

TE KOOP

Oenerdijk 52

Rotterdam



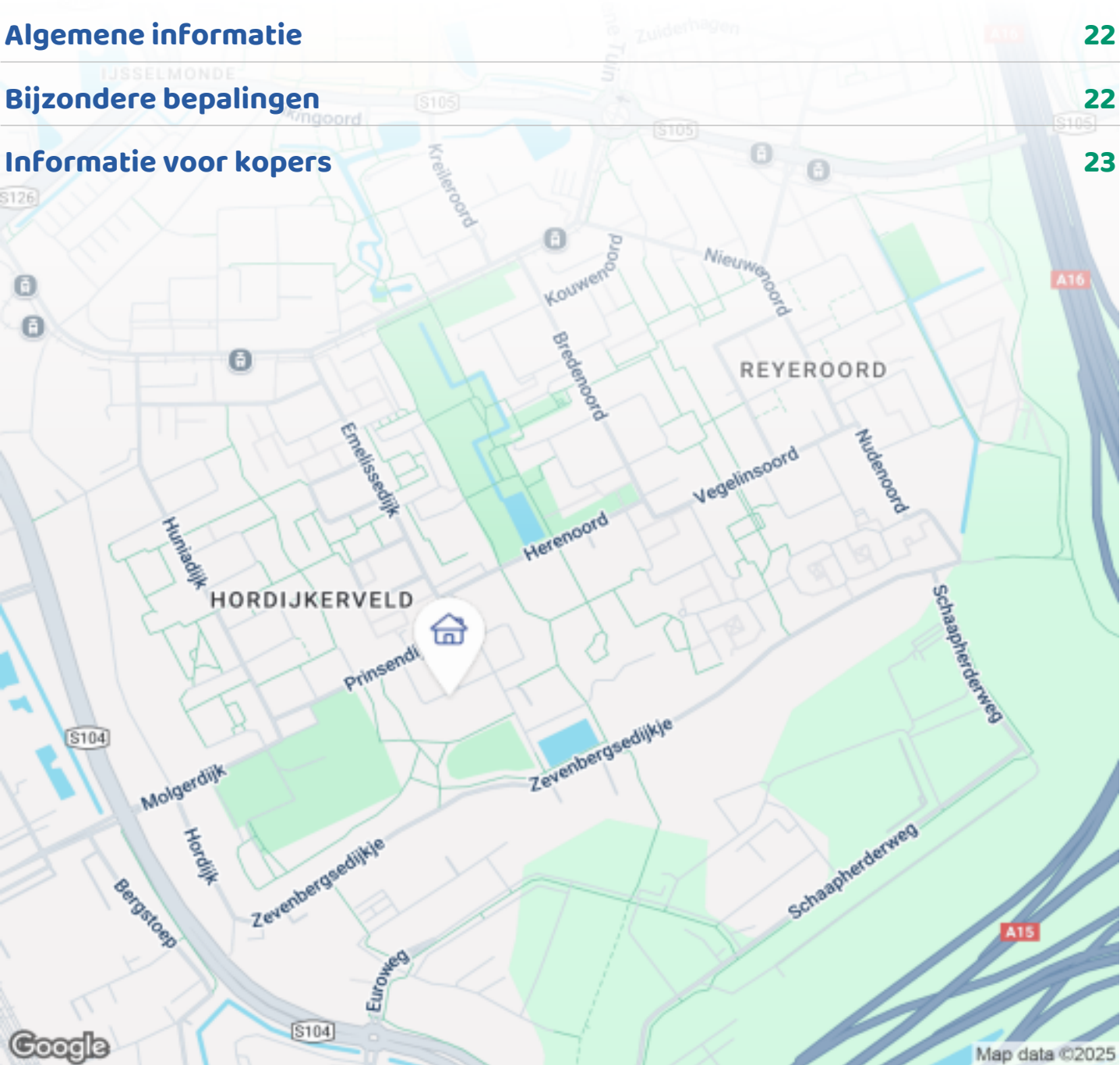
Vraagprijs

€ 339.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegrond | 13 |
| Kenmerken | 16 |
| Zakenlijst | 19 |
| Huis op de kaart | 21 |
| Algemene informatie | 22 |
| Bijzondere bepalingen | 22 |
| Informatie voor kopers | 23 |



Woningbrochure: Oenerdijk 52, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Betaalbaar wonen in Rotterdam met alle voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, woonboulevard, ziekenhuis, winkelcentrum Keizerswaard op loop- of fietsafstand. Het centrum van Rotterdam is binnen 20 minuten te bereiken. Ben jij op zoek naar een fijne woning met een voortuin en diepe achtertuin met vrij uitzicht en privacy, grenzend aan een park met veel bomen? Dan is deze lichte en moderne tussenwoning precies wat je zoekt!

Een ideaal huis voor starters of kleine gezinnen.

Deze goed onderhouden woning uit 1963 biedt alles wat je nodig hebt en is in 2022 volledig verbouwd en gemoderniseerd. Je betreedt de woning via een hal met toilet en garderobekast. Via een glazen schuifdeur kom je in de lichte woonkamer met open keuken met inbouwapparatuur en inductie kookplaat. Via twee openslaande deuren heb je toegang tot het zonnige terras en de tuin.



Woningbrochure: Oenerdijk 52, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de verdieping zijn van voormalig drie slaapkamers twee ruime lichte slaapkamers gemaakt met veel opbergruimte in vaste kasten. Ook bevindt zich daar een moderne badkamer en een kast voor de wasmachine en de droger.

De muren en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. Op de vloeren ligt modern laminaat. De keuken en alle sanitair zijn vernieuwd en gemoderniseerd. De hardhouten kozijnen met dubbel glas zijn netjes en vakkundig geschilderd (binnenzijde 2022; buitenzijde 2024). Ondanks het (verouderde) Energielabel D heeft deze woning lage energielasten.

Uniek: een achtertuin die grenst aan een bos.

De diepe achtertuin van maar liefst 21 meter is een waar genot voor zonzonliefhebbers, schaduwzoekers, spelende kinderen of gezellige zomeravonden met vrienden. De onderhoudsvriendelijke tuin met veel vaste planten in borders, grenst aan een stukje bos. Je achterburen zijn mooie grote bomen, die zorgen voor veel privacy en wat schaduwplekken in de zomer. De tuin heeft een achterom via een pad langs het bos. Aan de voorzijde heb je bovendien een onderhoudsvriendelijke voortuin met keramische tegels en een stenen berging.

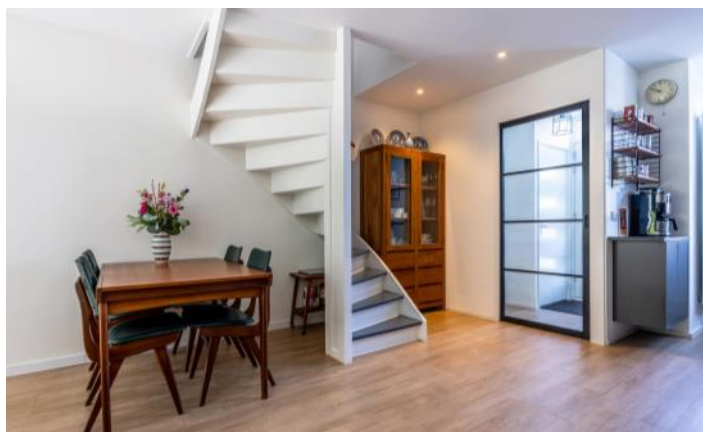
Lopend door het aangrenzende park en over het pittoreske Zevenbergsedijkje waan je je in een rustig dorpje, terwijl je in de stad woont. Een unieke plek.

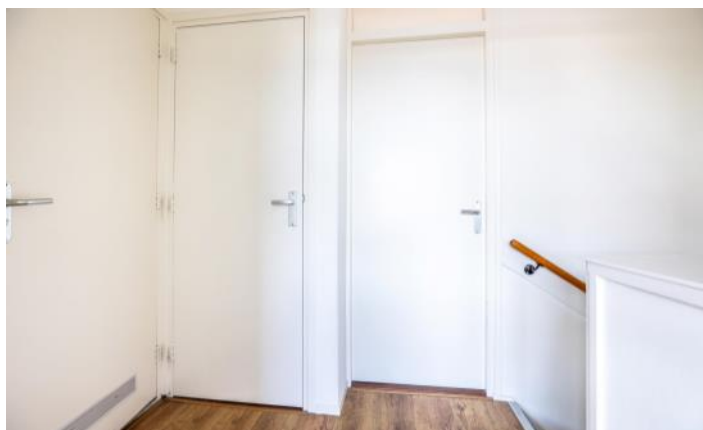
Alles is netjes afgewerkt en de woning is instap-klaar. Hier kun je zó je eigen thuis van maken!

Deze betaalbare woning is ideaal voor starters of jonge gezinnen die dromen van een eigen plek om thuis te komen. Kom snel kijken en ontdek hoe woongeluk eruitziet!











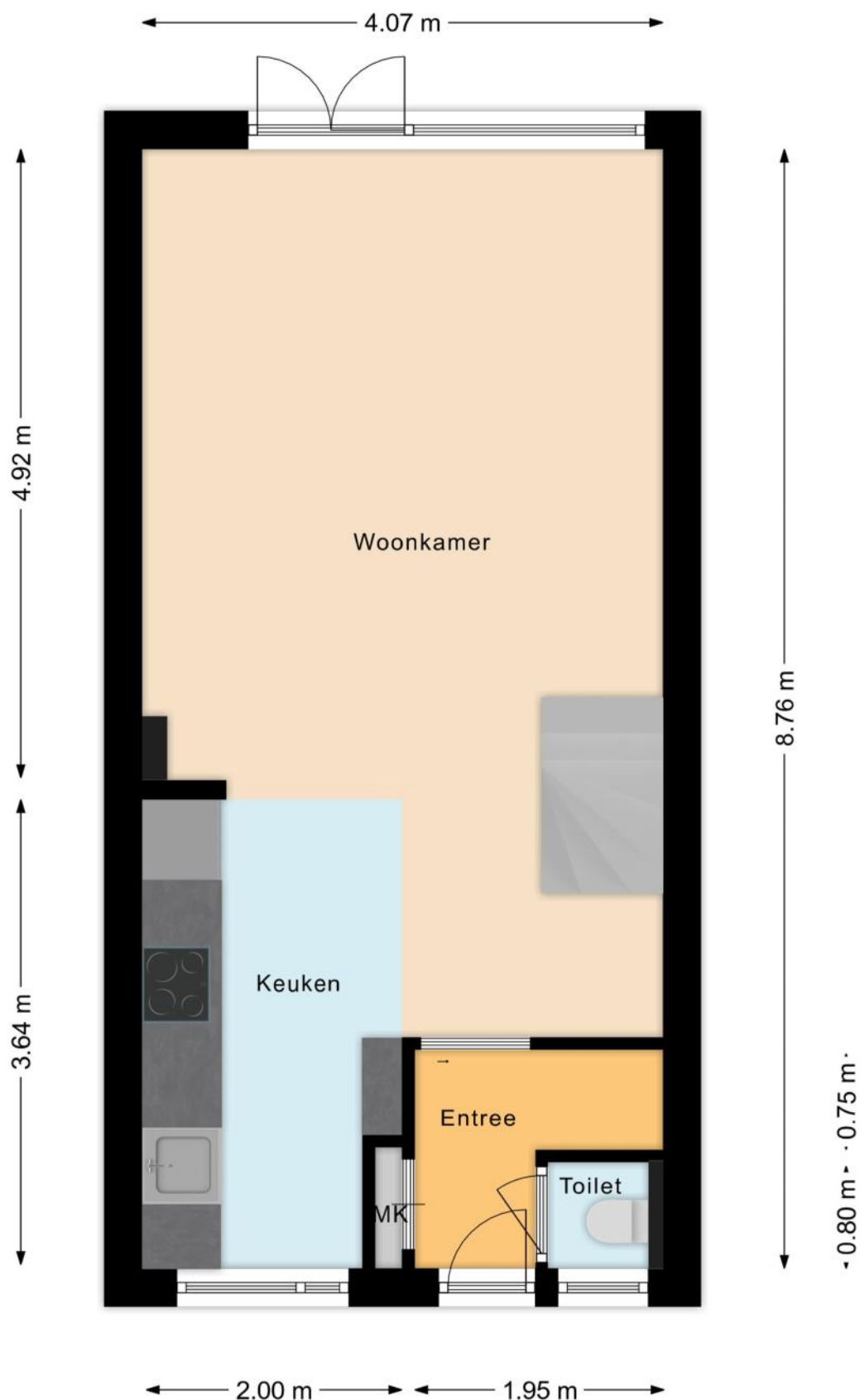




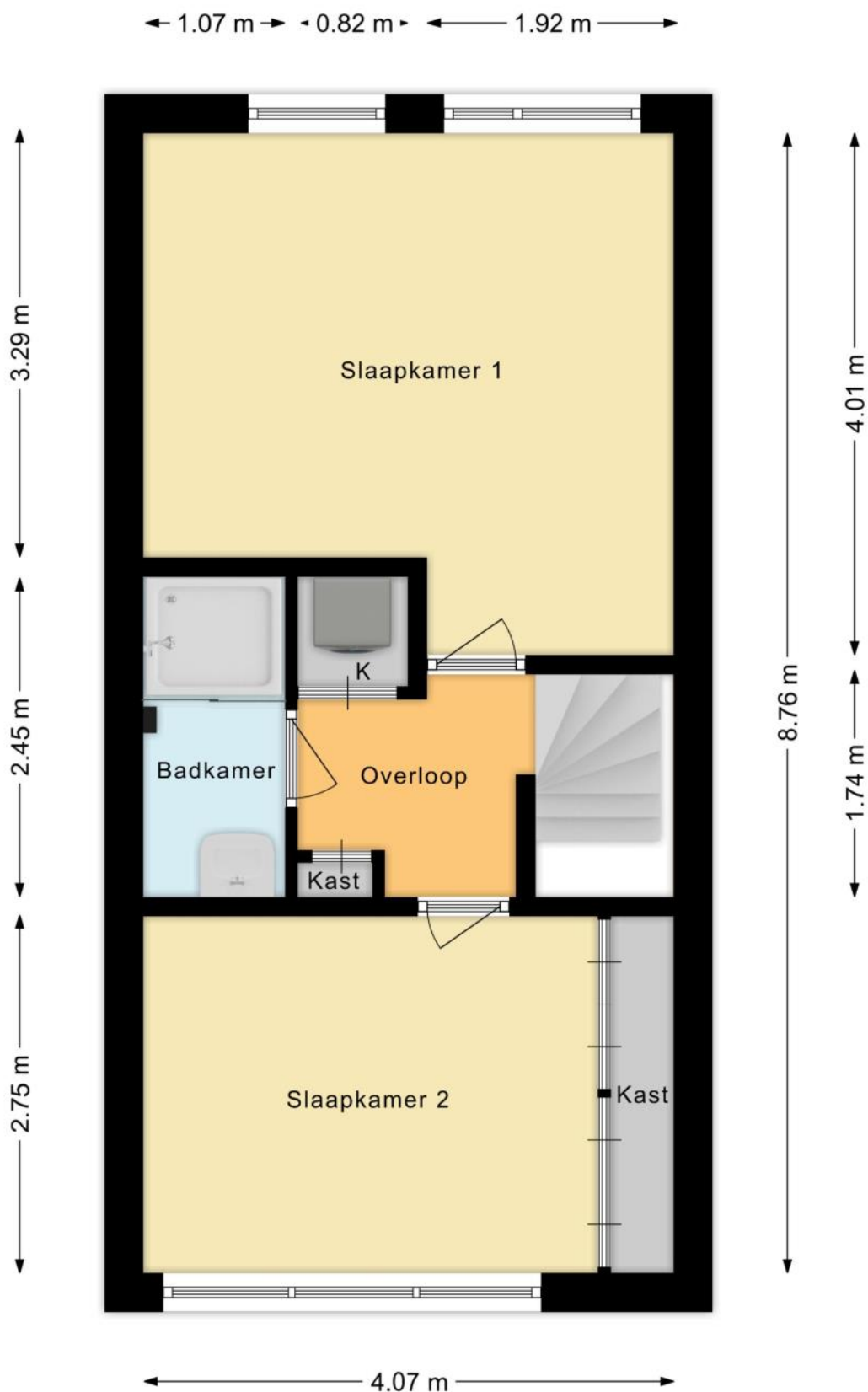




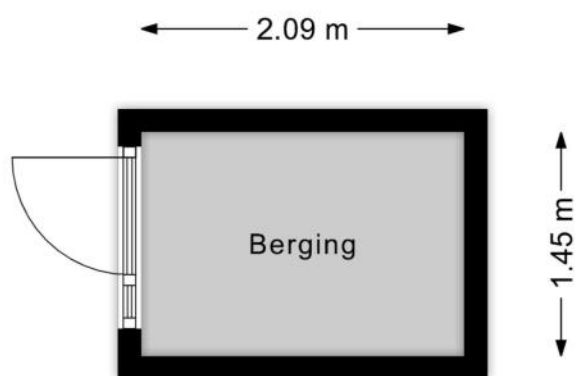
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1963 |
| Soort dak | Plat dak |
| Materiaal dak | Bitumineuze dakbedekking |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 147 m ² |
| Inhoud | 239 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 71 m ² |
| Externe bergruimte | 3 m ² |

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

| | |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers | 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Douche, wastafel, wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen | 2 woonlagen |
| Voorzieningen | TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|--------------------|------------------------|
| Energielabel | D |
| Isolatie | Vloerisolatie, HR-glas |
| Verwarming | Cv-ketel |
| Warm water | Cv-ketel |
| Merk/type cv-ketel | Remeha Avanta |
| Bouwjaar cv-ketel | 2015 |
| Eigendom cv-ketel | Eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|--------------|--|
| Ligging | Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving |
| Tuin | Achtertuin, Voortuin |
| Achtertuin | 88 m ² (21m diep en 4,2m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd steen |
|----------------|------------------|

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|--|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen |
|--------------------------|--|

Kadastrale gegevens

IJsselmonde B 6148

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 107 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

IJsselmonde B 7239

| | |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte | 40 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten achter | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | ● | |
| Horren | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | ● | | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |

Overige zaken

inbouwkasten slaapkamers blijven achter

tuinkasten en fietsenhok achtertuin in overleg

wasmachine en wasdrogercombinatie (Samsung) uit 2023 in waskast ter overname voor € 600,00.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

IJsselmonde

B

6148

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.