

TE KOOP

Zwart Janstraat 126 A

Rotterdam



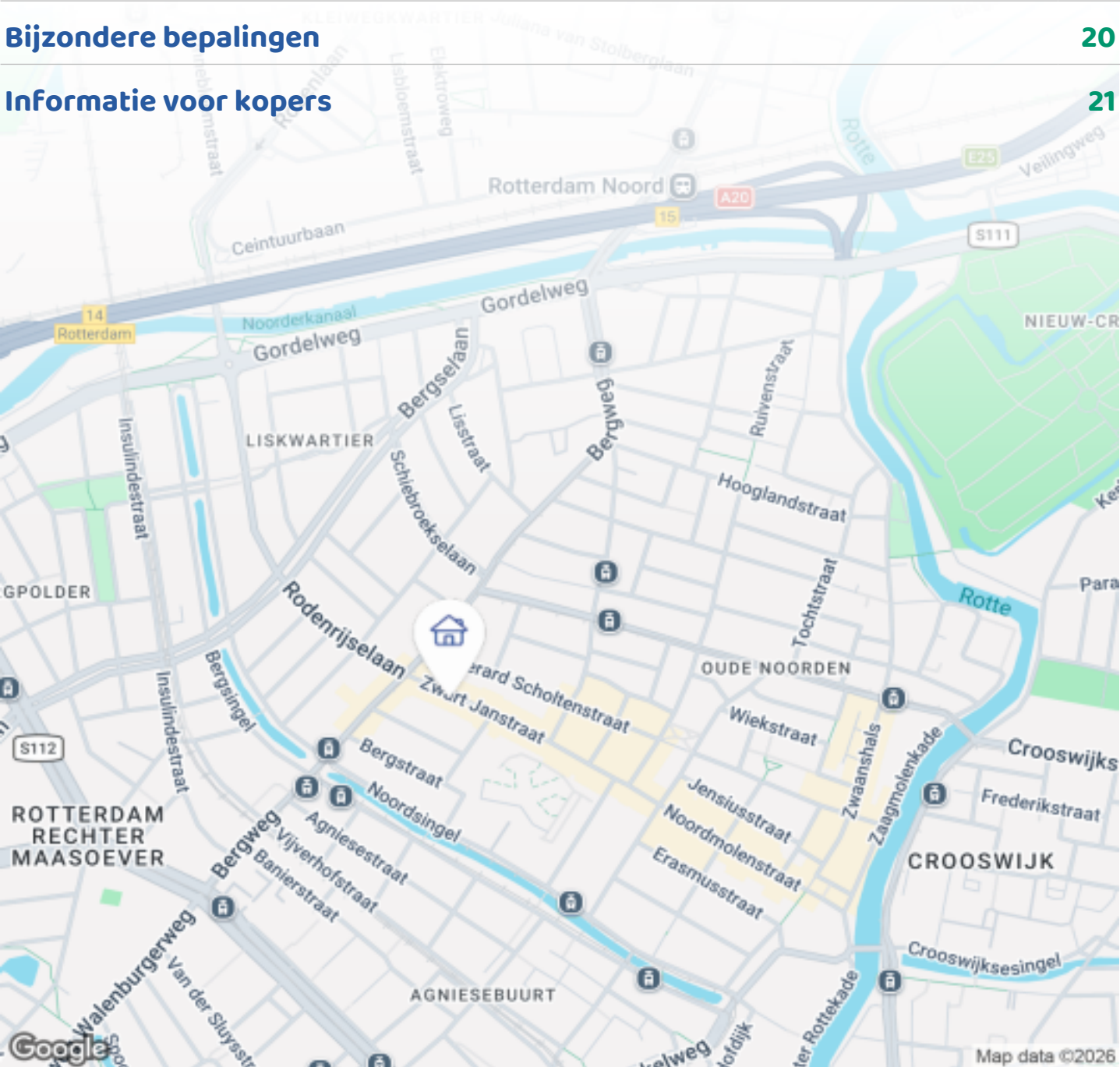
Vraagprijs

€ 400.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Zwart Janstraat 126 A, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime lichte bovenwoning met authentieke details in het geliefde Oude Noorden

In de leukste straat van het Oude Noorden ligt deze ruime karakteristieke bovenwoning met veel potentie aan de Zwart Janstraat. Deze wijk staat bekend om zijn creatieve en levendige karakter met sfeervolle straatjes, gezellige cafés en ambachtelijke winkels. Op loopafstand vind je gezellige horeca. Ook de dagelijkse boodschappen doe je hier om de hoek. Bovendien woon je centraal: met de fiets sta je binnen 10 minuten in het bruisende stadscentrum en station Rotterdam Centraal is eenvoudig te bereiken.

De ligging is ideaal: zowel het centrum van Rotterdam als uitvalswegen richting de A20 en A13 zijn snel bereikbaar. Openbaar vervoer, zoals tram en bus, bevindt zich op loopafstand en zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de stad.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

INDELING

Eerste verdieping

Via de eigen entree kom je via de trap binnen op de eerste verdieping. Aan de achterzijde ligt de keuken met orinele glas en lood ramen en deuren met daaraan een heerlijk ruim balkon op het Zuiden. Een heerlijke rustige plek om een bakje koffie te kunnen drinken in de ochtend, borrelen in de middag of lekker te dineren. Aangrenzend bevinden zich de ruime en lichte kamers met ensuite deuren (facetglas) met hoge plafonds, waar je comfortabel kunt verblijven.

Aan de voorzijde vind je een ruime woonruimte met originele glas in lood-schuiframen en een prachtig ornamenten plafond. Daarnaast is er een separaat toilet en een separate badkamer.

Via de trap kom je op de tweede verdieping met aan de achterzijde een enorme slaapkamer en aan de voorzijde idem dito. De voorkamer is voorzien van een authentieke zinken dakkapel. Op deze verdieping kan op eenvoudige wijze een extra slaapkamer worden gecreëerd.

Het pand kan op eenvoudige wijze worden voorzien van dubbelglas met behoudt van de originele ramen, waarmee een goede verduurzamingsstap kan worden gemaakt.

Het pand heeft een VVE waarin een gezamenlijke opstalverzekering wordt gevoerd en onderhoud in goed overleg wordt gepleegd indien nodig.

Omdat het pand in het verleden altijd verhuurd is geweest zit er aan het pand ook een kamerverhuurvergunning voor 4 onzelfstandige woonruimten vast.

Bijzonderheden

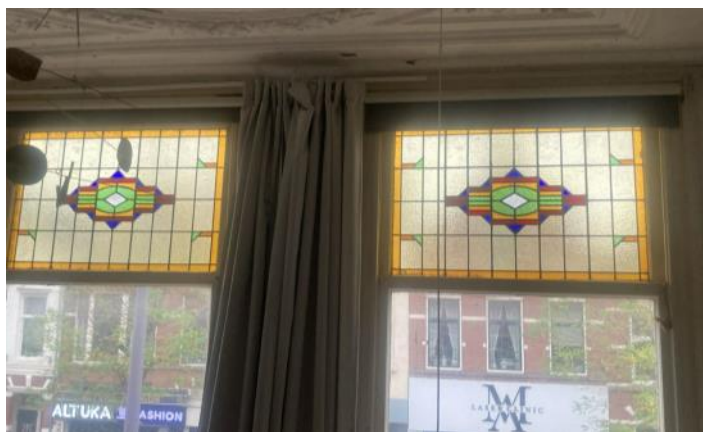
- Grote woning met veel potentie
- Drie slaapkamers
- Balkon op aan de achterzijde aan de zuidkant
- Gelegen in een geliefde en levendige wijk

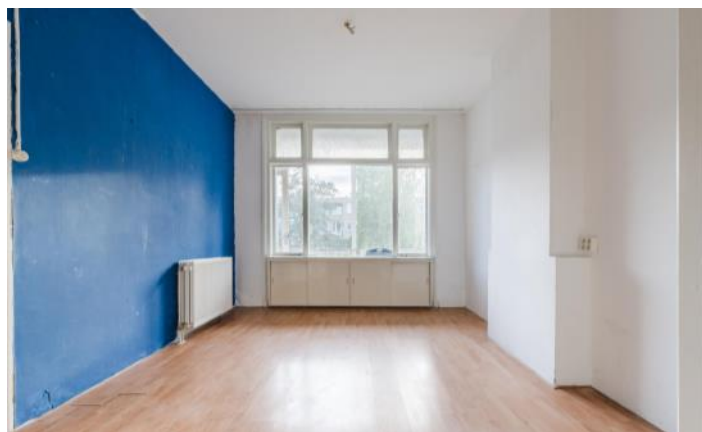
DETAILS

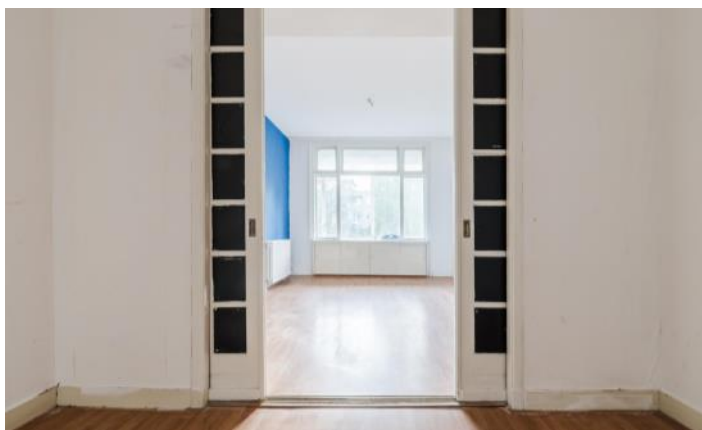
- Bouwjaar 1894
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 127 m²
- Inhoud circa 444 m³
- Verwarming en warm water middels C.V.-ketel
- Energielabel D
- Oplevering in overleg
- Ouderdomsclausule van toepassing
- As is, where is

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.



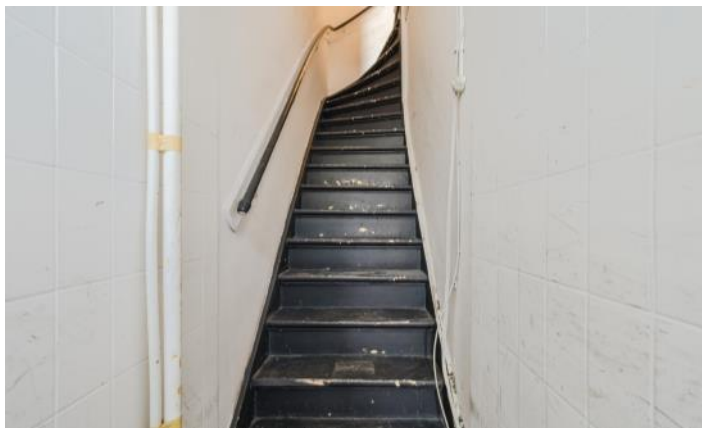








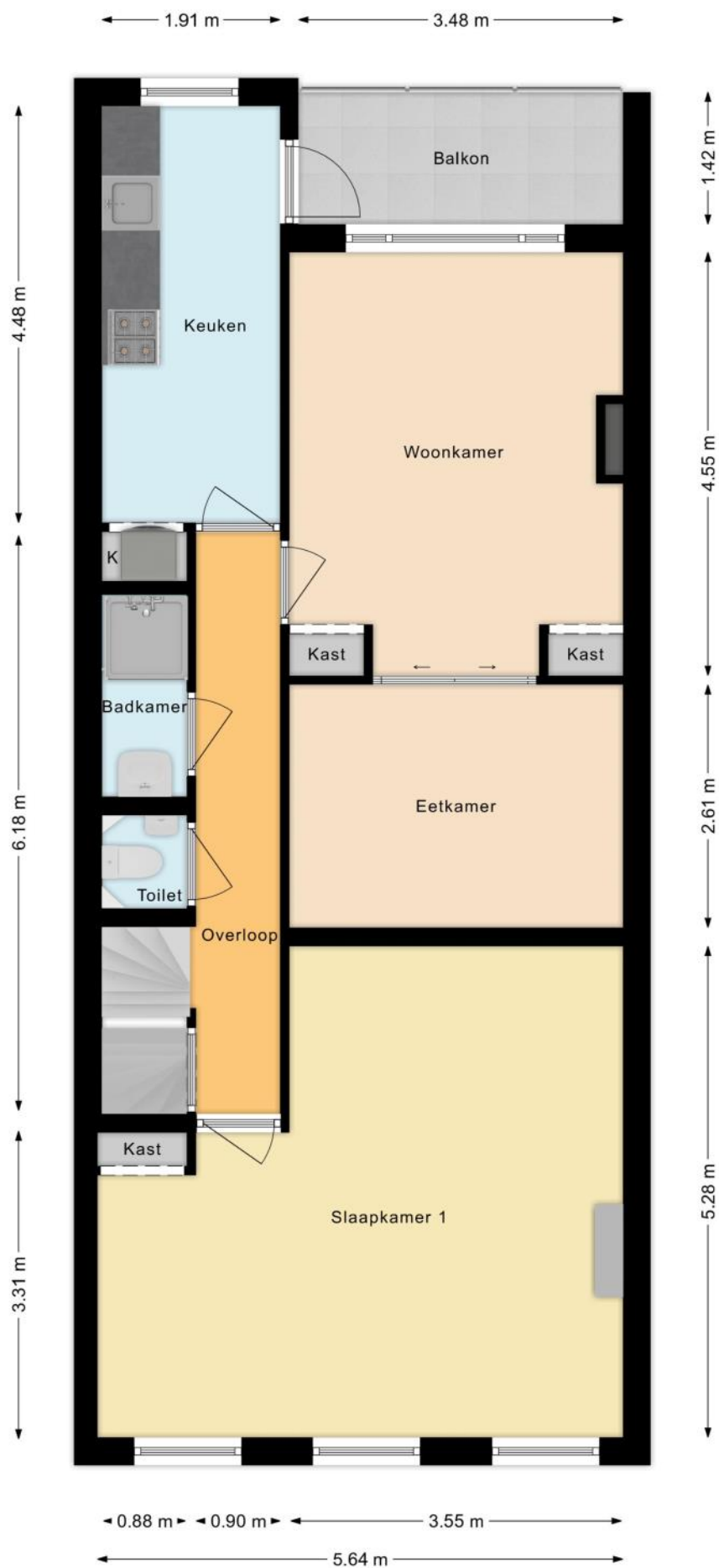




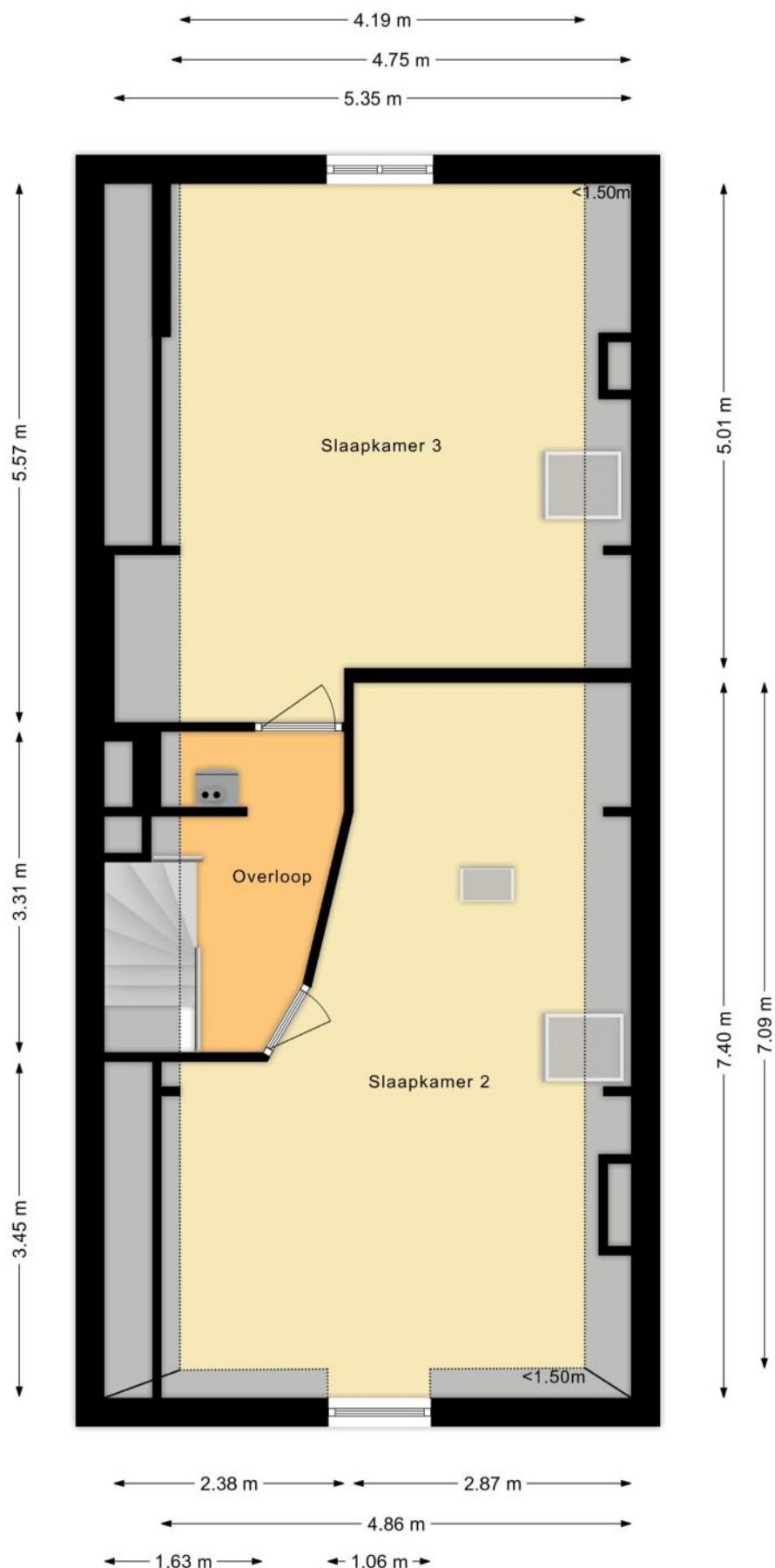




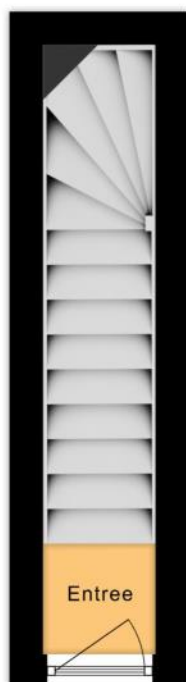
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1894
Specifiek	Kluswoning
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	444 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	127 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompact Hre
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Rotterdam X 5456 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een 'As is, where is' en een Niet zelfbewoningsclausule (komt vanuit verhuur, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing
- Er is sprake van een Ad-hoc VvE

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder		•	
Gordijnrails		•	
Gordijnen woonkamer		•	
Gordijnen overig		•	
Vitrages woonkamer		•	
Vitrages overig		•	
Laminaat		•	
(Klok)thermostaat		•	
Fornuis		•	
Kookplaat		•	
Koelkast		•	
Oven		•	
(combi)Magnetron		•	
Afzuigkap		•	
Binnenverlichting		•	
Losse kasten		•	
Keukenblok (met bovenkasten)		•	
Brievenbus		•	
(Voordeur)bel		•	
CV met toebehoren		•	
Mechanische ventilatie		•	



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

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.