

# Heerlijk wonen aan het water

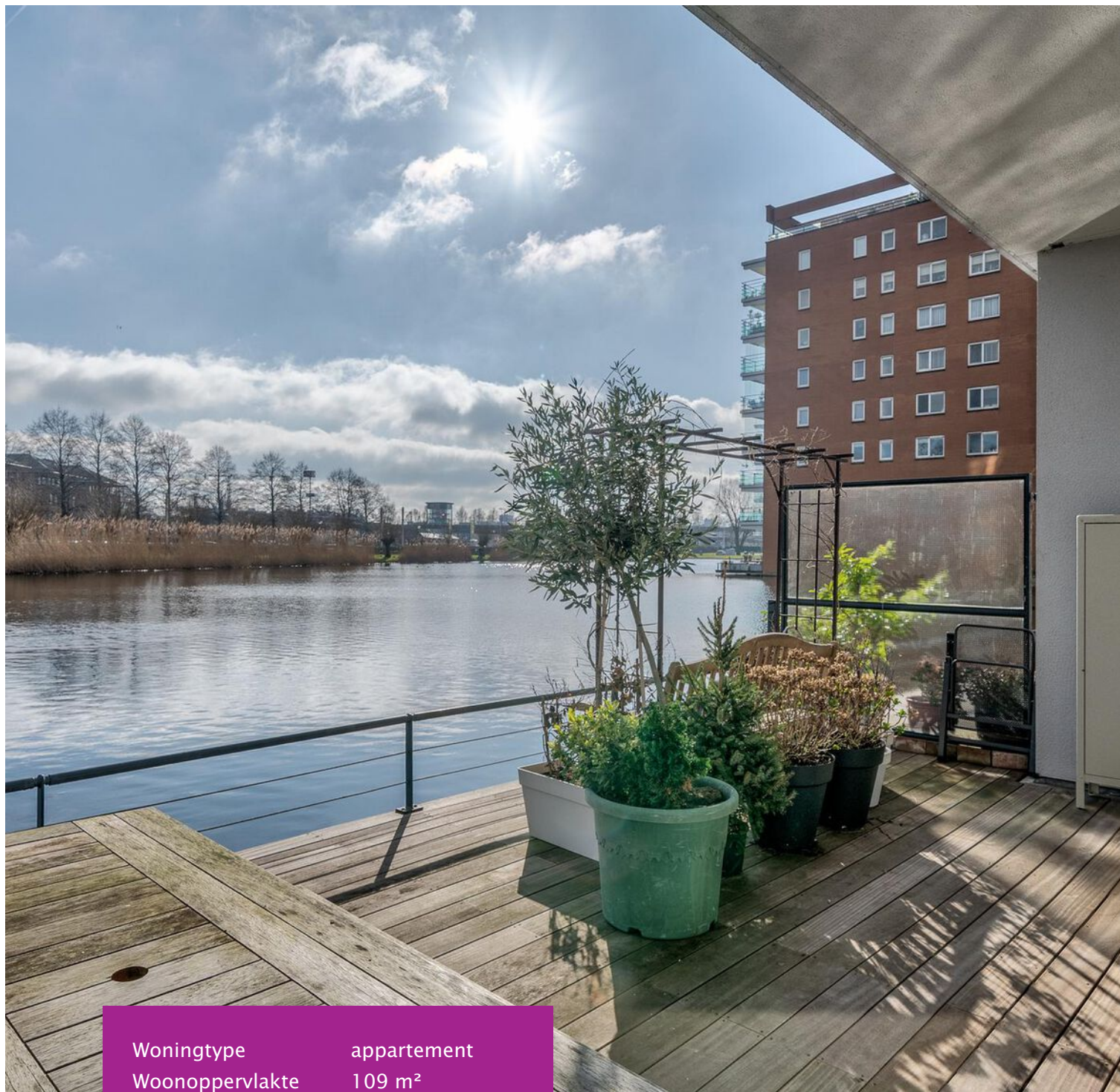


HUUB VAN DEN BRULESTRAAT 203 | R'dam Vraagprijs € 450.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180  
[vansanten@vansantenmakelaars.nl](mailto:vansanten@vansantenmakelaars.nl)





Woningtype	appartement
Woonoppervlakte	109 m <sup>2</sup>
Inhoud	355 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1999
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijdrage VvE	€ 161,- p. mnd.
Erfpacht	Afgekocht t/m 7-11-2047
Energieklasse	B
Verwarming	c.v.-ketel
Bouwjaar CV-ketel	2019
Warmwater	c.v.-ketel

- ✓ Schitterend aan het water gelegen 4-kamer appartement, met een heerlijk zonnig terras (ZO), drie ruime slaapkamers, een moderne keuken en een royale split-level woonkamer met een plafondhoogte van 3,20 meter! Dit appartement is ook nog eens fraai afgewerkt en zo te betrekken!
- ✓ De gehele woning is voorzien van gestukte wandafwerking
- ✓ De woning heeft een separate berging (van 2,59m x 2,00m) in het gebouw
- ✓ Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de omgeving



Het gebouw heeft een afgesloten entree met elektrische schuifdeuren, ruime ontvangsthal met bellentableau, videofooninstallatie en toegang tot de lift en de bergingen.

Je komt de woning binnen op de begane grond van het gebouw. De woning heeft een ruime entreehal met toegang tot alle ruimtes.

Vanuit de hal kom je de living binnen op het niveau van de keuken. Vanuit hier heb je een schitterend overzicht over de lager gelegen woonkamer, het zonneterras en het water. De totale living heeft een afmeting van 53m<sup>2</sup>!







De keuken (2017) is voorzien van een moderne U-opstelling in een lichte kleur met een koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat, een afzuigschouw, een oven en een vaatwasser. Tevens heeft de keuken een hardstenen aanrechtblad, een zitje en veel kastuimte. Op het niveau van de keuken is ook voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel of het inrichten van een werkplek. Via een trapje kom je in de woonkamer van ca. 36m<sup>2</sup>. De woonkamer voelt door het hoge plafond zeer ruimtelijk en heeft een prachtige lichtinval door de hoge glazen pui met openslaande deuren naar het zonneterras. De pui is voorzien van elektrische screens.







Het gedeeltelijk overdekte zonneterras is 27m<sup>2</sup> groot, dus er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een loungeset en een tuintafel, maar ook beplanting in potten. Het is gelegen op het zuidoosten wat zorgt voor veel zon gedurende de dag. Het terras is fraai aangelegd en ligt direct aan het water. Een rietkraag aan de overkant van het water zorgt in de zomer voor privacy op het terras.





De hoofdslaapkamer is 16m<sup>2</sup> en heeft een vaste kast.  
De overige slaapkamers zijn 10m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>.

De badkamer is uitgevoerd in wit met een ligbad met  
douchescherm, een wastafel met planchet en  
spiegelkast, mechanische ventilatie en de aansluiting  
voor de wasmachine. De separate toiletruimte beschikt  
over een toilet en fontein. Tevens bevindt zich in de hal  
een ruime bergkast met de CV-ketel en de mechanische  
ventilatie.









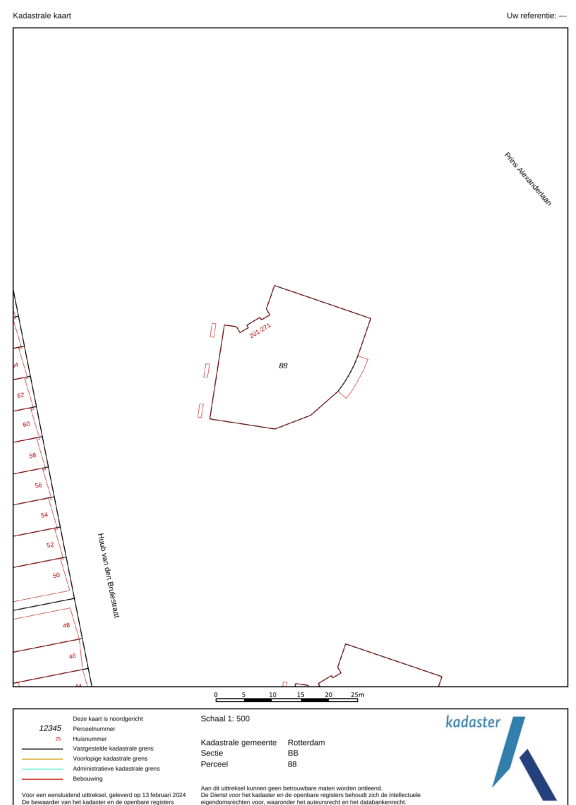
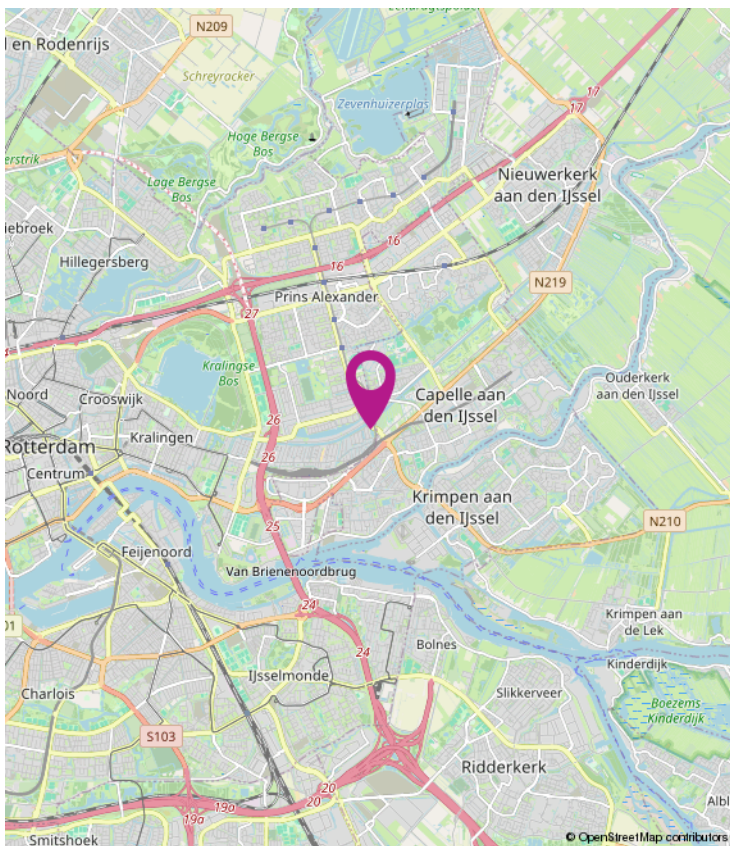
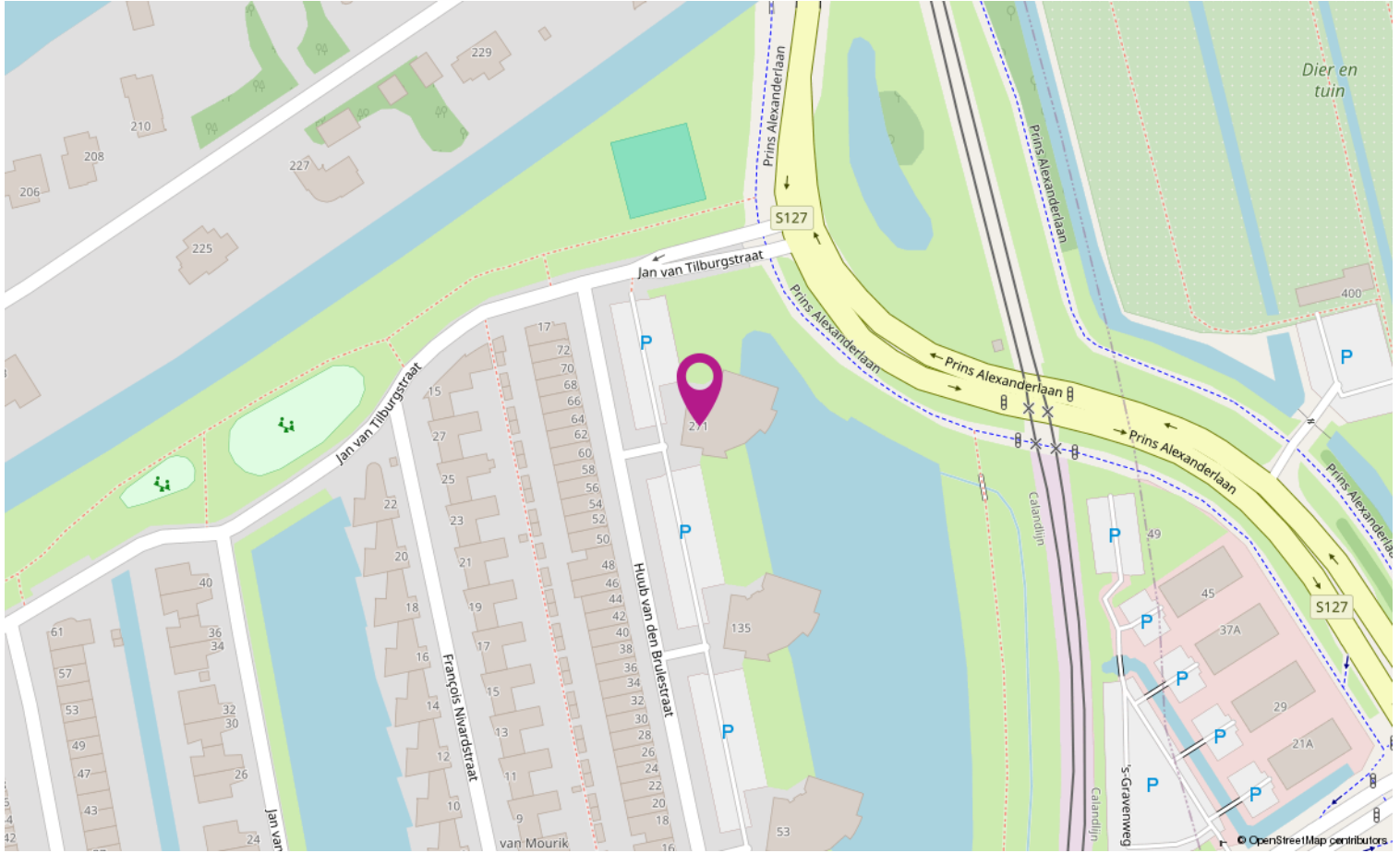
# Plattegrond



Alle afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwplannen. Het is mogelijk dat er kleine afwijkingen zijn ten opzichte van de werkelijke afmetingen.



# Locatie





# Wonen in Rotterdam

Rotterdam is ontstaan rond 1250 als een vissersdorp bij de dam in de rivier de Rotte. In 1340 kreeg Rotterdam stadsrechten van Graaf Willem IV. De stad is met 620.348 inwoners (1 september 2014) de op een na grootste stad van Nederland. De haven van Rotterdam behoort tot de grootste en belangrijkste havens ter wereld.

Doordat het centrum van Rotterdam in de Tweede Wereldoorlog grotendeels is verwoest, was er veel ruimte voor nieuwbouw. Rotterdam is dan ook, in tegenstelling tot veel andere oude Nederlandse steden, een moderne stad. De stad profileert zich als internationale architectuurstad en is de enige hoogbouwstad in Nederland met een echte skyline. Rotterdam is goed bereikbaar met de auto. De Ring Rotterdam sluit aan op belangrijke verkeersaders. De stad heeft een luchthaven, een aantal NS-stations en een uitgebreid metro- en tramnetwerk.

Prinsenland is opgezet als een zogenaamde groene tuinstad en gebouwd in de jaren '90. De wijk doet wijds, groen en vriendelijk aan. Er is veel aandacht voor architectuur en stedenbouw. Ook aan de buitenruimte is veel aandacht besteed. Tussen Het Lage Land en Prinsenland in ligt het wijkpark Prinsenpark.

In Prinsenland zijn verschillende typen basisscholen. Verder zijn er peuterspeelzalen en voorzieningen voor kinderopvang. Het gezondheidscentrum Fydok herbergt praktijken voor huisartsen, fysiotherapie en manueeltherapie. De wijk Prinsenland heeft zijn eigen winkelcentrum aan het Mia van Ijperenplein met een supermarkt, diverse kleinere winkels en een café-restaurant. Prinsenland is zowel met de auto als met het openbaar vervoer bereikbaar.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- TADO Smart Radioator knoppen / Thermostaat			X
- SwitchBot Smart Gordijn (openen en sluiten)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Reserve set laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- Wasmachine			X
- Wasmachine meubel			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
Rookmelders	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Windscherm	X		



# Heb je interesse?

## **Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!**

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

## **Aanvullende informatie**

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

## **Informatieplicht verkoper**

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

## **Onderzoeksplicht koper**

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

## **Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)**

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Bieding**

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## **Kosten koper**

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.



### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

### **Koopovereenkomst**

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

### **Bedenktijd**

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

### **Onze werkzaamheden**

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

### **Verantwoording**

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



# Ons team



## **Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30  
sander@vansantenmakelaars.nl

## **Marieke van Santen**

Directeur/ eigenaar  
Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58  
marieke@vansantenmakelaars.nl

## **Cees van Santen**

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63  
cees@vansantenmakelaars.nl

## **Astrid Stigter-Reinders**

Register Makelaar Taxateur (RMT)  
voor woningen

06-28 72 93 07  
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!  
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3  
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180  
vansanten@vansantenmakelaars.nl

