



## **Schans 132 F, 3025 VK Rotterdam**

**Vraagprijs € 525.000,- k.k.**

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Sint-Jobsweg 30 k  
3024 EJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-8208555  
E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)**

## Omschrijving

Al je woonwensen komen uit! Deze unieke dubbele benedenwoning met een gunstig A label is een droom die uitkomt door de keurige afwerking, waanzinnige tuin en een moderne badkamer en keuken. Daarnaast kun je genieten van een ruime en lichte living, waardoor thuiskomen elke dag weer een feestje is. Woon daarnaast heerlijk rustig in een karakteristieke straat, met het bruisende stadscentrum op 10 minuutjes fietsen. Is dit pareltje jouw droomwoning?

De woning is recent zowel intern als extern compleet gerenoveerd met o.a. een nieuw geïsoleerd dak, nieuw kunststof leidingwerk, nieuw elektra, en een vernieuwde fundering met nieuwe kelderbak! Ook esthetisch is de woning aangepakt, zo is de voorgevel voorzien van een schitterende knipvoeg, nieuwe natuur stenen kozijnen en natuurstenen gevel beplating en nieuwe hardhouten voordeuren. Ook zijn de goten aangepakt en de bovenste appartementen hebben nieuwe dakkapellen met authentiek detaillering. Tevens is de woning volledig geïsoleerd, zijn er nieuwe kozijnen met HR++ glas geplaatst en is de woning voorzien van een nieuwe HR107 ketel en een nieuw balans ventilatie systeem met warmte terug winning. Door al deze aanpassingen heeft de woning een A energie label waardoor het energie verbruik en de kosten erg laag zijn en is er een aangenaam en hoog comfort door het gebalanceerde ventilatie systeem. Ook is de woning bestand tegen de veranderende wet- en regelgeving die steeds meer stuurt naar het verhogen van de energie status van de woning. Hierdoor zullen in de toekomst erg veel kosten bespaard kunnen worden.

Delfshaven wordt gevormd door de buurten Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland. Hier komt het rijke verleden van een pittoresk stukje stad samen met de creatieve dynamiek van hedendaagse stadsontwikkeling op het Coolhaveneiland. De buurt Delfshaven is het centrum van voorzieningen in het gelijknamige gebied. In Historisch Delfshaven is een ruime keus aan galleries en eethuisjes en is het heerlijk rondwalen langs het water. Het haventje is een echte blikvanger en wanneer het zonnetje schijnt kun je hier heerlijk een dagje vertoeven.

De woning is gelegen nabij het Dakpark. Het Dakpark is een langgerekt, smal park in de wijk Bospolder/Tussendijken in Rotterdam-West. Het is op ongeveer negen meter hoogte aangelegd op het oude spoorwegemplacement van de havenspoorlijn, dat is omgebouwd tot een winkelboulevard. Het Dakpark strekt zich over ongeveer een kilometer uit van het Hudsonplein tot vlak bij het Marconiplein. Het is ongeveer 85 meter breed. Het park kent een aantal bijzondere plekken: zo is er een mediterrane tuin (nabij het parkrestaurant), is er een aflopende waterpartij met fonteinen, een speeltuin en een buurttuin. Op het Coolhaveneiland zijn culturele voorzieningen van stedelijk belang en hier heerst volop creatieve bedrijvigheid. Wie op zoek is naar groen, rust en stilte vindt dat in De Schat van Schoonderloo, een bijzonder bewonersparkje.

Tevens heb je in de buurt alle stedelijke voorzieningen, basisscholen en kinderdagverblijven.

Ten slotte is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, de uitvalswegen en het openbaar vervoer.

### Indeling

Begane grond:

Kom binnen in deze geweldige dubbele benedenwoning middels een eigen entree, waar ook direct de ruime slaap/werkkamer van 3.82 x 2.98m te vinden is. Stap vervolgens de lichte en ruime living van 11.94 x 5.58/4.64m binnen met grote raampartijen aan beide zijden. Wat een plaatje! De prachtige visgraat vloer, strak gestuikte muren en plafonds en nette afwerking lachen je tegemoet. Dit is fijn thuiskomen! Aan de achterzijde kun je genieten van veel privacy. Geniet hier van uitzicht op de heerlijke stadstuin of de uitkijk op de moderne en strakke woonkeuken. Vanuit de living is tuin via een bordes en trap bereikbaar. Kook de sterren van de hemel met de gemakken van diverse inbouwapparatuur zoals een kookplaat, design afzuigkap, vaatwasser, oven, koffiemachine, koelkast en vriezer. Wat wil je nog meer? De inbouwspots in de keuken zorgen daarnaast voor een sfeervol effect!

Aan de achterzijde bereik je de heerlijke living, waar je kunt ontspannen op de bank en avondjes voor de tv kunt doorbrengen. Wat een fijne plek! Haal het buitengevoel naar binnen door de ramen naar de ruime achtertuin open te zetten. De tuin is gelegen op het oosten en fraai aangelegd! Geniet dus van deze waanzinnige plek, door heerlijk te loungen.



#### Souterrain:

Middels de trap naar beneden bereik je de twee ruime slaapkamers en badkamer van de woning. De slaapkamer van 3.21 x 3.13m aan de voorzijde leent zich perfect als knusse kinderkamer of fijn thuishkantoor. Ideaal, toch? Vanuit hier heb je ook toegang tot een berging met warmte-terug-win-unit. De hoofdslaapkamer van 4.52/4.38 x 4.26/3.13m aan de achterzijde is een echte droomkamer! De grote raampartijen richting de tuin en nette afwerking laten al je wensen uitkomen. Ten slotte vind je op deze verdieping de ruim opgezette badkamer van 4.63/2.54 x 2.20/1.16m die is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en een toilet. Kom jij hier heerlijk tot rust na een lange dag werken?

#### Bijzonderheden

- Uniek energielabel: A
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (bj 2019) en gedeeltelijke vloerverwarming
- De woning is volledig geïsoleerd
- De Vereniging van Eigenaars is actief. De bijdrage is vastgesteld op Euro 185 per maand.
- Nieuwe fundering, energie zuinige balans ventilatie en nieuwe dakbedekking, al het leidingwerk vernieuw en nieuwe kozijnen, nieuwe vloeren en wandafwerking.
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Keuze notaris aan verkoper
- Niet bewoners clausule

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via de woningpagina op onze site een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

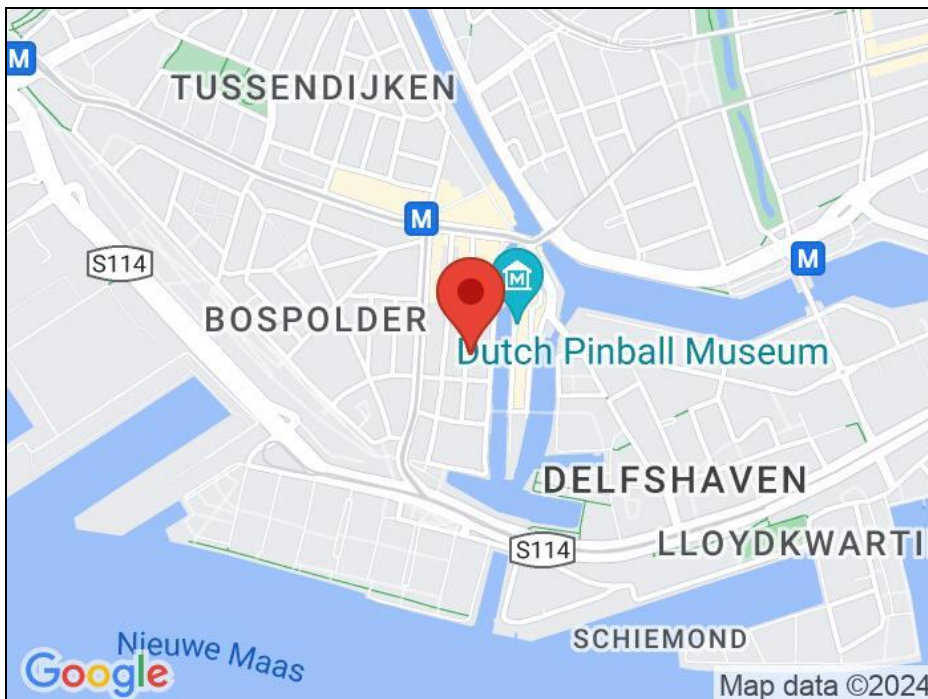
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Kenmerken

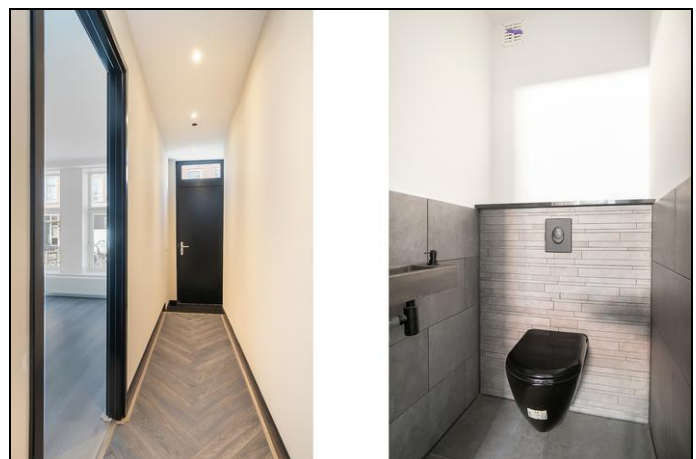
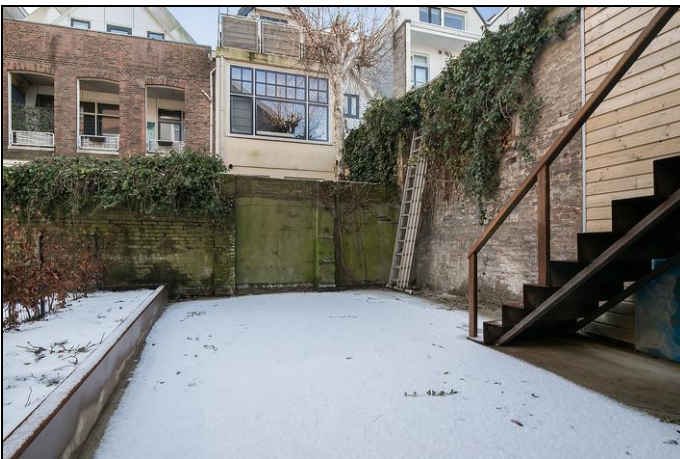
Vraagprijs	€ 525.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	393 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Benedenwoning
Bouwjaar	1901
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint 41 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
C.V.-ketel	hr (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

## Locatie

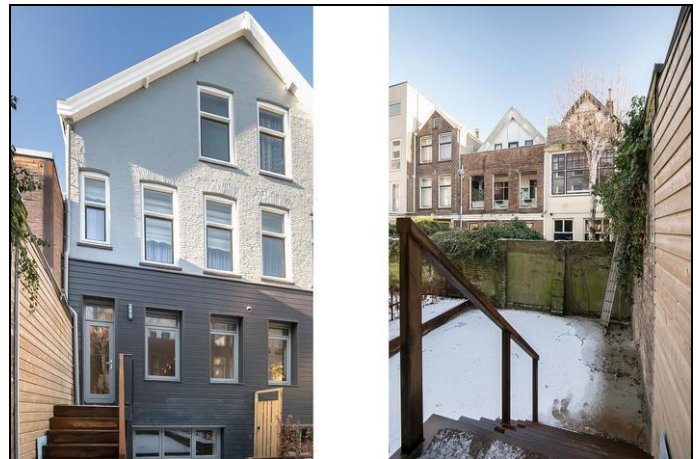
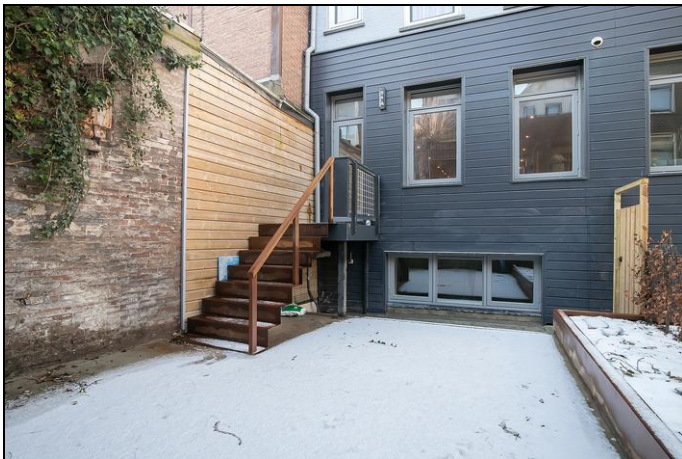
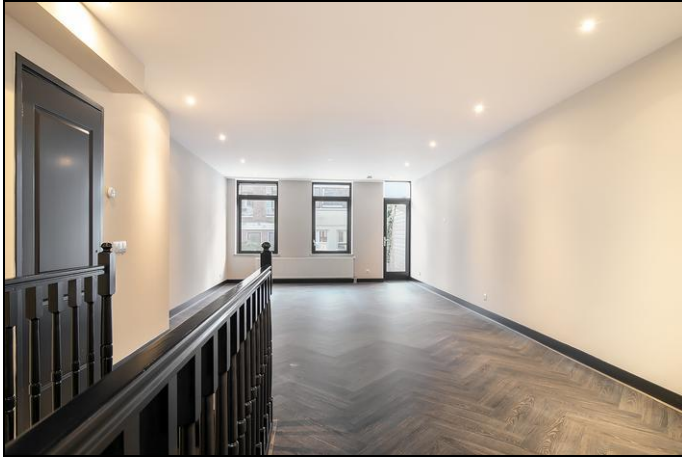
Schans 132 F  
3025 VK ROTTERDAM



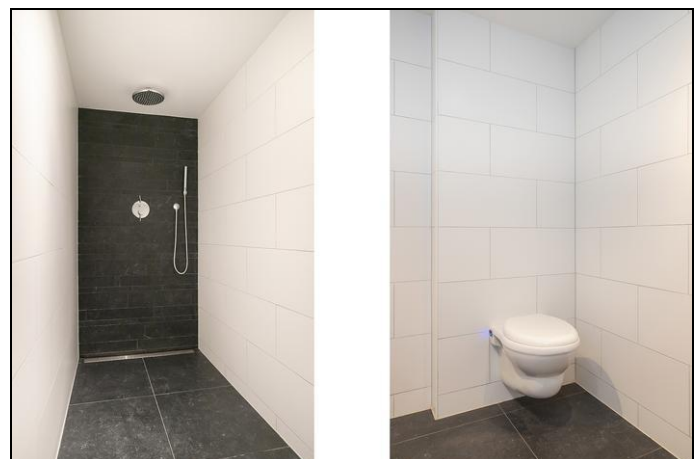
## Foto's



## Foto's



## Foto's

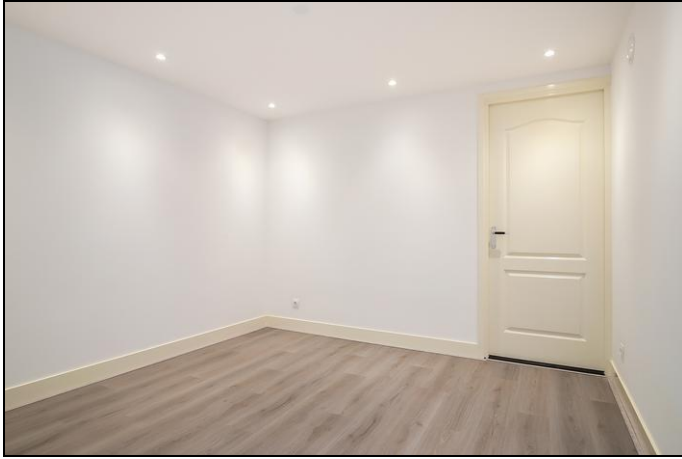


## Foto's

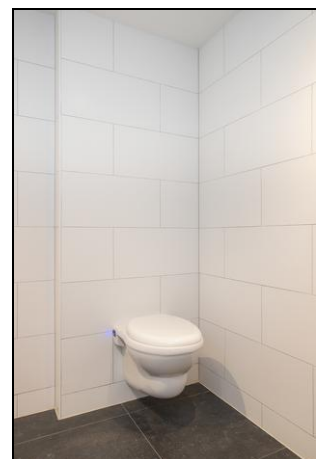
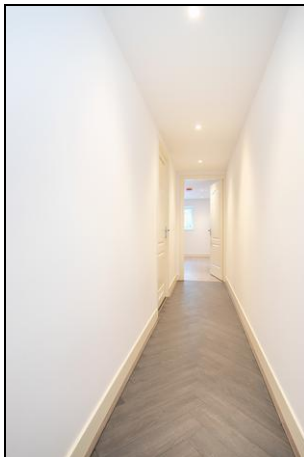




## Foto's



## Foto's



## Foto's



Een huis kopen  
zonder zorgen?

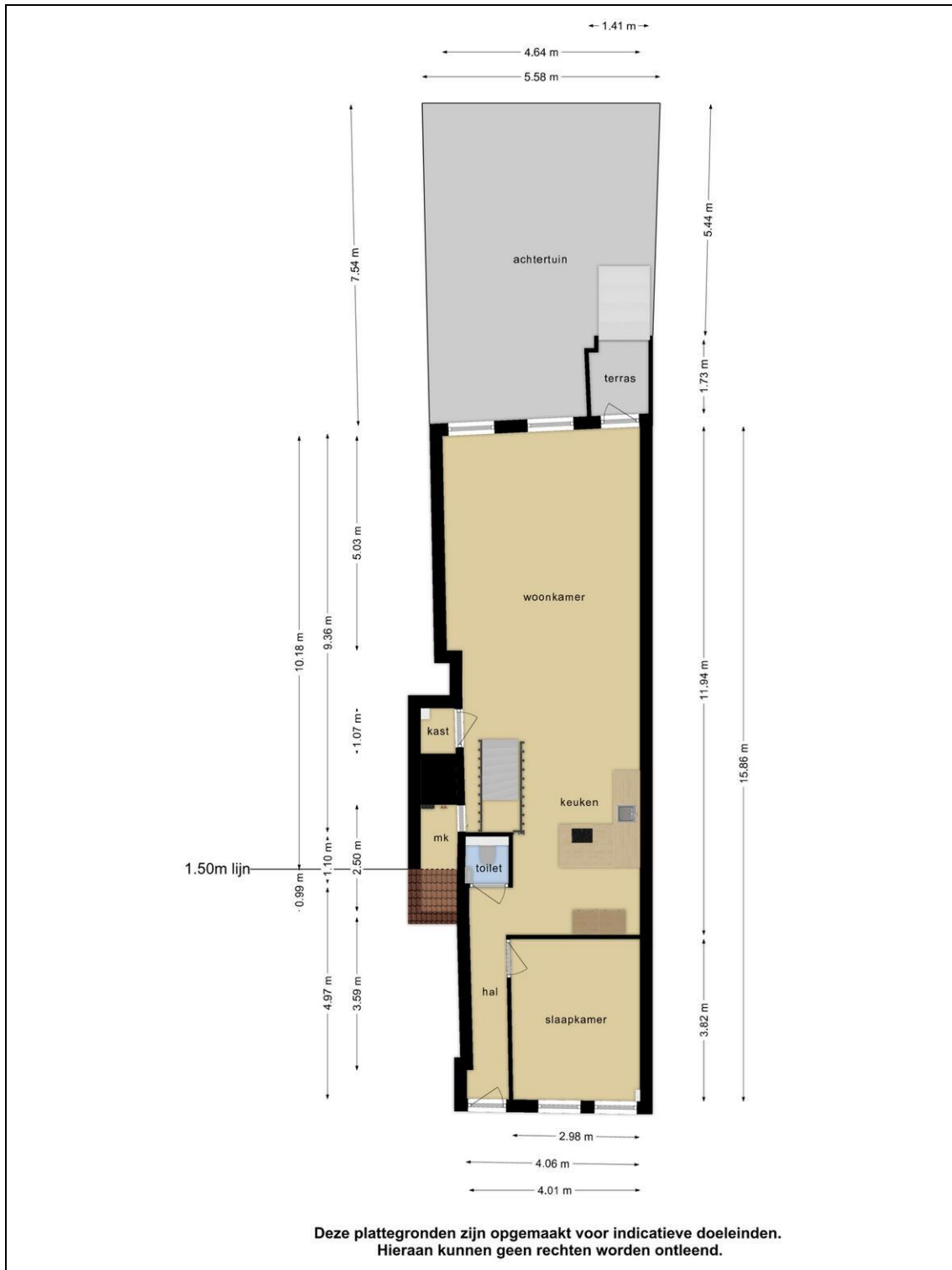


Schakel een NVM-aankoopmakelaar in

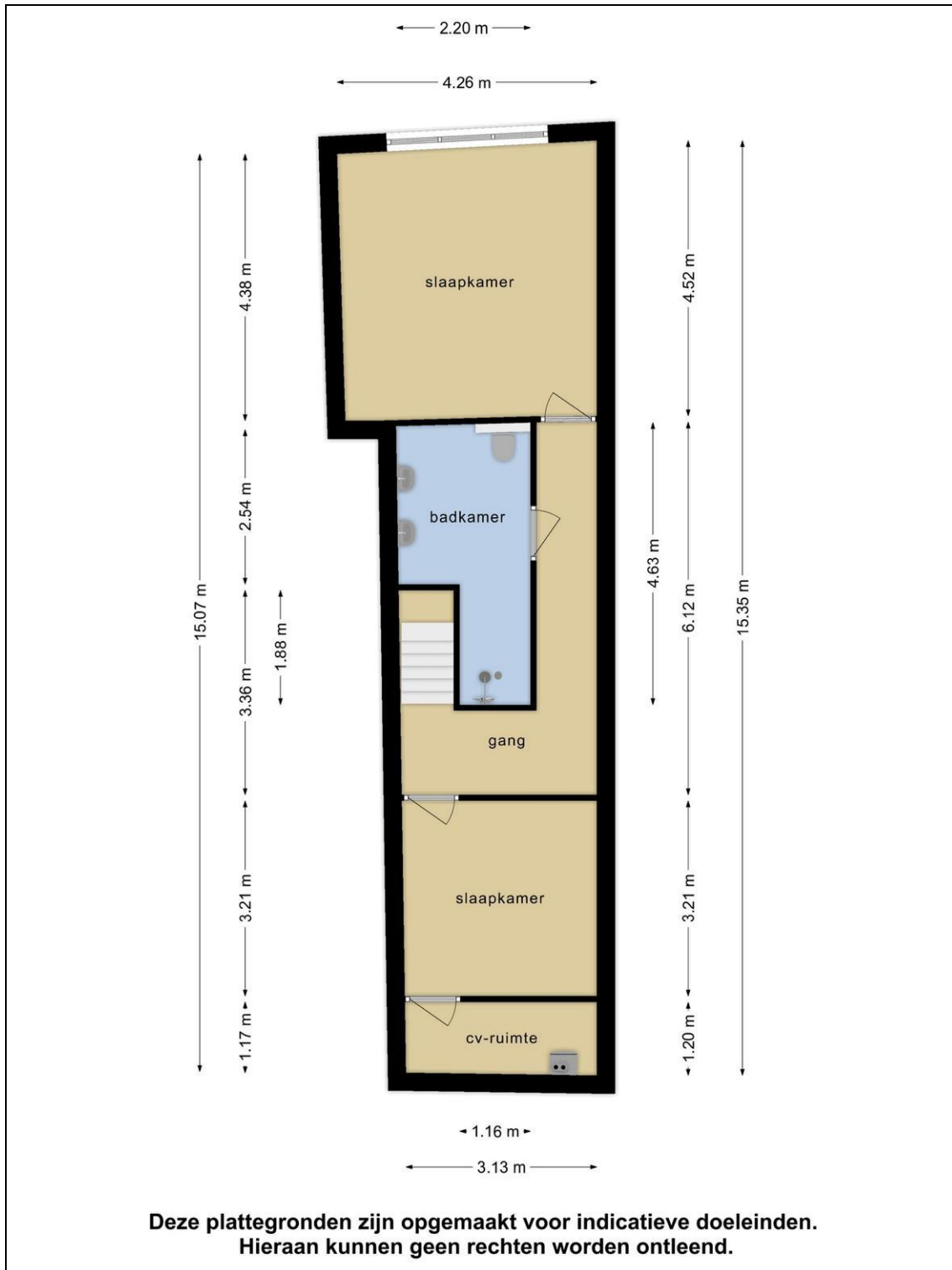


nvm.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Schans 132 F
Postcode / Plaats	3025 VK Rotterdam
Gemeente	Delfshaven
Sectie / Perceel	A / 4566
Oppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom





# Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft! Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning. Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,-** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website [www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl).

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen? Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebeoordeling.

Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies!**

Tel 06-27008850 of mail naar [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)

## Verkoopinformatie

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### 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 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens stijgt 1 januari 2024 naar € 435.000,-, de NHG-premie blijft 0,6%.

### Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

### Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling

Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.



Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 510.000,- per 1 januari 2024.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofdverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 10,4% van toepassing.

### **Opkoopbescherming**

In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 405.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

### **Woonvergunning**

Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

### **Voorbehouden**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **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.

### **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), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

### **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 beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

### **Uitnodiging**

Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Ouderdomsclausule**

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

#### **Asbest**

In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 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 zaken kan voortvloeien.

#### **Funderingsonderzoek**

Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u zien of dit in een roze, lila of paars gebied staat, waarbij er een inschatting is gemaakt van de funderingsproblemen. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een dikgedrukte zwarte omlijning. Indien u op de dikgedrukte omlijning klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

#### **Niet bewoners-clausule**

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

#### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.