



## **Beukelsdijk 90 B, 3022 DJ 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

Zeer charmante dubbele benedenwoning voorzien van enkele originele details en fantastische ligging aan de tuinen van de Heemraadssingel. Deze woning beschikt over veel ruimte met veel indelingsmogelijkheden, een doelmatige keuken en een ruim terras. De fraai aangelegde tuin van ca. 64m<sup>2</sup> biedt een heerlijke buitenruimte om te ontspannen en te genieten. Voor extra opbergruimte is er een royale kelder aanwezig. Een belevenis van ruimte, stijl en een vleugje nostalgie. Maak het jouw eigen sprookje! Dit alles op een zeer centrale plek gelegen en zelfs op loopafstand van het Centraal Station.

Het Nieuwe Westen heeft een bijzondere mix van wonen met grootstedelijke allure én typische volksbuurten. De buurt is een echte stadswijk met mooie singels, interessante winkelstraten en ruime pleinen. Dit maakt het Nieuwe Westen divers en erg leuk wonen! De Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg zijn de belangrijkste winkelstraten en is er voor ieder wat wils op het gebied van horeca en fashion. Snel boodschappen doen? Geen probleem. Diverse supermarkten, avondwinkels en toko's liggen in de directe omgeving. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A13/A20). Behoeftte aan een groen uitstapje en ontspanning? Bezoek het Roel Langerak, het Vroesepark of neem een kijkje bij één van de vele musea die de stad rijk is. Altijd leuk! Voor kinderen zijn er diverse speeltuinen in het Heemraadspark en bereik je binnen no time Diergaard Blijdorp. Verdere voorzieningen zoals sportverenigingen en scholen zijn in de buurt te vinden. Er valt hier ontzettend veel te ontdekken waardoor je vol verrassingen komt te staan!

### Indeling

#### Begane grond:

Bij binnenkomst wordt je oog meteen getrokken naar de ruime brede gang welke helemaal doorloopt tot in de keuken van ca. 2.77 x 2.32m. Royale achterkamer van ca. 5.82 x 3.78. Ruime voorkamer van ca. 5.47 x 3.78 m. Badkamer van ca. 2.19 x 1.08 m. De stijlvolle trapopgang brengt je naar de eerste verdieping. Tevens is hier het toilet en de trap naar de kelder.

Stap binnen in de royal living waar de historie en ruimte samensmelten tot een unieke woonervaring. Zowel in de voorkamer als de achterkamer word je blik meteen getrokken door de heerlijke hoge plafonds, die een ruimtelijk effect geven.

Zet tijdens het ontbijt de openslaande deuren heerlijk open en geniet van de frisse lucht en de rust. Vanaf het aangrenzende terras heb je direct toegang tot je eigen groene oase.

De doelmatige keuken heeft alles wat je nodig hebt om een lekkere maaltijd te bereiden. Vanuit hier is de tuin te bereiken.

#### Eerste etage:

Deze verdieping biedt ruimte aan 2 zijslaapkamers van respectievelijk ca. 3.01 x 2.37 m en 2.65 x 1.99 m. De riante kamer van ca. 11.48 x 3.88 m heeft aan de voorzijde heeft een sfeervolle erker waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen valt. Deze kamer is eenvoudig weer op te splitsen in twee kamers.

Vanuit de grote slaapkamer aan de achterzijde heb je direct het balkon aan de achterzijde. De zijkamer aan de achterzijde kan gebruikte worden als badkamer of als slaapkamer.

De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en kan perfect dienst doen als kinderkamer of studeerkamer.

Last but not least, wasruimte of toilet ruimte op de gang (afvoer te realiseren).

#### Kelder:

Onder de woning ligt de kelder van ca. 2.05 x 2.04 m. De hoogte van 1,83 meter zorgt voor voldoende beweegruimte. Deze grote functionele ruimte leent zich uitstekend voor allerlei doeleinden.



#### Tuin:

In de fraai aangelegde tuin van ca. 9.84 x 6.49 m voel je je onmiddellijk omarmd door de rust die het groen je biedt. De verschillende hoekjes van de tuin zorgen ervoor dat je van zowel de zon als de schaduw kan genieten. Een heerlijke plek die uitnodigt om je neer te vleien en mooie herinneringen op te halen met familie of vrienden.

Achterin de tuin, subtiel verscholen tussen het groen, bevindt zich de praktische berging. Ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of tuinmeubilair.

#### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

#### Bijzonderheden

- eigen grond
- Tuin 64 m<sup>2</sup>
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2017)
- Deels voorzien van dubbele beglazing
- De Vereniging van Eigenaars is in oprichting. De bijdrage wordt in overleg met de leden conform de huidige regelgeving vastgesteld;
- Verkoper heeft de woning niet bewoond
- Keuze notaris aan verkoper
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden

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.

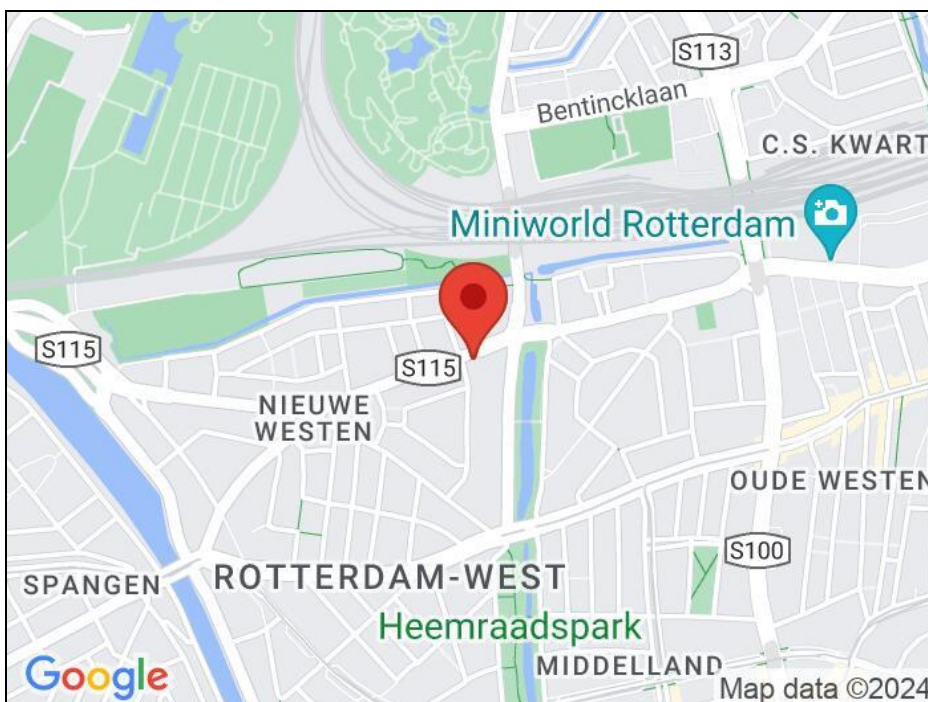
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Kenmerken

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Vraagprijs                      | € 525.000,00                                    |
| Soort                           | Appartement                                     |
| Open portiek                    | Nee   |
| Aantal kamers                   | 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)                |
| Inhoud woning                   | 557 m <sup>3</sup>                              |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 142 m <sup>2</sup>                              |
| Soort appartement               | Benedenwoning                                   |
| Bouwjaar                        | 1920  |
| Ligging                         | Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht      |
| Tuin                            | Achtertuint                                     |
| Hoofdtuin                       | Achtertuint 64 m <sup>2</sup>                   |
| Garage                          | Geen garage                                     |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                                      |
| Isolatie                        | Gedeeltelijk dubbel glas                        |
| C.V.-ketel                      | hr (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom) |

## Locatie

Beukelsdijk 90 B  
3022 DJ ROTTERDAM

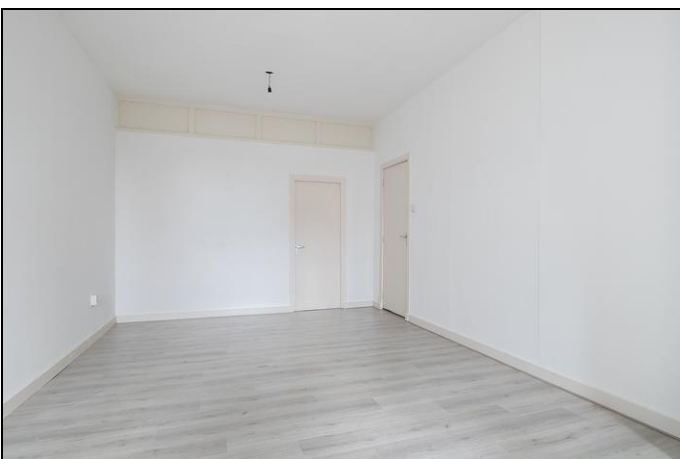




## Foto's



## Foto's

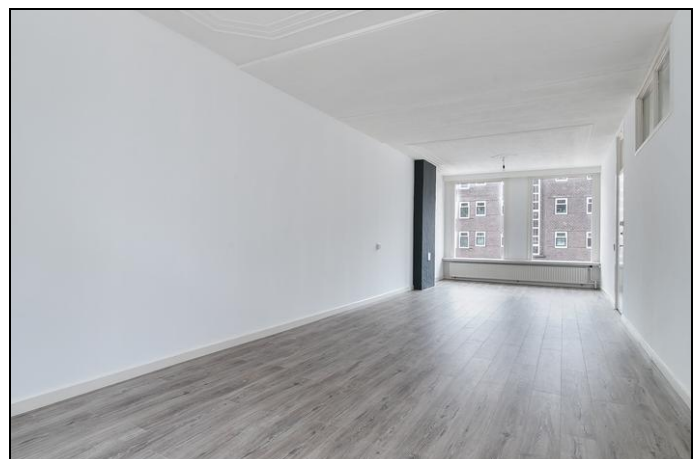
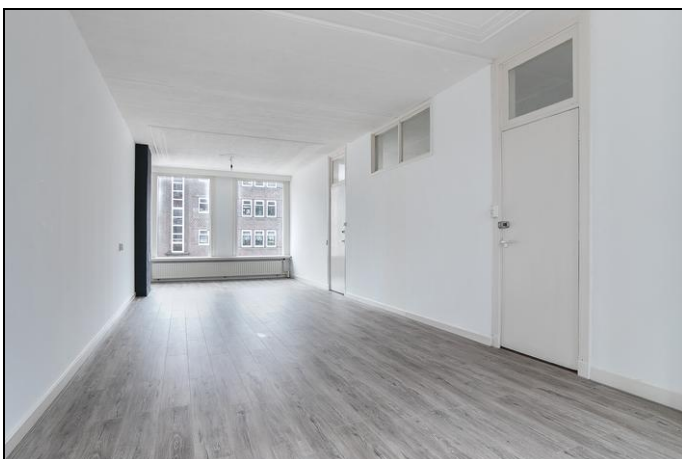
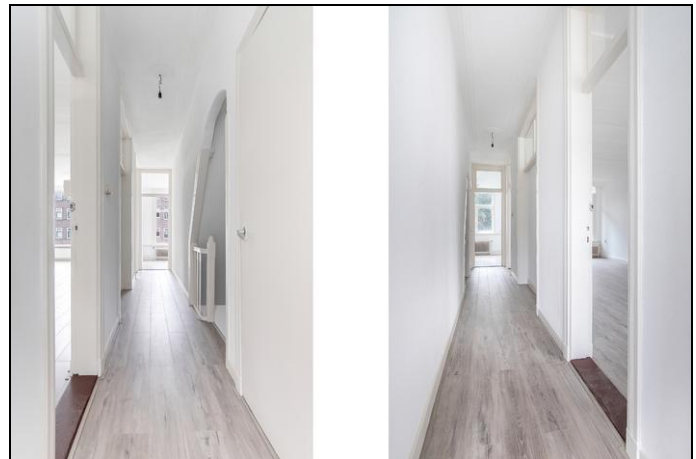




## Foto's



## Foto's

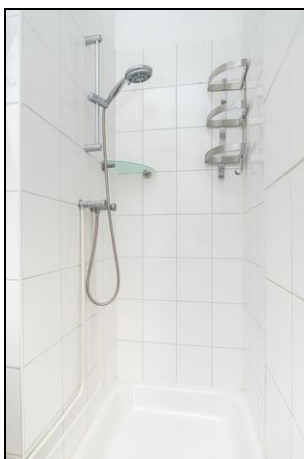
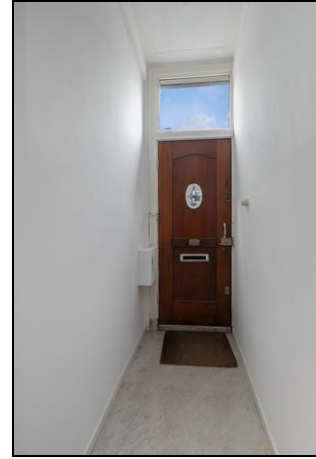




## Foto's

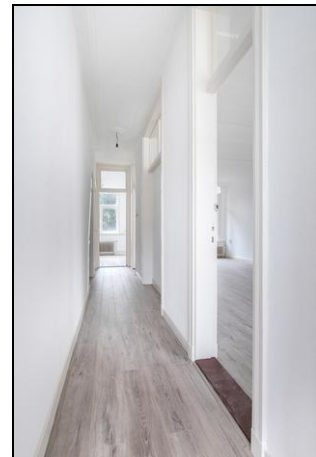
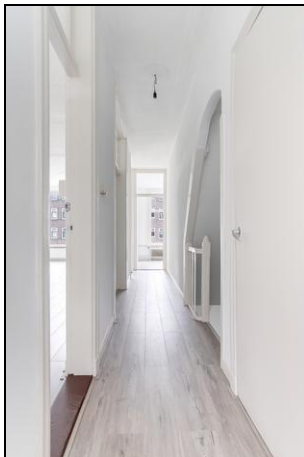


## Foto's





## Foto's



Een huis kopen  
zonder zorgen?



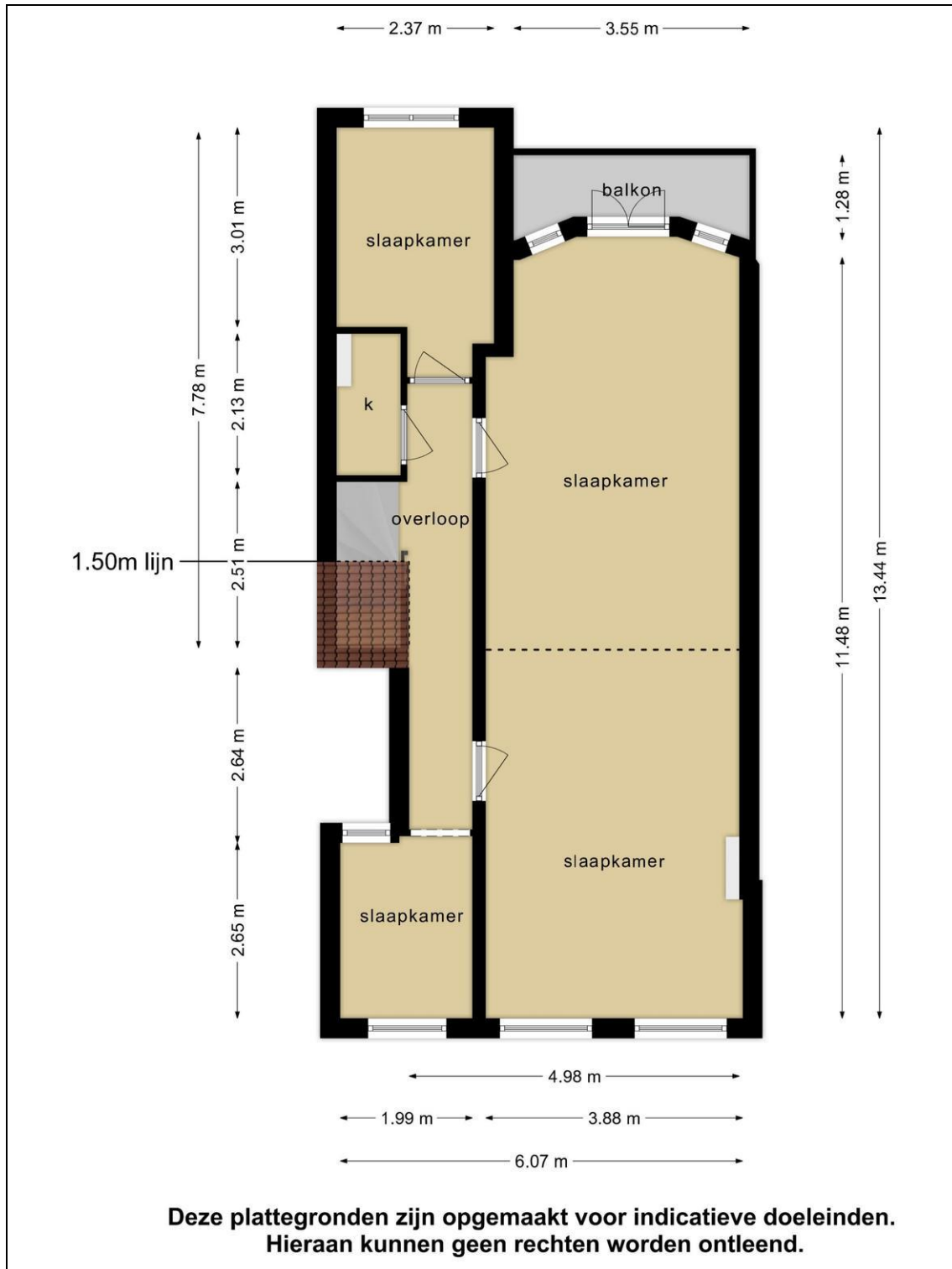
Schakel een NVM-aankoopmakelaar in



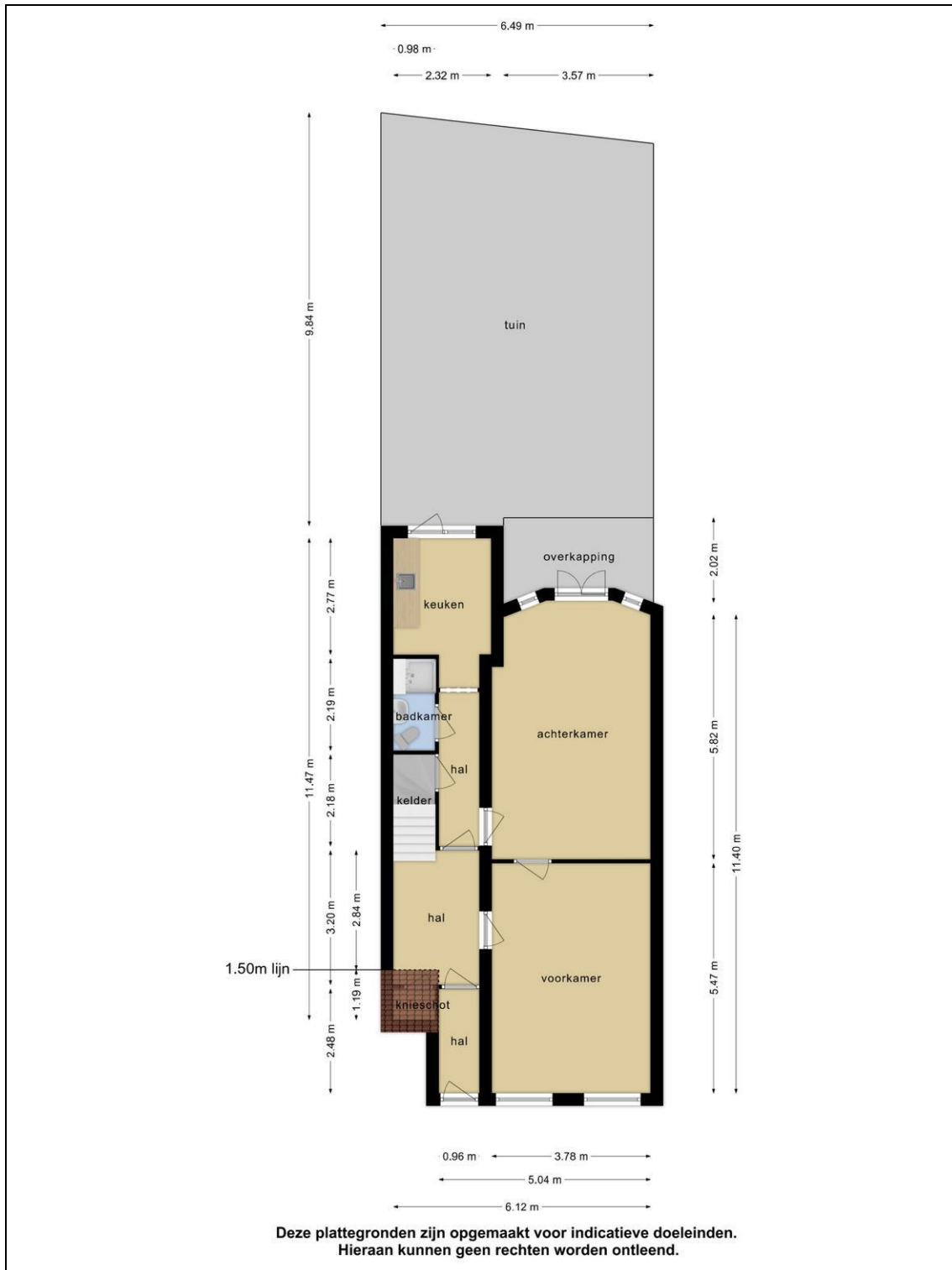
nvm.nl



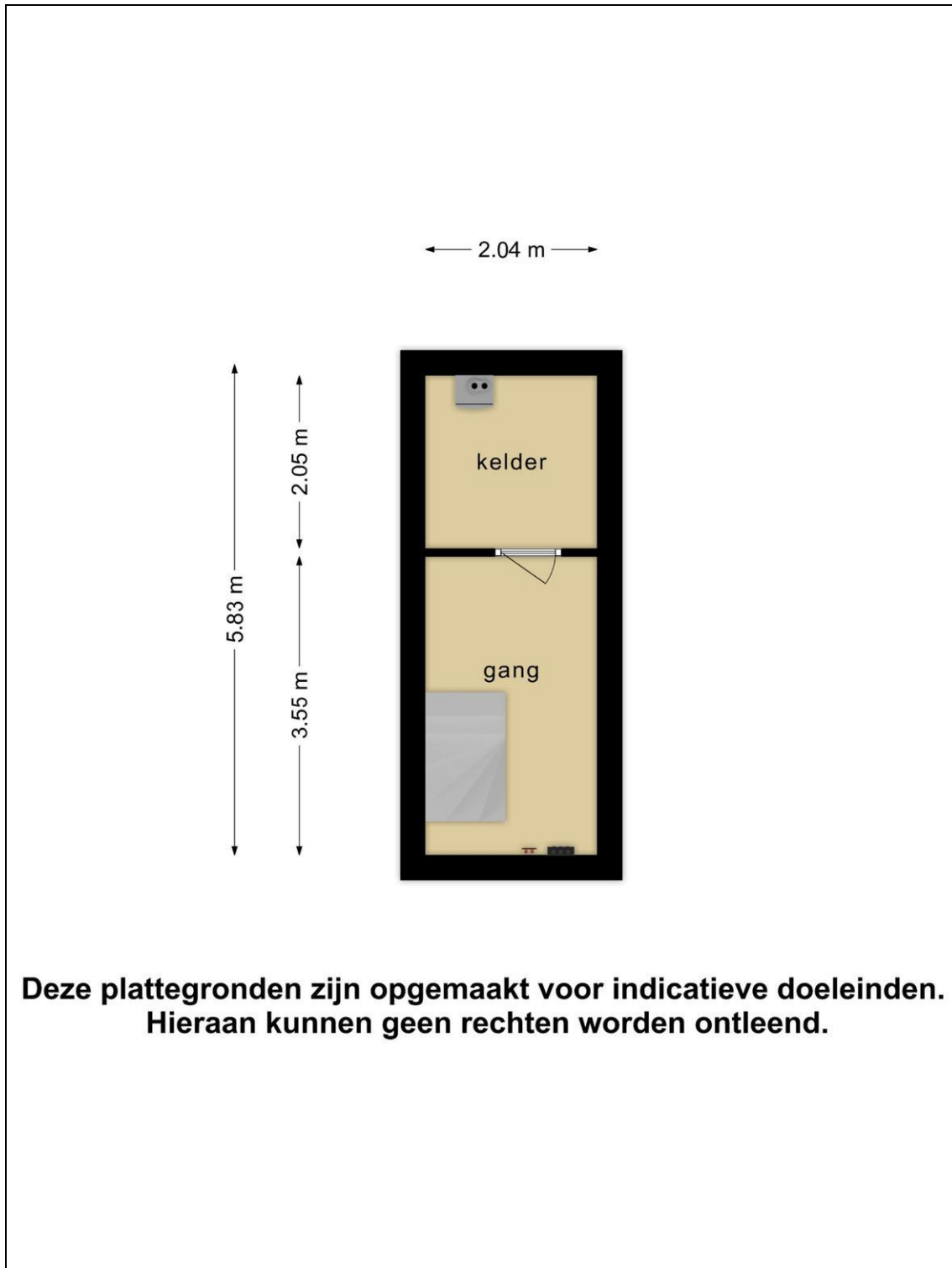
# Plattegrond



# Plattegrond



## Plattegrond







# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                   |
|---------------------|-------------------|
| Adres               | Beukelsdijk 90 B  |
| Postcode / Plaats   | 3022 DJ Rotterdam |
| Gemeente            | Delfshaven        |
| Sectie / Perceel    | I / 3807          |
| Oppervlakte         | 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

