kom BINNEN BIJ

Dijkgraafstraat 17, ROTTERDAM



2/1-kapwoning met zonnige tuin

Vier tips van onze woningcoach.

Woning bekeken, wat nu ?

MOERKERKEN VAN DER MARK
WOON//WERK//MAKELAARS

WAT KUNNEN WIJ VOOR JE DOEN?



OVER MOERKERKEN VAN DER MARK MAKELAARS

Het aroma van vers gezette koffie in de morgen. De derde traptrede die kraakt wanneer je erop stapt. De warmte van de houtkachel. Het gevoel van thuis zit in de kleine dingen.

Woningmakelaar

Ervaren NVM-makelaars Marjolijn Moerkerken en Martin van der Mark helpen je met het verkopen van jouw woning waar zoveel herinneringen aan vastkleven. Of met het vinden van een plek waar je nieuwe herinneringen maakt. Reken op 40 jaar gezamenlijke ervaring en persoonlijke aandacht. Op basis van jouw wensen geven wij een passend advies.

Een huis kopen of verkopen is spannend. Er zijn veel partijen mee gemoeid, van hypotheekadviseur tot de notaris. En dan moet je ook nog rekening houden met factoren als ontbindende voorwaarden of wat je doet met de roerende zaken. Moerkerken Van der Mark Makelaars bewaart het overzicht en stroomlijnt het proces.

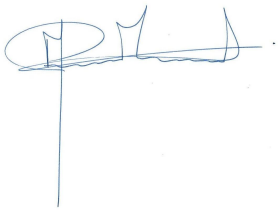
Bedrijfsmakelaar

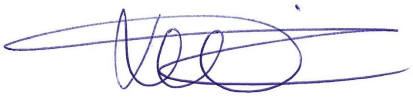
Een bakker heeft andere wensen dan een administratiekantoor. Als bedrijfsmakelaar zetten wij onze specifieke kennis en uitgebreide netwerk in voor jouw perfecte bedrijfspand.

Als ondernemer ben jij op zoek naar een pand dat perfect bij jouw business past. Maar waar je die ruimte vindt? Geen idee. En eigenlijk heb je ook geen tijd om het uit te zoeken. Daarom helpt onze bedrijfsmakelaar je graag verder. Wij kijken branchebreed en verder dan de geijkte locatie. Of je nu koopt of verkoopt: Moerkerken Van der Mark bezorgt je de beste deal.

Ons werkgebied reikt van polder tot stad

Je woonde je leven lang in een dorp, maar bent nu op zoek naar het bruisende karakter van de stad. Of je zoekt een plek waar je de kinderen met een gerust hart buiten laat spelen, met wat groen. De regio's Hoeksche Waard en Barendrecht kennen voor ons geen geheimen. Als ervaren NVM-makelaars combineren we jouw woonwensen graag met onze kennis van deze gebieden. Laat je verrassen.





Martin van der Mark

06 20 44 48 48
martin@moerkerkenvandermark.nl

Marjolijn Moerkerken

061519 5514
marjolijn@moerkerkenvandermark.nl

MOERKERKEN VAN DER MARK
WOON//WERK//MAKELAARS



ROTTERDAM

WONEN IN

Rotterdam is de op twee na grootste stad van Nederland en telt maar liefst 14 deelgebieden en 71 wijken van verschillende groottes. Je vindt er een diversiteit aan mensen, woningen, activiteiten en voorzieningen. Elke wijk in Rotterdam is rijk aan contrasten en heeft zijn eigen karakteristieken. Wonen in deze stad geeft het echte Rotterdamse gevoel: stads met een rauw randje. Het woningaanbod is gevarieerd en de huizenprijzen zijn ook uiteenlopend.

Kies je bijvoorbeeld voor een penthouse aan de Maas, een vooroorlogse woning met tuin, een studio of een woning in een kindvriendelijke buurt? Elke wijk in Rotterdam heeft voor ieder wat wils: gezinnen, studenten, stellen, alleenstaanden en senioren. Voel jij je al thuis in een van de leuke wijken van Rotterdam? Rotterdam heeft het namelijk allemaal! Wij helpen je graag op weg met het uitkiezen van een geschikte wijk in Rotterdam.

OMSCHRIJVING

Deze fraaie 2-onder-1-kapwoning is niet alleen instapklaar maar ook nog eens heerlijk rustig gelegen aan een plein met speelveld en met de achtertuin grenzend aan een singel.

De woning ligt in een jonge en kindvriendelijke buurt met enkel bestemmingsverkeer. Oud-IJsselmonde is een rustige en geliefde wijk welke zich kenmerkt als gemoedelijk met veel groen en water.

Daarnaast zijn alle voorzieningen en winkels te vinden in winkelcentrum Keizerswaard, gelegen op slechts 7 fietsminuten. Ook qua openbaar vervoer is de ligging ideaal, met zowel de bus- als tramhalte om de hoek en de A16 en A15 nabij. De watertaxi brengt je via de Nieuwe Maas snel en efficiënt naar hartje Rotterdam!

Indeling:

Begane grond:

Entree via de oprit met toegang tot zowel het woonhuis als de voor- en achtertuin.

Je betreedt de woning via de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer heeft een fijne lichtinval door de grote raampartij met openslaande deuren, er ligt een pvc-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming en er is een trapkast aanwezig.

De moderne open keuken is gelegen aan de voorzijde en is ingericht met een keukenblok in U-opstelling met diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, grote spoelbak, vaatwasser, koelkast met vriesvak, vriezer met 3 lades, combi-oven en boiler.

1e Verdieping:

De centrale en riante overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping.

De moderne en ruime badkamer is ingericht met een douche, ligbad, 2e toilet, meubel met wastafel en spiegel met verlichting.



OMSCHRIJVING

door de lengte van de woning en het schuin oplopende dak zijn hier tal van mogelijkheden.
Er is bergruimte onder de schuine kap, een opstelplek voor zowel wasmachine als -droger, cv-ketel en mechanische ventilatie.

Tuin:
De tuin is keurig onderhouden en ingericht met sierbestrating, een deel kunstgras en een houten vlonderpartij grenzend aan het water aan de achterzijde met fraai groen uitzicht.
Grenzend aan de woning is er een overkapping met toegang tot de oprit, er is een buitenkraan en achteraan in de tuin staat een houten berging v.v. elektra en overkapping. Daarnaast is er een elektrisch bedienbare zonneluifel.
De voortuin is ingericht met vaste plantenborders en sierbestrating en is zoals de achtertuin keurig onderhouden. De oprit biedt plaats aan 2 auto's. In de omgeving geldt er vrij parkeren.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar van de woning is 2009
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnwerk met hr ++ glas
- Intergas hr-ketel bj. 2009
- Meterkast: 8x 220V en 2x aardlekschakelaar
- 10 Zonnepanelen
- Energielabel A+





Woonoppervlakte

133 m²

Inhoud

480 m³

Perceeloppervlakte

250 m²

Kamers

4

Slaapkamers

3

Bouw

Type:	**2-onder-1-kapwoning**
Bouwperiode:	**2009**

Oppervlaktes

Woonruimte:	**133 m²**
Externe bergruimte:	**6 m²**
Perceeloppervlakte:	**250 m²**
Volume:	**480 m³**

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (4 slaapkamers)**

Buitenruimte

Locatie:	**aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging**
Tuin:	**14 m²**
Hoofdtuin:	**achtertuin**

Berging

Berging / Schuur:	**vrijstaand hout**

Parking

Parking:	**openbaar parkeren**

Vraagprijs € 600.000 k.k.


17









Woonkamer
Begane grond










Keuken
Begane grond






SIEMENS










Slaapkamer
1e etage





Slaapkamer
1e etage



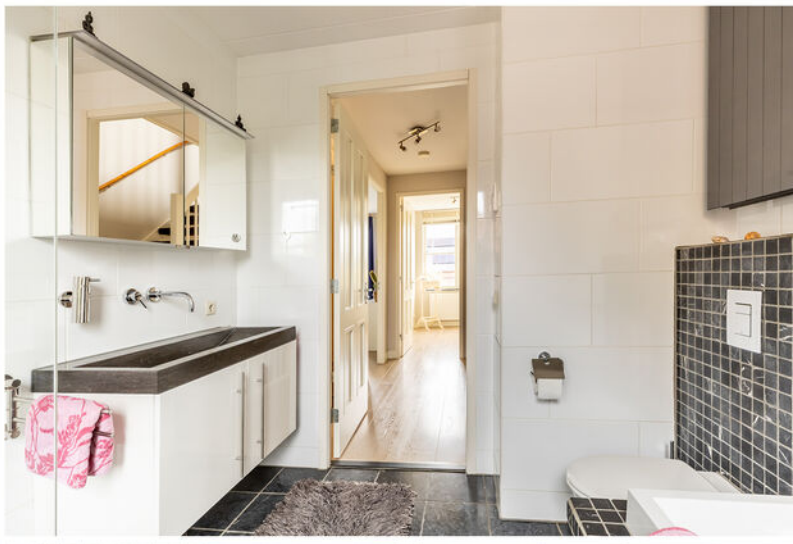


Slaapkamer
1e etage



Badkamer
1e etage












Happiness



















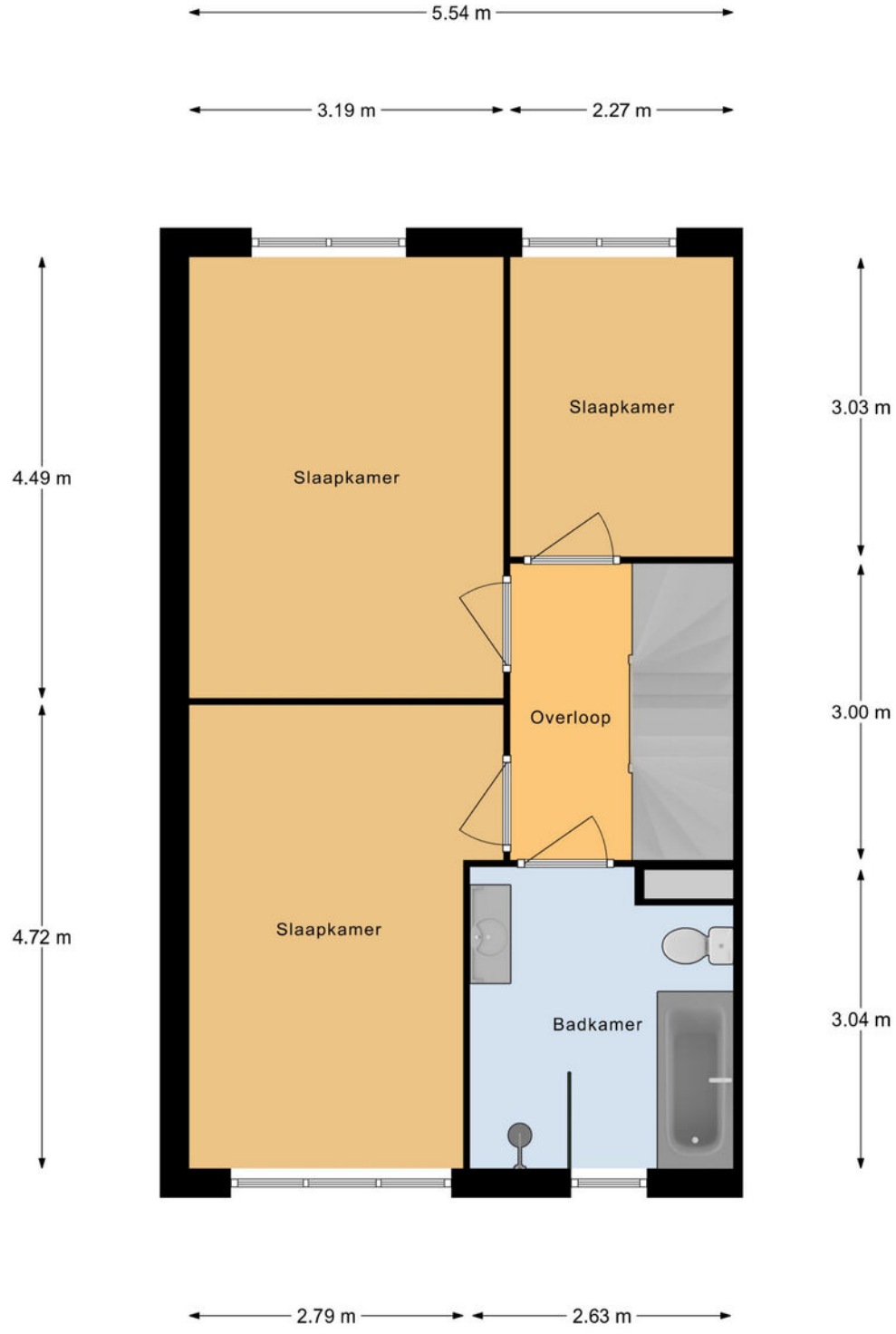




Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

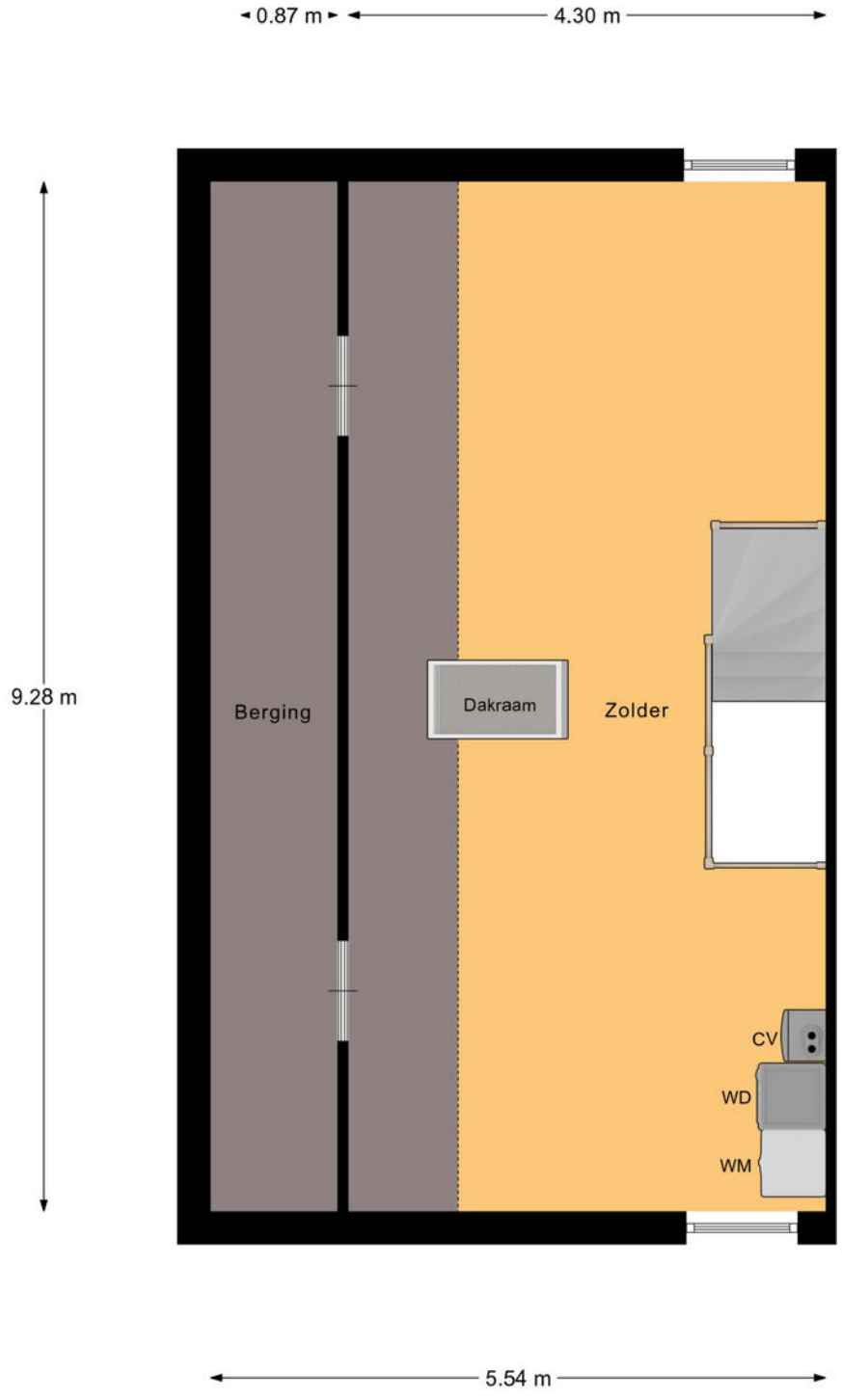
PLATTEGROND



1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

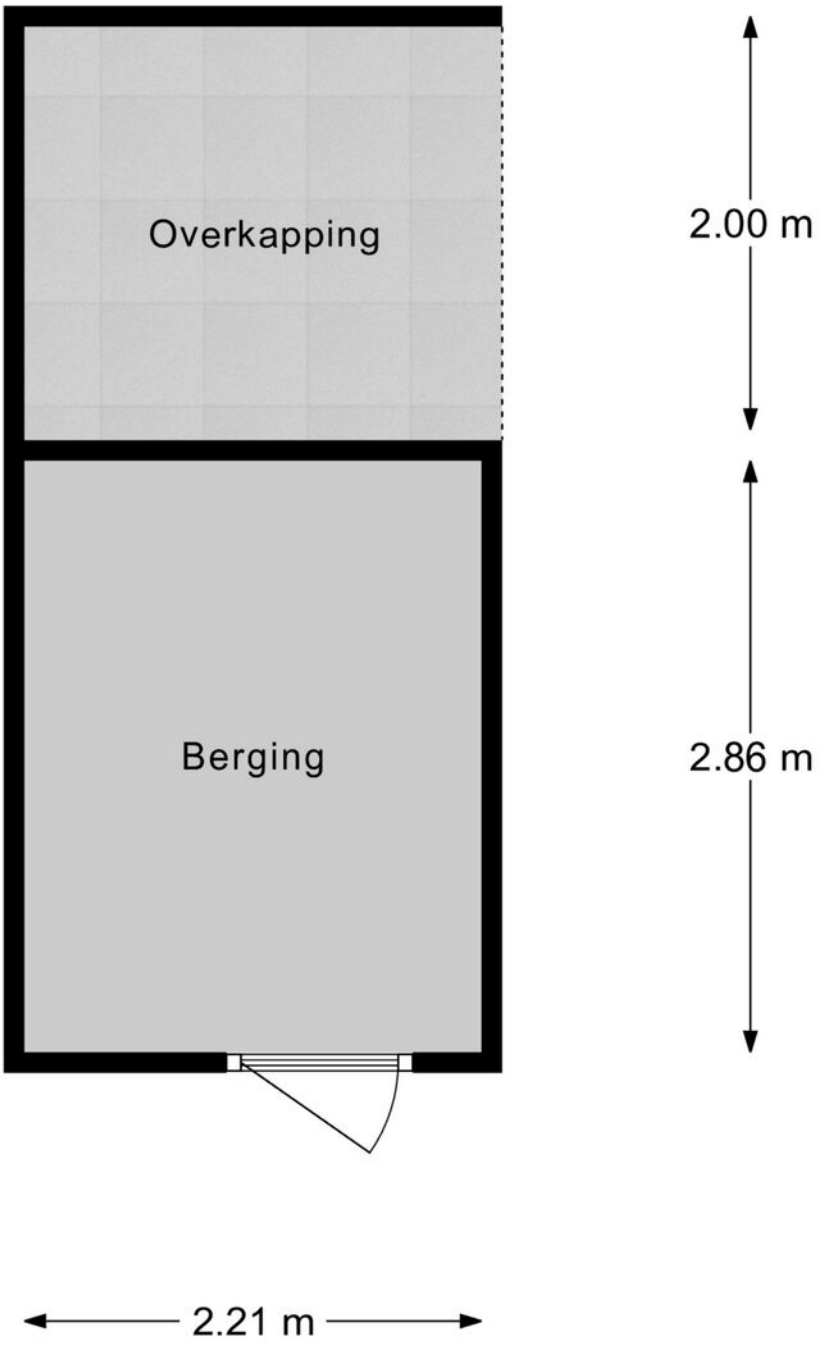
PLATTEGROND



2e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Linnenkast	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Keukenboiler	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

FOTOGRAFIE & STYLING

K
BY KIM

DE EERSTE INDRUK IS GOUD WAARD



Enkele stylingtips

- Kijkt u eens kritisch door uw eigen woning, alsof u door de ogen van een potentiële koper kijkt en vraag uzelf dan af welke spullen overbodig zijn.
- Creëer sfeer en laat uw woning spreken! Open gordijnen, zet een bloemetje op tafel en zorg dat de fruitmand gevuld is;
- Is uw tuin of balkon op orde? Staat er een tuinset? Heeft u de kussens binnen handbereik?
- Heeft u een kachel? Kan deze branden tijdens de fotosessie? Is er voldoende hout op voorraad?







WONING BEKEKEN, WAT NU?

Bezichtigen
Wij bezichtigen onze woningen niet middels ‘open huizen’ maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloopmomenten. Bij een inloopmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor jou én je vragen. Tevens proberen wij je tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Bij de bezichtiging kan je je eventueel al laten bijstaan door een aankoopmakelaar. Wij adviseren je een aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Onderzoeksplicht
De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij eventuele gebreken dient te melden. Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken. Als bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen //voorbehouden
Wij vinden het belangrijk het proces van het bieden duidelijk te maken. Een bod bestaat uit een prijs in euro’s die je wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding uit een opleverdatum en eventuele voorwaarden. Het kan zijn dat wij meerdere biedingen ontvangen. De verkoper bepaalt dan met wie verder onderhandeld wordt of wie de koper wordt.

Het kan zijn dat de verkoper niet ingaat op jouw bieding. Vraag naar de specifieke procedure!
De meest gebruikte voorwaarden zijn:
- het voorbehoud van financiering (in euro’s en in tijd)
- het voorbehoud van bouwtechnische keuring

Voorbehoud van financiering
Bij het maken van een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. In 2020 kan maximaal 100% van de koopsom opgenomen worden als voorbehoud. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Je kiest zelf een taxateur. Je kan ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom of afzien van het financieringsvoorbehoud als je zeker weet dat financiering rondkomt. Wij dienen jou in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) te vragen naar de herkomst van jouw financiële middelen. Bedenk zelf goed of je dit voorbehoud laat vallen.

Bouwkundige keuring
Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we uiteraard mee aan de keuring.

In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag je hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning.

Overeenkomst
Na het ondertekenen van de koopovereenkomst is de mondelinge overeenkomst omgezet naar een schriftelijke overeenstemmning en deze is rechtsgeldig. De koopovereenkomst is nu bindend en de wettelijke bedenktijd van 3 dagen gaat lopen. Dit geldt als je als particulier voor zelfbewoning koopt. Koop je als belegger en ga je de woning exploiteren dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten.

Ouderdomsclausule
Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouw-woning. 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.

Niet-zelf bewoningsclausule
Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval kan de verkoper niet alles van de woning weten. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.



AANTEKENINGEN



MOERKERKEN VAN DER MARK

WOON//WERK//MAKELAARS

Londen 22 // 2993LA // Barendrecht // 0186 729 009 // 0180 768 008 // info@moerkerkenvandermark.nl