



**DUPREE**  
makelaars

 **TE KOOP**

Tak van Poortvlietstraat 15 a, Rotterdam

€ 285.000 k.k.



## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**50 m<sup>2</sup>**



Buitenruimte  
**4 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**168 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**2**



Energielabel  
**A**



## Omschrijving

Sfeervol en mooi afgewerkt jaren '30 appartement aan de leukste straat in Bergpolder, de Tak van Poortvlietstraat! Deze ideale starters woning gelegen in de wijk Bergpolder heeft een rustige ligging tegenover het park en ligt in de directe nabijheid van openbaar vervoer, supermarkten en de uitvalswegen. De woning is onlangs geheel gerenoveerd en op zoek naar de volgende eigenaar!

Bijzonderheden:

- Turn key woning in het leukste straatje van Bergpolder
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1933
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels HR-ketel
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 120,-
- In de koopovereenkomst zullen een ouderdoms- en een funderingsclausule worden opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, uitvalswegen, winkels, en horeca.



De indeling:

Begane grond:

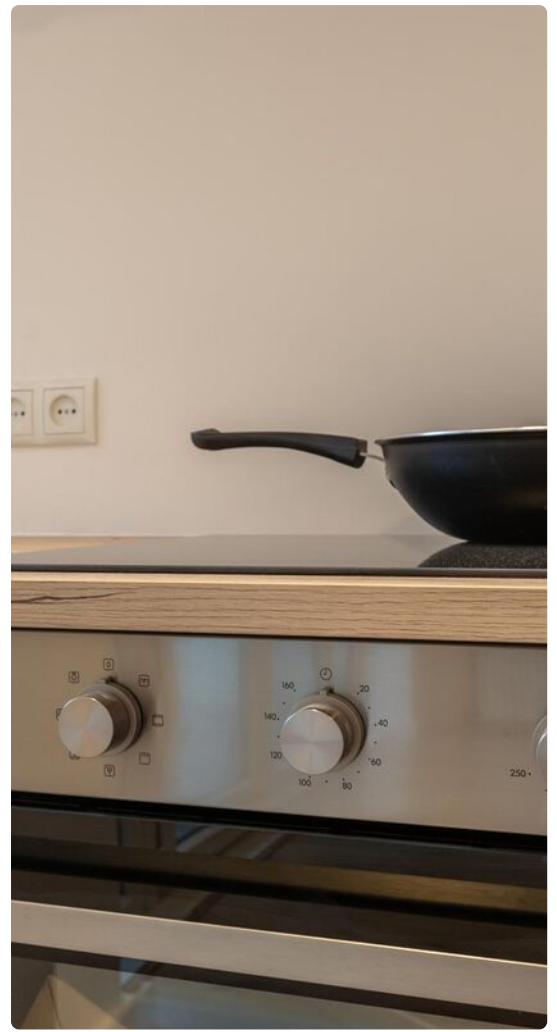
Entree met trapopgang naar de eerste verdieping.

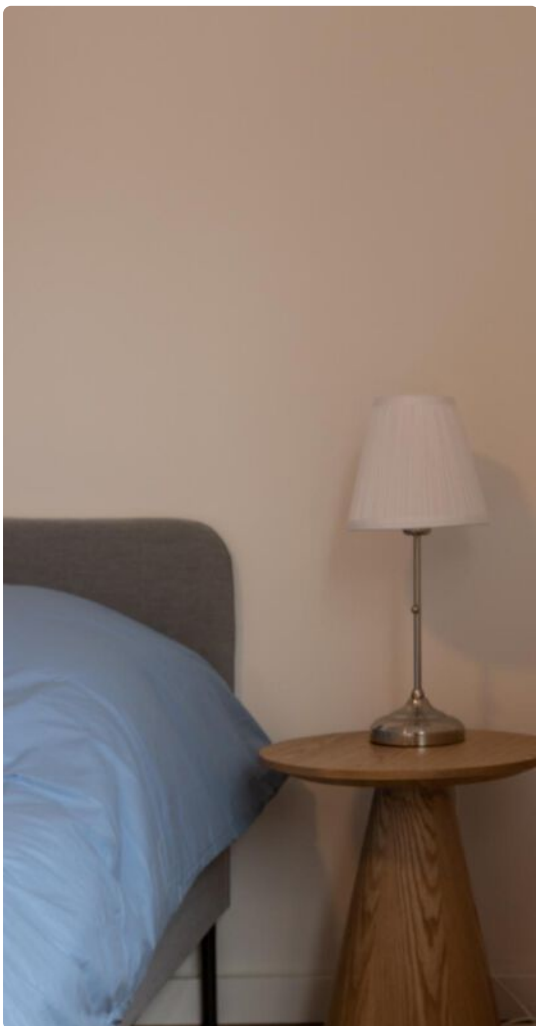
Eerste verdieping:

Vanuit hal betreed je bij binnenkomst direct het appartement. Aan de voorzijde de woning is de ruime slaapkamer gelegen met uitzicht over het heerlijke groen. Hier is genoeg ruimte voor een goede kleding kast of een bureau als je deze ruimte ook als kantoor wilt gebruiken. In woonkamer heeft de eethoek een prominente plek waar je uitgebreid kan tafelen. De moderne keuken is gelegen is uitgerust met o.a. vaatwasser, combioven, afzuigkap, 4 pits kookplaat en ook vind je hier de opstelplaats voor je cv-ketel en de wasmachineaansluiting. De woonkamer grenst direct aan het balkon en dit is de perfecte plek om met mooi weer te genieten van een kopje koffie! Vanuit de woonkamer is er toegang tot het moderne toilet en badkamer, welke onlangs zijn gerenoveerd.

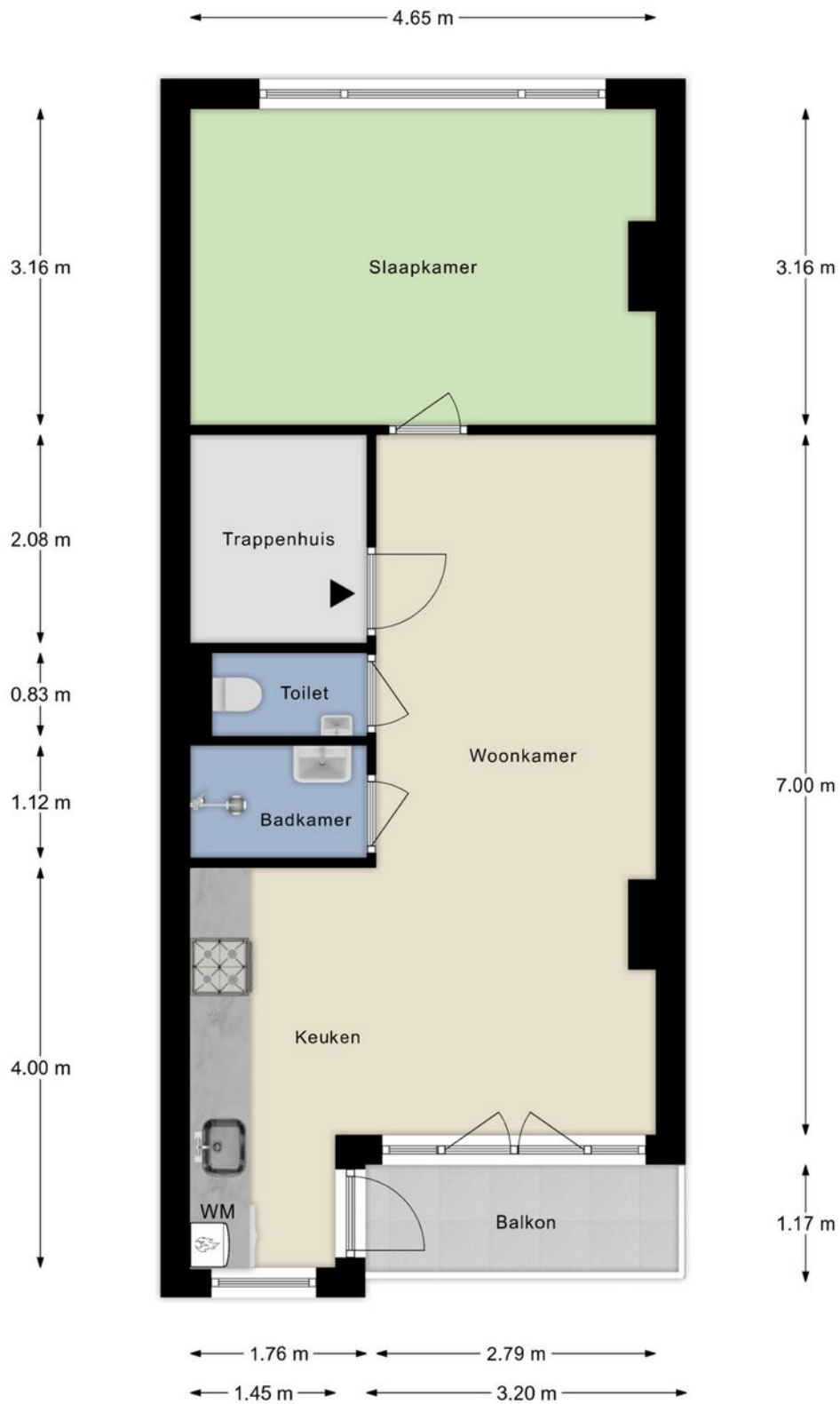






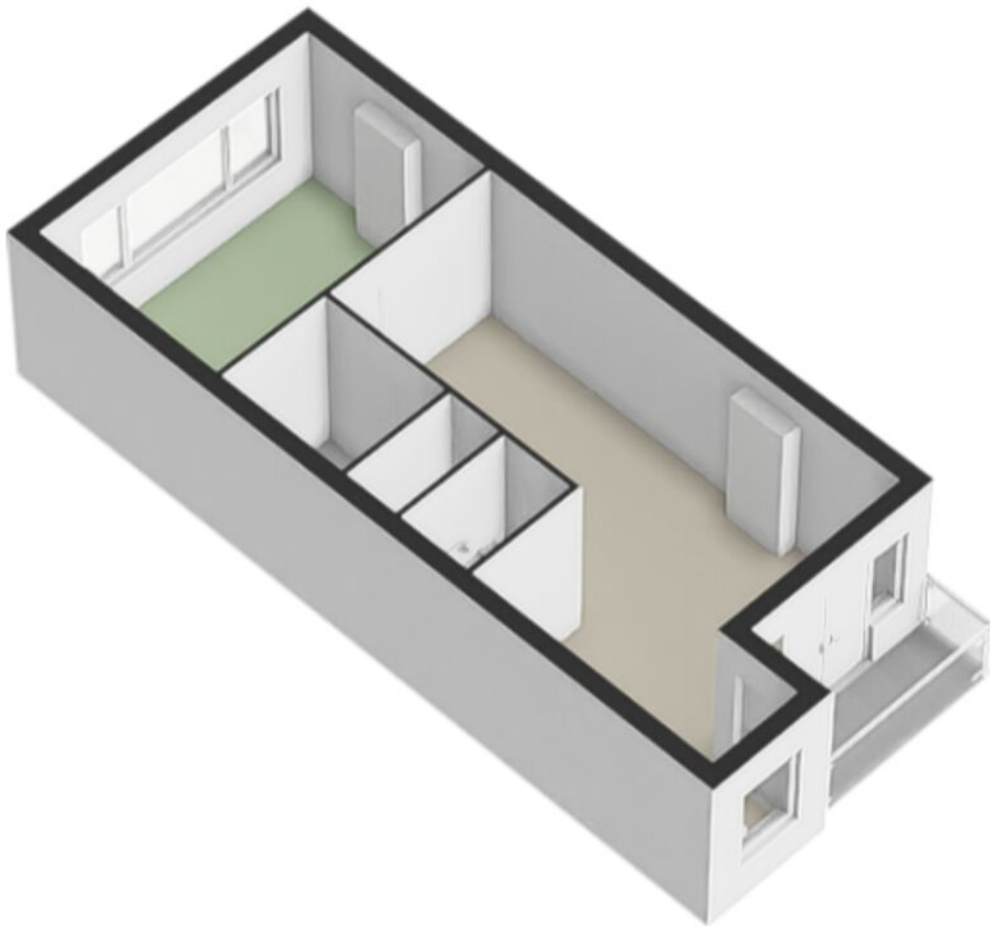


# Plattegrond



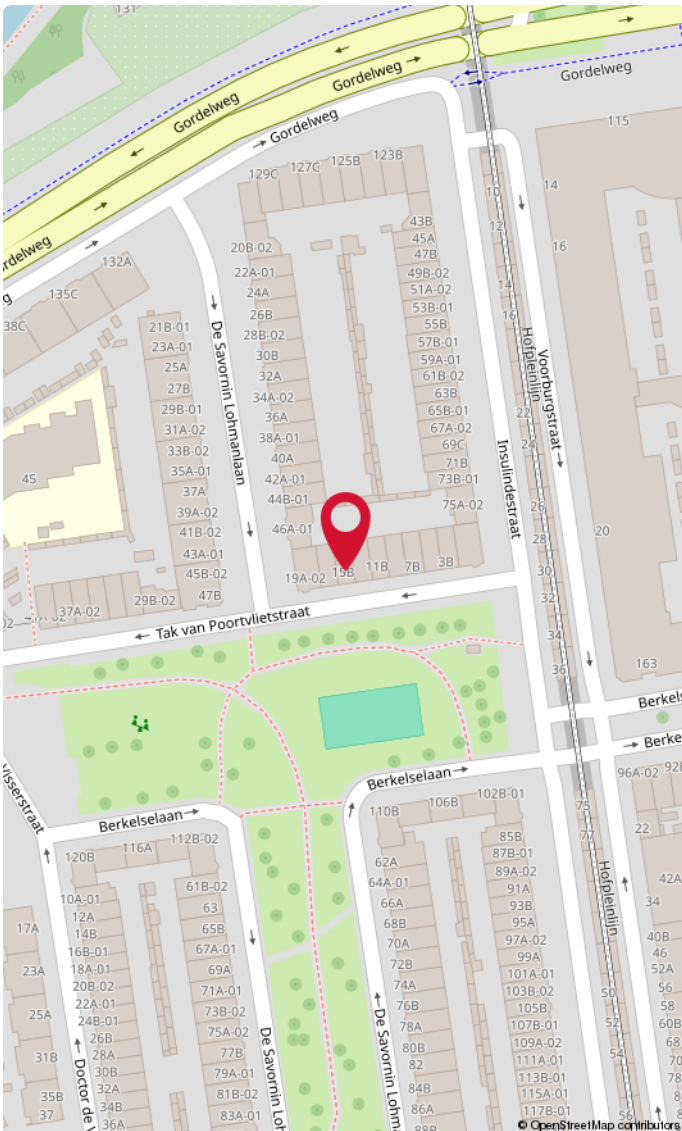
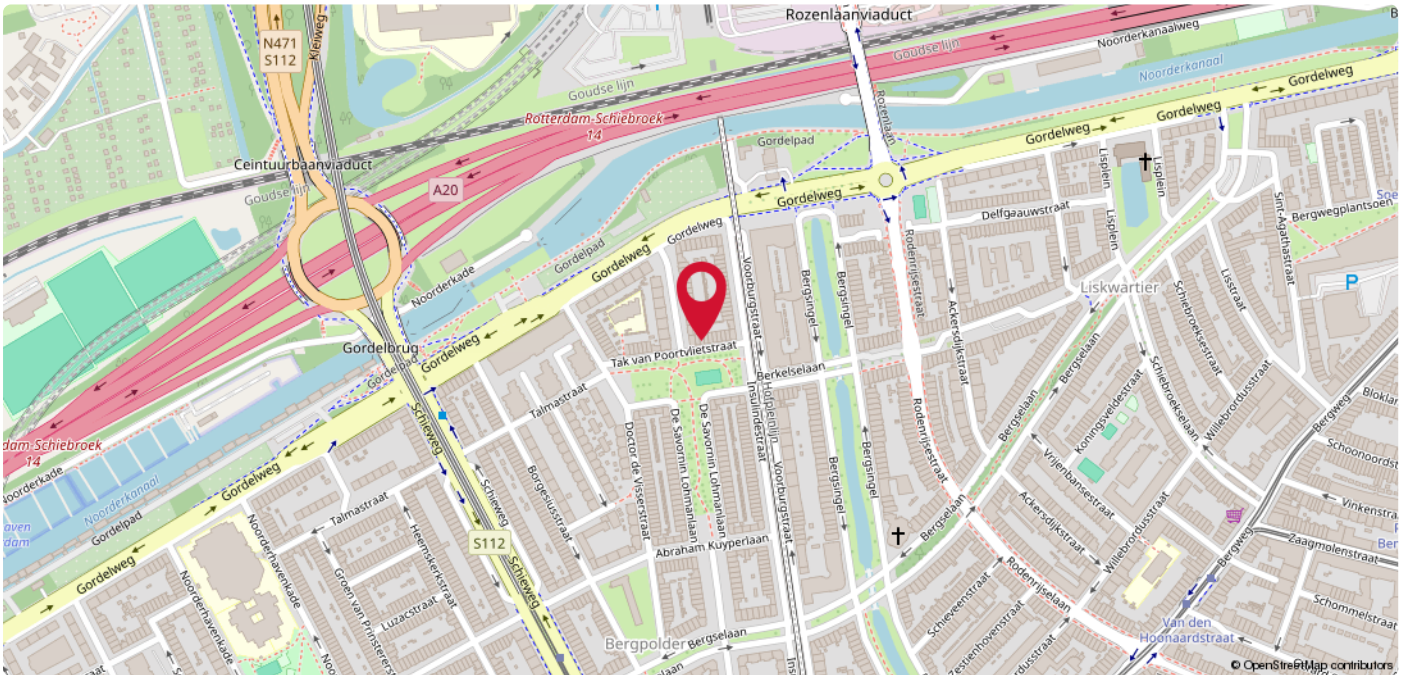
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOU!K

# ▶ Plattegrond





# Locatie



## Bergpolder

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. De woning is ideaal gelegen ten opzichte van de natuur, die ligt voor de deur. In het Vroesenpark kun je heerlijk relaxen, picknicken of barbecueën. In de zomermaanden is het Van Maanenbad met een buitenbad geopend waarbij je fijn kunt afkoelen. De hofbogen goed voor food, fashion & design en worden nog leuker omdat hier in de toekomst een stadspark wordt gerealiseerd tot aan het bruisende stadcentrum. Ook op de fiets of het openbaar vervoer ben je binnen no time in de stad. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuishomen?

A large, white, three-dimensional sign for 'DUPREE makelaars' is mounted on a brick building. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE' and the word 'makelaars' below it.A smaller, black, rectangular hanging sign for 'DUPREE makelaars' is mounted on the brick building. It features the same stylized orange roof icon and text as the larger sign.

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

### Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

