



WEMELDINGESTRAAT 11 ROTTERDAM



Vraagprijs € 625.000,- k.k.

**TWEE ONDER ÉÉN KAP WONING | AANGEBOUWDE GARAGE
RIANTE VOOR- EN ACHTERTUIN | SERRE AAN DE ACHTERZIJDE**





WELKOM

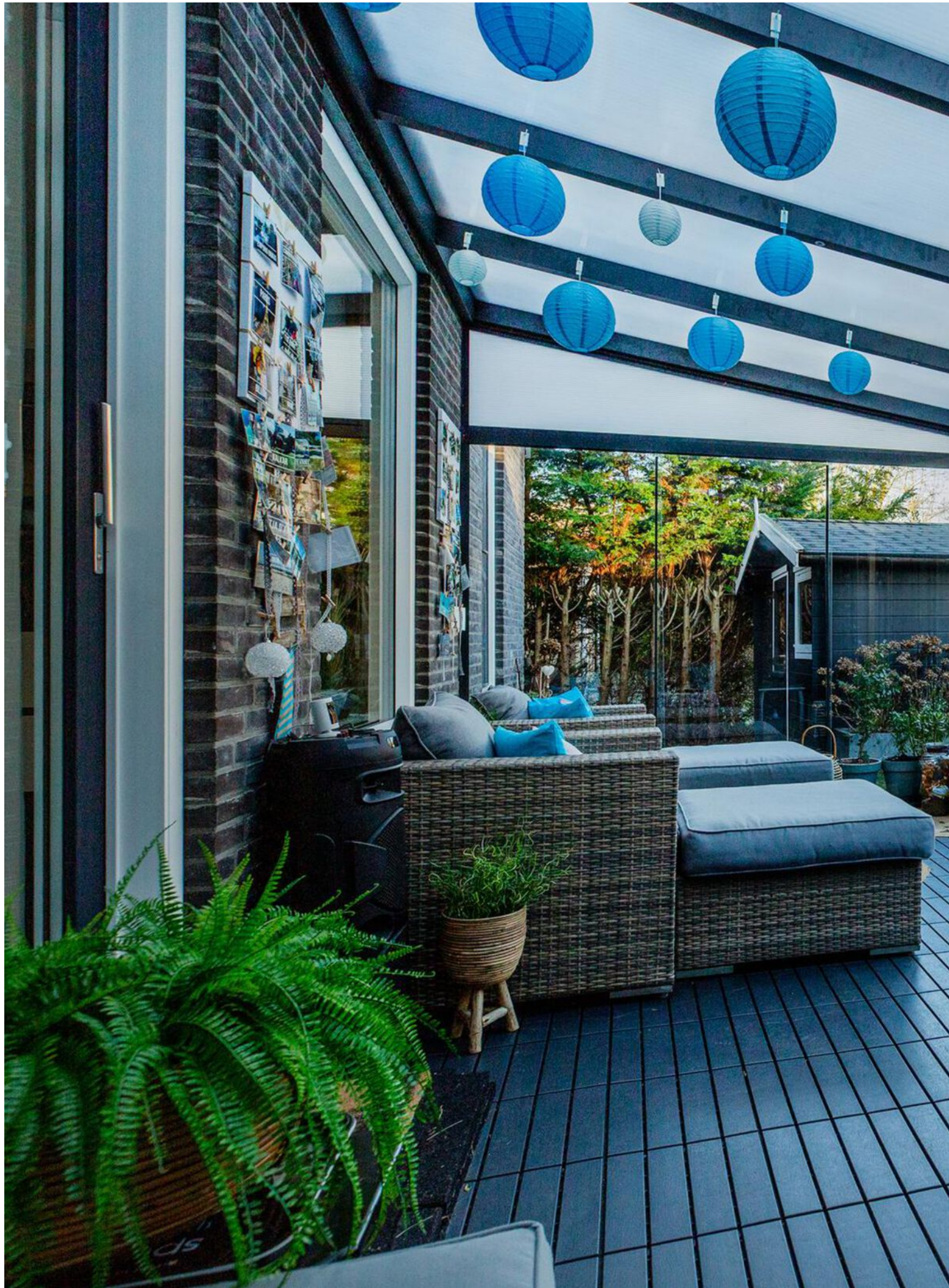
Rotterdam-Pendrecht

Deze moderne woning, gelegen op een royaal perceel van 338 m² combineert ruimte, comfort en luxe. Bij aankomst wordt u verwelkomd in de riante voortuin op het zonnige zuiden met de parkeermogelijkheid voor drie auto's op eigen terrein.

Binnen vindt u de speelse woonkamer met een schuifpui naar de achtertuin en een deur naar de voortuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken met kookeiland, perfect voor kookliefhebbers en gezelligheid met familie en vrienden. De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een hoogwaardige badkamer met luxe voorzieningen zoals een whirlpool en een inloopdouche.

De woning beschikt daarnaast over een praktische garage met openslaande deuren en een aparte kast voor de CV-ketel. Met een ruime achtertuin op het noorden en de zonnige voortuin op het zuiden is er altijd een plek om van het buitenleven te genieten.

De woning bevindt zich in de wijk Pendrecht in het zuiden van Rotterdam. De straat biedt voldoende parkeergelegenheid en nabijgelegen speeltuintjes, wat het aantrekkelijk maakt voor gezinnen. In de buurt zijn diverse scholen, sportvoorzieningen en winkels aanwezig. Metrohalte Slinge ligt op korte afstand en biedt snelle verbindingen naar het centrum van Rotterdam. Ook liggen de snelwegen A15 en A29 dichtbij. Daarnaast ligt het Zuiderpark, een groot stadspark, in de nabijheid, ideaal voor recreatie en ontspanning.





WOONOPPERVLAKTE

156 m²

INHOUD

470 m³

PERCEELOPPERVLAKE

338 m²

BOUWJAAR

1963

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

noord/zuid

ENERGIELABEL:

B

OPLEVERING:

in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

U komt binnen in de hal met de meterkast, trapkast, toiletruimte en de toegang tot de woonkamer. De toiletruimte is fraai afgewerkt met een hangend toilet en een fonteintje en is geheel betegeld met een grijze wand- en vloertegel. De trap naar de eerste verdieping is afgewerkt met duurzame trap bekleding met verlichting.

Middels een zwart stalen Gers deur komt u binnen in de speels ingedeelde woonkamer en keuken.

De keuken (ca. 12 m²) is gelegen aan de achterzijde en is opgesteld in twee rechte opstellingen en een apart kook/spoel eiland. Het geheel is uitgevoerd in hoogglans wit met een donker werkblad. U heeft de beschikking over diverse apparatuur zoals een combi oven, combi magnetron, 5 pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging in het verlaagde plafond, een vaatwasser en een Quooker flex kraan. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de zijtuin en de garage. Naast de keuken heeft u voldoende ruimte voor een ruime eethoek waardoor u een open verbinding heeft tussen de woonkamer en de keuken. Vanuit het eetgedeelte heeft u middels een schuifpui toegang tot de aangebouwde aluminium serre (ca. 18 m²). De serre is geheel van glas en is voorzien van verlichting en afgewerkt met een kunststof vloertegel. De serre is de ideale plek om ook op de minder mooie dagen toch heerlijk van buiten te kunnen genieten.

De woonkamer (ca. 43m²) is gelegen aan de voorzijde en is uitgevoerd met een elektrische haard welke ook zorgt voor extra verwarming. De openslaande deuren aan de voorzijde geven u toegang tot de voortuin waar u dankzij de ruimte ook voldoende mogelijkheid heeft om een heerlijke zit- of lounge plek te creëren.

De garage (14 m²) is gelegen aan de voorzijde en is door de huidige bewoners in gebruik als bergruimte. Hier zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de droger te vinden. In de afgesloten kast bevinden zich de opstelling voor de CV ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de verdeler voor de vloerverwarming.

De gehele begane grond is uitgevoerd met een PVC vloer met vloerverwarming (in de keuken en eetgedeelte)

De achtertuin is gelegen aan de noordzijde en heeft een ruime vrijstaande houten berging. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en sierbestrating. De voortuin is gelegen aan de zuidzijde en is aangelegd met sierbestrating en is afsluitbaar met een hek aan de straatzijde.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met de toegang tot de slaapkamers, kantoor en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 18 m²) gelegen op de aanbouw aan de zijkant en voorzien van een riante inloopkast

Slaapkamer 2 (ca. 12 m²) gelegen aan de voorzijde

Slaapkamer 3 (ca. 13 m²) gelegen aan de achterzijde met een deur naar het platte dak

Kantoor/werkplek (ca. 3 m²) gelegen aan de voorzijde

De badkamer (ca. 8 m²) is zeer fraai en luxe afgewerkt met een whirlpool met ingebouwde speakers, dubbel wastafelmeubel, spiegelkasten, inloopdouche en een tweede hangend toilet. De badkamer is geheel betegeld in natuurtinten. In het plafond zijn speakers verwerkt welke middels bluetooth te bedienen zijn.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1963
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	B
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	338 m ²
Inpandige bergruimte	18 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Inhoud	470 m ³

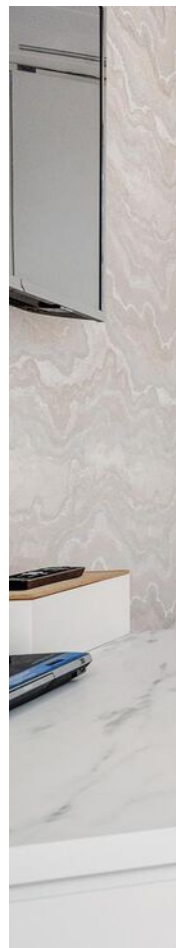
ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 484.000,-
OZB (eigenaar)	€ 331,-
Waterschapslasten	€ 568,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 724,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 251,- / € 31,-

BIJZONDERHEDEN

- Twee onder één kap woning met garage
- 3 Ruime slaapkamers waarvan 1 met een inloopkast
- Aparte kantoor/werkplek op de eerste verdieping
- Luxe keuken met kookeiland
- Complete badkamer met whirlpool en inloopdouche
- Airco in de slaapkamers aan de achterzijde (2022/2024)
- Dakterras aan de achterzijde mogelijk door het plaatsen van een hekwerk
- Mogelijkheid om 3 auto's te parkeren op eigen terrein
- 12 zonnepanelen (opbrengst ca. 330 Wp per stuk)

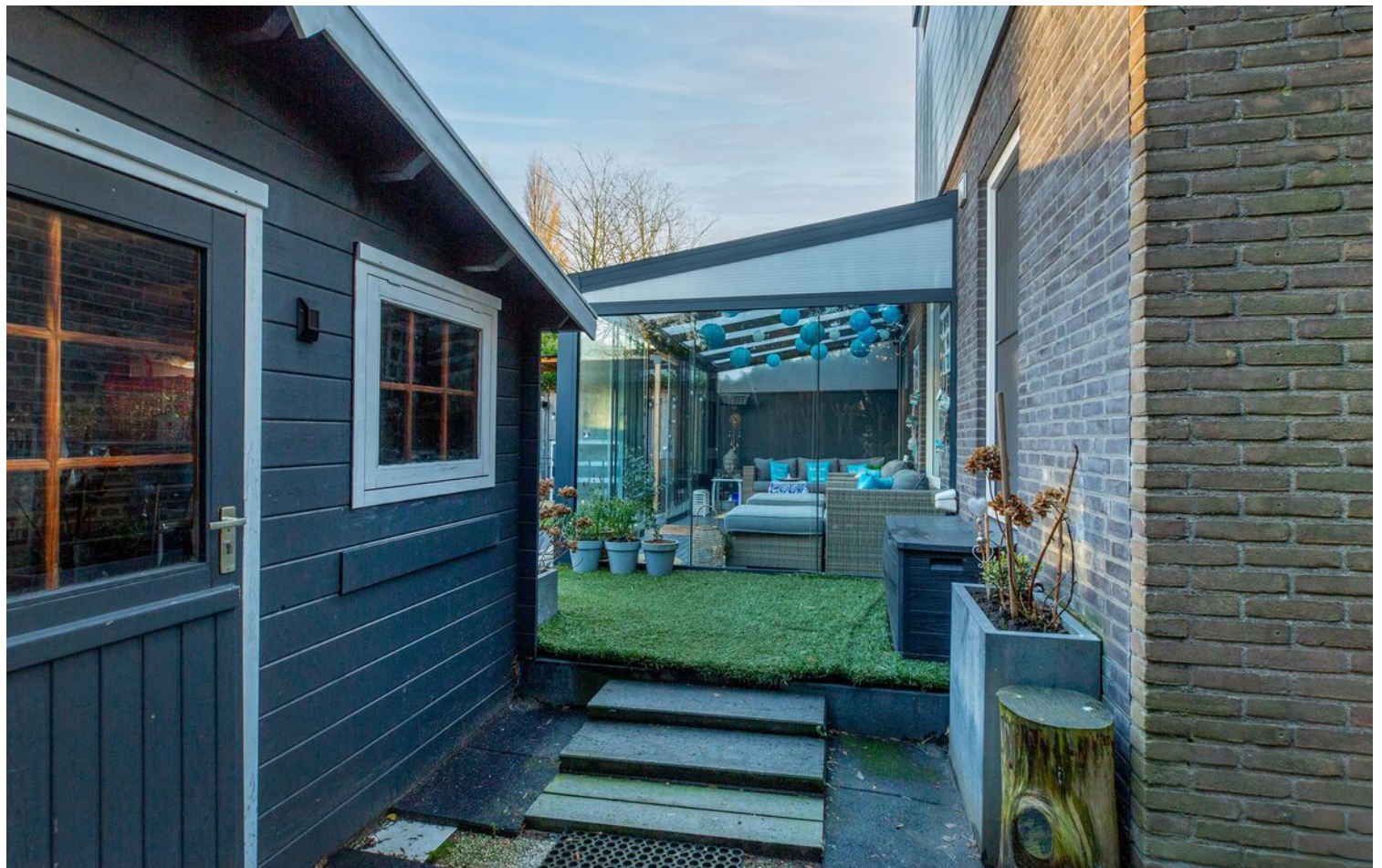
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.











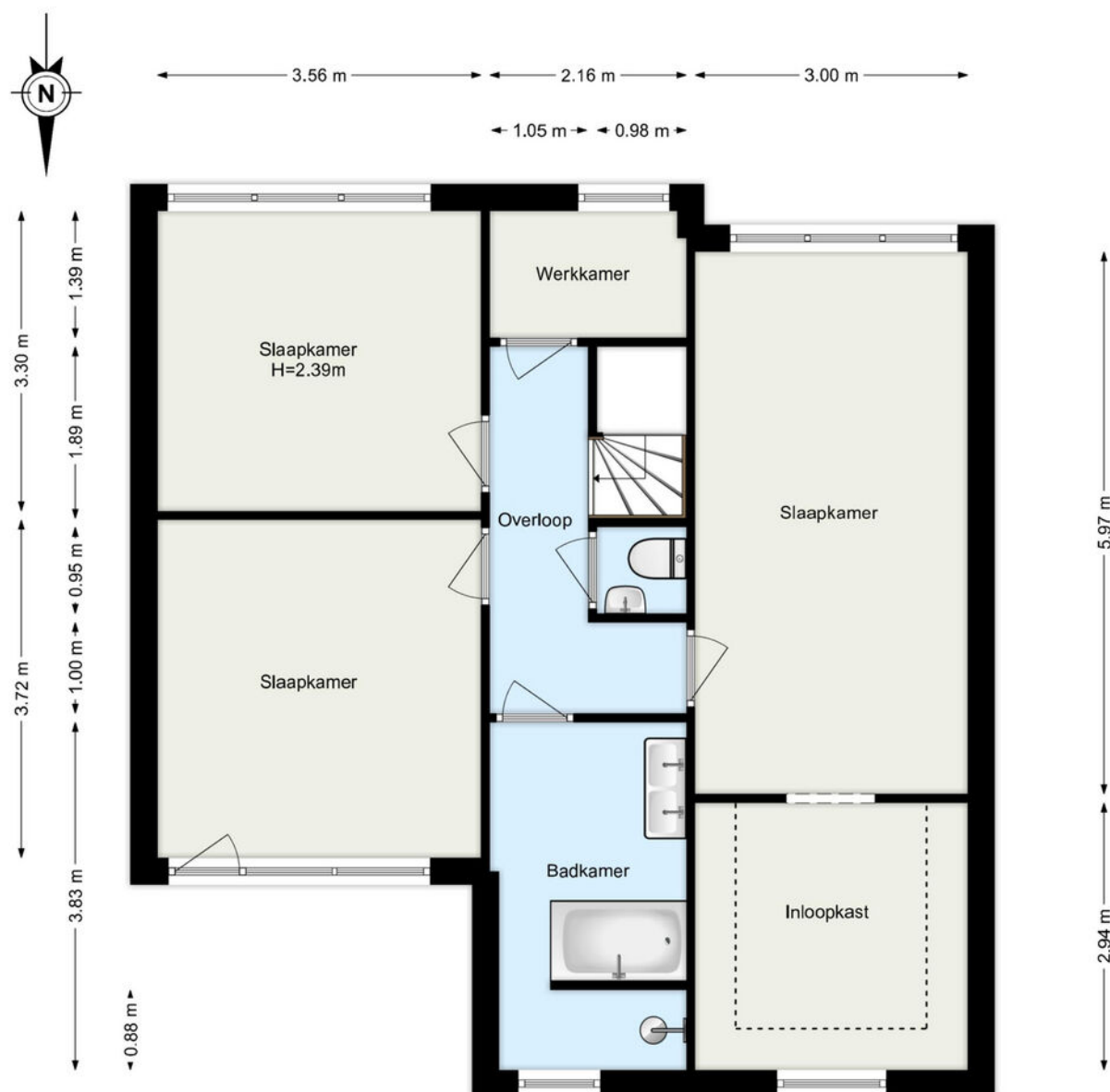
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

Heeft u niet voldoende ruimte? De laatste pagina geeft u de mogelijkheid om meer roerende zaken te noteren.
Een kopie van deze lijst van roerende zaken wordt aan de koopovereenkomst gehecht. (model 11-2023)



Adres: Wemeldingestraat 11 te Rotterdam

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Woning - Interieur				
Inbouwspots	☐	☐	☒	☐
Dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
* Losse (kleding)kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen/Luxaflex	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
Gordijnen/vitrage bg	☐	☒	☐	☐
Gordijnen/vitrage 1e verd.	☐	☒	☐	☐
Gordijnen/vitrage 2e verd.	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails bg	☐	☐	☒	☐
Gordijnrails 1e verd.	☐	☐	☒	☐
Gordijnrails 2e verd.	☐	☐	☐	☒
Vloerafwerking bg	☐	☐	☒	☐
Vloerafwerking 1e verd.	☐	☐	☒	☐
Vloerafwerking 2e verd.	☐	☐	☐	☒
Gashaard/houtkachel	☐	☐	☐	☒
Toilet accessoires	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok verlichting	☐	☐	☒	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☒	☐
(Stoom)oven	☐	☐	☒	☐
Kookplaat/fornuis	☐	☐	☒	☐
Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
Kokendwaterkraan	☐	☐	☒	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vrieskast	☐	☒	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☐	☐	☒	☐
Inbouw koffiemachine	☐	☐	☐	☒

* zie pagina 3

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Badkamer				
Ligbad	☐	☐	☒	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☒	☐
Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☒	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☐	☐	☒	☐
Wastafelmeubel	☐	☐	☒	☐
Planchet	☐	☐	☒	☐
Toiletkast	☐	☐	☒	☐
Toilet	☐	☐	☒	☐
Toiletrolhouder	☐	☐	☒	☐
Toiletborstel (houder)	☐	☐	☒	☐
Exterieur/Veiligheid/Instalatie/Energiebesparing				
Externe brievenbus	☐	☐	☒	☐
(Video) deurbel	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
Beveiligingscamera's	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
Koolstofmonoxidemelder	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
* Thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV-ketel	☐	☐	☒	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Close-in-boiler	☐	☐	☐	☒
Tuin				
* Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	☐	☒	☒	☐
Werkbank schuur / garage	☐	☐	☒	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☒	☐
Voet van droogmolen	☐	☐	☐	☒
Heater	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

* zie pagina 3



	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Overig				
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasmachine	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasmachine	☐	☒	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☒	☐

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: Cv-ketels, zonnepanelen, boilers en geisers). Indien van toepassing, hieronder aangeven wat voor contracten er zijn en of deze kunnen / moeten worden overgenomen, achterblijven of mee gaan:

CV onderhoudscontract (Feenstra) optioneel ter overname. Maandelijkse kosten 17,93 (opzegbaar)

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Overige zaken en/of opmerkingen:

Slimme thermostaat (Nest) gekocht juli 2024 + installatie

Verkoper kan geen garantie geven voor de goede werking van (eventueel) mee verkochte apparatuur.

De waarde van de in deze lijst genoemde roerende zaken bedraagt voor de overdrachtsbelasting:
(in te vullen door de koper(s))

€ _____ zegge: _____

Aldus overeengekomen en in enkelvoud ondertekend:

Verkoper(s)

Koper(s)

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

HET KOPEN VAN EEN WONING

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw RE/MAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



RE/MAX
MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

mbos@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

RE/MAX[®]
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

