

**TE KOOP**

# **Herman Teirlinckstraat 54**

Rotterdam



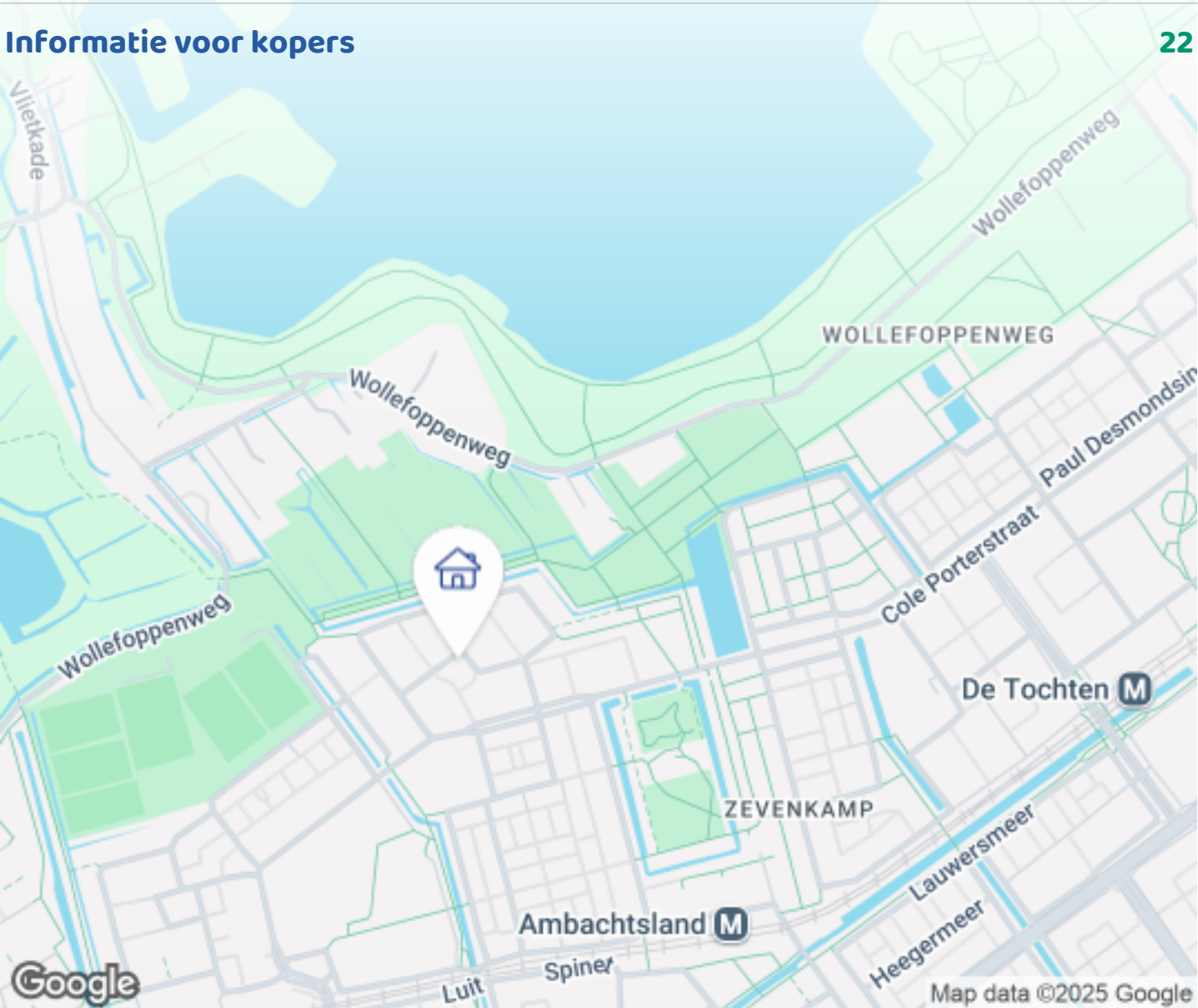
**Vraagprijs**

**€ 425.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 11 |
| Kenmerken                  | 15 |
| Zakenlijst                 | 18 |
| Huis op de kaart           | 20 |
| Algemene informatie        | 21 |
| Bijzondere bepalingen      | 21 |
| Informatie voor kopers     | 22 |



Woningbrochure: Herman Teirlinckstraat 54, Rotterdam



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim en licht hoekhuis met royale, zonnige tuin in kindvriendelijke buurt

Deze uitstekend onderhouden hoekwoning biedt volop ruimte, licht en comfort, met een royale, fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten. Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Zevenkamp, grenzend aan het Wollefoffenpark en nabij het natuur- en recreatiegebied Zevenhuizerplas. Met een woonoppervlakte van circa 101 m<sup>2</sup> en een extra groot perceel geniet je hier van optimaal woongenot.

Uitstekende voorzieningen en bereikbaarheid  
Openbaar vervoer: Metrostation op loopafstand.  
Winkels: Winkelcentrum in de directe omgeving.  
Scholen: Op korte loopafstand, ideaal voor gezinnen.  
Recreatie: De Zevenhuizerplas, het strand van Nesselande, de Rottemeren en diverse parken liggen binnen handbereik.  
Bereikbaarheid: Gunstige ligging nabij Alexandrium I, II en III, NS-station Rotterdam Alexander en snelle



**Woningbrochure: Herman Teirlinckstraat 54, Rotterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verbindingen naar de A20, A16, A12 en A4.

## Indeling

Begane grond

Entree met inpandige berging en garderobe.

Hal met meterkast en modern hangend toilet (2017).

Ruime, lichte woonkamer (ca. 6.25 x 4.90 m) met fraaie laminaatvloer en brede schuifpui naar de zonnige achtertuin.

Halfopen, moderne keuken (ca. 3.70 x 2.30 m) voorzien van een inductiekookplaat, afzuigschouw, combioven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

De prachtig aangelegde achtertuin (ca. 15 meter diep) ligt op het zuidwesten en beschikt over een extra berging en een achterom.

## Eerste verdieping

Overloop.

Ruime slaapkamer I (ca. 4.90 x 3.20 m) met twee dakramen.

Slaapkamer II (ca. 3.50 x 2.40 m).

Slaapkamer III (ca. 3.15 x 2.40 m).

Moderne, volledig betegelde badkamer (ca. 2.40 x 1.70 m) met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

## Tweede verdieping

Voorzolder met wasmachineaansluiting, dakraam en bergkast.

Ruime slaapkamer IV (ca. 4.25 x 2.90 m) met vaste kasten, een dakkapel en een dakraam.

Toegang tot een praktische bergverlating.

## Bijzonderheden

Vrij gelegen, goed onderhouden hoekwoning op een extra groot perceel (voorheen twee percelen).

In de directe omgeving van scholen, winkels, openbaar vervoer en recreatiegebieden zoals de Zevenhuizerplas, de Rottemeren en het Lage Bergse Bos.

Inpandige berging met een eigen ingang.

Achtertuin van ca. 15 meter diep, gunstig gelegen op het zuidwesten, met de hele dag zon.

Nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen met

dubbele beglazing.

Extra ruimte dankzij de dakkapel op de tweede etage.

Centrale verwarming en warm water via stadsverwarming (lage energiekosten).

Woonoppervlakte: ca. 101 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 369 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 152 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1984

De erfpachtcanon voor het hoofdperceel is afgekocht tot en met 31-10-2033, met een lopend contract tot en met 31-12-2058. De erfpachtcanon voor het extra perceel tuin is eeuwigdurend afgekocht.

Ben je op zoek naar een ruim, licht en instapklaar hoekhuis in een groene en kindvriendelijke omgeving? Dan is dit de perfecte woning voor jou!rceel tuin is eeuwigdurend afgekocht.

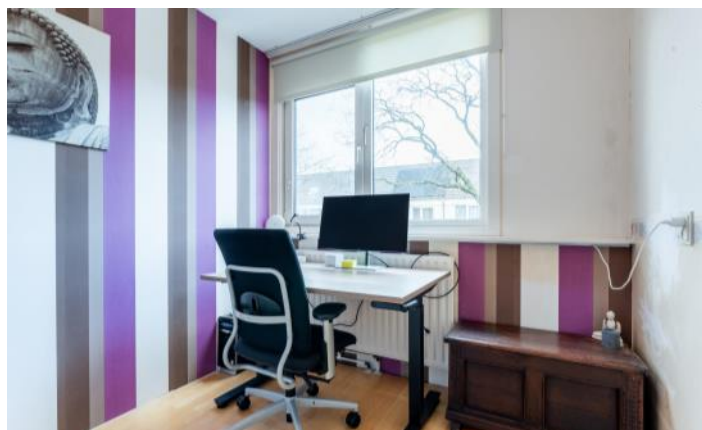
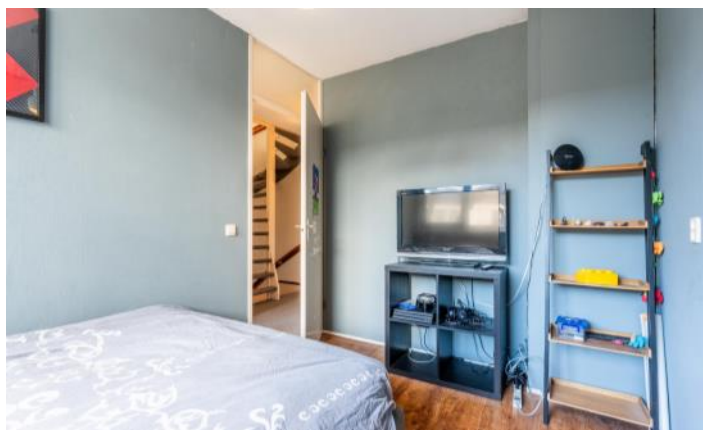






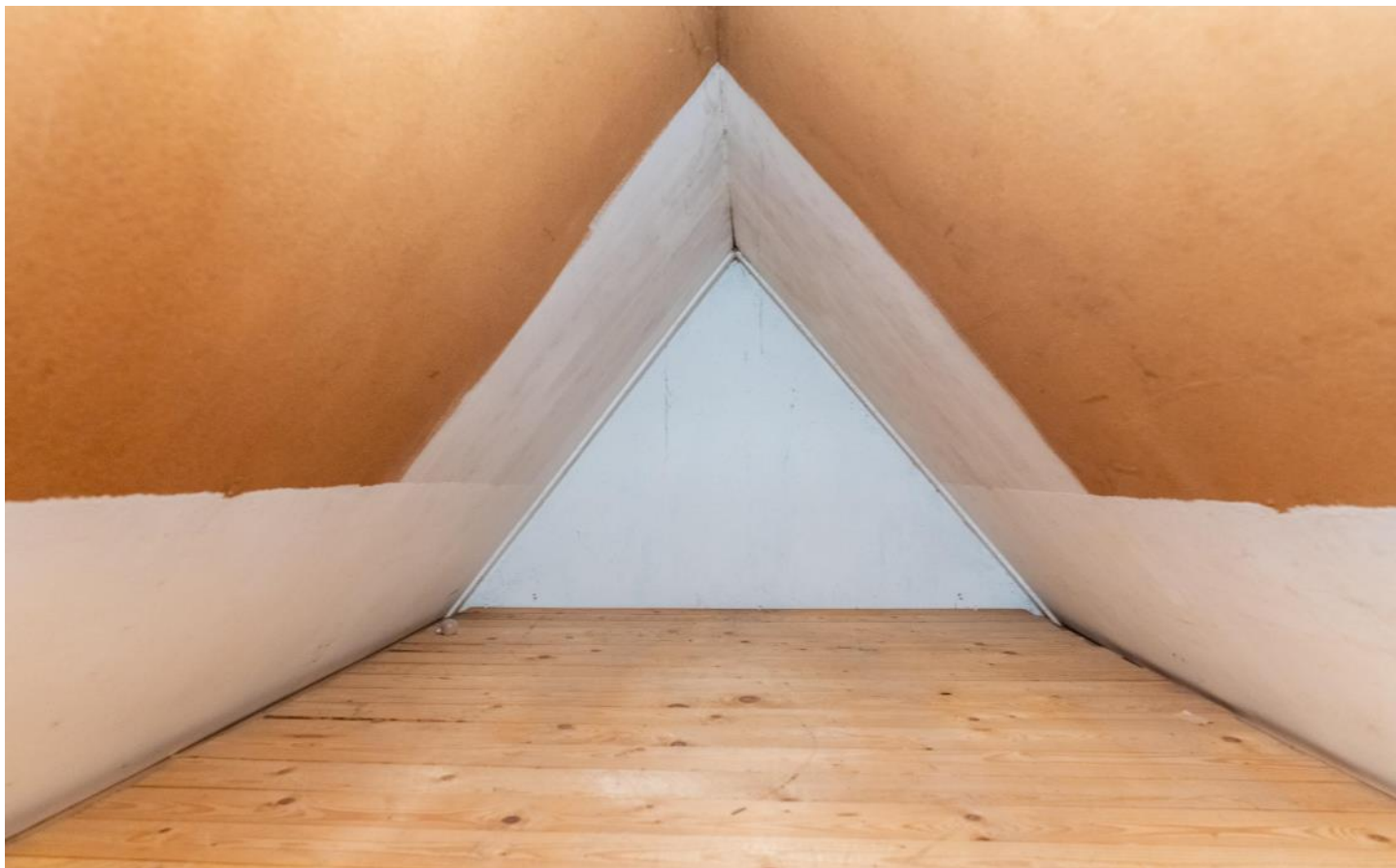










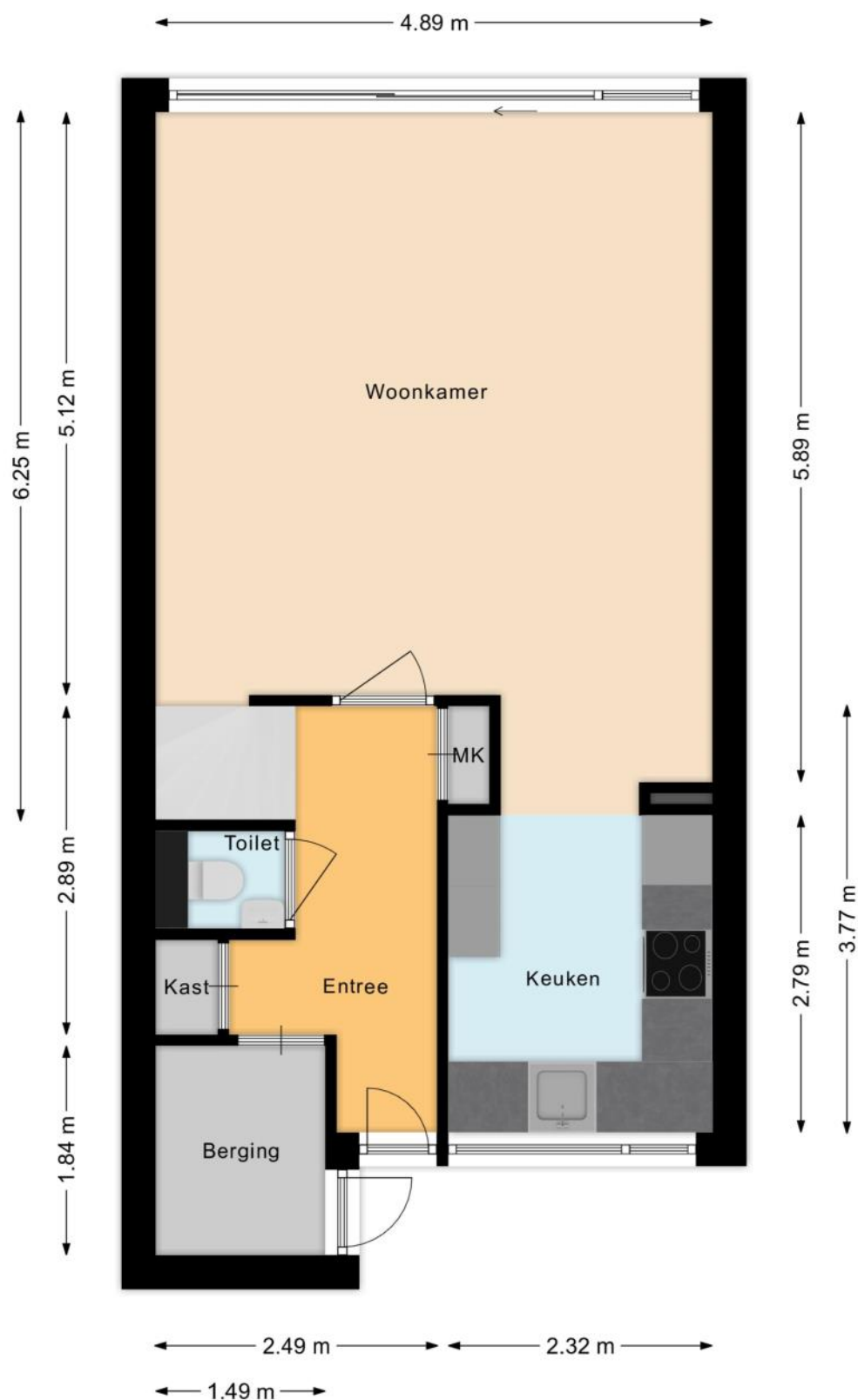




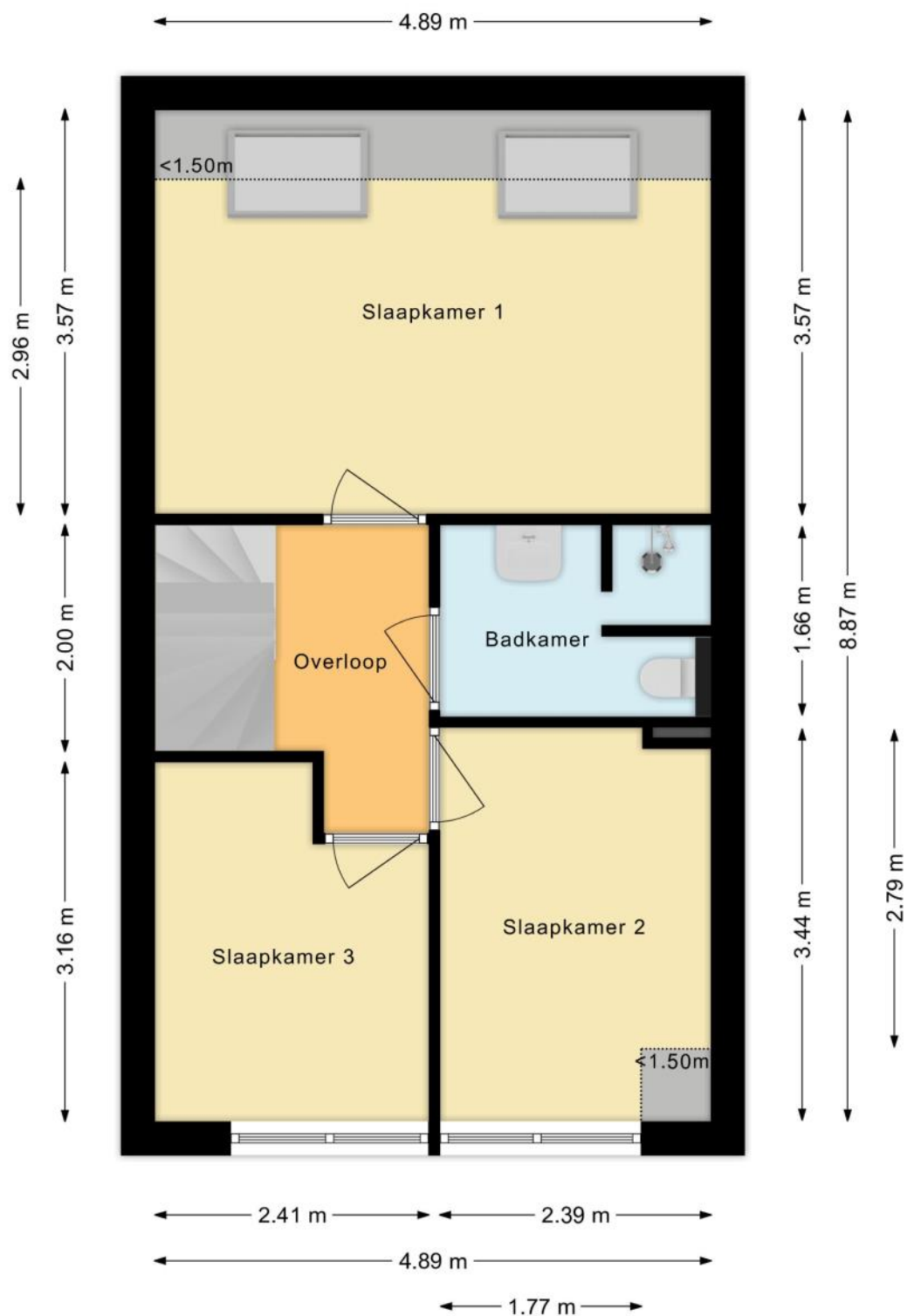




# PLATTEGROND

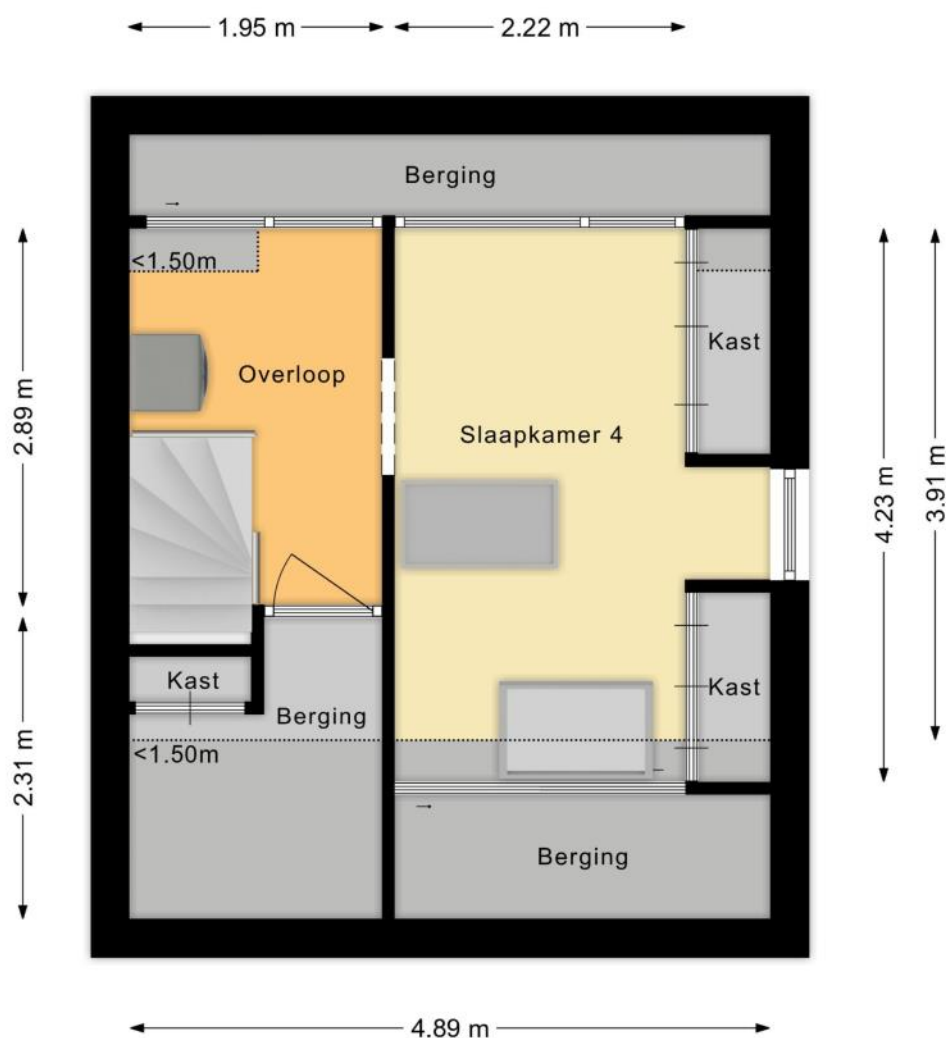


# PLATTEGROND

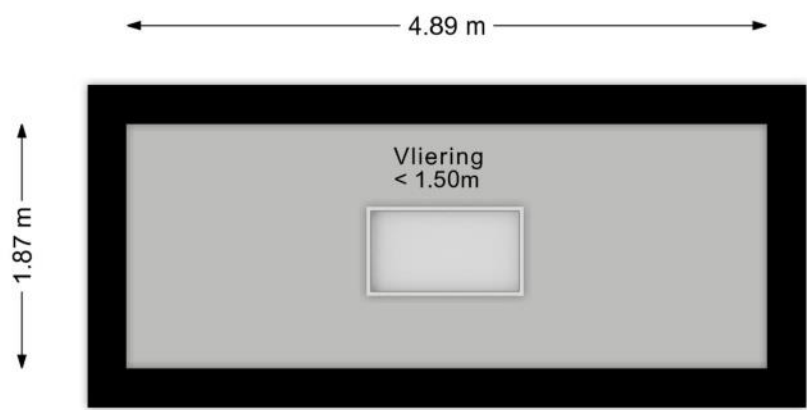




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Eindwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar       | 1984                        |
| Soort dak      | Zadeldak                    |
| Materiaal dak  | Pannen                      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 153 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 369 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 101 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 3 m <sup>2</sup>   |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)   |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet   |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel   |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen en een vliering  |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam |

## Energie

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Energie label | B                                |
| Isolatie      | Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |
| Verwarming    | Stadsverwarming                  |
| Warm water    | Stadsverwarming                  |

## Buitenruimte/omgeving

|                |  |
|----------------|--|
| Ligging        | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging |
| Tuin           | Achtertuintuin, Voortuin                                       |
| Achtertuintuin | 80 m² (15m diep en 5,3m breed)                                 |
| Ligging tuin   | Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom             |



# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd steen     |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Rotterdam BA 1678

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 126 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Erfpachtsrecht     |

### Rotterdam BA 4113

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte       | 27 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Erfpachtsrecht    |

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Erfpacht van toepassing, eindigend 31 december 2058 en afgekocht tot 1 november 2034 (woning + grootste gedeelte tuin) + extra grond/tuin is eeuwigdurende erfpacht welke tevens eeuwigdurend is afgekocht

# ZAKENLIJST

|                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten    |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas     | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting       | ●                |             |                 |
| Rookmelder              | ●                |             |                 |
| Rolluiken               | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter | ●                |             |                 |
| Gordijnrails            | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer     |                  | ●           |                 |
| Gordijnen overig        |                  | ●           |                 |
| Vitrages woonkamer      |                  | ●           |                 |
| Vitrages overig         |                  | ●           |                 |
| Horren                  | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum | ●                |             |                 |
| Laminaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                 | ●                |             |                 |
| Kookplaat               | ●                |             |                 |
| Koelkast                | ●                |             |                 |
| Oven                    | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron        | ●                |             |                 |
| Afzuigkap               | ●                |             |                 |
| Vrieskast               | ●                |             |                 |
| Vaatwasser              | ●                |             |                 |
| Dimmers                 | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting       |                  | ●           |                 |
| Losse kasten            | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires     | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |



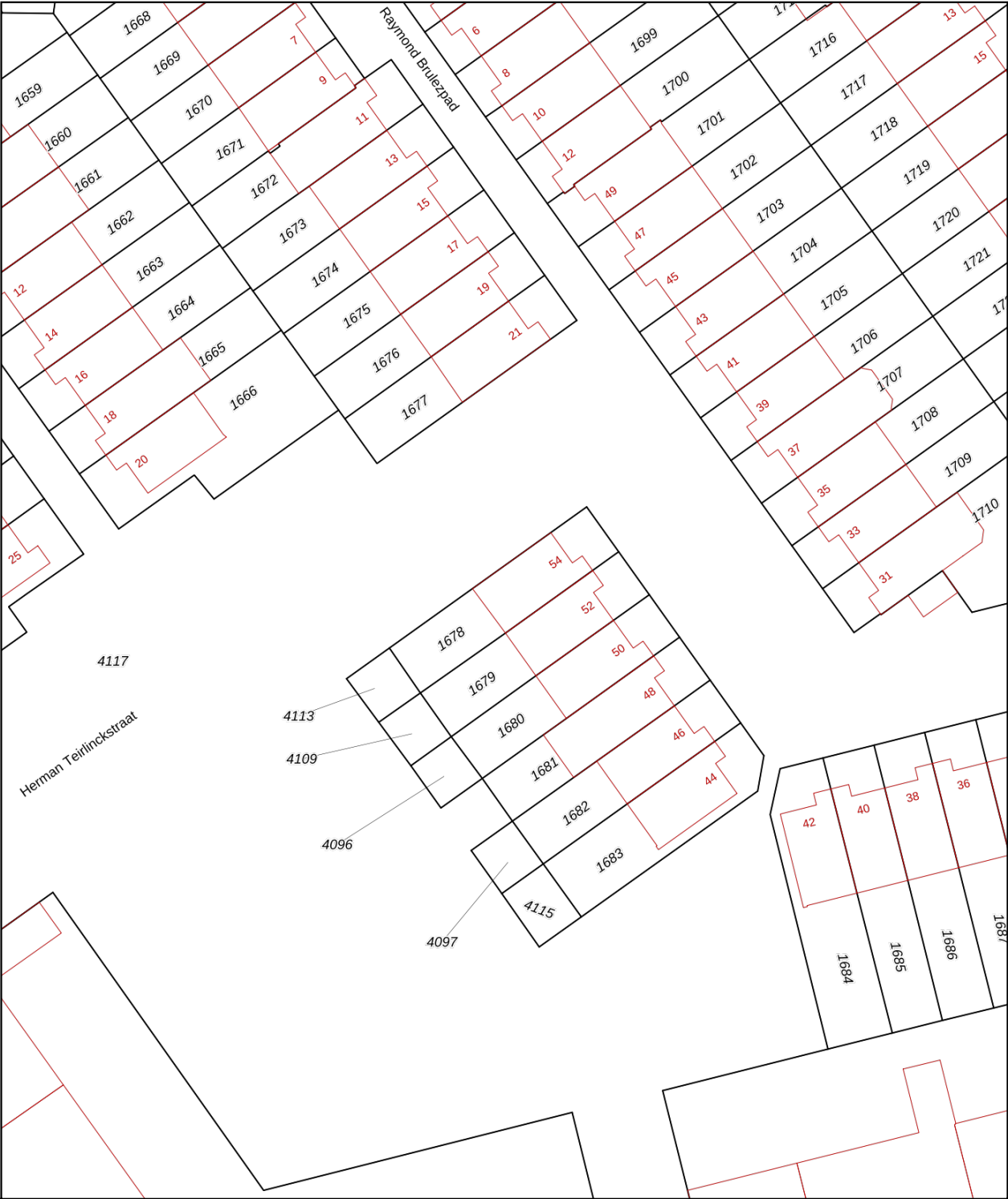
*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rotterdam

BA

1678

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, 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 zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## 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.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## 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) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

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

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.