



# BRUIJNSTRAAT 78 ROTTERDAM



Vraagprijs € 465.000 k.k.

**TURNKEY**  
**4-kamerwoning met daktuin**  
**130 m<sup>2</sup>**  
**Eigen parkeerplaats**  
**A-label**



# WELKOM

## Supertoffe split-level woning met tuin!

Droomhuis! Dit is zo'n huis waar je je direct thuis voelt. Een hele toffe, speelse splitlevel woning met hele leuke hoekjes, 3 ruime slaapkamers en een hele fijne daktuin.

En dat middenin het almaar populairder wordende Historisch Delfshaven aan het Driehoeksplein. Een ideale plek voor de kinderen om lekker buiten te spelen. Het plein gaat volledig op de schop en wordt in 2024 herontwikkeld tot een waanzinnig speelpark.

Historisch Delfshaven is een ideale plek om te wonen. Op de Schiedamseweg doe je je boodschappen bij de Jumbo, of Dirk. Ook stap je daar op de tram en in de metro in alle richtingen en met de auto zit je binnen een paar minuten op de snelweg. In Historisch Delfshaven ontmoet je je vrienden in de kroeg en eet je een hapje in 1 van de gezellige restaurantjes.





WOONOPPERVLAKTE

130 m<sup>2</sup>

INHOUD

493 m<sup>3</sup>

OPPERVLAKTE DAKTUIN

57 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2008

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



**TYPE WONING:**

appartement

**TUINLIGGING:**

oost

**ENERGIELABEL:**

A

**OPLEVERING:**

in overleg









## OMSCHRIJVING

Achter je eigen voordeur stap je op de begane grond binnen in je eigen hal waar je je jas ophangt. In de hal bevinden zich de meterkast, het eerste toilet en de inpandige berging.

Vanuit de hal stap je de open keuken binnen die door de bijna 3 meter hoge ramen ontzettend licht is. Tegen de wand is het grootste deel van de apparatuur geplaatst, zoals de oven, de ingebouwde koffiemachine en de koelkast en vriezer. Daarnaast is er nog een veel kastruimte om je keukenspullen in op te bergen. De hoogte van ruim 4 meter maakt het mogelijk om op deze kast bijvoorbeeld wat planten te zetten.

Het kookeiland is voorzien van de spoelbak met mengkraan met kokend water functie en de 5 pits gaskookplaat met daarboven de afzuigkap. Op het grote werkblad heb je veel ruimte om mooie maaltijden te bereiden en onder het blad bevinden zich aan de ene kant 4 opberggladen en aan de andere kant 3 kasten met deurtjes, waarvan in 1 de vaatwasmachine is verwerkt.

Via de trap lopen we de woonkamer in. Een fijne lichte ruimte van ca. 40 m<sup>2</sup> die mede door de breedte van 5,44 meter heel goed in te delen is in een fijne eethoek en een gezellige zithoek.

Via de openslaande deuren loop je de daktuin van ruim 57 m<sup>2</sup> op. Wat een luxe! De daktuin is onder architectuur aangelegd en verdeeld in diverse leuke hoeken om te zitten en voor de kinderen om te spelen.

Terug in de woonkamer lopen we naar de trap waarmee je een halve verdieping stijgt en op de opkamer terecht komt die ruim genoeg is om een bureau of werkplank te plaatsen. Een superfijne plek om wat te werken of te hobby-en. Je kijkt mooi weg over het plein.

Via de volgende halve trap komen we op de overloop van de slaapverdieping. De ruimte onder de trap is bergruimte, top voor bijvoorbeeld je kerstspullen.

Op de overloop is zo groot dat je er een grote extra kast kwijt kunt om nog wat extra spullen op te bergen.

Op de slaapverdieping treffen we een drietal slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is 15 m<sup>2</sup> en beschikt daarnaast over een ruime bergkast van ruim 3 m<sup>2</sup> waar je je kleding kwijt kunt.

De andere 2 slaapkamers zijn beiden ca. 11 m<sup>2</sup> en liggen aan de achterkant. 1 van de 2 kamers is voorzien van een grote inbouwkast.

De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, ruime douche met regendouche, wastafel met wastafelmeubel en een grote spiegelkast met verlichting erboven. Daarnaast bevindt zich hier het tweede toilet zodat je in de nacht niet naar beneden hoeft.

Als laatste treffen we de ruimte met de CV-ketel, mechanische ventilatie en de aansluiting voor wasmachine en droger. De ruimte is bijna 3 m<sup>2</sup> groot waarmee je er ook nog wat spullen kunt bergen.

Wat een heerlijke woning. Geheel voorzien van een mooie lichte laminaatvloer. Met het A-label is het wooncomfort super. Je parkeert je auto op je eigen parkeerplaats in de parkeergarage en beschikt over een separate berging van ca. 7 m<sup>2</sup>.

Sta je te popelen om een keer binnen te kijken? Laat snel van je horen, want wij zijn er zeker van dat deze parel snel een enthousiaste nieuwe eigenaar gaat vinden!



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2008
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Oppervlakte daktuin	57 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	493 m <sup>3</sup>

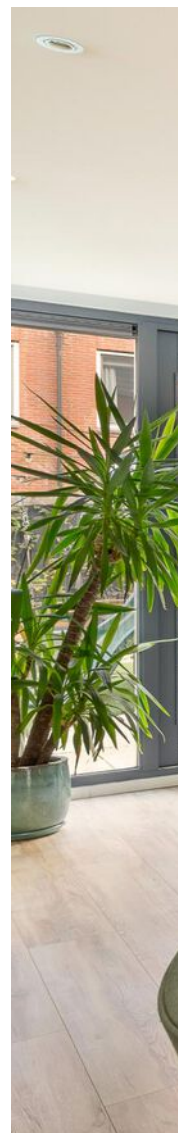
### ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 420.000,-
OZB (eigenaar)	€ 274,-
Waterschapslasten	€ 520,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 643,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 110,-

### BIJZONDERHEDEN

- – Bouwjaar 2008
- – Woonoppervlakte circa 130 m<sup>2</sup>
- – Riante daktuin van 57 m<sup>2</sup>
- – Externe bergin van 7 m<sup>2</sup>
- – Energie label A
- – Volledig geïsoleerd
- – De canon voor de erfpacht is afgekocht voor de gehele looptijd tot 31-12-2093
- – Verwarming en warmwater middels ABW cv-combiketel (2008)
- – Parkeren doe je op je eigen parkeerplaats in de garage
- – Goed functionerende en actieve VvE
- – VvE bijdrage: € 206,90 per maand (appartement)
- – VvE bijdrage: € 39,90 per maand (parkeerplaats)
- – Oplevering in overleg

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.







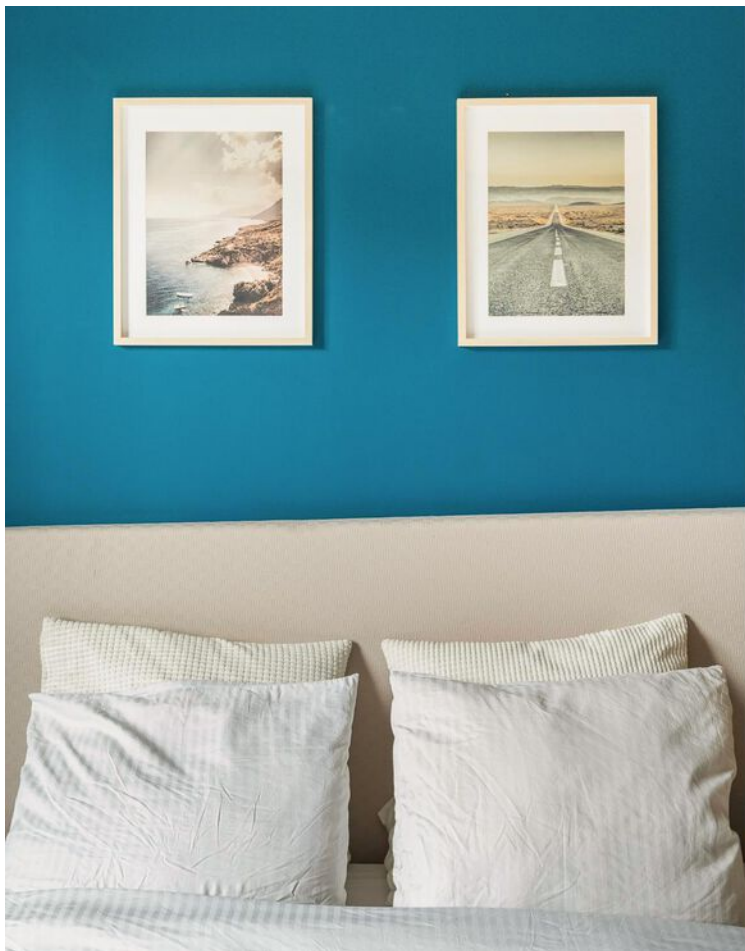










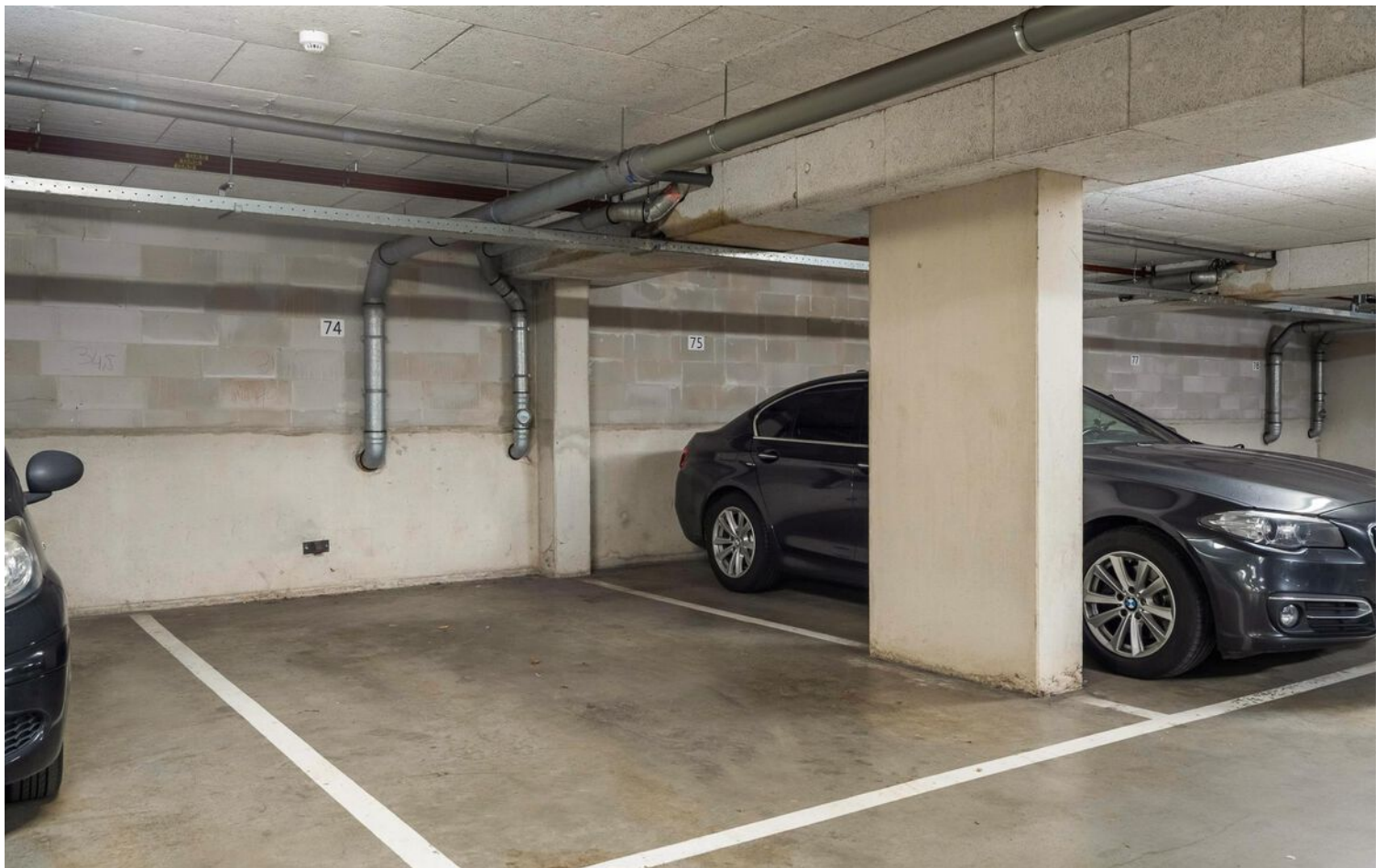










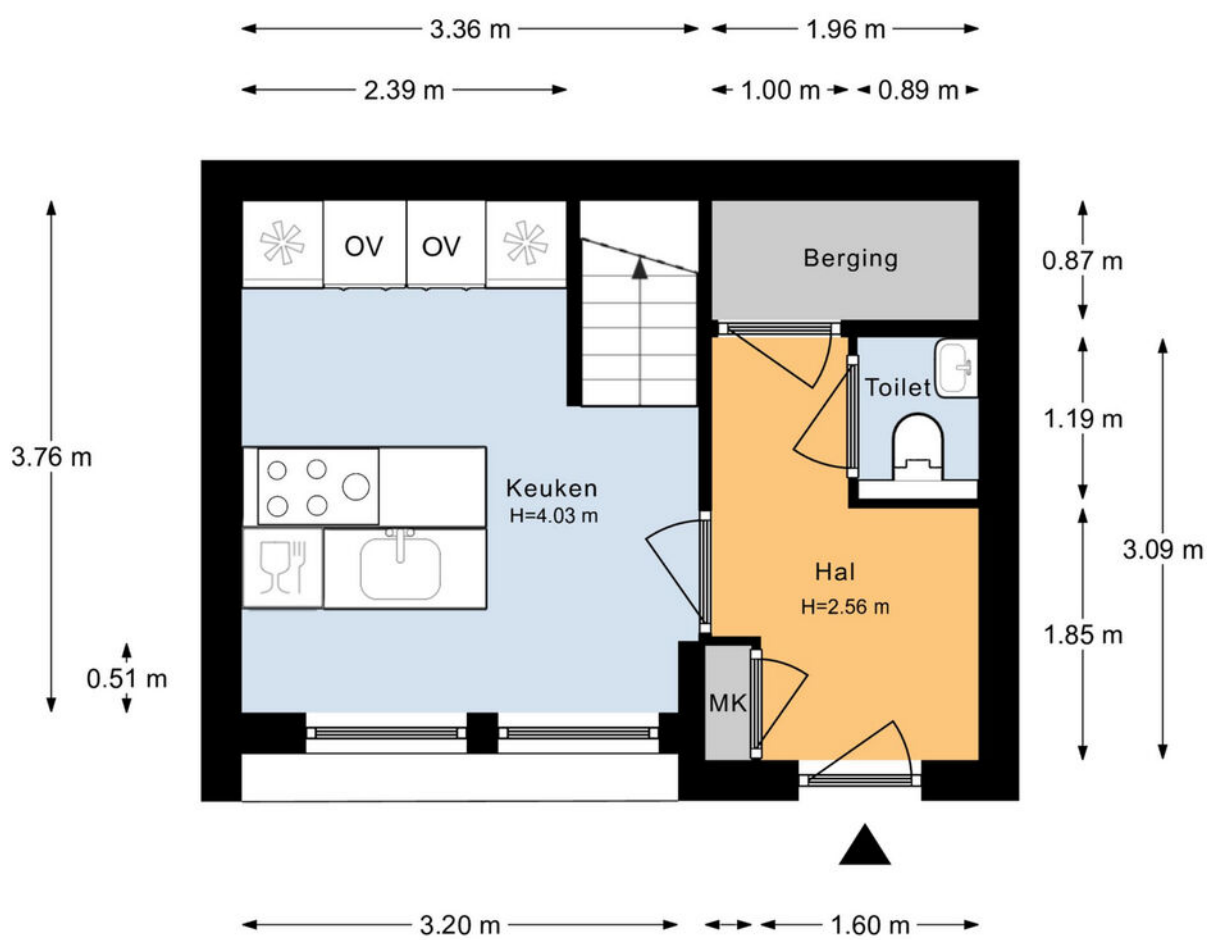






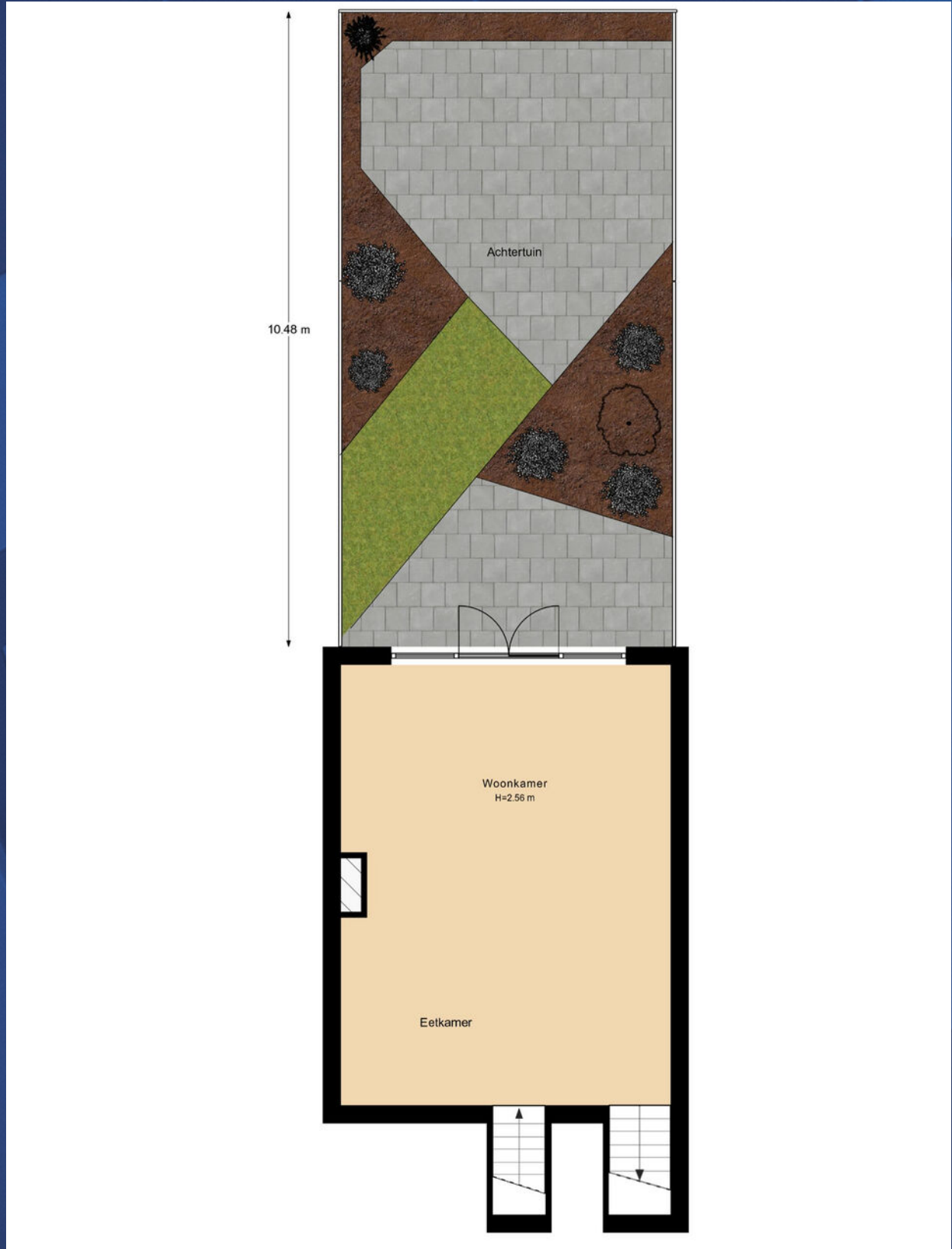


# PLATTEGROND

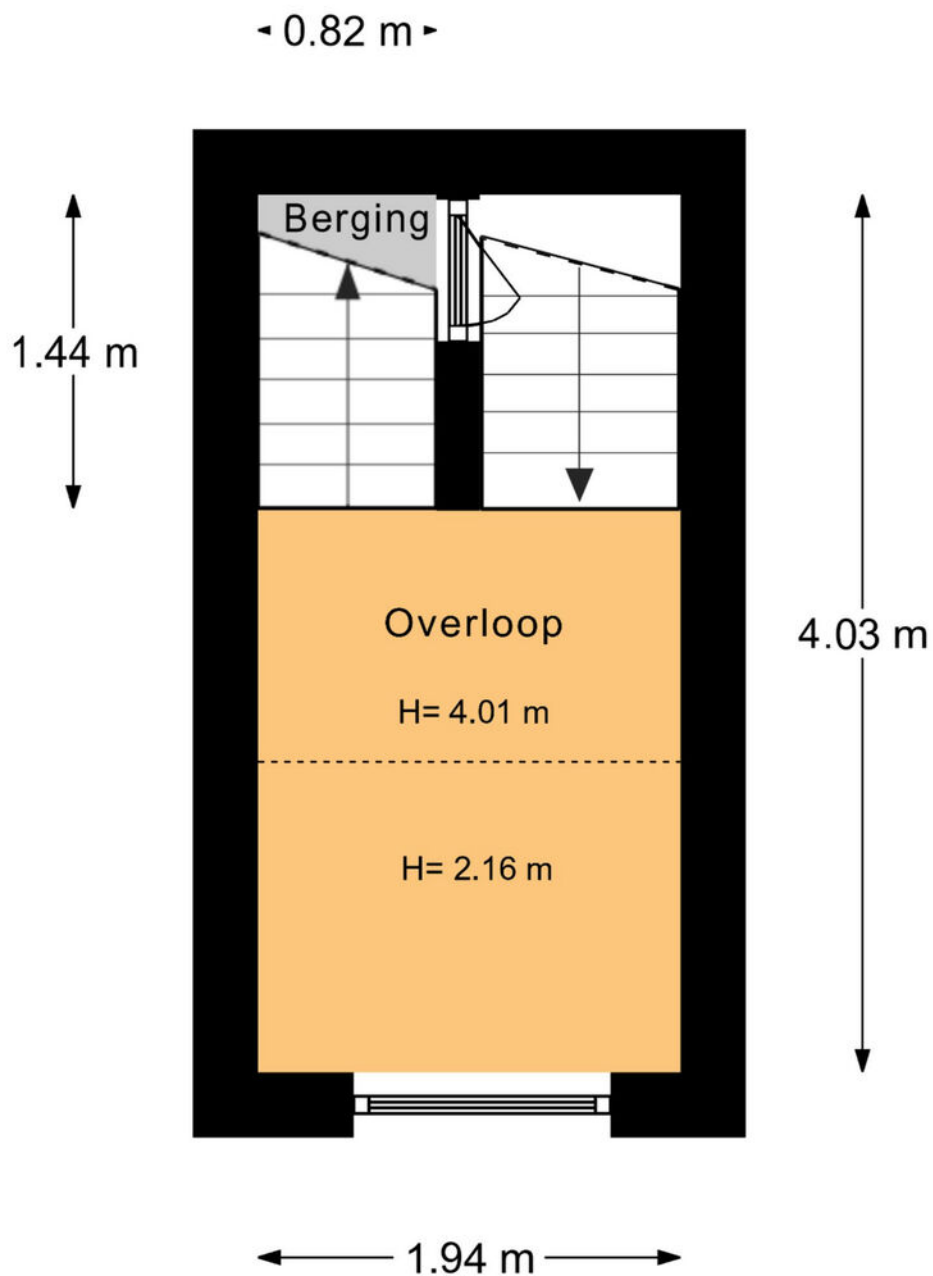


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

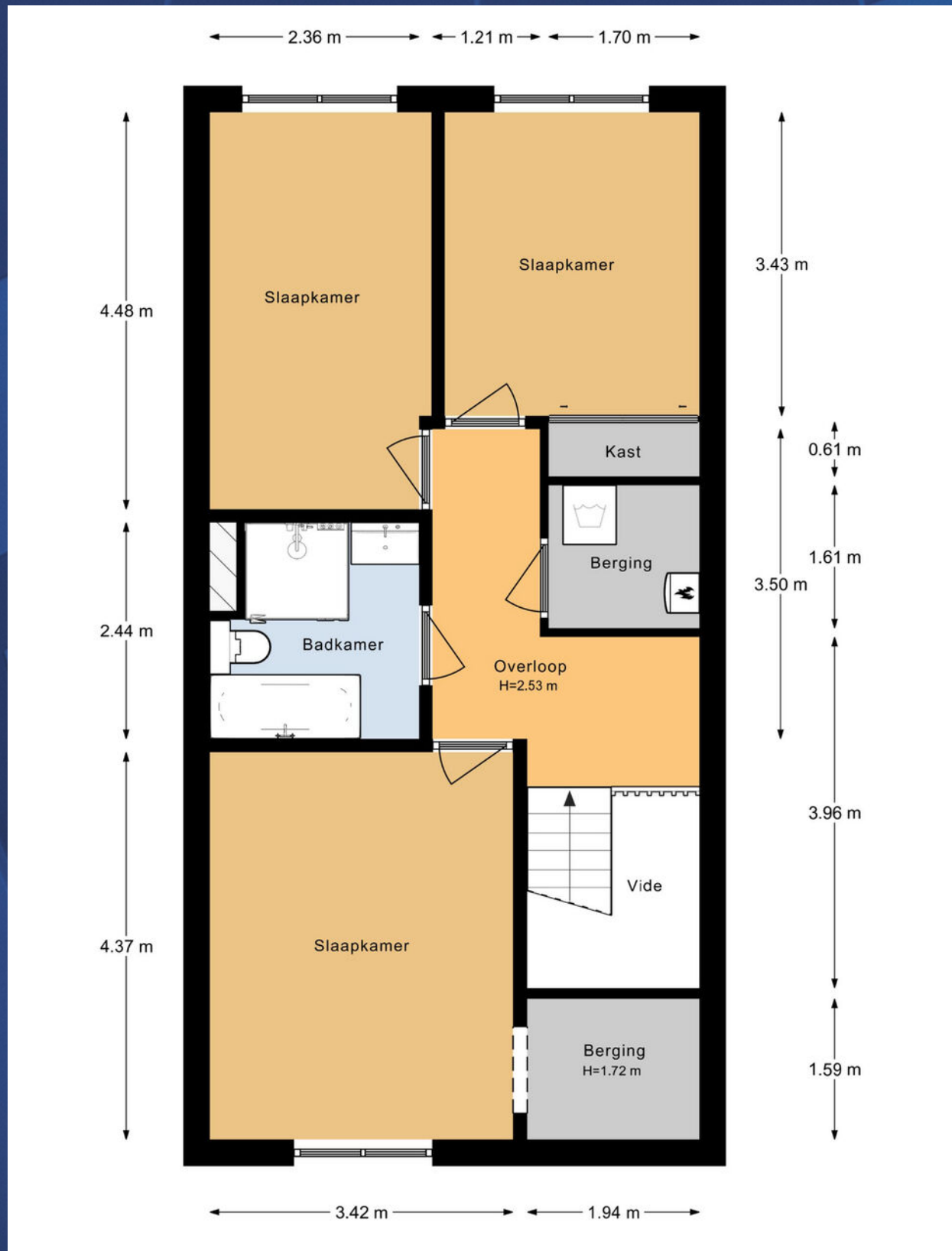


# PLATTEGROND

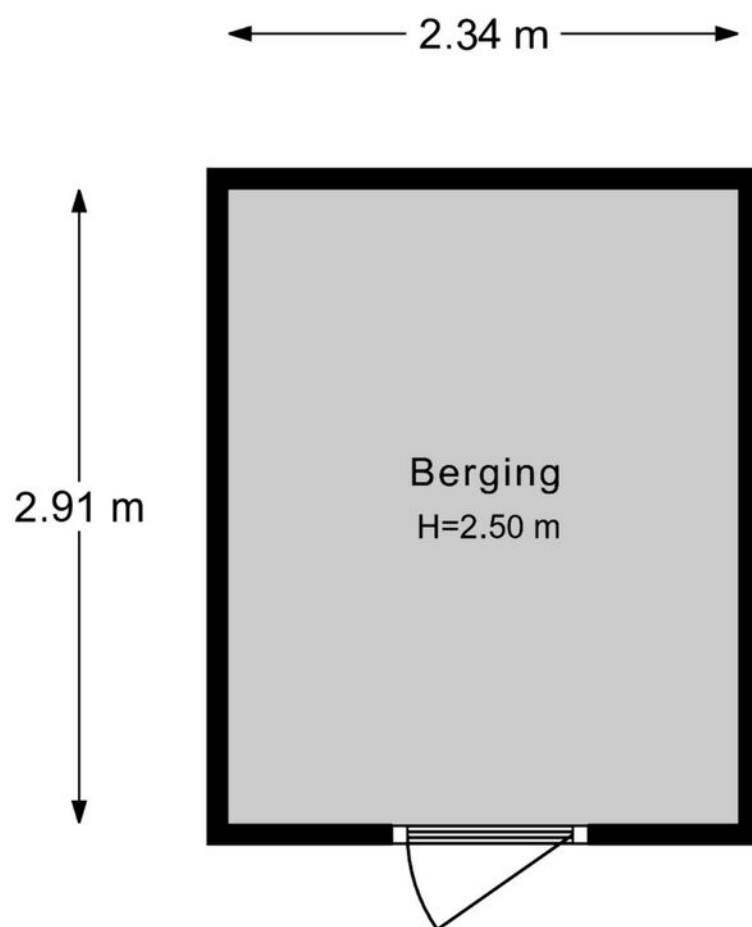


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

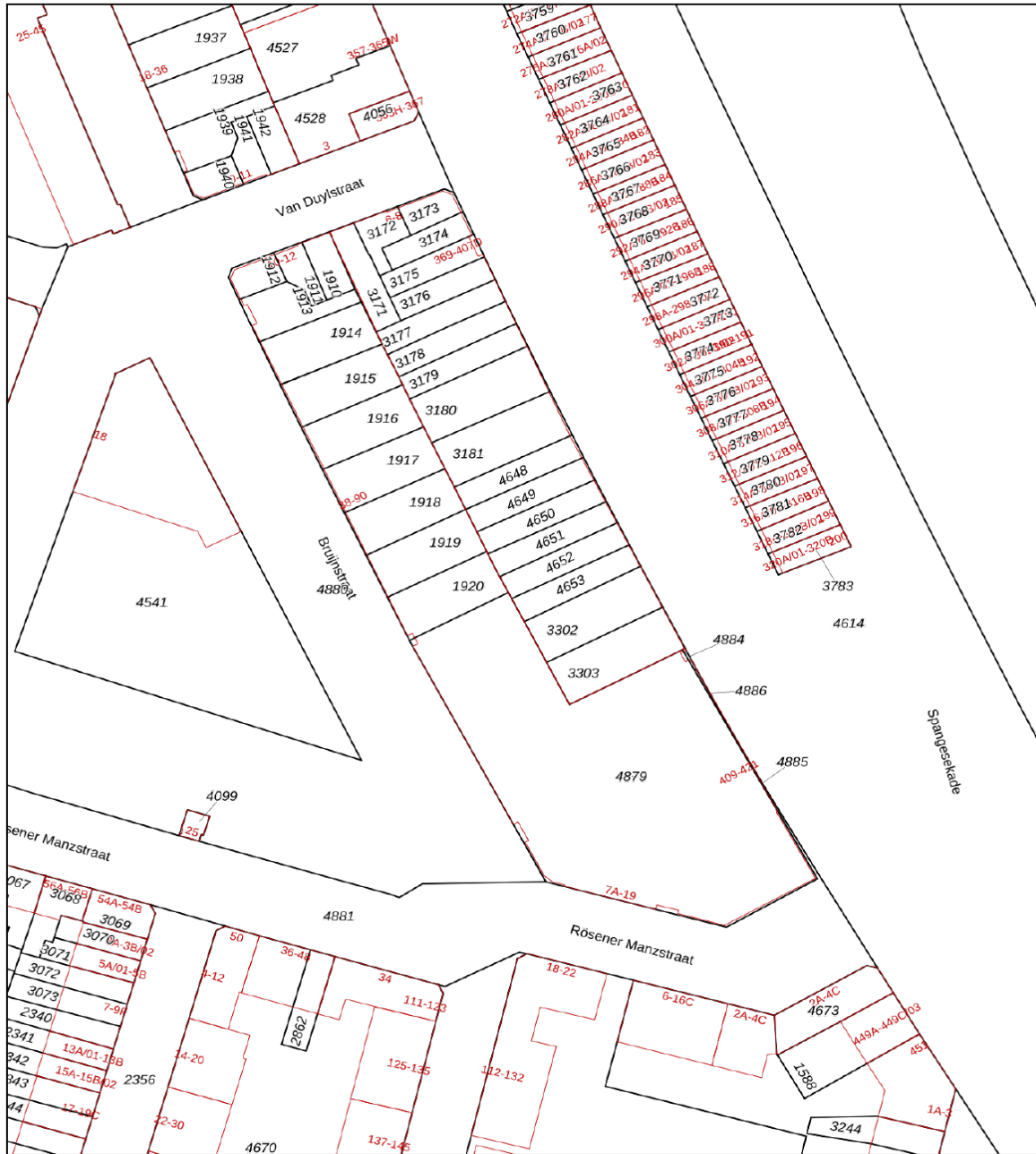



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

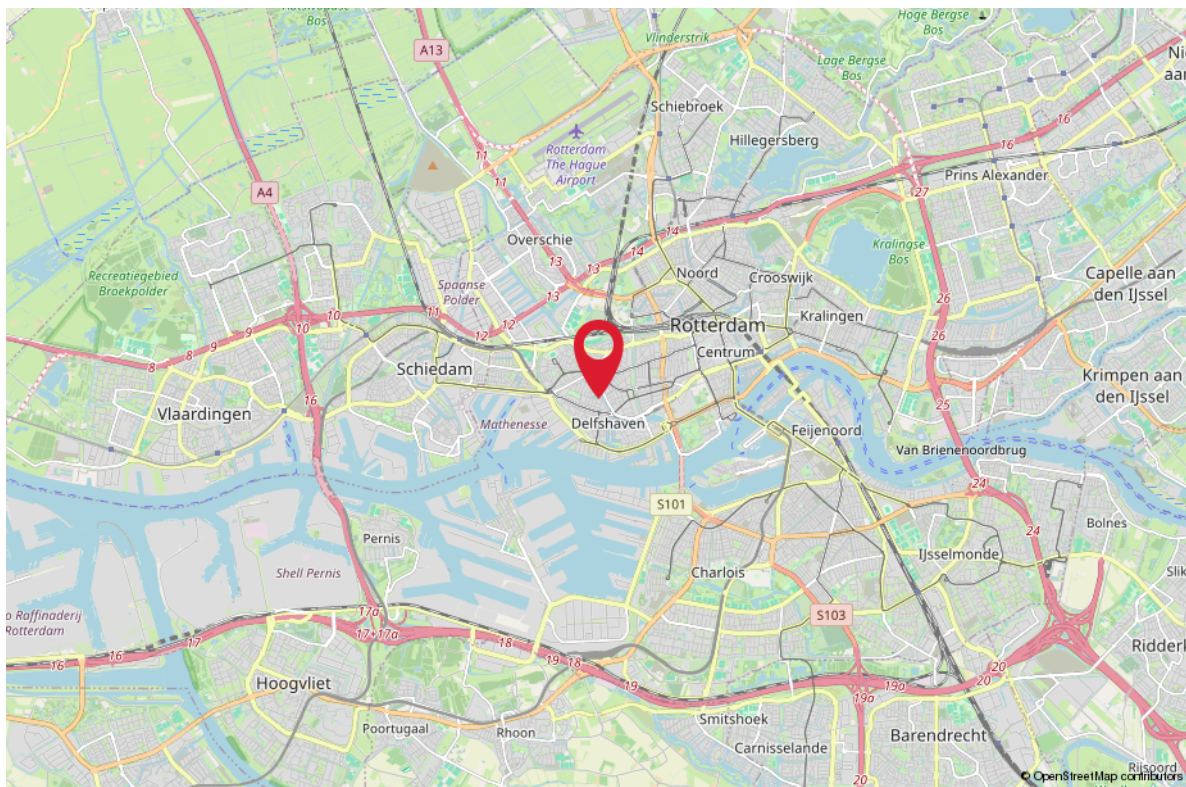
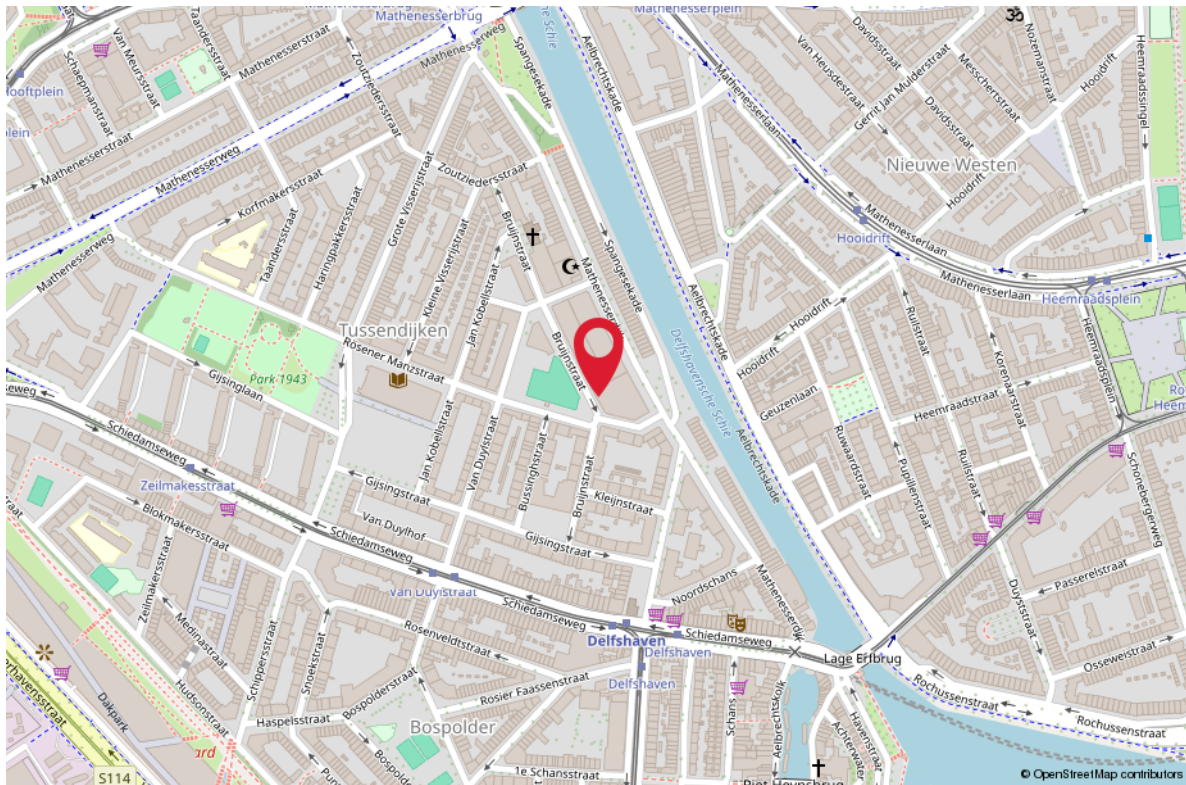


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1915</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



# 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 avonduren 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.

## WAARBORG SOM/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 gedeponereerd 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.

## FINANCIËEL 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.

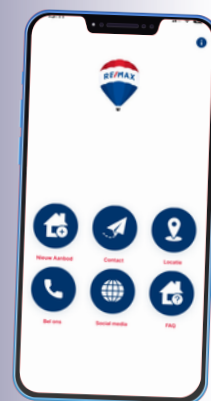
Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**RE/MAX**  
MAKELAARSGROEP

# GRATIS WAARDEBEPALING

## ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



### Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

## OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.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**<sup>®</sup>  
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

