



LUDENHORST 27 ROTTERDAM



**WONEN IN DE HORSTEN
RUIMTE, COMFORT EN GROEN IN
ROTTERDAM ZUIDWIJK**



WELKOM

Rotterdam Zuidwijk-De Horsten

In de geliefde wijk De Horsten in Rotterdam-Zuidwijk staat deze royale twee onder één kapwoning welke is gelegen op eigen grond. Een ideale gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een uitbouw aan de zijkant op de begane grond voor extra leefruimte en een sfeervolle, groene tuin op het zuidwesten waar privacy en genieten centraal staan. Dankzij de ligging aan de rand van de stad profiteert u van rust en groen, terwijl alle voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand bereikbaar zijn.

Met de winkels aan de Slinge en het uitgebreide winkelcentrum Zuidplein binnen handbereik, én het Zuiderpark op loopafstand, combineert deze woning het beste van twee werelden: stedelijk gemak en wonen in een groene omgeving. Bovendien zorgen de 12 zonnepanelen en de goede staat van onderhoud voor een energiezuinig en comfortabel thuis.





WOONOPPERVLAKTE

140 m²

INHOUD

501 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

179 m²

BOUWJAAR

1998

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

zuidwest

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

in overleg





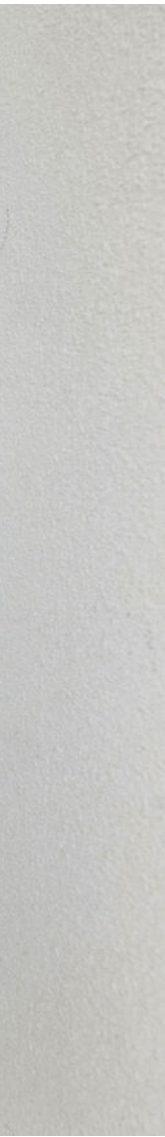












OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

U komt binnen in de hal met de meterkast en een nette toiletruimte, gedeeltelijk betegeld in een lichte kleur en voorzien van een duoblok en fonteintje.

De tuingerichte woonkamer (ca. 25 m²) is licht en ruimtelijk dankzij de grote raampartijen en de schuifpui met hordeur richting de zonnige achtertuin.

Verwarming vindt plaats via een convectorput bij de schuifpui.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime open keuken (ca. 18 m²), uitgevoerd in een lichte kleurstelling met kunststof aanrechtblad. De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van een koel/vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser en een 4-pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuiging. De uitbouw aan de zijkant geeft een speels effect en zorgt voor extra wooncomfort. Door deze extra ruimte is er plaats genoeg voor een gezellige eethoek.

De achtertuin op het zuidwesten is een waar paradijs. Sfeervol aangelegd met sierbestrating, veel groen en bloeiende planten. Dankzij de beschutte ligging geniet u hier van optimale privacy. Er is een vijver en een elektrisch zonnescherm voor extra comfort. De tuin is ook bereikbaar middels een deur aan de zijkant.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet.

Slaapkamer 1 (ca. 16 m²), gelegen aan de achterzijde, beschikt over een vaste inbouwkast en airco.

Slaapkamer 2 (ca. 8 m²), gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 8 m²), eveneens aan de voorzijde, met toegang tot het balkon via openslaande deuren.

De badkamer (ca. 4 m²) is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte douchecabine en een wastafelmeubel. Geheel betegeld in een neutrale beige kleurstelling.

Daarnaast is er een separaat toilet met duoblok aanwezig.

TWEEDE VERDIEPING:

Op de overloop vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger, een vaste wastafel, en een praktische kast met veel bergruimte en de opstelplaats voor de CV-ketel, de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Hier bevindt zich ook een tweede toilet (hangend model, Sanibroyeur).

Slaapkamer 4 (ca. 15 m²) aan de achterzijde, met kunststof dakkapel, elektrisch screen en toegang tot de vliering.

Slaapkamer 5 (ca. 13 m²) aan de voorzijde, eveneens voorzien van een kunststof dakkapel.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1998
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

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

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	179 m ²
Inpandige bergruimte	1 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Inhoud	501 m ³

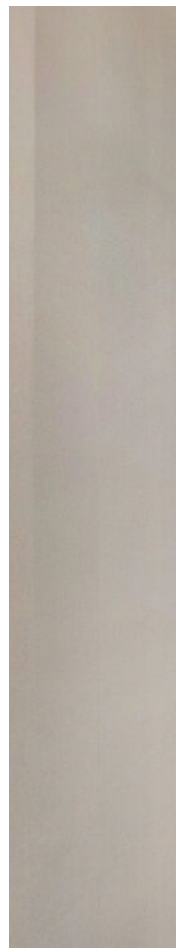
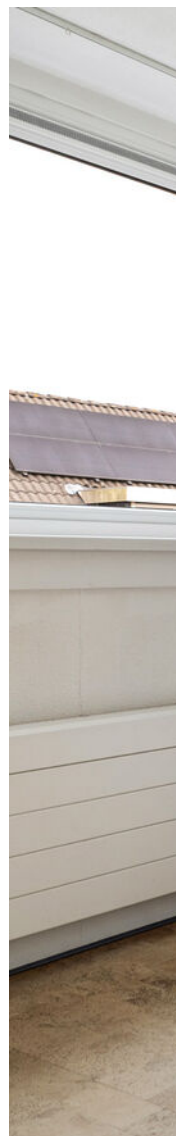
ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 430.000,-
OZB (eigenaar)	€ 290,-
Waterschapslasten	€ 580,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 740,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 147,- / € 26,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Royale twee-onder-één-kapwoning met maar liefst 5 slaapkamers
- Gelegen op eigen grond
- Uitgebouwde woonkamer met speelse indeling en veel licht
- Open leefkeuken met plek voor een eethoek
- Sfeervolle tuin op het zuidwesten met vijver, veel groen en optimale privacy
- Kunststof dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde
- 12 zonnepanelen aanwezig voor duurzaam energieverbruik
- Badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel
- Extra comfort dankzij 2 aparte toiletruimtes (naast de badkamer)
- Balkon aan de voorzijde op de eerste verdieping
- Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en het Zuiderpark







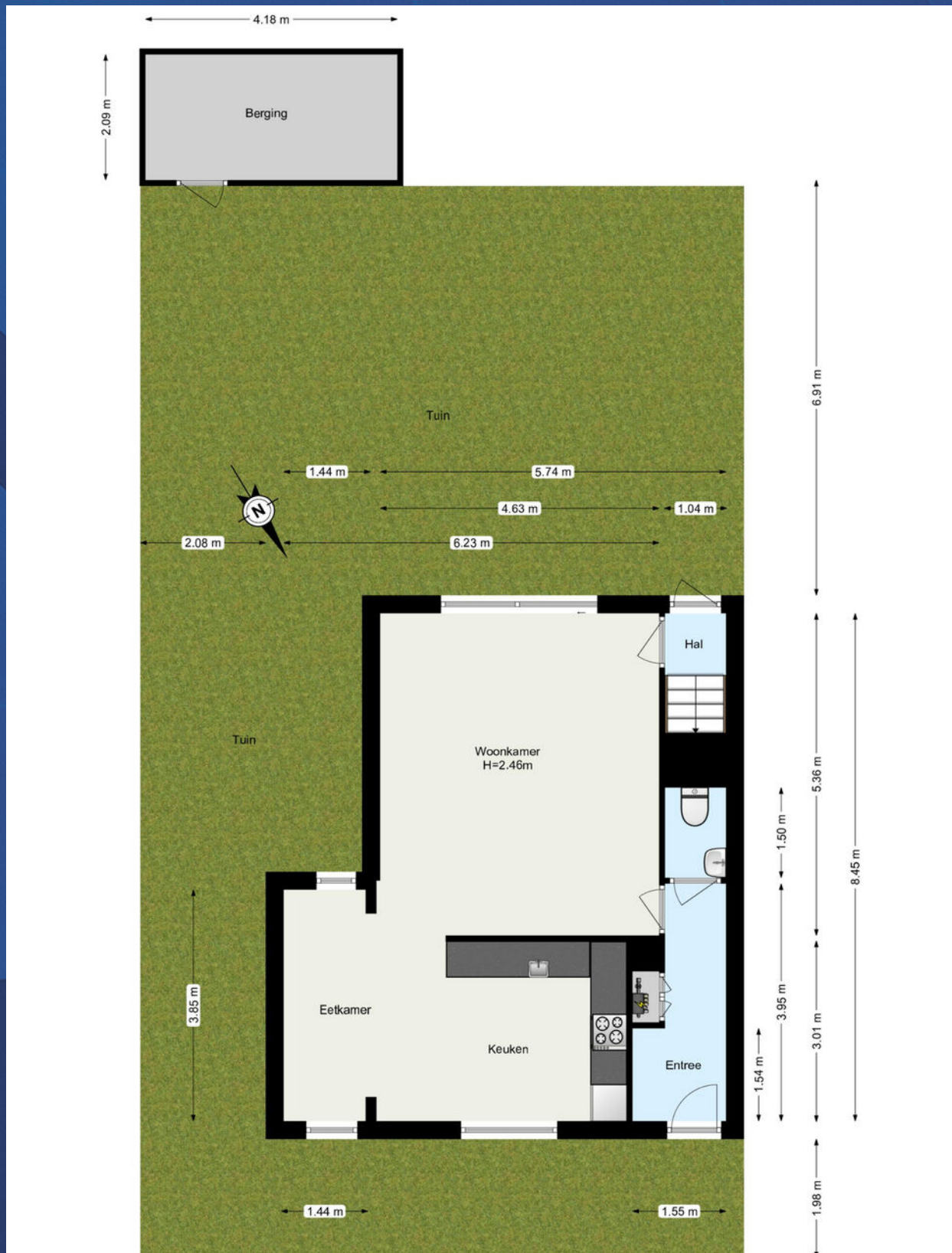




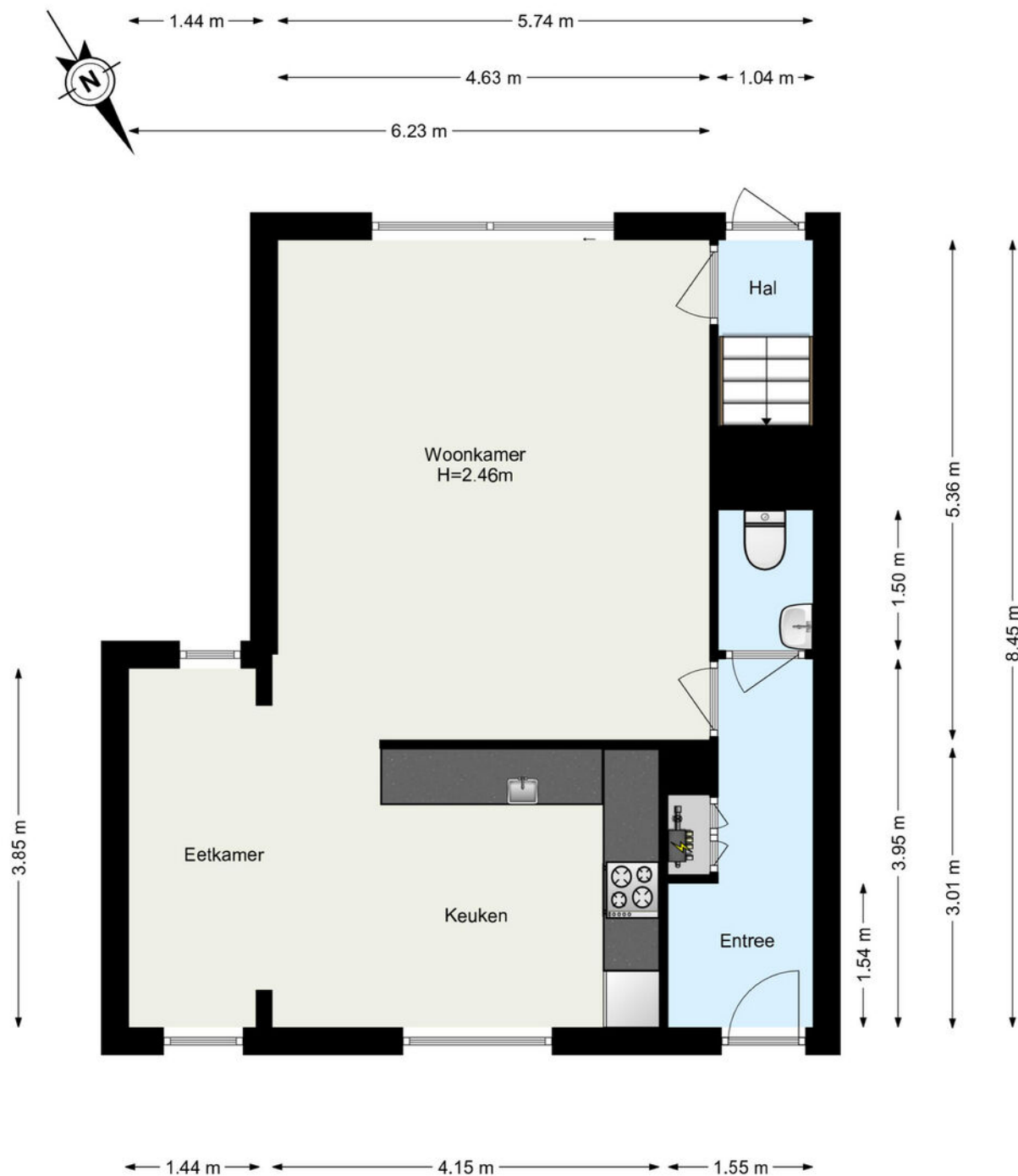




PLATTEGROND



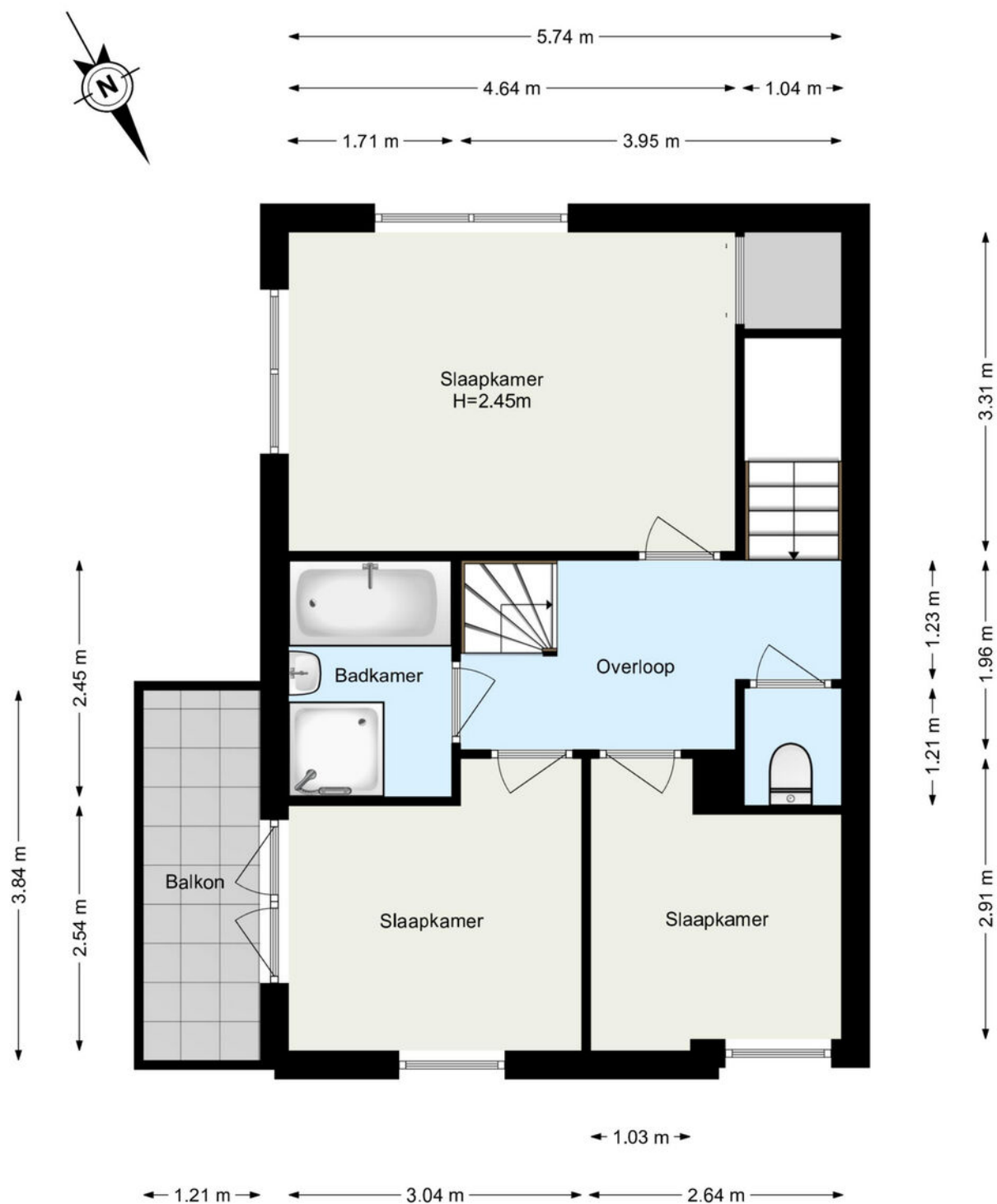
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

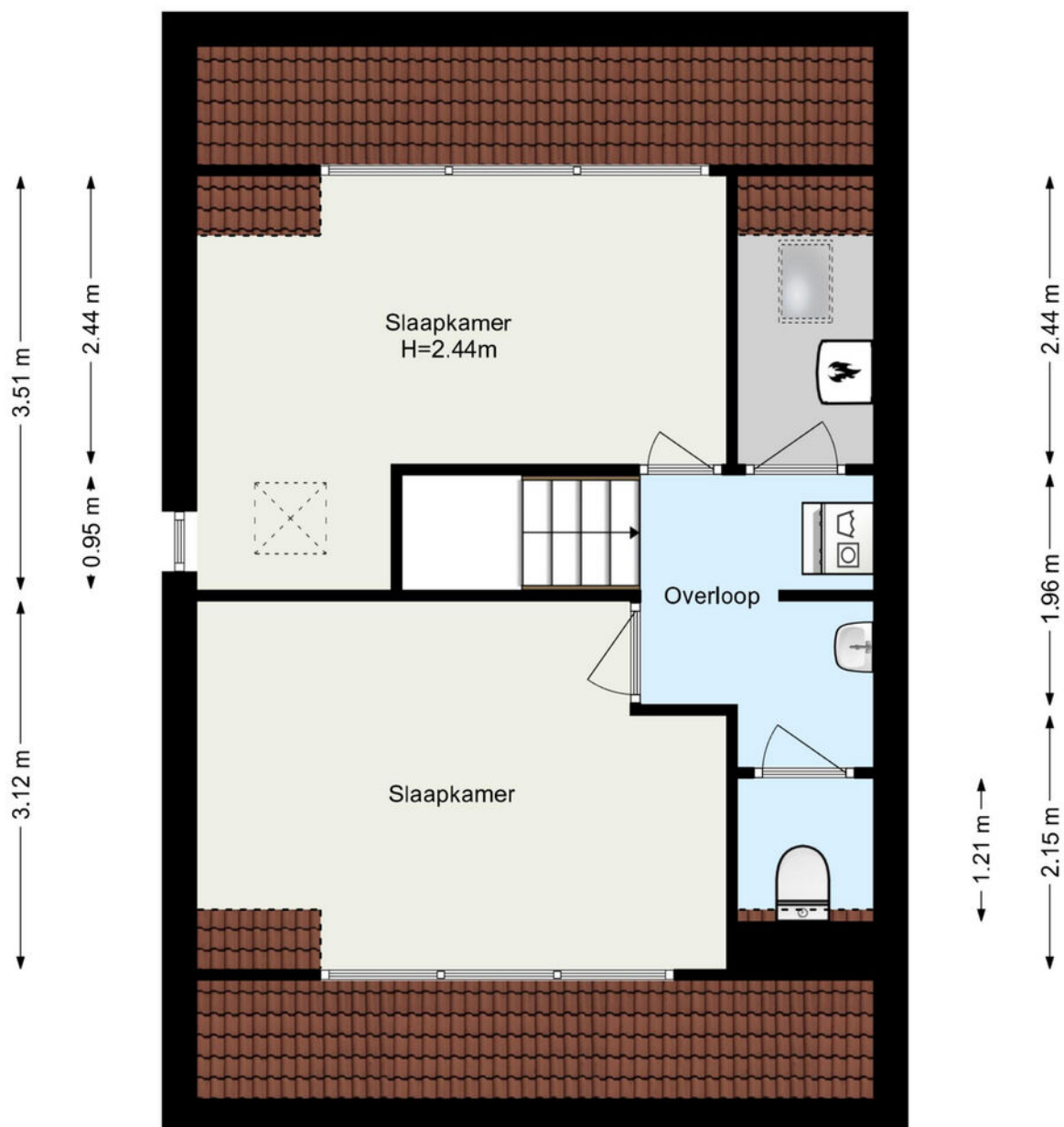
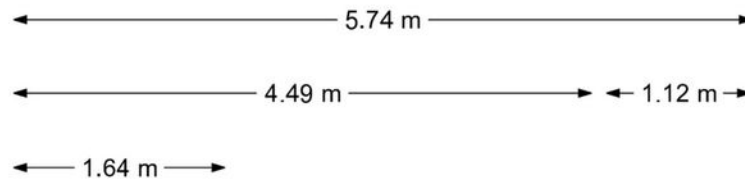
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



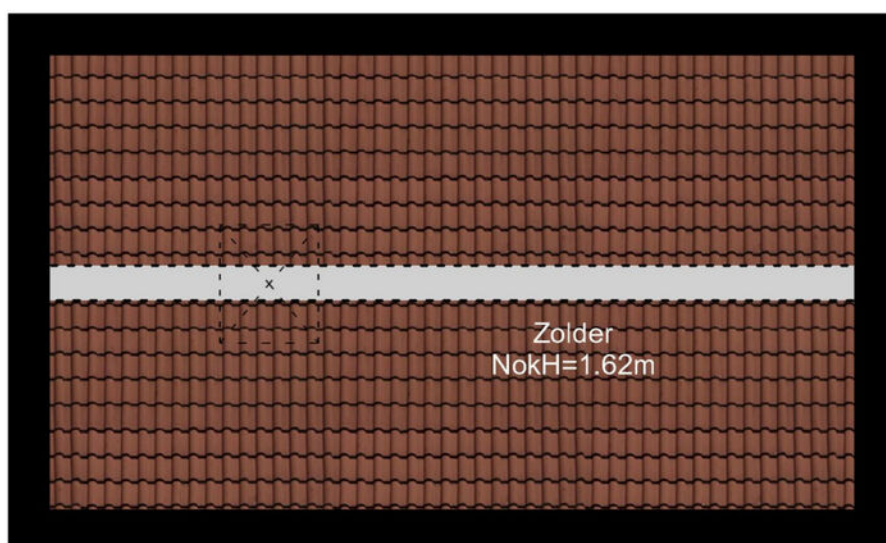
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



5.74 m



3.24 m

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 01-2025)



Adres: Ludenhorst 27 te Rotterdam

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Woning - Interieur				
Inbouwspots	☐	☐	☐	☒
Dimmers	☐	☐	☒	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Losse (hang)lampen, zie opmerking pag. 3	☐	☒	☒	☐
* 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	☐	☐	☐	☒
Screens/rolluiken/zonneschermb	☐	☐	☒	☐

* 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:

* Indien blijft achter, welke onderdelen blijven achter:

Overige zaken en/of opmerkingen:

In de tuin staat een regenton van 100 liter aangesloten op de regen afvoer en er hangt een automatisch oprolbare tuinslang van 15m. Deze blijven achter.

De staande lamp in de huiskamer en de wandlamp in de huiskamer gaan mee en de hanglamp in de hal gaat mee.
De spot bevestigd aan de kast in de hoek gaat mee. De overige verlichting blijft achter.

In de ouderslaapkamer hangt een plafond ventilator. Deze blijft achter

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

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 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.

WAARBORGsom/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.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

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.

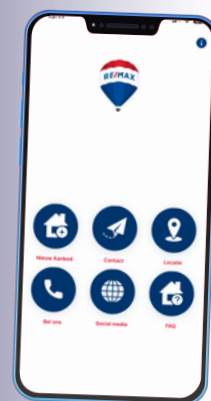
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



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

