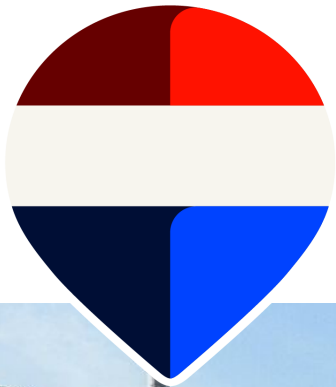




FRANKENDAAL 35 ROTTERDAM



Vraagprijs € 489.000 k.k.

**Goed onderhouden en energiezuinige
eengezinswoning op eigen grond, met moderne
afwerking en een achtertuin op het zuidwesten!**





WELKOM

Rotterdam-Vreewijk

Deze goed onderhouden en energiezuinige tussenwoning met moderne afwerking en een fijne buitenruimte op het zuidwesten is gelegen aan de Frankendaal 35 te Rotterdam. Een ideale gezinswoning waar comfort en duurzaamheid hand in hand gaan. De woning beschikt over maar liefst 17 zonnepanelen en energielabel A, wat zorgt voor lage energielasten. Op de begane grond tref je een strakke tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. De moderne keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en van alle gemakken voorzien. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer met directe toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten. Hier geniet je tot in de avond van de zon. De tuin beschikt bovendien over een praktische stenen berging, ideaal voor fietsen en opslag. Op de verdiepingen zijn vier ruime slaapkamers aanwezig, waardoor de woning uitermate geschikt is voor gezinnen of thuiswerken. De moderne sanitaire voorzieningen maken het geheel compleet en sluiten perfect aan bij de hedendaagse woonwensen. Frankendaal 35 is gelegen in een prettige en rustige woonwijk met een vriendelijk karakter. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn er groene plekken en speelgelegenheden in de buurt, wat bijdraagt aan een fijne leefomgeving voor jong en oud. Kortom: een instapklare woning met veel ruimte, comfort en een uitstekende ligging.





WOONOPPERVLAKTE

105 m²

INHOUD

420 m³

PERCEELOPPERVLAKE

106 m²

BOUWJAAR

1992

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

Tussenwoning

TUINLIGGING:

Zuidwest

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

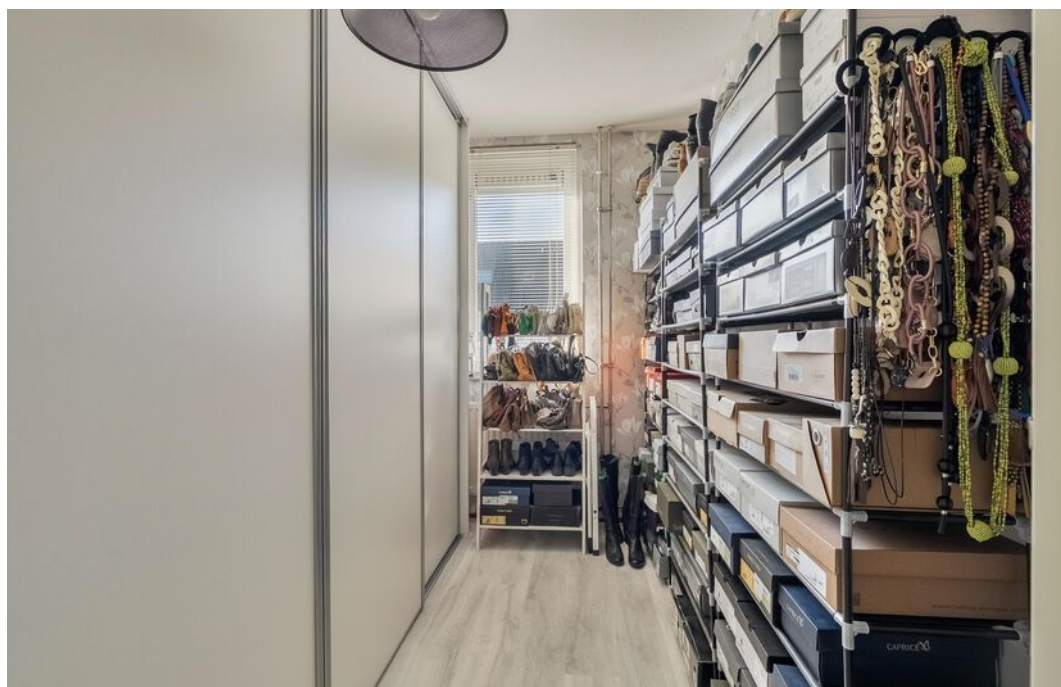
In overleg





















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

Entree, hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping, toiletruimte voorzien van een hangcloset toilet en fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld.

Tuingerichte woonkamer (ca. 25 m²) voorzien van donkergrijze vloertegels met vloerverwarming. De vloerverwarming op de begane grond zorgt bovendien voor een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door. De woonkamer is verder voorzien van een trap-/voorraadkast. Middels een schuifpui met schuifhor heeft u toegang tot de achtertuin. De grote aluminiumschuifpui zorgt voor een aangename, lichte leefruimte. De woning beschikt aan de voorzijde over een moderne keuken (ca. 10 m²) met inbouwapparatuur van het merk Siemens Studio Line (2021/2025). De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van een grote koelkast, vrieskast, 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigkap, combioven met stoomtoevoer, ingebouwd koffiezetapparaat en een vaatwasser. Tevens is de keuken voorzien van een enkele spoelbak met een zeepomp en voldoende kastruimte. Het geheel is uitgevoerd in lichte kleuren en afgewerkt met een composiet aanrechtblad, vensterbank en achterwand, spotjes en tegelvloer met vloerverwarming. Het keukenraam beschikt over een handmatig bedienbare markies.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten. In deze tuin kunt u heerlijk genieten van de middag- en avondzon. De achtertuin is voorzien van achterom, bestrating, beplanting, een elektrisch bedienbaar zonnescherf, een buitenkraan, tuinverlichting en een ruime berging. Stenen berging (ca. 5 m²) voorzien van elektra en stopcontact.

EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met trap naar de 2e verdieping en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer 1 (ca. 14 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherf en hor.

Slaapkamer 2 (ca. 10 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een Velux dakraam met hor.

Slaapkamer 3 (ca. 7 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een 4-deuren schuifkastenwand en een elektrisch bedienbaar zonnescherf.

De slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van laminaatvloer.

De moderne badkamer (ca. 5 m²) is voorzien van sanitaire voorzieningen zoals een grote wastafel met wastafelmeubel, spiegel, verlichting, hangend tweede toilet, een ligbad, designradiator en een inloofdouche met regendouche. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en afgewerkt met dimbare spotjes, afzuigstelsel en shutters. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en meer licht in de badkamer.

TWEDE VERDIEPING

Voorzolder met de omvormer voor de 17 zonnepanelen, stelplaats voor de HR C.V. combiketel (Atag 2019), afzuigstelsel en wasmachine- en drogeraansluiting. Deze verdieping beschikt over een kunststof dakkapel aan de achterzijde van de woning met elektrisch bedienbare screens. De ramen van de dakkapel zijn voorzien van hor. De voorzolder is afgewerkt met een houtlook PVC vloer en een handige bergvliering.

Slaapkamer 4 (ca. 11 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een kunststof dakkapel met elektrisch bedienbare screens en horren. Deze slaapkamer is verrassend ruimtelijk dankzij de dakkapel, waardoor er natuurlijke lichtinval is en de ruimte optimaal wordt benut. Deze slaapkamer is afgewerkt met houtlook PVC vloer.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1992
Oplevering en aanvaarding	In overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inpandige bergruimte	0 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Inhoud	420 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 421.000,00
OZB (eigenaar)	€ 270,70
Waterschapslasten	€ 387,87 (01-01-2024)
Afvalstoffenheffing/riool	€ 381,90/ € 319,10
Energie-/ waternota p.m.	€ 125,00 / € 16,00
Parkeervergunning p.j.	€ 228,00

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een perceel van 106 m2 eigen grond;
- De woning beschikt over energielabel A geldig tot 31-12-2030;
- 17 zonnepanelen;
- Verwarming en warmwater middels Cv Ketel Atag 2019;
- Het afzuigsysteem is in 2019 vernieuwd;
- Een grote kunststof dakkapel op de 2e verdieping met elektrisch bedienbare screens;
- Tuingerichte woonkamer met tegelvloer met vloerverwarming en schuifpui;
- Open keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur van het merk Siemens (2021/2025);
- De slaapkamers 1 en 3 beschikken over elektrisch bedienbaar zonnescherm;
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche, en de dakkapel zorgt voor extra ruimte en meer licht;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met o.a. elektrisch bedienbaar zonnescherm;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt nabij scholen, winkels en openbaar vervoer.

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. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.





PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



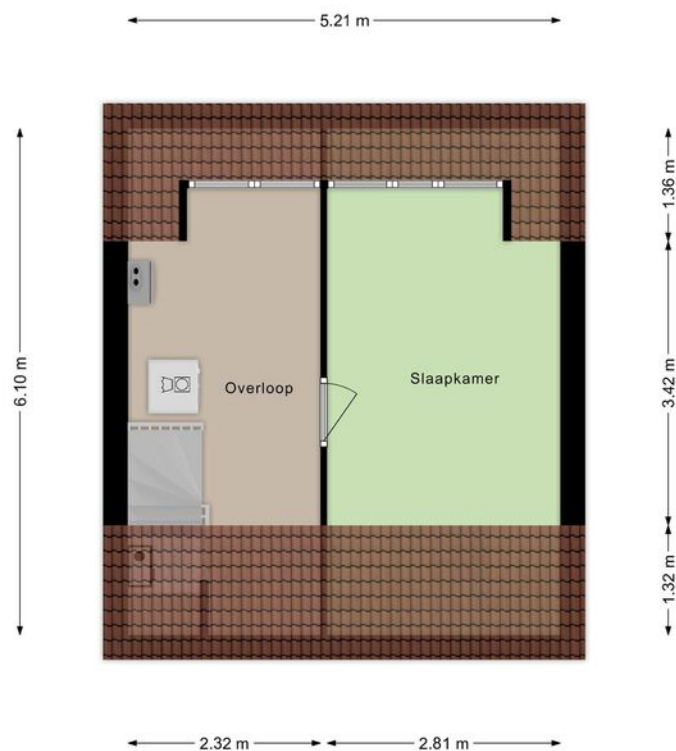
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frankendaal 35



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Roadstrale gemeente	KC
Sectie	V

Sectie	V
Perceel	3831

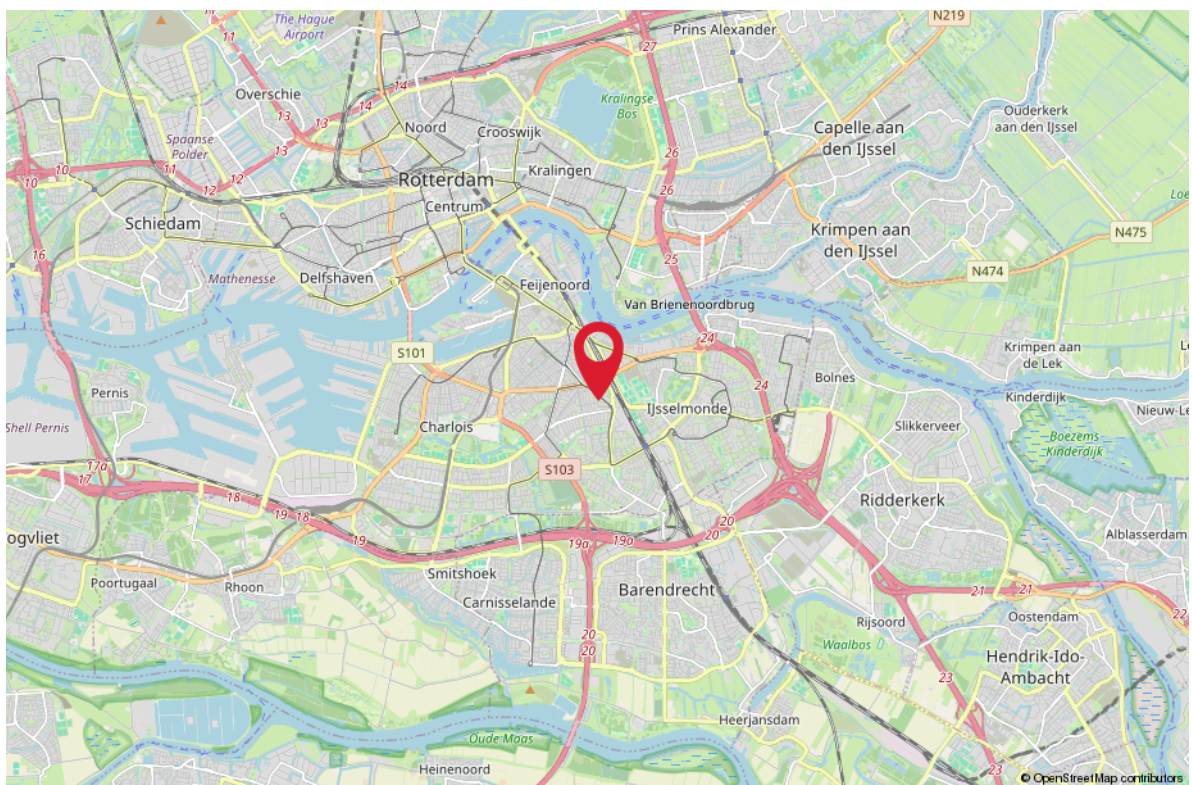
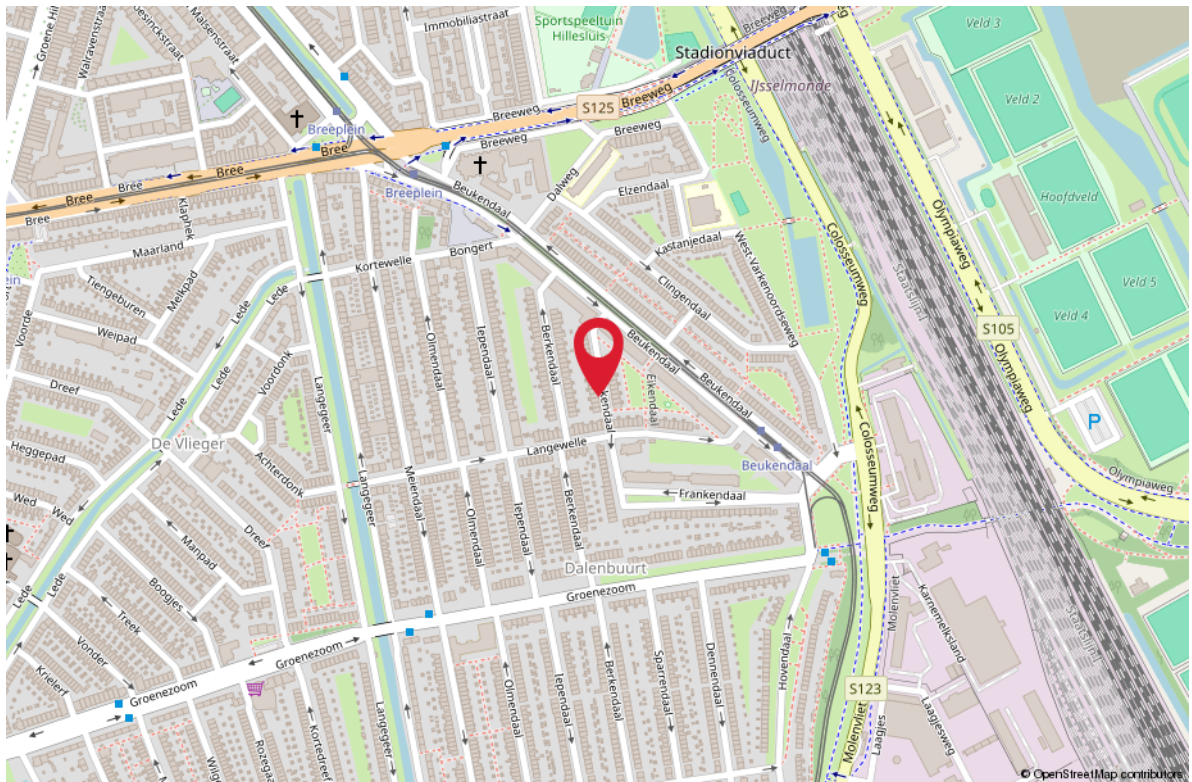
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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.

WAARBORGSM/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.

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 REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX 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



REMAX
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?

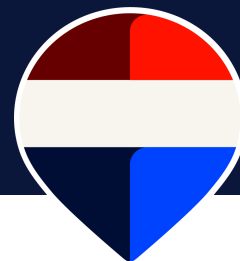
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

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



Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX 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? REMAX 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!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

