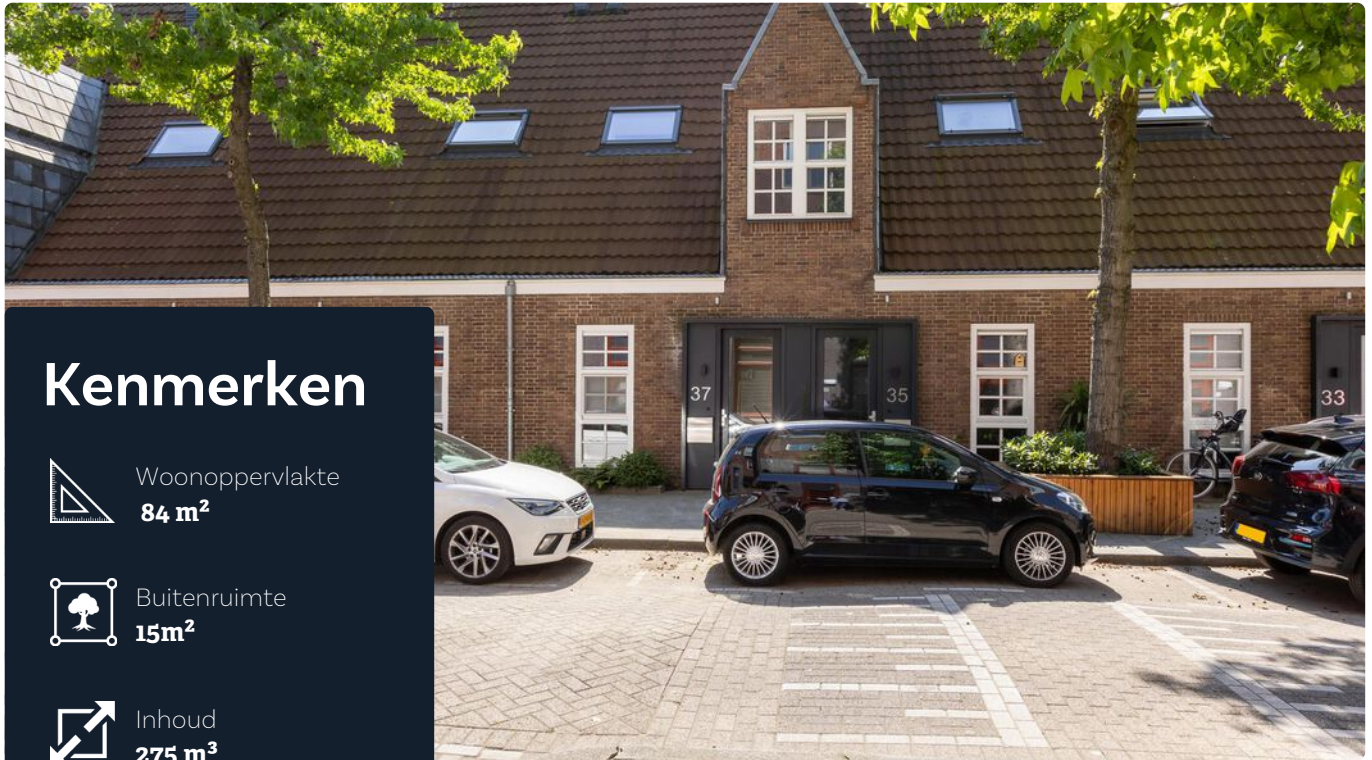




**TE KOOP**

Bruijnstraat 37, Rotterdam

€ 475.000 k.k.



## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**84 m<sup>2</sup>**



Buitenruimte  
**15m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**275 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**4**



Energielabel  
**A**

## Omschrijving

Dit project is bijzonder! Kom binnen in deze recent getransformeerde woning en proef de charme van alles wat dit voormalig schoolpand te bieden heeft. De woning is ontworpen door stadsarchitect Ad van der Steur, heeft prachtig authentieke details zoals een bijna 4 meter hoog plafond en dito raampartijen, gecombineerd met het comfort van nieuwbouw. De woning heeft een privé terras, eigen parkeerplaats en het voormalige schoolplein is voor gemeenschappelijk gebruik. Benieuwd naar deze unieke woning? Plan dan snel een afspraak in!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1927, getransformeerd in 2021
- Prive parkeerplaats
- Wonen in een voormalig schoolgebouw
- Eigen grond
- 3 slaapkamers
- Tuin grenzend aan gemeenschappelijke tuin
- Energielabel A
- Verwarming en warm water via Intergas(2021)
- VE, actief, bijdrage € 122,- per maand





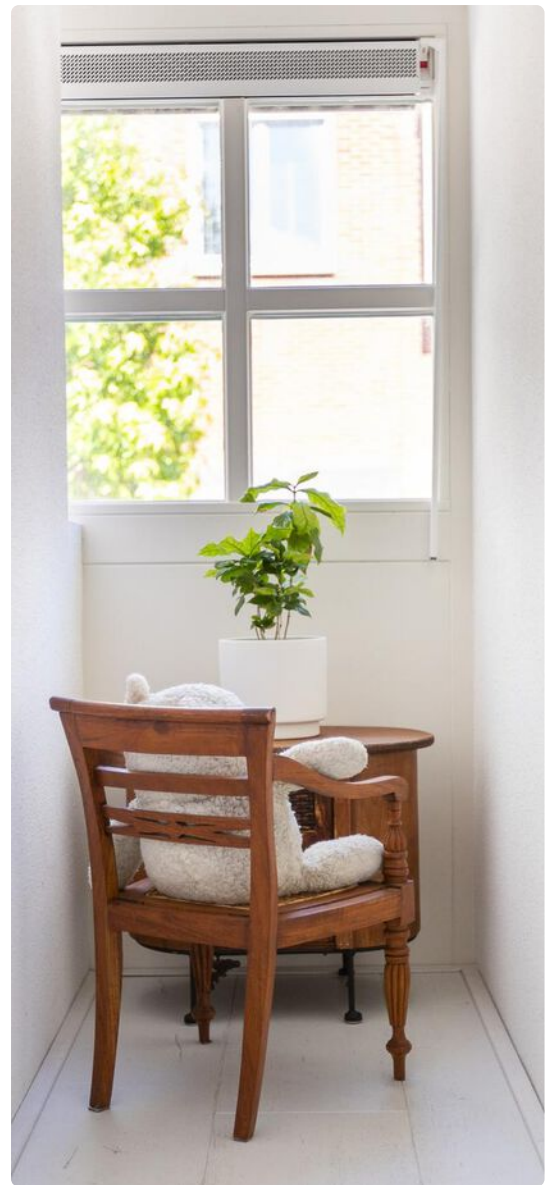
Indeling:

Begane grond:

Via een moderne voordeur stap je binnen in een lichte entree, hier bevindt zich ook de meterkast met glasvezel. Bij binnenkomst word je verast door de grote hoeveelheid licht en prachtig hoge plafonds. Aan de voorzijde van de woning is een open en lichte keuken met keukenopstelling aan beide zijden. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien, met diverse apparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, Quooker, AEG kookplaat met afzuiging naar binnen en spoelbak. In de keuken kom je leuke authentieke details tegen zoals oude bakstenen en prachtige oude tegeltjes. Tussen de keuken en de woonkamer bevindt zich een modern betegelde toiletruimte en de trapgang naar de eerste verdieping. De woonkamer betreedt je door een afstap, wat de ruimte speels maakt en hier heb je een plafond van bijna 4 meter hoog! De woonkamer heeft een op maat gemaakte boekenkast. Door dit elementen is de woonkamer uiterst praktisch ingedeeld en wordt de ruimte optimaal benut. Via een speels ronde, openslaande deur betreedt je het privé terras. De begane grond heeft een licht houten lamelparket vloer welke is voorzien van vloerverwarming.

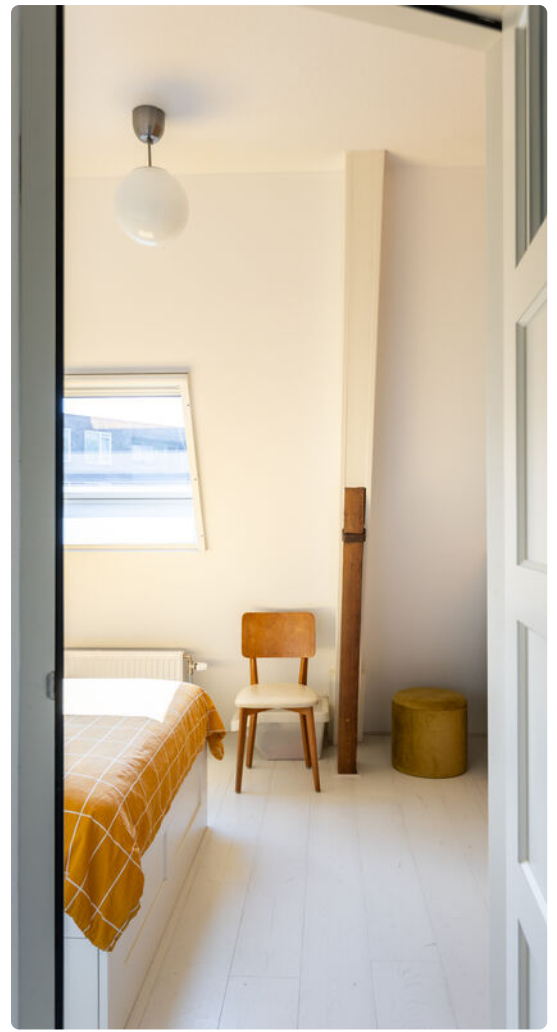
Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, een moderne badkamer met tweede toilet. De hoofdslaapkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer de de schuine kap biedt ruimte voor kast en bergruimte. De tweede slaapkamer is klein maar praktisch, voorzien van een dakraam en een kast met de







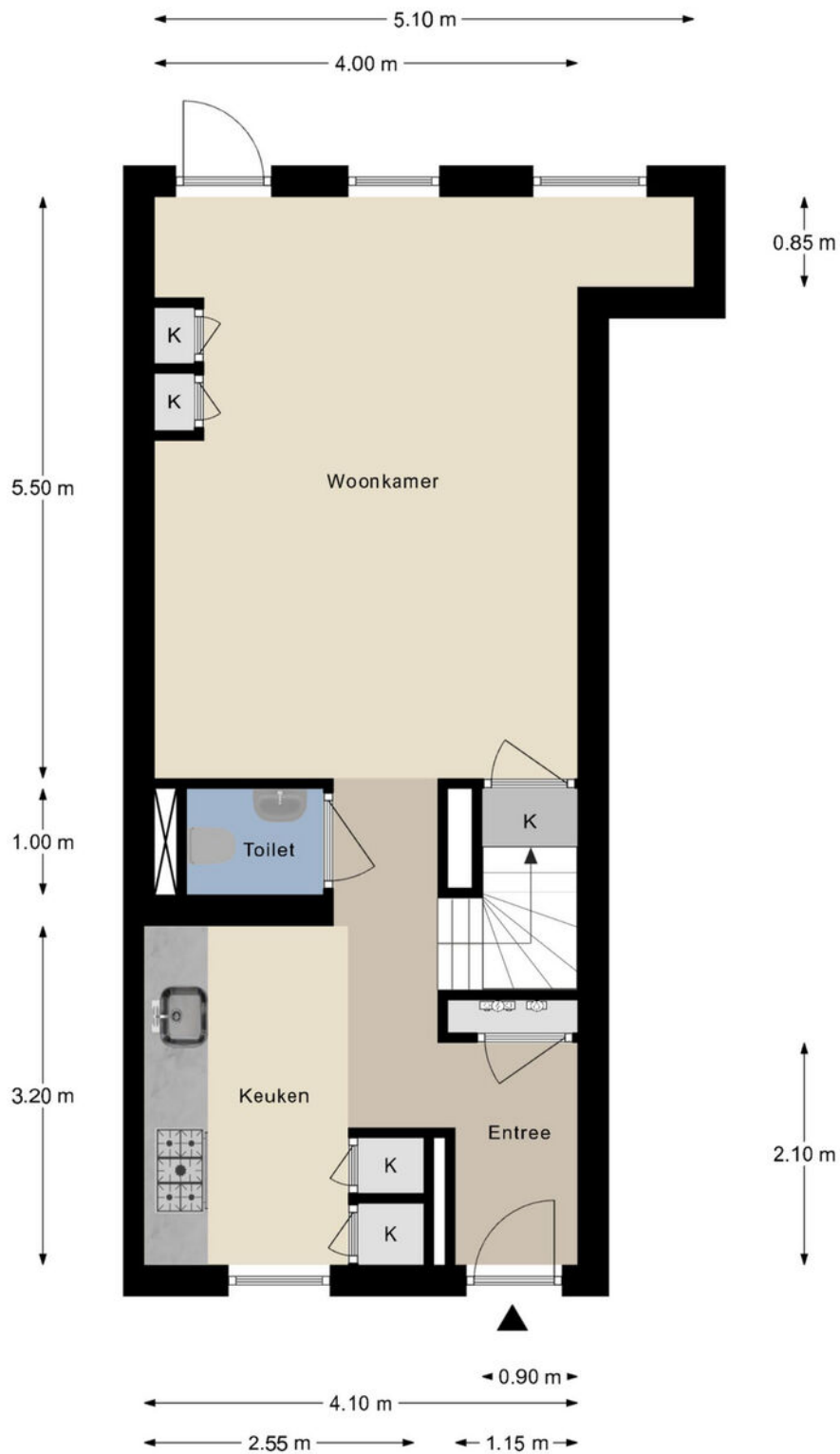






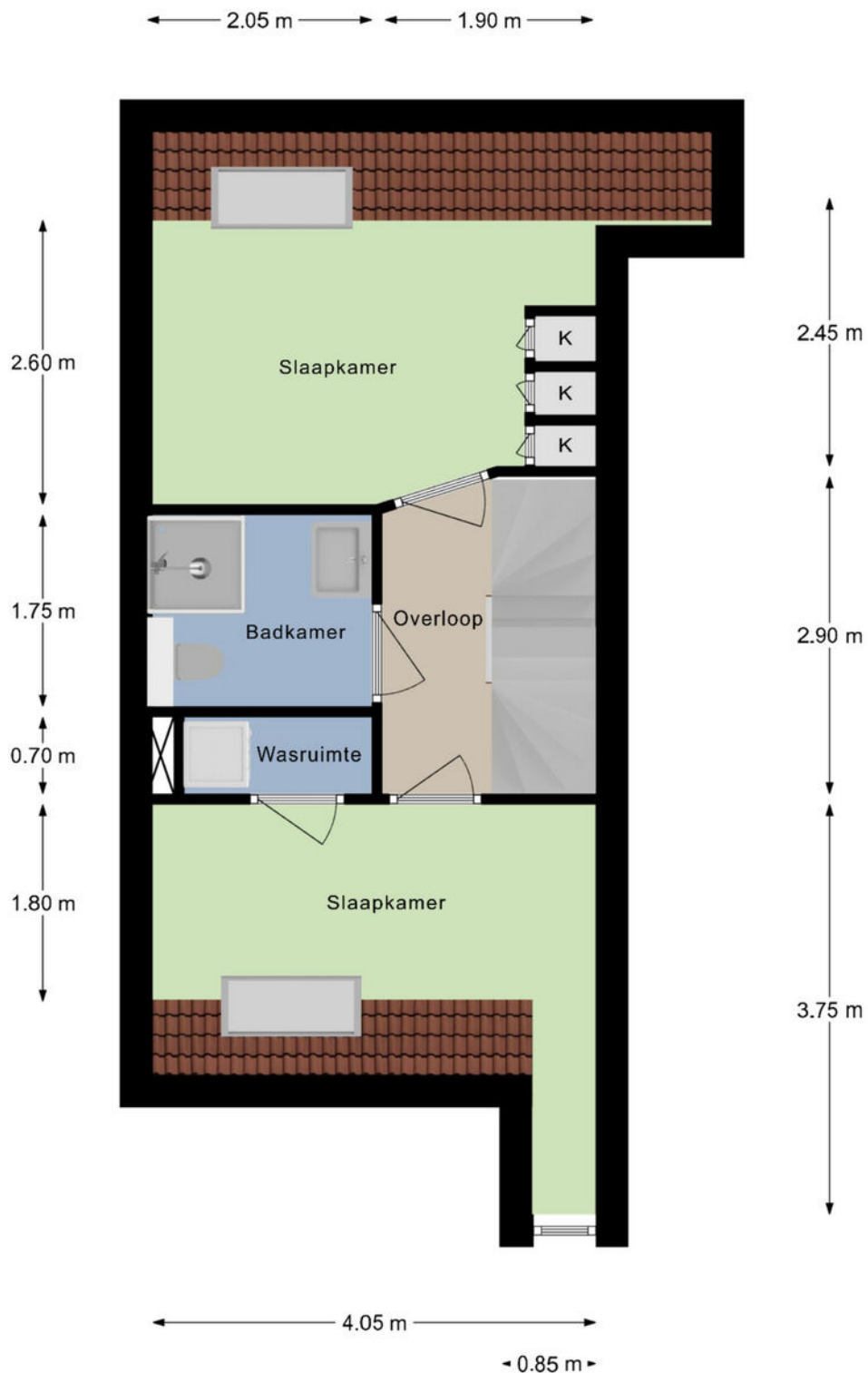


# Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

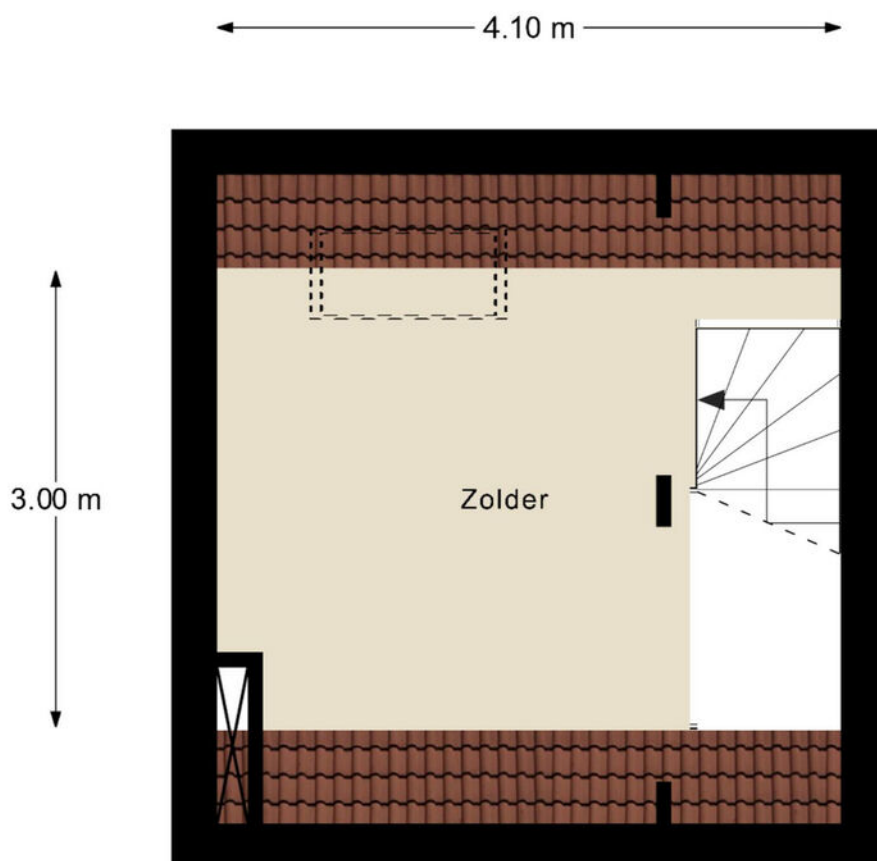
# Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

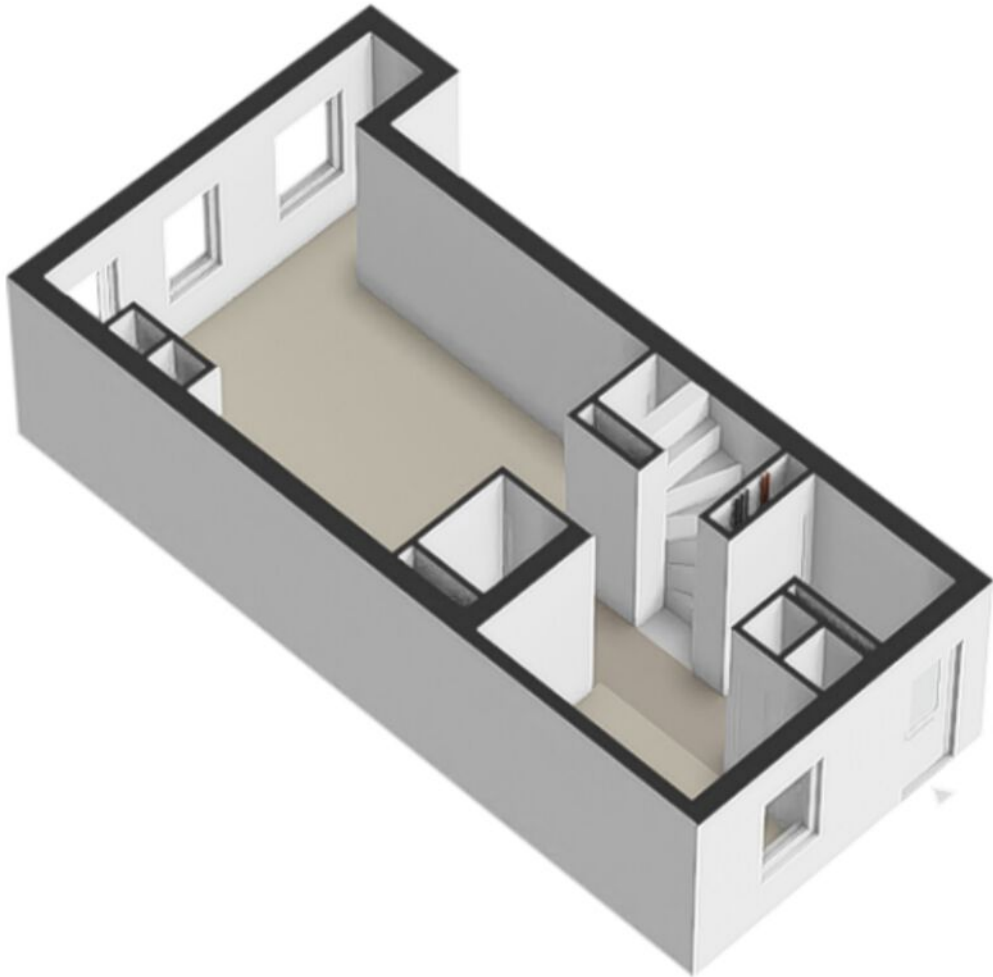


## Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

# ▶ Plattegrond





# ▶ Plattegrond

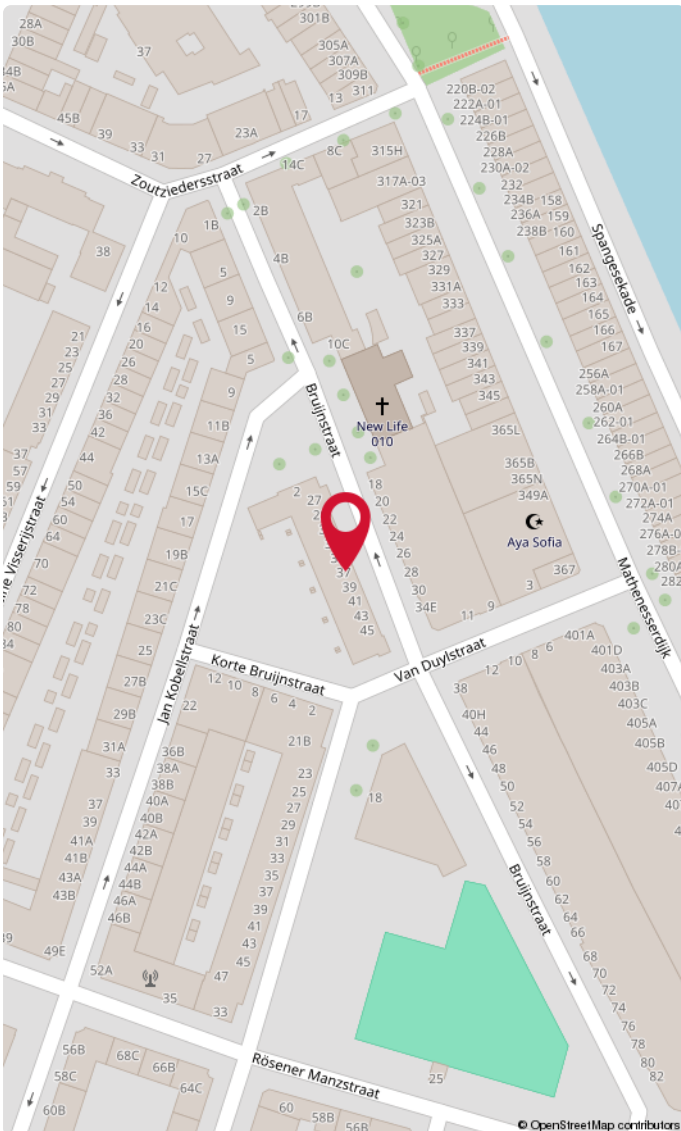
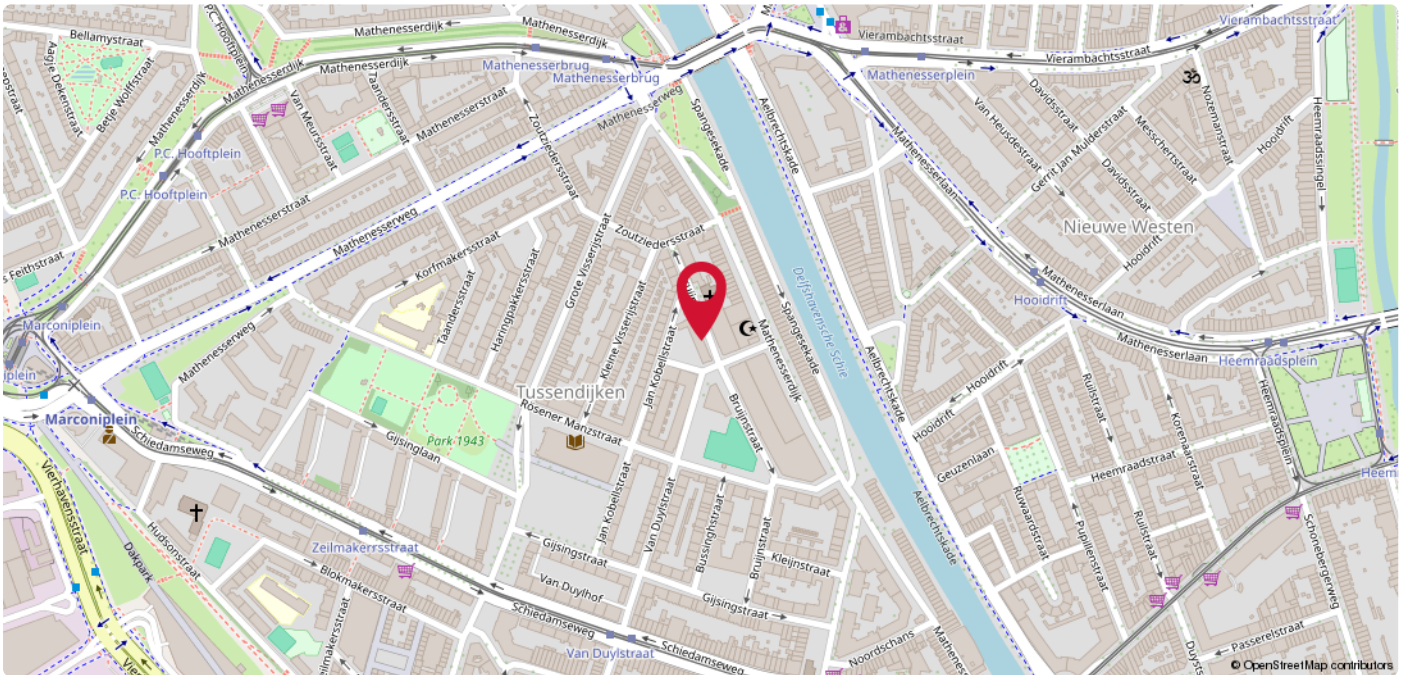


# ▶ Plattegrond





# Locatie



## Rotterdam

De wijk Delfshaven wordt gevormd door de buurten Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland. In de wijk Delfshaven komt een pittoresk stukje stad samen met de creatieve dynamiek van hedendaagse stadsontwikkeling. In Historisch Delfshaven is een ruime keus aan galeries en horecagelegenheden. Je kunt er heerlijk rondwalen langs het water. Het haventje is een echte blikvanger en op zonnige dagen is het een fantastische plek om de dag door te brengen. Coolhaveneiland is een ontwikkelgebied voor creatieve ondernemers. Wie op zoek is naar natuur en rust vindt dat in De Schat van Schoonderloo, een bijzonder bewonersparkje. Tevens heb je in de buurt stedelijke voorzieningen als winkels, basisscholen, kinderdagverblijven en het Erasmus MC op korte afstand. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, de uitvalswegen A13 en A20 en het openbaar vervoer.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall. The building has white window frames and a brick facade.

DUPREE  
makelaars

DUPREE  
makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.



## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

### Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

