

 **TE KOOP**

Insulindestraat 117 B 02, Rotterdam

€ 535.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
120 m²



Buitenruimte
11 m²



Inhoud
381 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A



Omschrijving

Wil je wonen in ruim en licht appartement met twee luxe badkamers? Grijp dan deze kans! Het appartement is gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping en heeft een keurige afwerking. De woning beschikt over een royale living met een open karakter een moderne keuken en heeft maar liefst 3 slaapkamers en 2 badkamers.

Bijzonderheden:

- Turn key appartement wat direct betrokken kan worden
- Eigen grond
- Bouwjaar 1933
- Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen.
- Verwarming en warm water middels cv-ketel Intergas 2024
- Voorzien van dubbele beglazing
- VvE in oprichting
- In de koopovereenkomst zal een ouderdoms-, nimmer bewoond en as is where is clause worden opgenomen
- Gezien dit appartement een beleggingspand is er geen lijst van zaken en vragenlijst B aanwezig
- Oplevering in overleg



Indeling

Begane grond:

Goed onderhouden gezamenlijke trapopgang.

Tweede verdieping:

Vanaf de hal betreed je de kamerbrede woonkamer met een open karakter. Door de raampartijen aan beide zijden heeft de woning veel natuurlijke lichtinval. De gehele verdieping is voorzien van een licht eiken laminaat vloer. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime zithoek doordat de zijkamer bij de woonkamer is getrokken. Ook is hier een erker met speelse uitstraling. De moderne, open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt ruimte voor een grote eethoek om te borrelen of eten met familie of vrienden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, koel/vries combinatie, inductie kookplaat, afzuigkap, oven en magnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot een fijn balkon waar je in de avondzon kunt genieten van een lekker glaasje! In de hal bevindt zich een modern afgewerkt toilet met fontein. Tussen de zithoek en keuken is een trapopgang naar de derde verdieping



Derde verdieping:

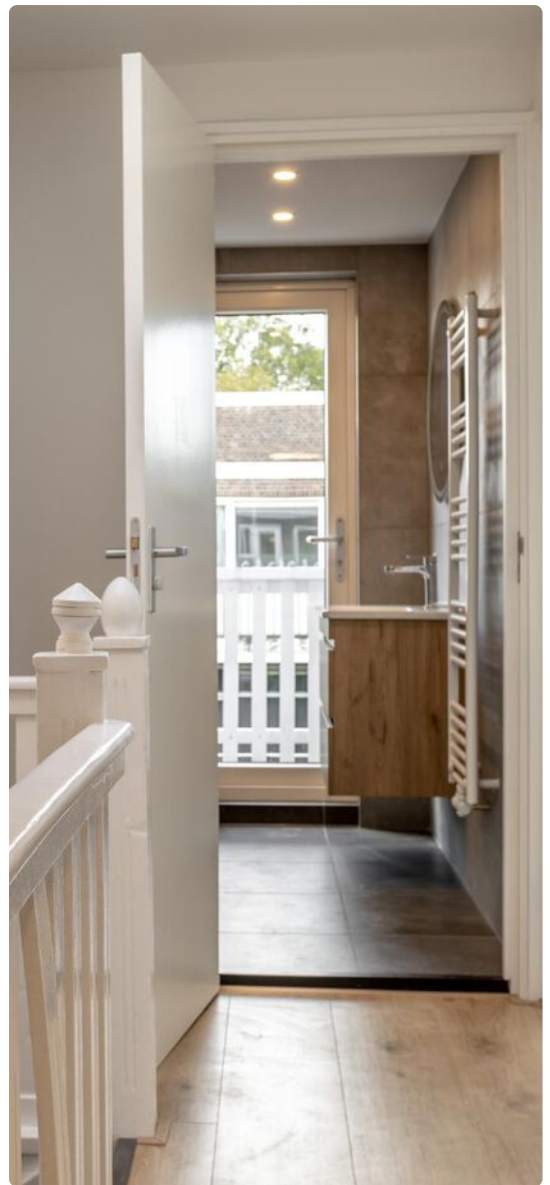
De overloop biedt toegang tot 2 royale slaapkamers, 2 moderne badkamers en de trapopgang naar de vierde verdieping. Ook deze verdieping is afgewerkt met een licht eiken laminaat vloer. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met directe toegang tot het woningbrede balkon, ideaal voor een rustig moment in de buitenlucht. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim opgezet en heeft een openslaande deur naar een charmant balkonnetje. De moderne badkamer aan de voorzijde is voorzien van een charmante grijze tegel op zowel vloer als wanden. De badkamer heeft een vrijstaand bad, was meubel in walnoothout kleur en handdoeken radiator. De tweede badkamer heeft een vergelijkbare moderne uitstraling met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Via deze badkamer is er eveneens toegang tot het balkon.

Als er behoefte is aan een extra kamer, een aparte wasruimte of een inloopkast, biedt een van de badkamers ruimte om dit te realiseren.

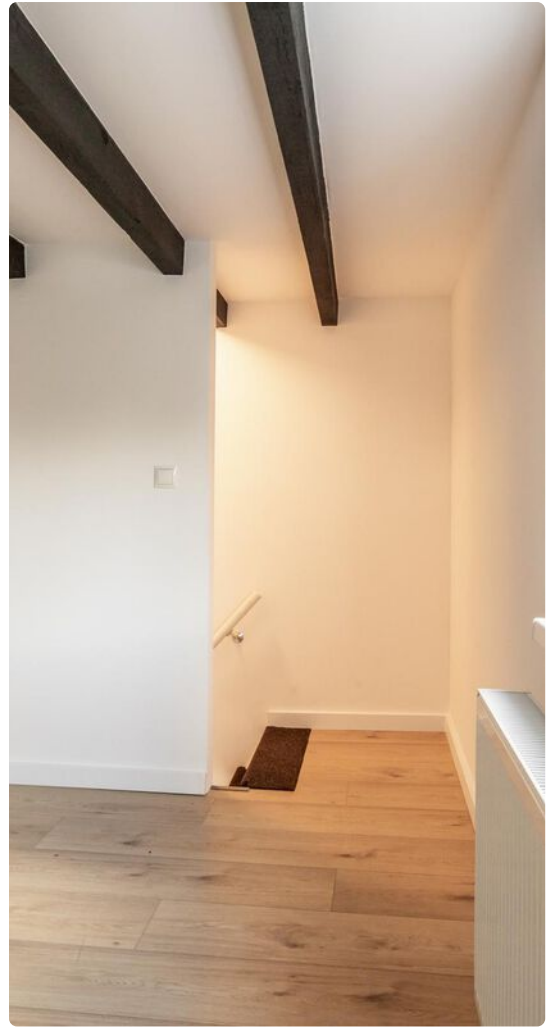
Vierde verdieping:

Door middel van een trapopgang betreedt je de verrassend ruime vierde verdieping. Deze open ruimte met licht eiken laminaatvloer kan dienst doen als werk- of logeerkamer. Leuk detail is het zwarte balken plafond wat de ruimte lekker knus maakt.

Zowel de trapopgang als de interne trappen zijn netjes bekleed met vloerbedekking.

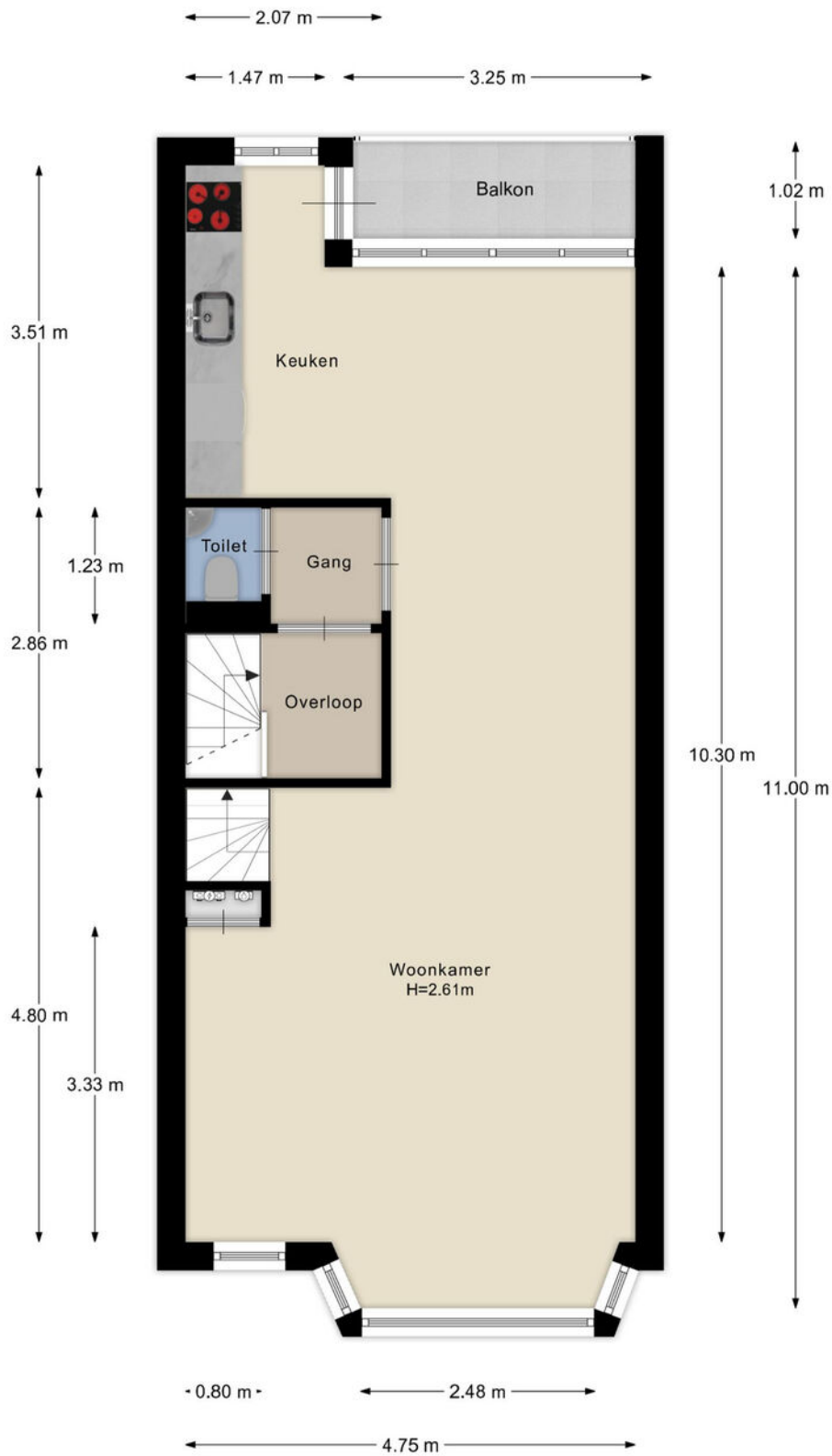






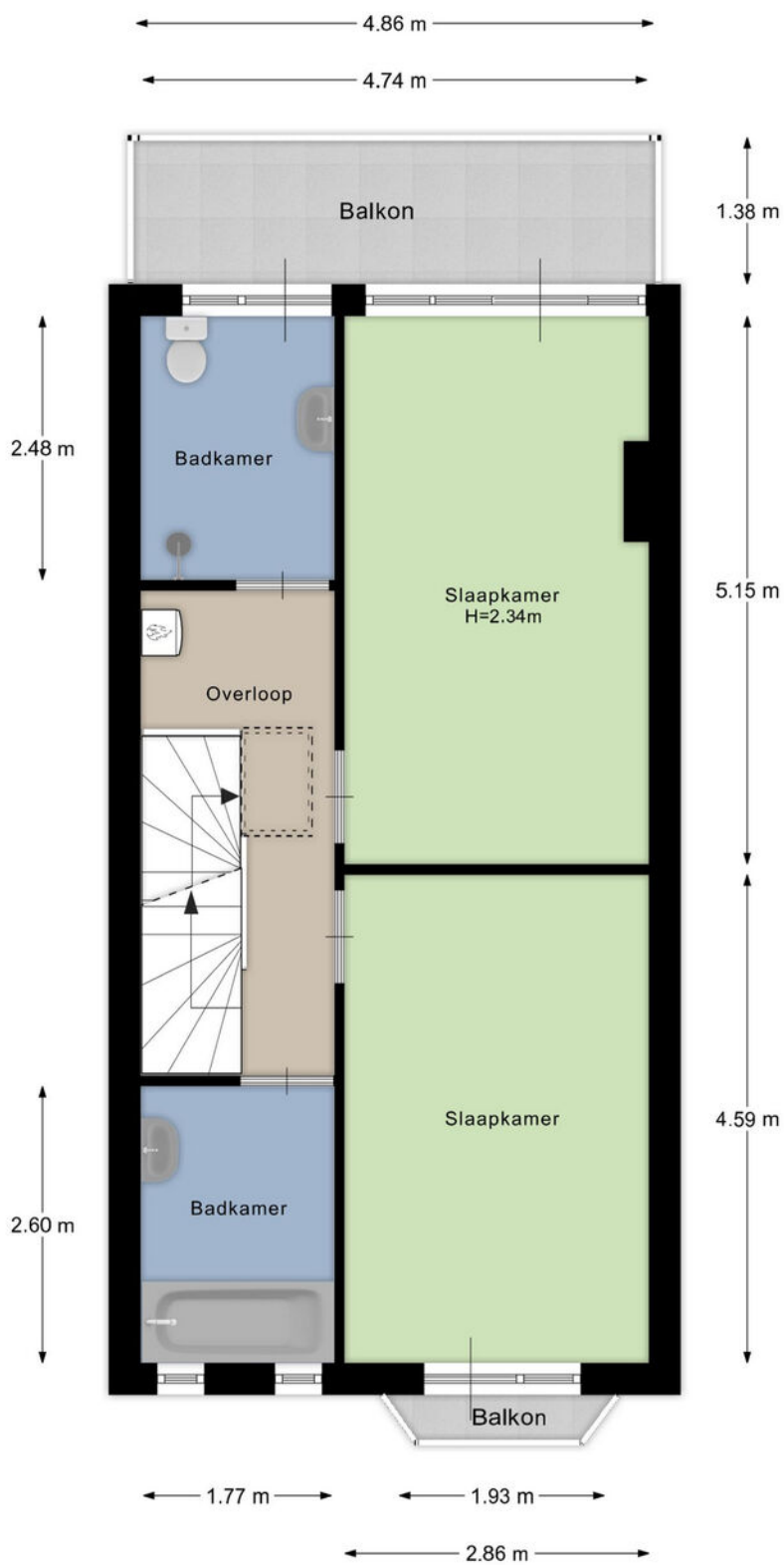


Plattegrond



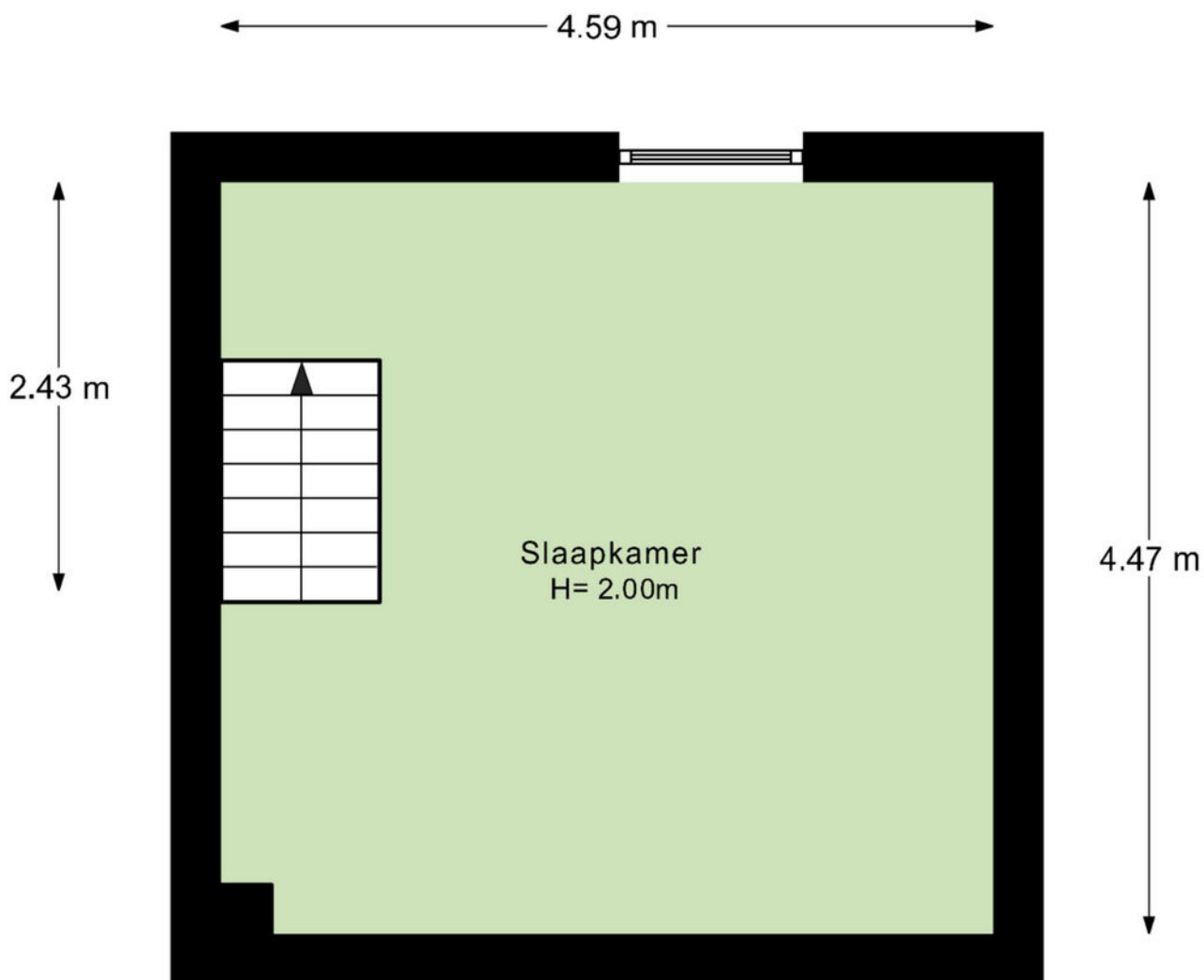
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Plattegrond



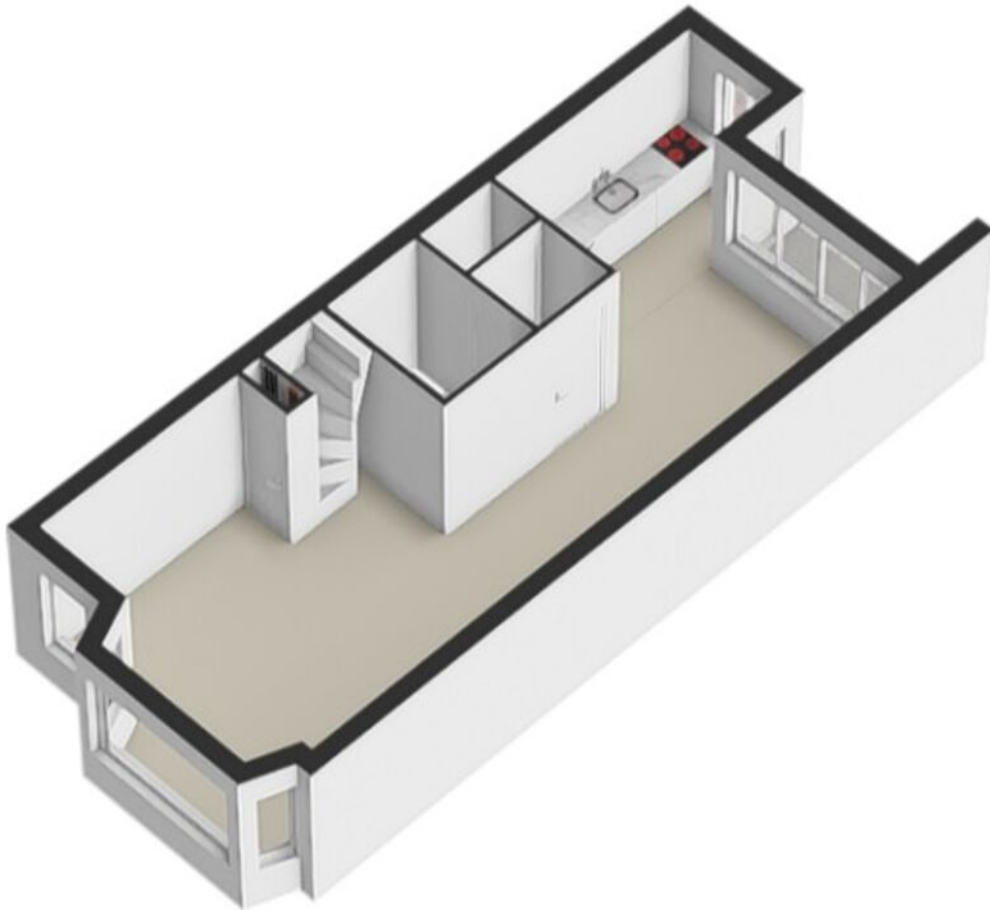
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Plattegrond



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

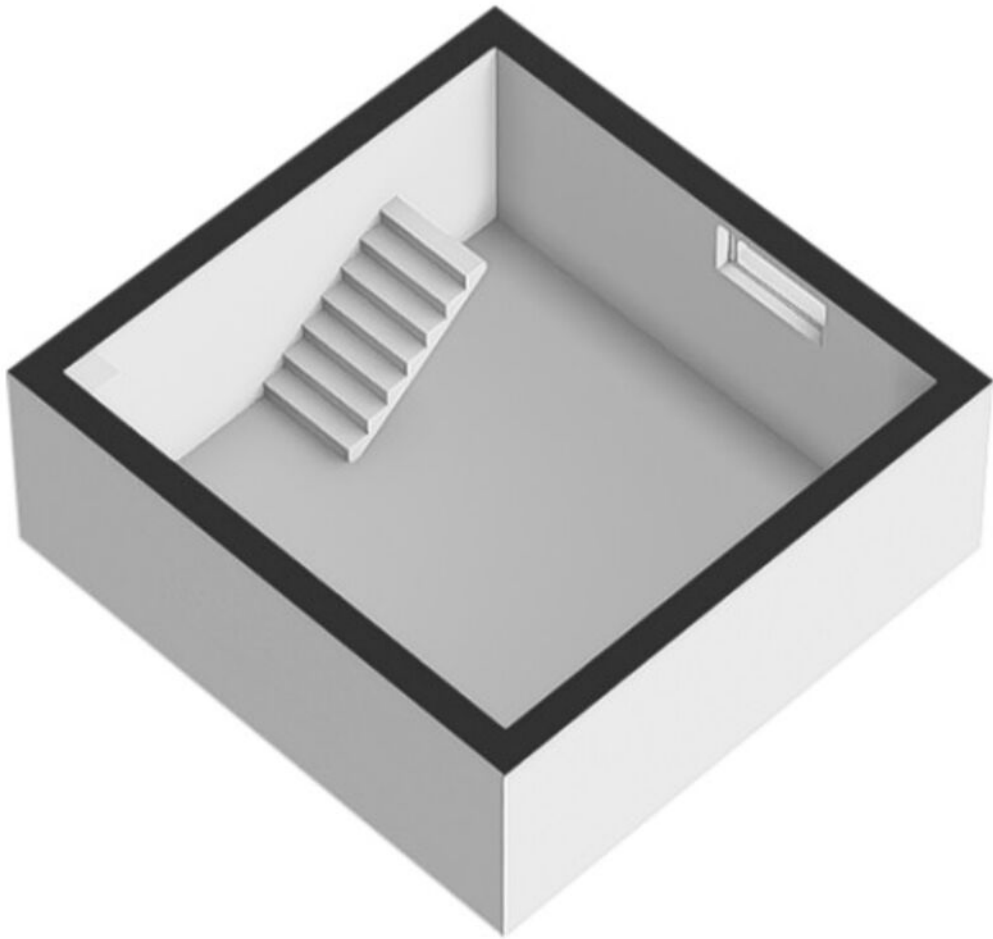
Plattegrond



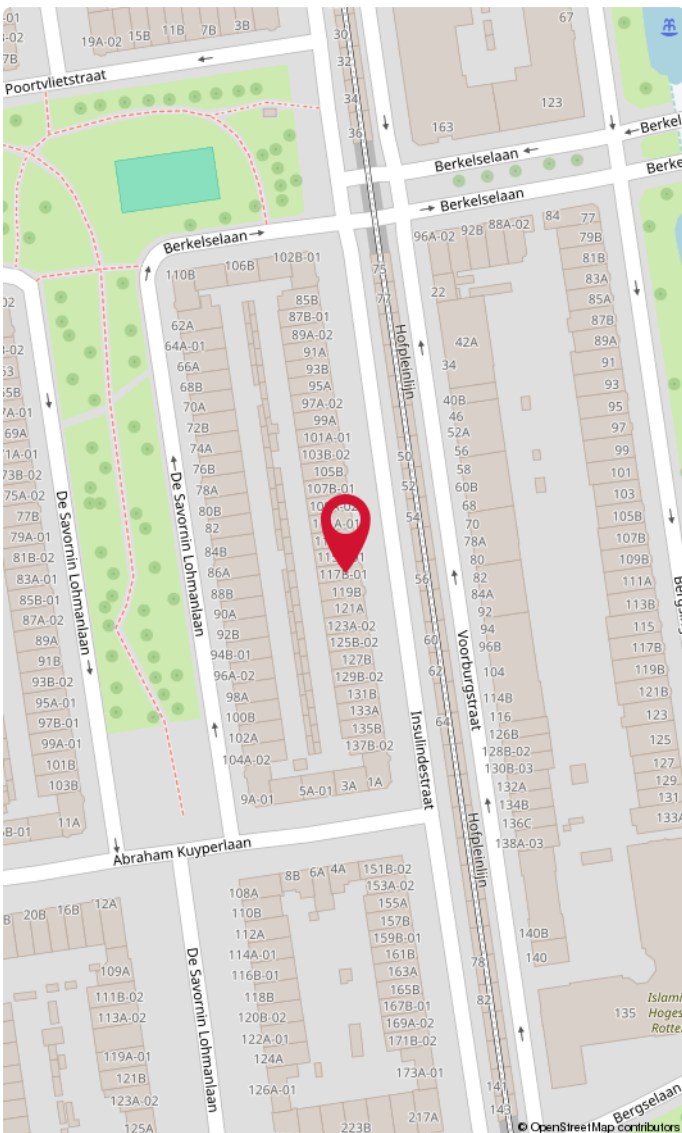
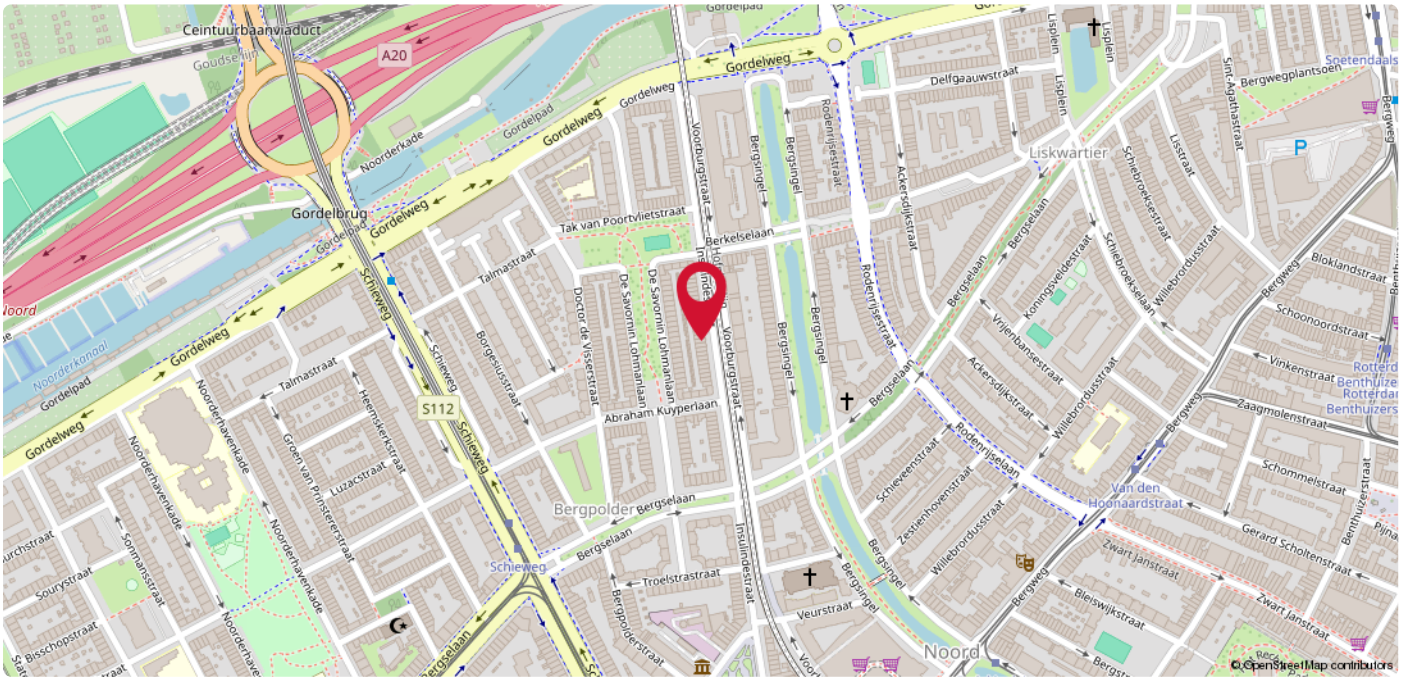
▶ Plattegrond



▶ Plattegrund



Locatie



Rotterdam

Bergpolder is een karakteristieke buurt uit de jaren 30. Het is hier rustig wonen in een jonge en creatieve buurt. Ondanks de rustige ligging is de locatie centraal en zijn alle faciliteiten om de hoek gelegen. De hofbogen heeft veel leuke horeca en ook de bijzondere design winkels en ateliers. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich, net als Eudokiaplein op loopafstand, met 2 grote supermarkten, een drogist, bakker en leatuurwinkel. Het stadscentrum is gelegen op een paar minuten fietsafstand en het openbaar vervoer en uitvalswegen zijn hier gemakkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken om te wandelen of relaxen? Dit is mogelijk in het nabij gelegen Vroesenpark of het Kralingse bos.

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

www.ruimtelijkeplannen.nl

www.bodemloket.nl

[www.energielabel.nl/woningen/
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)

www.duikinjefundering.nl

www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

