

# HEILTJE DE VOS-KRULSTRAAT 34

3065 EM ROTTERDAM





## NICK FORGER

Manager Wonen

---

n.forger@ooms.com

0031 6 15 85 06 77

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— Nick



# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	12
2de verdieping	16
Tuin	18
Plattegronden	22
Lijst van zaken	24
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	31
Aantekeningen	33

---

# OVER DEZE WONING

Gelegen in een zijstraat van de 's-Gravenweg staat deze prachtig afgewerkte en royale half vrijstaande woning. De woning, waarvan het ontwerp is geïnspireerd door de dertiger jaren, is het toonbeeld van luxe en ruimte met het comfort van een nieuwbouwwoning.

Zo beschikt de woning over een energielabel van A+++ door het toepassen van uitstekende isolatie in combinatie met de aanwezigheid van een (lucht) warmtepomp en zonnepanelen.

Daarnaast is de gehele woning voorzien van vloerverwarming in combinatie met (top) koeling.

De woning staat op een ruim perceel van 349 m<sup>2</sup> eigen grond in deze rustige en kindvriendelijke straat met toch alle voorzieningen dichtbij!





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.195.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2023	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	192 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	OOST
PERCELOPPERVLAKTE:	348 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	686 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A+++

## MEER INFORMATIE

De woning beschikt over een royale woonkamer van circa 70 m<sup>2</sup>, is voorzien van een luxe keuken met kookeiland en biedt 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers.

De fraai gelegen achtertuin grenzend aan water en de voortuin (met parkeergelegenheid op eigen terrein) maken het geheel compleet.

De locatie is top. Het is een kindvriendelijke, groene en veilige buurt. De gezellige winkelstraat "Lusthofstraat" met diverse kwaliteitswinkels en horeca ligt op steenworp afstand.

Dat geldt ook voor de Kralingse Plas en Bos. Op slechts een paar minuten afstand liggen uitvalswegen en het centrum van Rotterdam.





## EXTRA INFORMATIE

Wij hebben met bovenstaande informatie getracht u een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de woning. Maar een woning als deze laat zich niet vangen in een paar zinnen en daarom nodigen wij u van harte uit om de woning met uw eigen te komen bekijken.

Onze makelaar zal u met veel enthousiasme rondleiden door deze schitterende woning.

# BEGANE GROND

Begane grond:

Entree in hal met meterkast en modern toilet met fonteintje. Trap naar 1e verdieping.

De royale woonkamer is afgewerkt met een eiken houten parketvloer, wanden voorzien van behang en een gestuct plafond. Middels openslaande deuren (3x) biedt de woonkamer tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken met kookeiland. De keuken is voorzien van een (extra grote) koelkast, vriezer, stoomoven, 4-pits Bora kookplaat met "downdraft", spoelbak, Quooker en vaatwasser.













## EERSTE VERDIEPING

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de 2e verdieping. Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers allen afgewerkt met een laminaatvloer en wanden voorzien van glasvezelbehang. De slaapkamers zijn (deels) voorzien van elektrische screens.

De moderne en luxe badkamer biedt een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche, 2e toilet en designradiator.







# TWEEDE VERDIEPING

Tweede verdieping:

Overloop. Technische ruimte met opstelplaats voor de warmtepomp en WTW unit. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger.

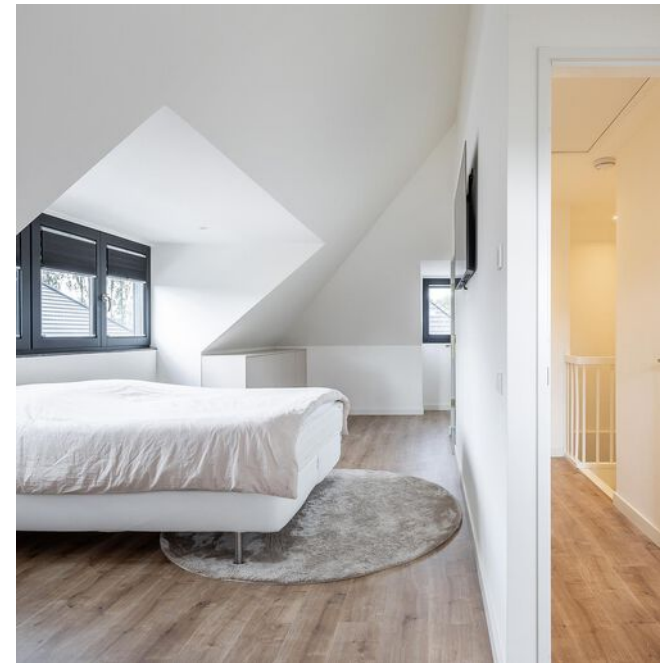
Ruime 4e slaapkamer afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van dakkapel aan voor, zij en achterkant. Deze slaapkamer beschikt over een wastafel met meubel en een eigen douche. Verder zijn er vaste kasten en bergruimte achter schotten. kan gecreëerd worden.

Bergzolder:

Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.







# DE TUIN

## Tuin:

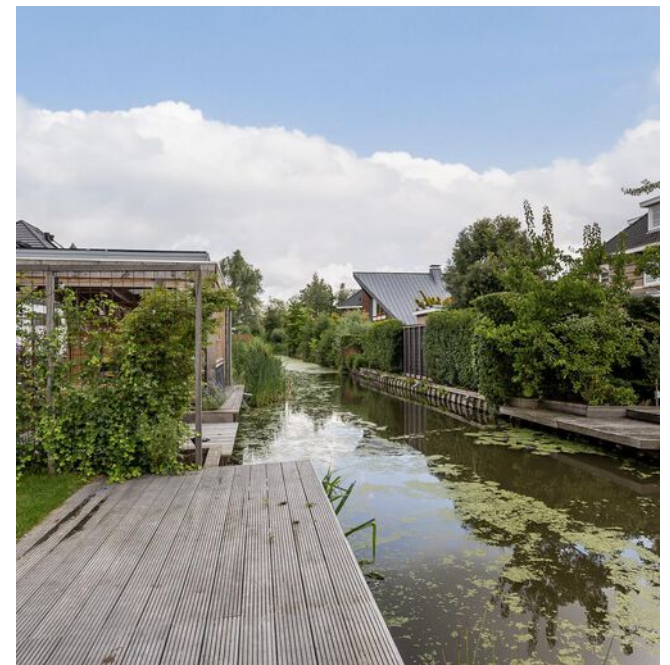
De achtertuin is ruim van opzet keurig aangelegd. Door de breedte van de tuin is het mogelijk om vrijwel de gehele dag van de zon te genieten.

In de tuin bevindt zich een houten berging voorzien van licht en elektra.

## Parkeren:

In de voortuin is gelegenheid voor het parkeren op eigen terrein. Een laadpaal is aanwezig.







Oplevering:

De oplevering is in overleg.

Bijzonderheden:

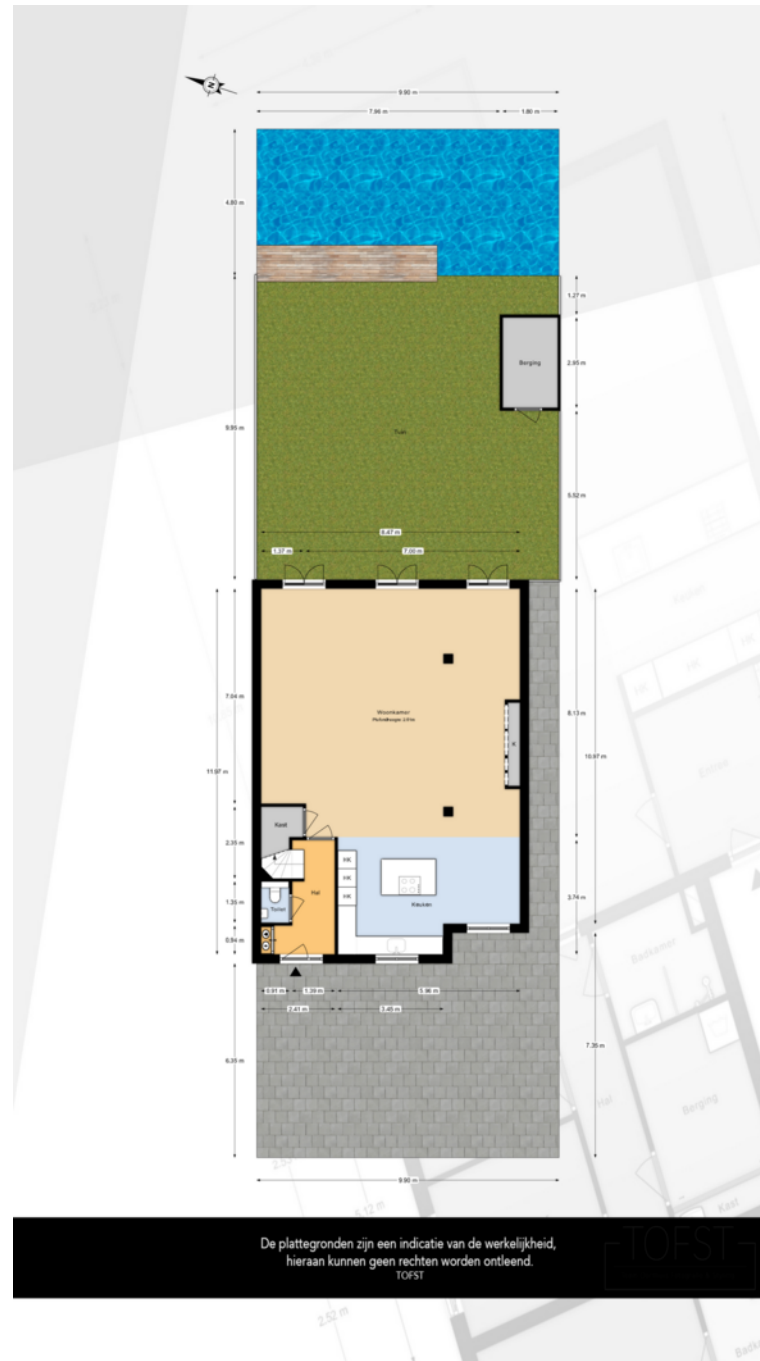
- Eigen grond;
- 192m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- vloerverwarming –en koeling, i.c.m. warmtepomp;
- WTW systeem;
- hoogwaardige afwerking;
- Energielabel A +++

Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

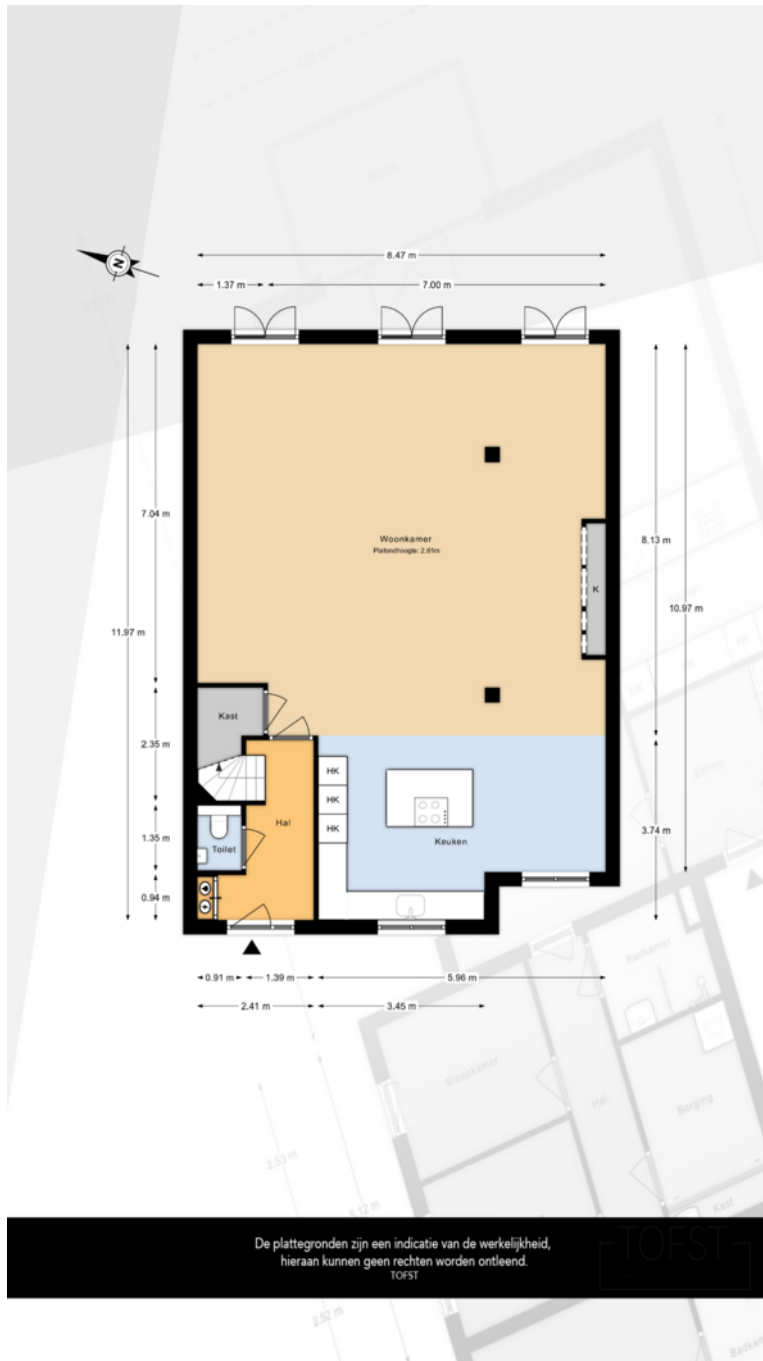
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails				X
Allesbrander				X	- gordijnen				X
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			- Plissé	X			
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- TV-kast			X		- parketvloer				X
- Kastenwand met banken	X				- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat	X			
					- plavuizen				X



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer	X			
- schilderij ophangstelsel		X			- koel-vriescombinatie				X
- Eettafel			X		- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad				X	Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel				X

# LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

NVT

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

NVT

Alarminstallatie

X

Warmwatervoorziening, te weten

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

- CV-installatie

X

Rookmelders

X

- boiler

X

(Klok)thermostaat

X

- geiser

X

Airconditioning

X

-

X

Screens

X

-

X

Rolluiken

X

-

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

-

X

Waterslot wasautomaat

X

-

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

X

**Tuin - Inrichting**

X

Tuinaanleg/bestrating

X

X

Bepanting

X

X

X

X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					
					<b>Overig - Contracten</b>				
					CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.



# AANTEKENINGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

MAASKADE 113

3071 NJ ROTTERDAM

☎ 010-4248888

✉ ROTTERDAM@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

