



ROTTERDAM
Frankenoord 36

Vraagprijs
€ 1.490.000,- k.k.

Frankenoord 36



VAN DER WIEL
We maken 't rond

010 - 4978441 | info@wielmak.nl
www.wielmak.nl

Omschrijving

Prachtige, moderne en levensloop bestendige vrijstaande villa (bouwjaar 2019) met ruime garage gelegen op 1157 m² EIGEN GROND! De woning is zeer goed geïsoleerd (ENERGIEABEL A+++) met een bodemwarmtepomp installatie, 24 zonnepanelen en 4 eigen accucellen voor de opslag van de opgewekte energie. Verder heeft de woning 5 ruime slaapkamers (waarvan 1 met badkamer op de begane grond), een luxe keuken (2019) met kookeiland, luxe sanitair en een riant tuin met een prachtige veranda. U parkeert uw auto's op de eigen oprit (plaats voor 6 auto's). In- en extern is het geheel hoogwaardig afgewerkt. De ligging is nabij uitvalswegen, scholen, openbare voorzieningen en openbaar vervoer. Werkelijk een prachtige woning met veel ruimte in en om de woning.

Indeling:

Begane grond:

* Bij binnenkomst betreedt u de woning via een royale entree met een uitnodigende hal. Hier bevinden zich de meterkast, een modern afgewerkt toilet met fonteintje, en de trapopgang naar de bovenverdieping. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de ruime slaapkamer op de begane grond en de sfeervolle woonkamer;

* Via stijlvolle deuren komt u binnen in de verrassend lichte en riant woonkamer. De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. Dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer op harmonieuze wijze met de tuin, waar een luxe houten terrasoverkapping met glazen schuifwanden zorgt voor een heerlijk verlengstuk van de leefruimte – perfect voor elk seizoen;

* De moderne open keuken (uit 2019) is uitgerust met een royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron, oven, XXL-koelkast en XXL-vriezer. Via de keuken is er directe toegang tot de inpandige garage, waar ook de warmtepomp installatie is opgesteld.

* Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer beschikt over een aangrenzende, luxe badkamer met douchecabine, dubbele wastafel en toilet – ideaal voor gelijkvloers wonen of als comfortabele gastenverblijf;

Eerste verdieping:

* De ruime overloop biedt toegang tot maar liefst vier slaapkamers, elk voorzien van een onderhoudsarme kunststof dakkapel voor extra ruimte en lichtinval. De stijlvol uitgevoerde badkamer is een oase van rust, compleet met een ligbad, royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een toilet;

Tweede verdieping:

* Via een vaste trap bereikt u de royale bergzolder, een praktische ruimte voor al uw extra opslagbehoeften;

Tuin:

* De ruime tuin rondom de woning biedt volop privacy en groen. Met vaste beplanting, een uitgestrekt grasveld en een ruim terras is het hier heerlijk toeven. De stijlvolle houten overkapping met glazen pui vormt een sfeervolle buitenkamer, en de houten schuur zorgt voor extra bergruimte;

Garage:

*Naast de woning bevindt zich de ruime, in steen opgetrokken garage van ca. 18 m². Hier vindt u de moderne warmtepompinstallatie (met duurzame bodemwarmte) én de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- Energielabel A+++
- Eigen grond 1157 m².
- Ruime tuin rondom de woning;
- Parkeren op eigen terrein oprit (plaats voor 6 autos);
- Bouwjaar 2019
- Gebruiksoppervlakte wonen 235 m²
- Overig inpandig (garage 18 m²)
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met Hr+++ glas;
- Vloerverwarming begane grond
- Mechanische ventilatie met warmteterugwinning (WTW)
- Gevel- en dakisolatie aanwezig;
- Verwarming en warmwater middels bodemwarmtepomp
- Voorzien van 24 Zonnepanelen en thuisbatterij (capaciteit 20Kw)
- Oplevering in overleg

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopinformatie wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is (nog) geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

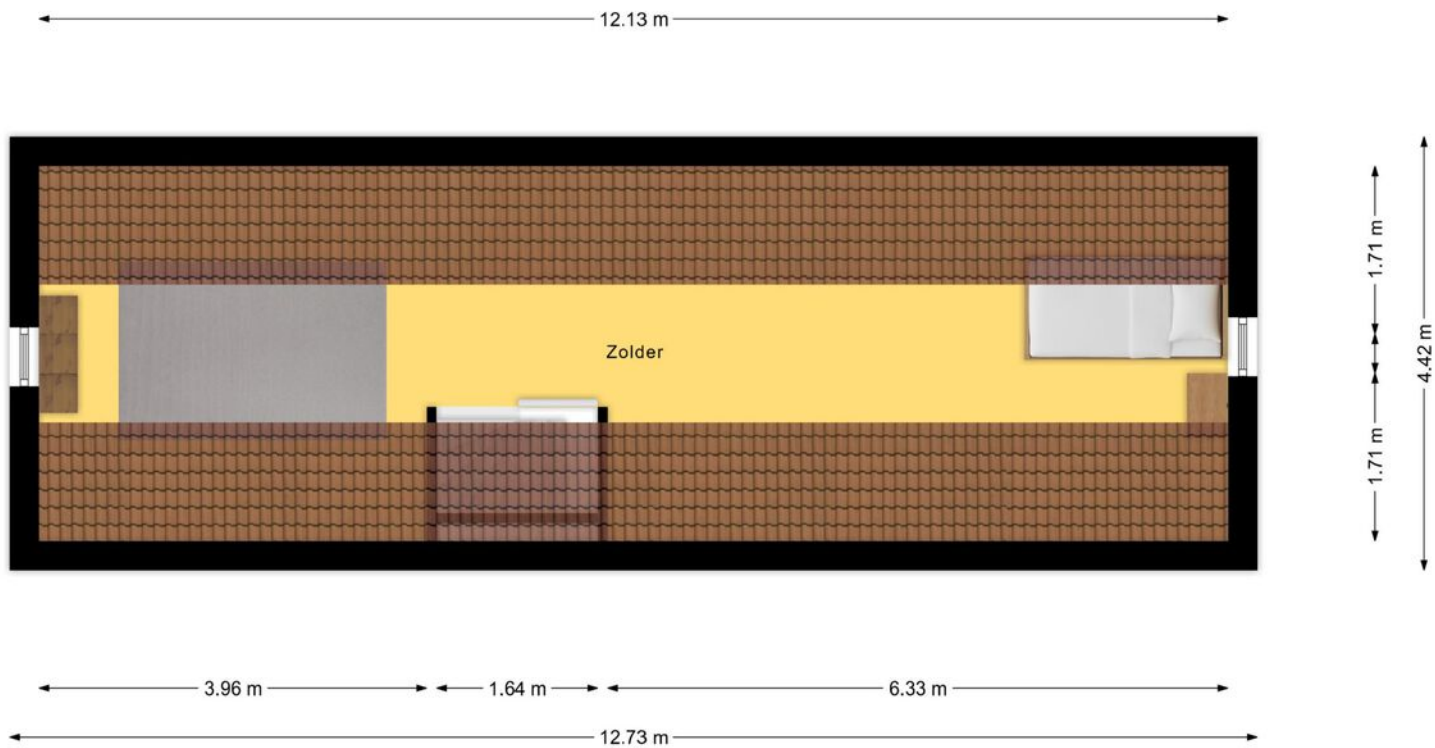
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

IJsselmonde

D

4134

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster













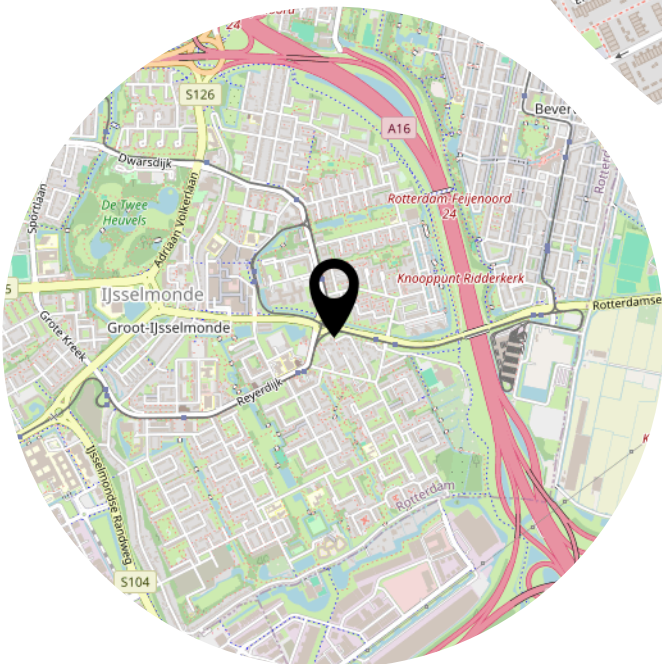
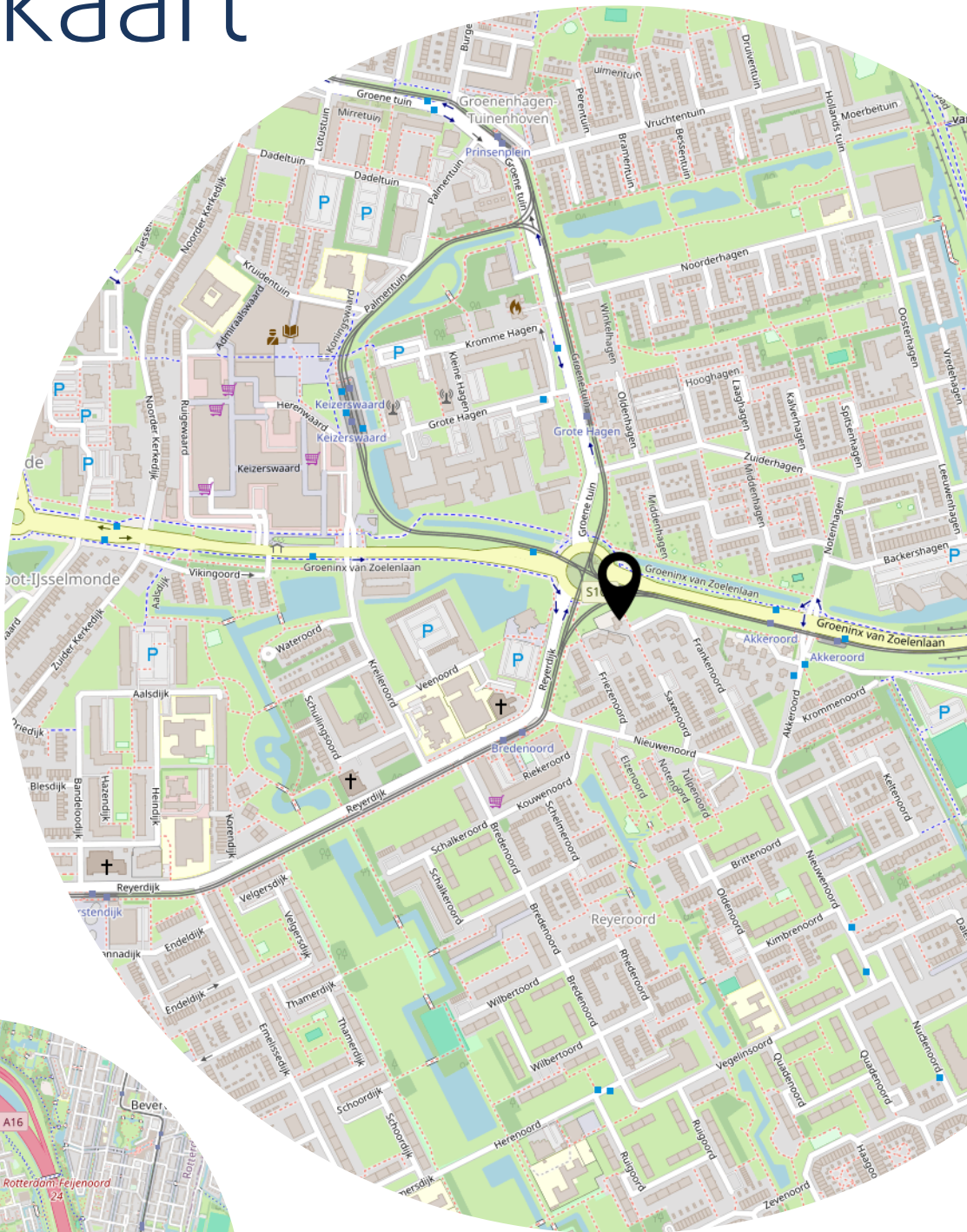








Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			X
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Verkoop Service

Een huis verkopen is een grote stap. Is nu het goede moment om uw huis te verkopen? Wat als er restschuld is?

Bij verkoop van uw woning wilt u het beste resultaat en een makelaar die uw belangen het beste behartigt.

En daarvoor bent u bij Van der Wiel Makelaardij & Taxaties aan het goede adres. Hoe we dat doen? Dat laten we u graag zien in een persoonlijk gesprek.

Wij komen bij u langs voor een GRATIS WAARDEBEPALING van uw woning en een vrijblijvende uitleg over de werkwijze.

Wilt u weten hoe anderen onze werkwijze waarderen?

Aankoop Service

Is dit het juiste moment om een huis te kopen? En wat zijn uw financiële mogelijkheden?

Betaalt u uiteindelijk niet te veel voor de woning? En hoe is de bouwkundige staat van de woning? Let u ook op verborgen gebreken?

Dit zijn een aantal vragen waar u mee te maken krijgt wanneer u een woning gaat kopen.

Waarom Van der Wiel Makelaardij uw aankoop laten begeleiden?

NO CURE, NO PAY

Wat andere kopers vonden van onze handelingswijze?

Taxateren

Als erkend taxateur zijn wij ingeschreven in het register van de NVRT.

Voldoende vakkennis, continue bijscholing en gegarandeerde integriteit zijn voorwaarden om als taxateur in dit register ingeschreven te kunnen zijn.

En dat is voor u de waarborg voor een goed taxatierapport dat door alle banken en verzekeringsmaatschappijen in Nederland wordt geaccepteerd.

Dat garanderen wij!

Wilt u weten wat de taxatie van uw (nieuwe) woning kost?

Neem contact met ons op via kantoor.



Belangrijke informatie voor het koopproces!

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het landelijke model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Van der Wiel Makelaardij een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima:

1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 165,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper. Van der Wiel Makelaardij adviseert koper om, voorafgaand aan de notariskeuze, deze kosten bij de notaris op te vragen.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/ plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige)bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen

Energielabel

Verkoper zal bij de notarie le eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.energielabel.nl.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Van der Wiel Makelaardij en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Van der Wiel Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Van der Wiel Makelaardij aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Van der Wiel Makelaardij er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van der Wiel Makelaardij verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn. staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/ plichten genoemd)

Heeft u interesse?



VAN DER WIEL
We maken 't rond

Bredenoord 2
3079 JE, Rotterdam

010 - 4978441
info@wielmak.nl
www.wielmak.nl