



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Zalmsteek 30**  
**3192 MC Hoogvliet Rotterdam**  
**€ 315.000 k.k.**

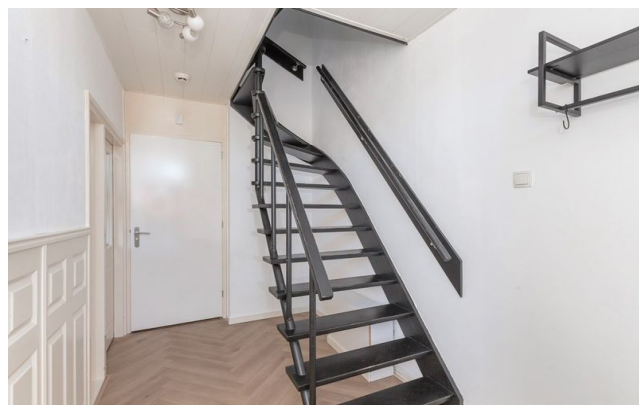
Deze woning wordt  
aangeboden door:



**De Huizenbemiddelaar  
Rotterdam**

Abraham Tuschinskistraat 9  
3015 GK Rotterdam

rotterdam@dhubmakelaardij.nl  
0104214889



## Kenmerken Zalmsteek 30



Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>



Inhoud: 284 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1972



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 315.000 k.k.



## Omschrijving Zalmsteek 30

Super nette en verzorgde 5-kamer eengezinswoning op een van de mooiste plekjes van Zalmplaat/Hoogvliet! Onder andere voorzien van kunststof kozijnen, groot dakkapel op tweede verdieping, moderne badkamer & keuken én openslaande deuren naar de achtertuin met een heerlijke houten overkapping.

De woning ligt in de nette wijk Zalmplaat nabij buurtwinkels, scholen, bus en metroverbinding en is omgeven door veel groen; De achtertuin ligt direct aan de parkranden langs rivier de 'Oude Maas'. Tevens gelegen aan een autoluwe woonomgeving en een leuk speelpleintje voor kinderen. We laten u deze prachtige heel eengezinswoning graag zien!

### Indeling:

- De voortuin is netjes en onderhoudsvrij aangelegd.
- De woning is aan de voorzijde voorzien van een zonnenscherm en buitenkraan.

### Begane grond:

- Entreehal met meterkast, trapopgang en toilet
- Modern hangend toilet met fontein en geheel betegeld
- Woonkamer is heerlijk licht door het grote raam en de openslaande deuren naar de achtertuin
- KEUKEN: U-vormig geplaatst en v.v. van een granieten aanrechtblad, vaatwasser, combimagnetron,
- KEUKEN: 5-pits fornuis, close-in boiler, koelvriescombinatie en diverse opbergruimte.

### Eerste verdieping:

- 3 ruime slaapkamers alle volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Slaapkamer 1: hoofdslaapkamer aan de voorzijde gelegen
- Slaapkamer 2: aan de achterzijde gelegen
- Slaapkamer 3: aan de achterzijde gelegen
- Kamers zijn allen netjes afgewerkt, keurig verzorgd en voorzien van een lichte laminaatvloer.
- Badkamer is v.v. een douche, 2e zwevend toilet, handdoek radiator en een wastafelmeubel.

### Tweede verdieping:

- Verdieping is heerlijk ruim door de dakkapel over nagenoeg de gehele lengte.
- Voorzolder met cv-installatie (Vaillant, 2008) en aansluiting voor wasmachine en/of droger
- Slaapkamer 4: is door het dakkapel heerlijk ruim
- Deze woning biedt u dus 4 fantastische slaapkamers! Wat een ruimte!



## Omschrijving Zalmsteek 30

### Achtertuint:

- Achtertuint direct gelegen aan de brede parkrand die langs de rivier de "Oude Maas" loopt
- Voorzien van een zeer degelijke houten overkapping wat heerlijk vertoeven is in het voor- en najaar
- Voorzien van een buitenkraan.
- Berging (steen) met elektra en vergroot door een extra houten berging
- Zuidoosten gelegen

Kortom een verzorgde woning met veel ruimte. De locatie is ook meer dan ideaal

### ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Dat kunnen wij ons helemaal voorstellen.

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van deze mooie woning.

### Algemeen:

- Bouwjaar: 1972
- Eigen grond
- 5-kamer eengezinswoning
- Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>
- Veranda: 17 m<sup>2</sup>
- Perceel: 169 m<sup>2</sup>
- Externe berging: 14 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 284 m<sup>3</sup>
- 4 slaapkamers
- Energielabel: C
- Cv-installatie (Vaillant, 2008) eigendom
- Stenen/Houten berging in de achtertuin 14 m<sup>2</sup>
- Oplevering: in onderling overleg
- De voorzijde is autoluw gelegen, aan een rustig en gezellig pleintje. Ideaal voor (kleine) kinderen!
- Parkeren is gratis
- De tuin is voorzien van een achterom en er is een extra houten berging aanwezig.

Wij nodigen je van harte uit om deze leuke woning in ZALMPLAAT met eigen ogen te bewonderen.



## Omschrijving Zalmsteek 30

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend

DHB Makelaardij Rotterdam behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel je eigen VBO-Makelaar in.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs!  
DE MOOIESTE HUIZEN (VER)KOOP JE BIJ DHB MAKELAARDIJ ROTTERDAM.  
DIT DROOMHUIS BEWIJST HET.

English below:

Super neat and well-maintained 5-room family home in one of the most beautiful locations in Zalmplaat/Hoogvliet! Equipped with, among other things, plastic window frames, a large dormer on the second floor, a modern bathroom & kitchen, and French doors to the backyard with a lovely wooden canopy.

The house is located in the tidy Zalmplaat neighborhood, close to local shops, schools, bus and metro connections, and surrounded by greenery; the backyard is directly adjacent to the park edges along the 'Oude Maas' river. Also situated in a car-free residential area and a nice playground for children. We would be delighted to show you this beautiful family home!

Layout:

The front garden is neatly landscaped and low-maintenance.

The house is equipped with a sunshade and an outdoor tap at the front.

Ground floor:



## Omschrijving Zalmsteek 30

Entrance hall with meter cupboard, staircase, and toilet.

Modern hanging toilet with fountain, fully tiled.

The living room is wonderfully bright due to the large window and French doors to the backyard.

KITCHEN: U-shaped and equipped with a granite countertop, dishwasher, combination microwave,

KITCHEN: 5-burner stove, instant hot water boiler, fridge-freezer, and various storage space.

First floor:

3 spacious bedrooms, all fully equipped with plastic window frames.

Bedroom 1: master bedroom located at the front.

Bedroom 2: located at the rear.

Bedroom 3: located at the rear.

Rooms are all neatly finished, well-maintained, and have a light laminate floor.

Bathroom with a shower, 2nd floating toilet, towel radiator, and a washbasin.

Second floor:

The floor is wonderfully spacious due to the dormer over almost the entire length.

Landing with central heating system (Vaillant, 2008) and connection for washing machine and/or dryer.

Bedroom 4: spacious thanks to the dormer.

This house offers you 4 fantastic bedrooms! What a space!

Backyard:

Backyard directly adjacent to the wide park edge along the 'Oude Maas' river. Equipped with a very sturdy wooden canopy, perfect for staying in spring and autumn.

Outdoor tap.

Storage room (brick) with electricity and enlarged by an additional wooden storage room.

Southeast-facing.

In short, a well-maintained house with plenty of space. The location is also more than ideal.

GET EXCITED?

We can completely understand that.

Then quickly make an appointment to view this beautiful home.

General:



## Omschrijving Zalmsteek 30

Year of construction: 1972

Own land

5-room family home

Living area: 114 m<sup>2</sup>

Veranda: 17 m<sup>2</sup>

Plot: 169 m<sup>2</sup>

External storage space: 14 m<sup>2</sup>

Volume: 284 m<sup>3</sup>

4 bedrooms

Energy label: C

Central heating system (Vaillant, 2008) owned

Stone/Wooden storage in the backyard 14 m<sup>2</sup>

Delivery: in mutual consultation

The front is car-free, on a quiet and pleasant square. Ideal for (small) children!

Parking is free

The garden has a back entrance, and there is an additional wooden storage room.

We invite you to admire this lovely home in ZALMPLAAT with your own eyes.

The Measurement Instruction is intended to apply a more consistent method of measurement to provide an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not fully eliminate differences in measurement outcomes, due to, for example, differences in interpretation, rounding, or limitations in performing the measurement.

The above presentation is nothing more than an invitation to make an offer; no rights or obligations can be derived from it.

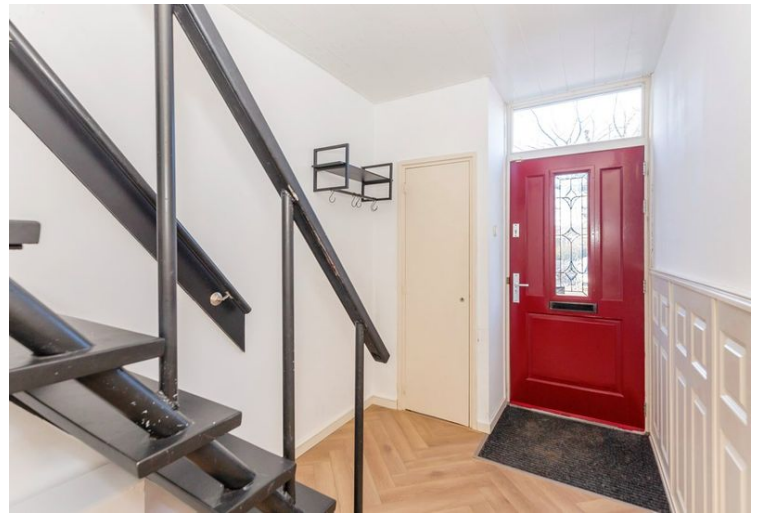
DHB Real Estate Rotterdam represents the interests of the selling party; engage your own VBO real estate agent.

Has your own property not been sold yet? We'd be happy to visit you!

THE MOST BEAUTIFUL HOMES ARE BOUGHT OR SOLD BY: DHB  
MAKELAARDIJ ROTTERDAM. THIS DREAM HOUSE PROVES IT.



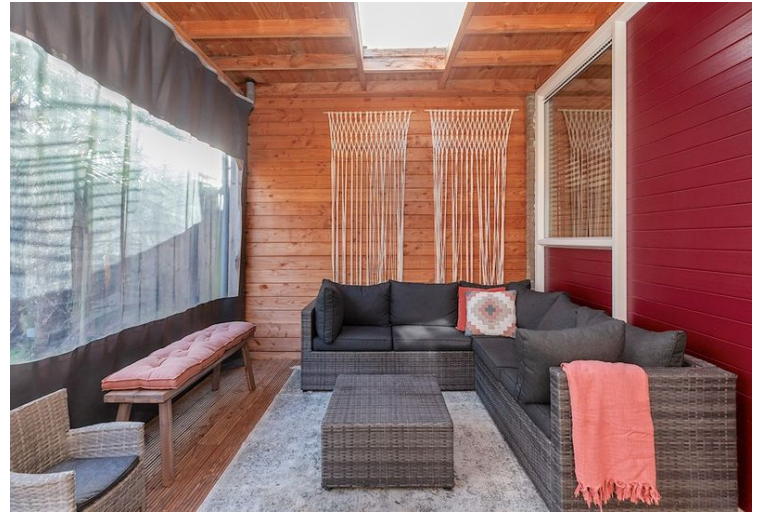
# Zalmsteek 30 in beeld















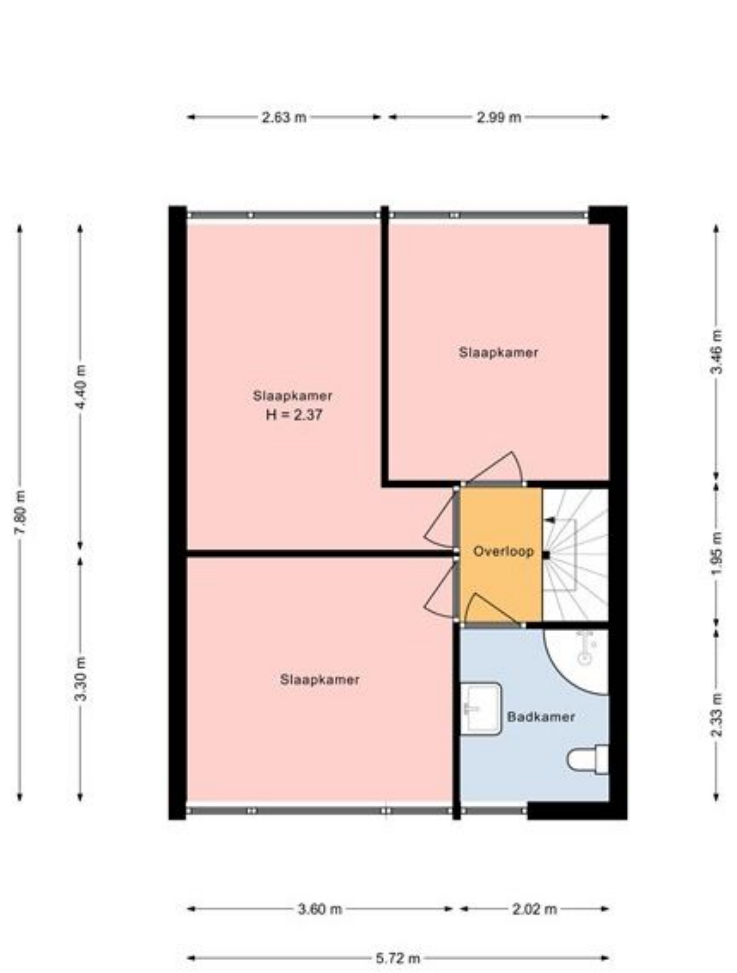
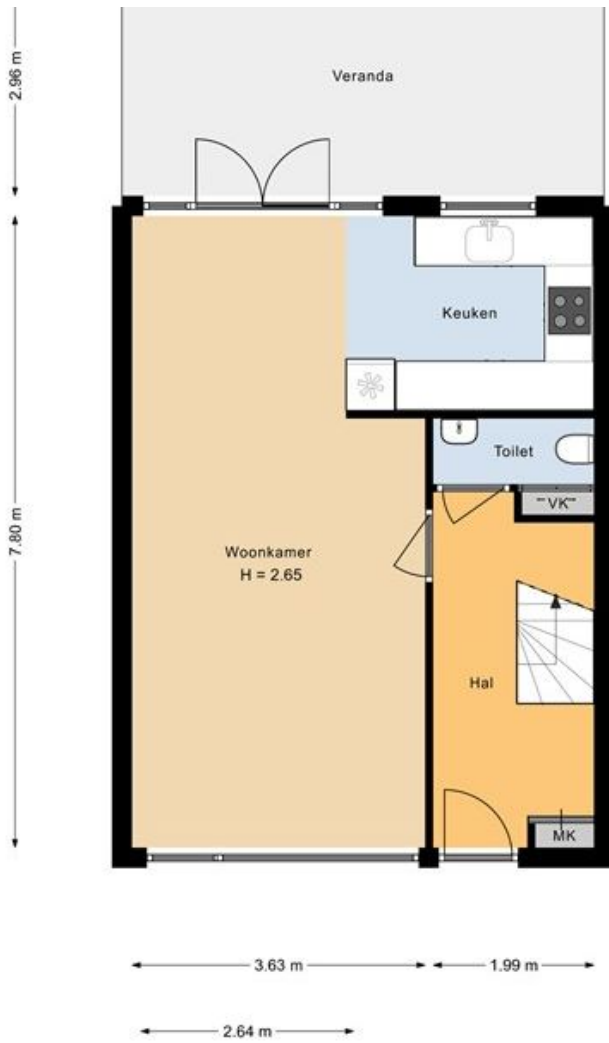






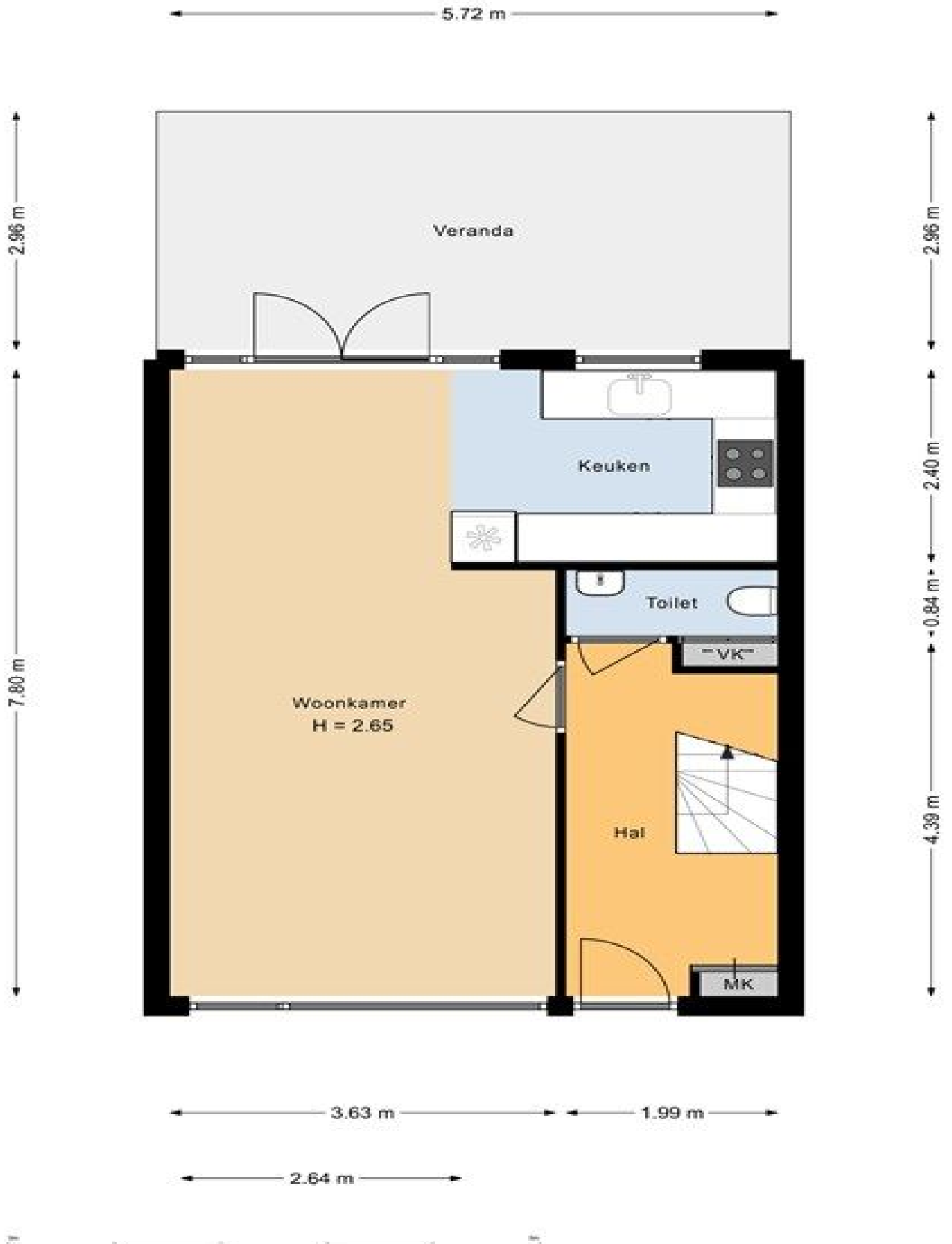


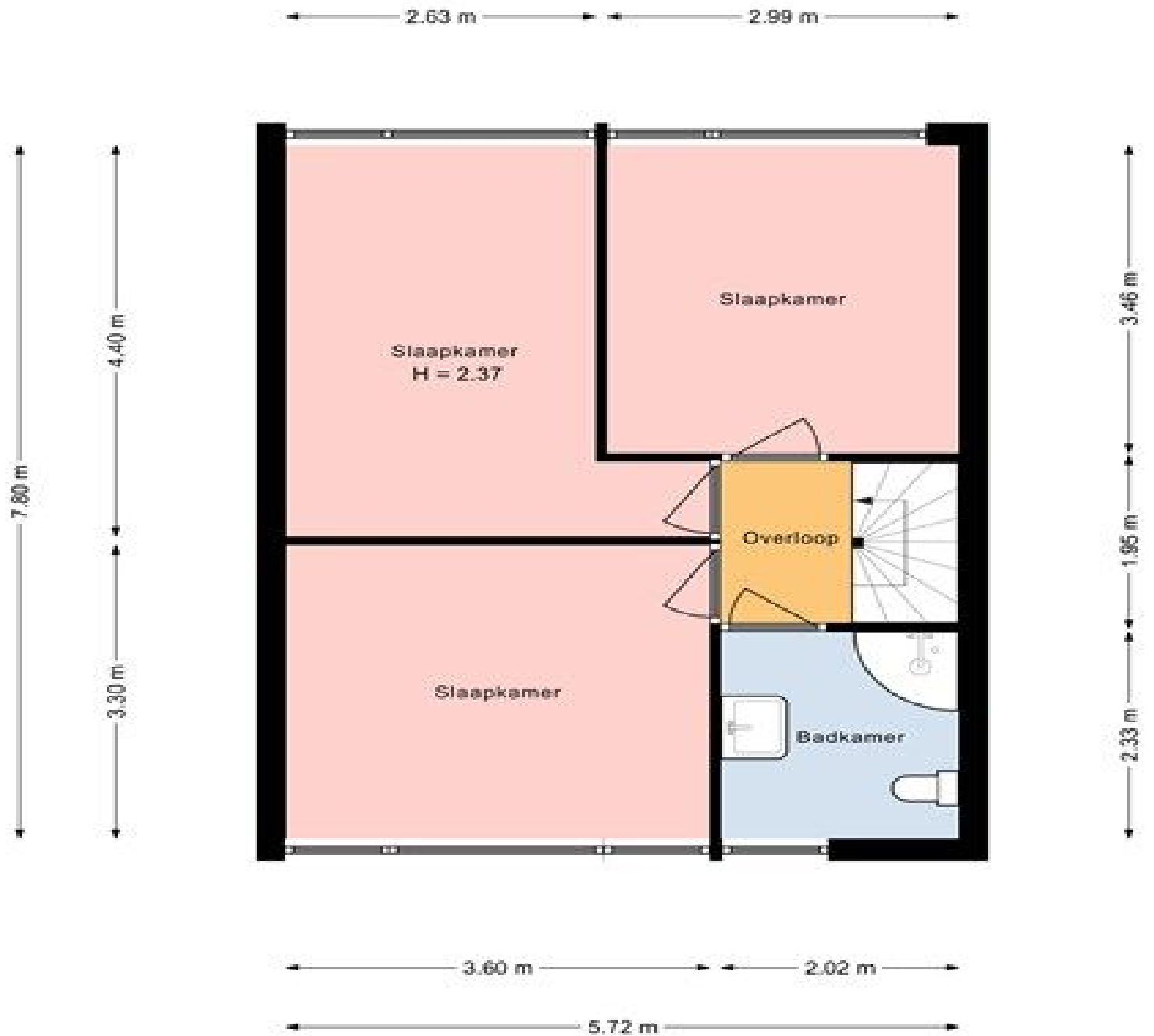




0.80 m 3.00 m 1.60 m









← 0.80 m →      ← 3.00 m →      ← 1.60 m →

↑ 4.65 m ↓



↑ 4.24 m ↓

← 3.53 m →      ← 0.99 m →      ← 1.00 m →

← 5.65 m →





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Zalmsteek 30
Postcode	3192 MC
Plaats	Hoogvliet Rotterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1972
Inhoud (m <sup>3</sup> )	284
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	vaillant, 2008, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 23 jan 2034



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

