



NIEUWE BINNENWEG 304 H

3021 GT ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.

010 - 81 81 487

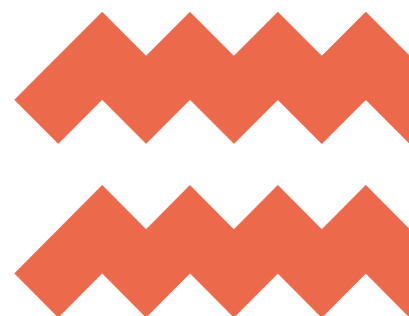
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	340 m ³
Bouwjaar	1913
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Wonen op de iconische Nieuwe Binnenweg met stadse reuring én rust in je eigen zonnige tuin.

Deze stijlvolle benedenwoning is in 2022 volledig gerenoveerd en ademt comfort en kwaliteit.

De open keuken met bar is ideaal voor kookliefhebbers. Door de grote schuifpui vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Op de verdieping vind je twee slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad. In de gehele woning is vloerverwarming aanwezig. Een uniek, licht en sfeervol thuis in creatief en levendig Middelland!

Middelland heeft een centrale ligging waardoor het prettig stads wonen is. Het is een bijzondere buurt die vanaf het ontstaan tot op de dag van vandaag een statige sfeer combineert met creatieve bewoners zoals muzikanten, schrijvers en kunstenaars. Kenmerkend zijn de lanen en singels met statige architectuur en heeft daardoor een rustieke uitstraling. Geen andere buurt heeft als Middelland twee gezichten; de drukte van de stad en tegelijkertijd een gezellige woonomgeving. Door de diversiteit vind je er van alles op het gebied van food, delicatessenwinkels en toko's, maar ook diverse restaurants en ambachtelijke winkeltjes. Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A13 en A20) en het openbaar vervoer (trams en Centraal Station). Tot slot is het stadscentrum zeer makkelijk en snel te bereiken. Kortom, een ideale combinatie!

Indeling

Begane grond:
Gedeelde entree.

Begane grond:
Zodra je de woning betreedt stap je binnen in de nette, uitnodigende hal. Hier vind je een separaat toilet en een handige wasruimte met aansluiting voor een wasmachine. De cv-ketel is hier ook bevestigd waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Het is meteen duidelijk dat de woning in 2022

grondig is gerenoveerd; alles voelt nieuw en fris, klaar voor nieuwe bewoners die houden van comfort en kwaliteit. Loop verder naar de leefruimte en je stapt de keuken in die overloopt in een gezellige eetkamer en woonkamer. De open keuken is een waar paradijs voor kookliefhebbers. Voorzien van de nieuwste apparatuur kun je hier de heerlijkste gerechten bereiden. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is er een oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Tijdens het kokkerellen kunnen je gasten alvast iets lekkers nuttigen aan de bar.

Dankzij de grote dubbele schuifpui naar de tuin stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Het is een heerlijk lichte ruimte waar je zowel ontspannen als gezellig samen kunt zijn. De strakke vloer, die door de hele woning is doorgetrokken en voorzien is van vloerverwarming, zorgt voor een moderne, rustige uitstraling.

Een van de grote pluspunten van deze woning is de tuin. Gelegen op het zuiden, geniet je hier de hele dag door in alle rust van de zon. De stilte in de tuin is bijna magisch. Met de schuifpui staat de tuin in directe verbinding met de woonkamer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De tuin biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een plek voor gras, planten en bloemen. Een ideale plek om 's ochtends koffie te drinken, te ontspannen na een werkdag of in het weekend vrienden uit te nodigen voor een gezellige barbecue.

Eerste verdieping:

Via een korte trap bereik je de vide op de eerste verdieping, die een prachtige toevoeging is aan de woning en voor een speels effect zorgt. Op deze verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers. De kamers zijn veelzijdig te



gebruiken, of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een werkruimte of een hobbykamer. De moderne badkamer is een oase van rust en luxe. Hier vind je een riant ligbad, perfect voor ontspanning na een lange dag. De inloopdouche en dubbele wastafel met een stijlvol meubel maken de badkamer compleet. De strakke afwerking en hoogwaardige materialen zorgen voor een luxe uitstraling waar je elke dag weer van kunt genieten. Tevens is hier ook een toilet aanwezig.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1913 – volledig gerenoveerd in 2022
- Woonoppervlakte circa 101 m²
- Inhoud circa 340 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv ketel en geheel voorzien van vloerverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- De Vereniging van Eigenaars wordt opgestart, de bijdrage bedraagt € 229,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Er is sprake van een project notaris, te weten: MR Notariaat te Nieuwerkerk a/d IJssel.
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn

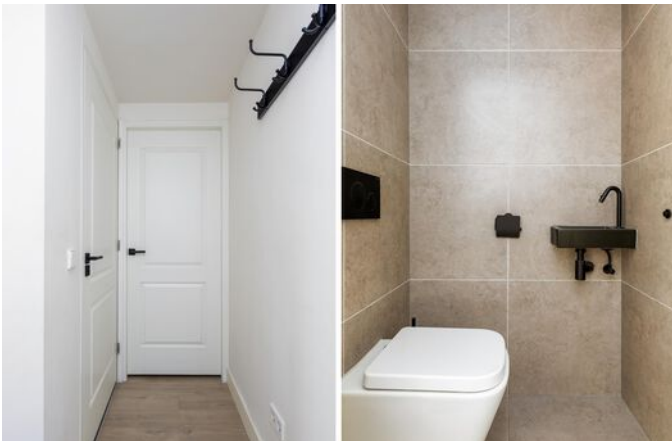
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

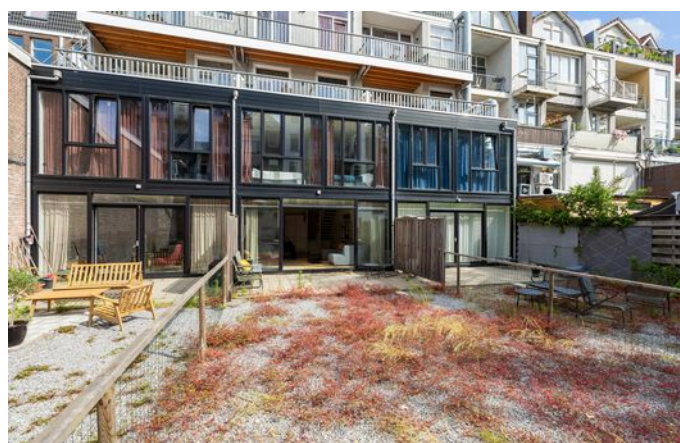
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstreekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



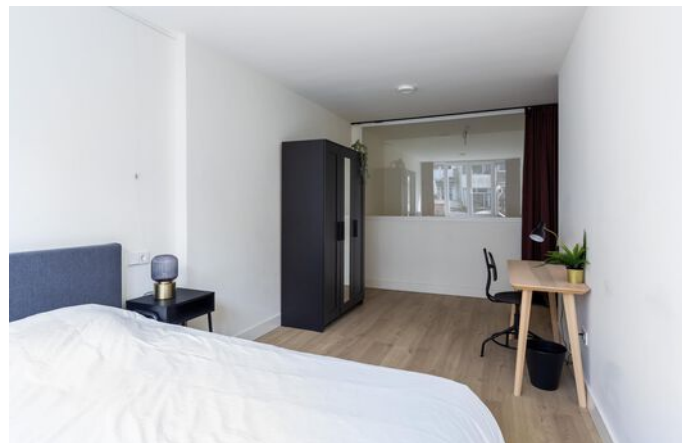








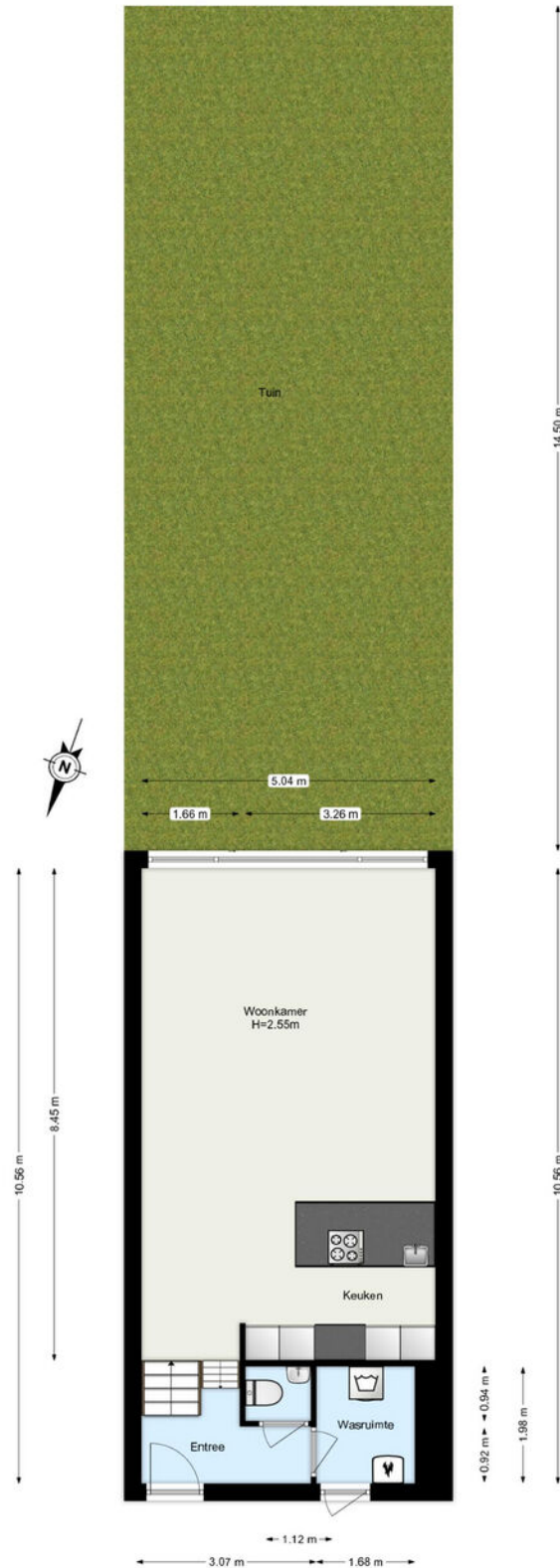




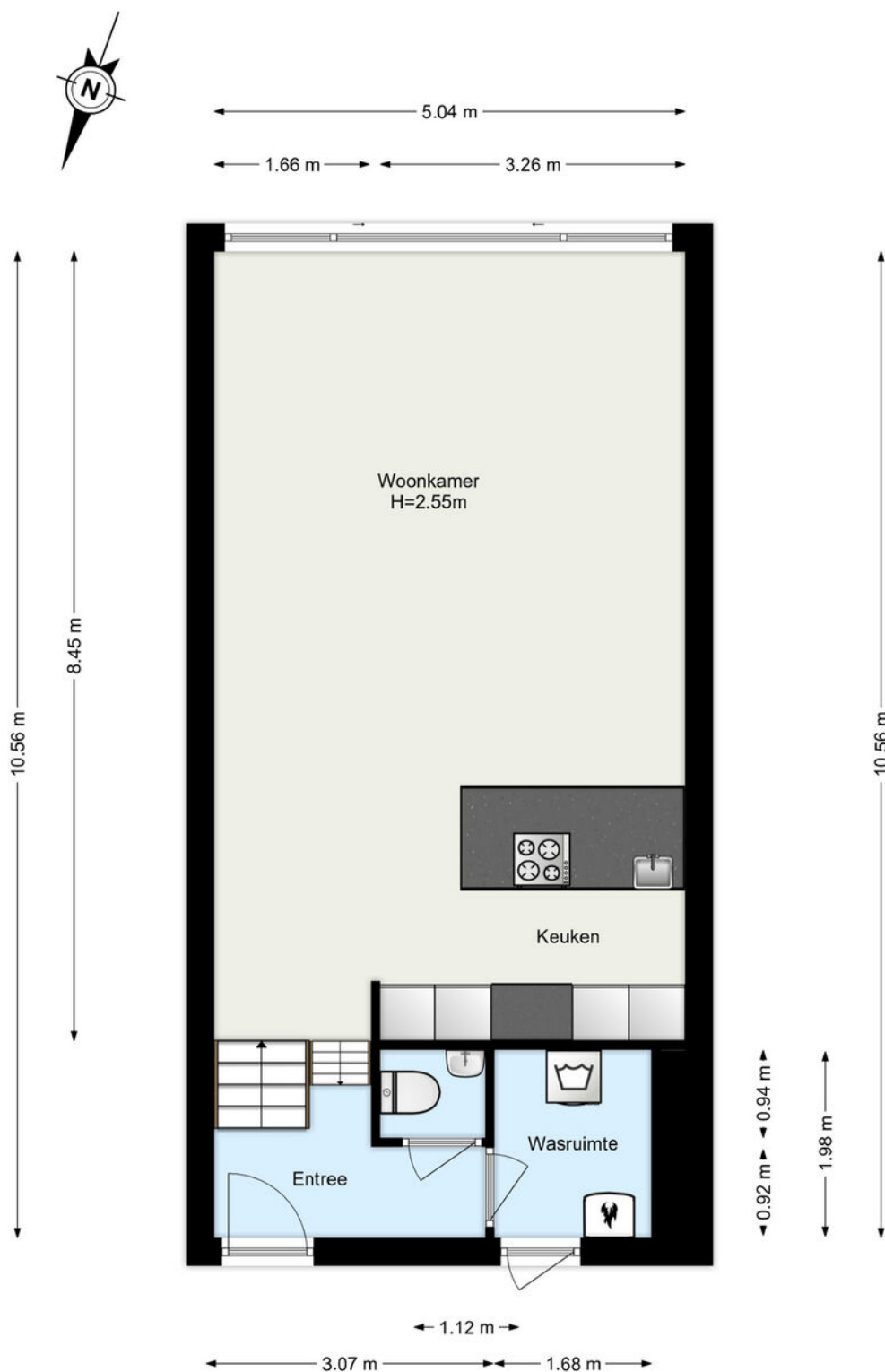




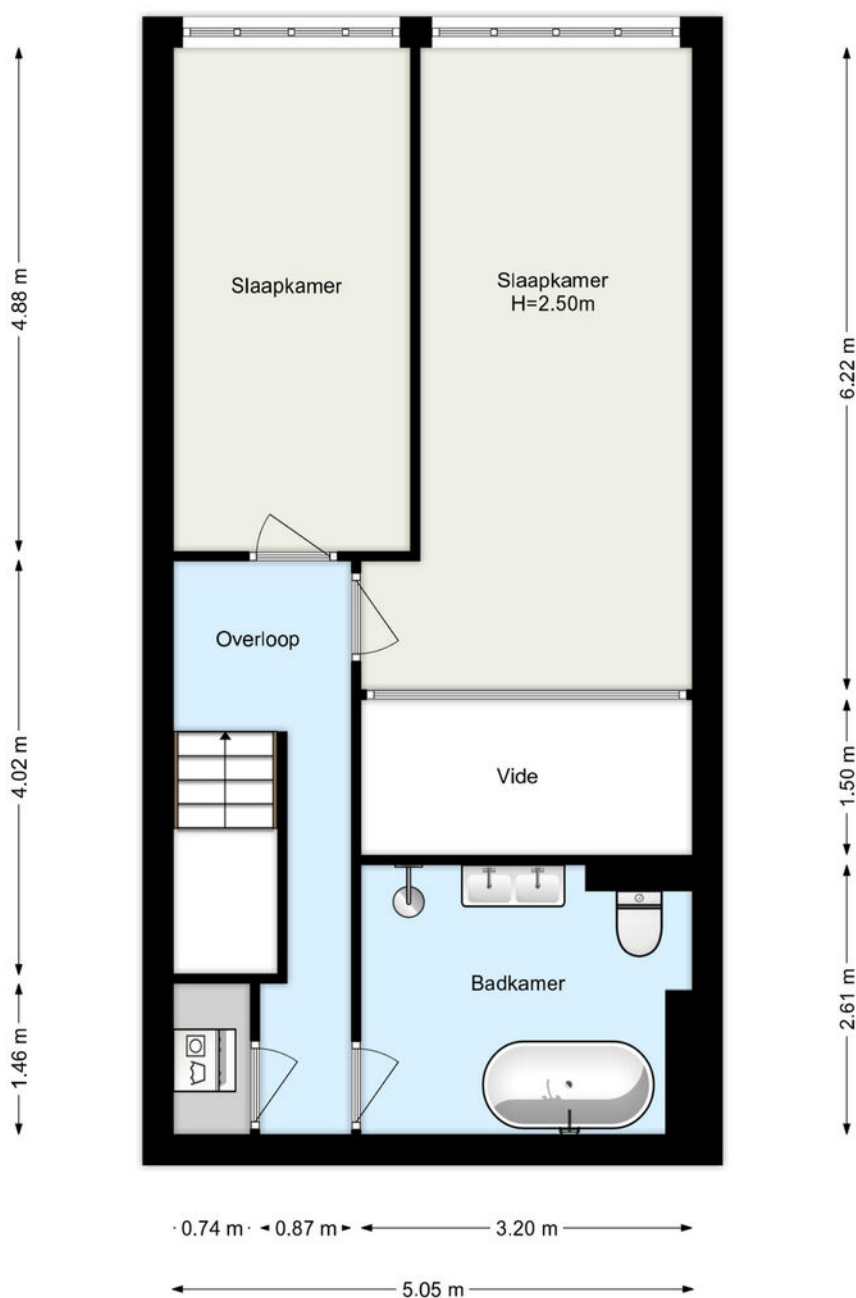
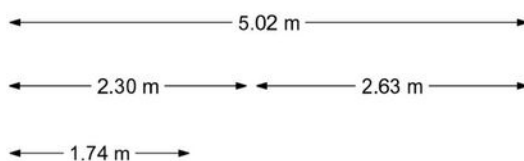
PLATTEGROND



PLATTEGROND



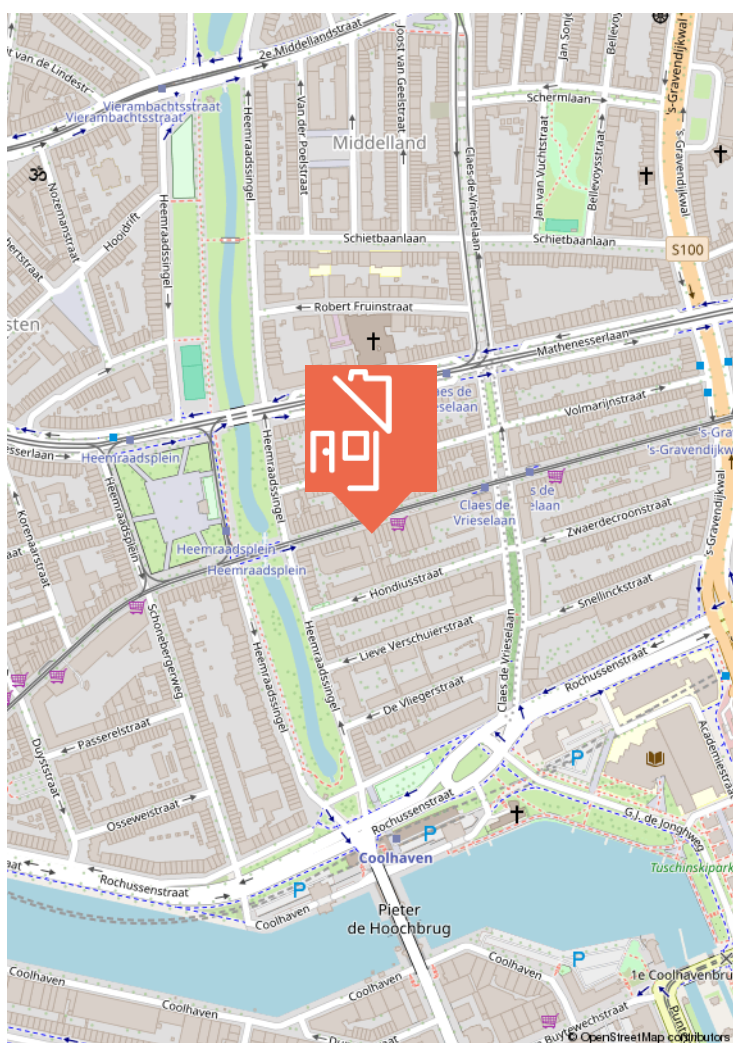
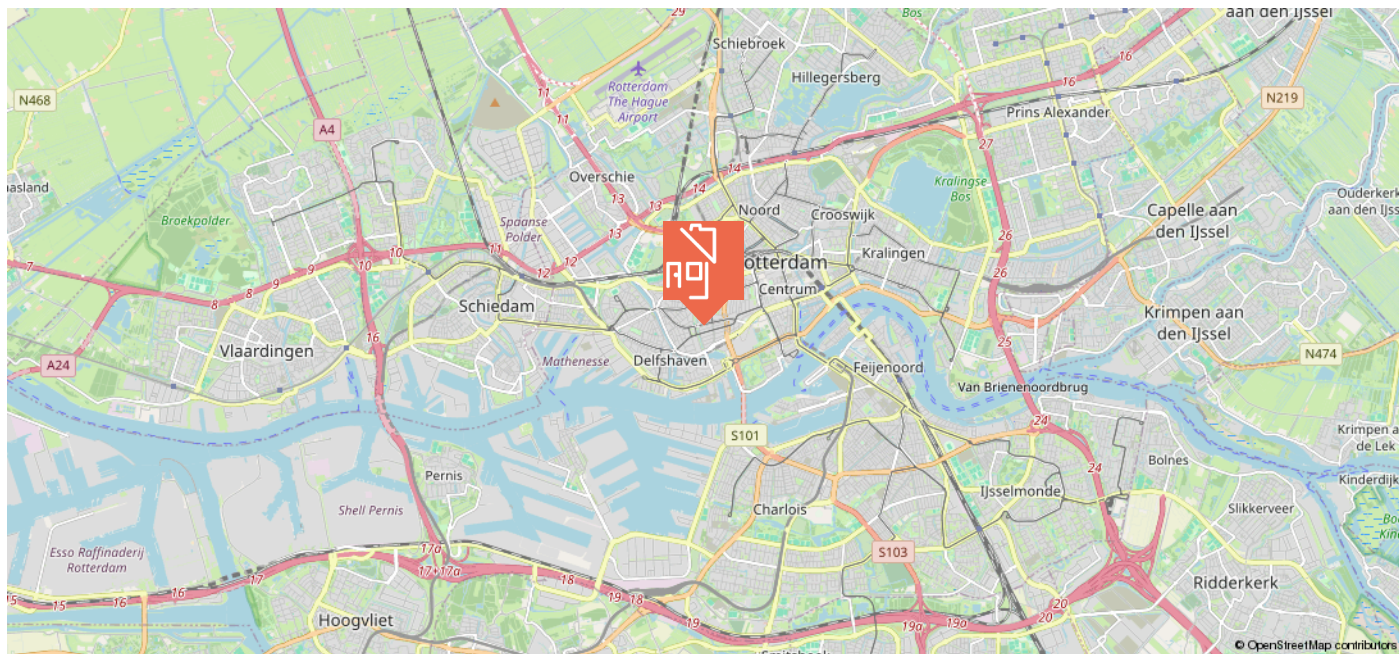
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Middelland

In Middelland woon je prettig en stads met om je heen statige huizen met creatieve bewoners. Elke dag kan je hier weer genieten van de prachtige lanen en singels, zoals de Heemraadssingel en Mathenesserlaan. Ook is er een enorm diversiteit aan horecagelegenheden, dus voor ieder wat wils! Drink een lekkere wijn bij wijnbar FOU of ga voor een brunch naar Arzu. Bij recreatiecentrum Oostervant kan je terecht om te zwemmen, bowlen en te sporten. De centrale ligging van Middelland zorgt ervoor dat je zo in één van de andere gezellige wijken van de stad bent.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

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 houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

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 (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed
 Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie