



RODENRIJSELAAN 25 D

3037 XB ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

010 - 81 81 487

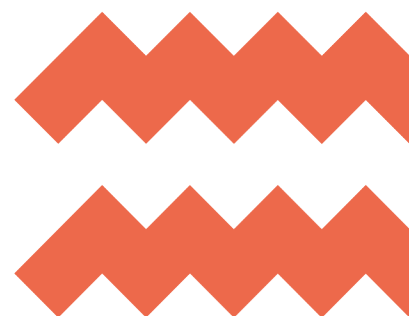
Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	79 m ²
Inhoud	278 m ³
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	Tuin
Isolatie	HR+ glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Unieke benedenwoning met zonnige tuin in het Liskwartier! Deze volledig gerenoveerde benedenwoning is tot in de puntjes afgewerkt, waarbij aan elk modern detail is gedacht. De praktische indeling biedt volop wooncomfort, terwijl de luxe keuken en de stijlvolle badkamer en suite het gevoel van pure kwaliteit versterken. Ook de tuin is een absolute troef: fraai aangelegd en perfect gelegen op het zonnige zuidwesten, zodat je optimaal van het buitenleven kunt genieten. Bovendien is er gedacht aan energiezuinig wonen, met een woning die beschikt over energielabel A.

Het Liskwartier is erg geliefd en kenmerkt zich door vele lanen, singels en karakteristieke oude panden. Het is er rustig en erg fijn wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A13 en A20), het openbaar vervoer (Centraal Station op ca. 10 minuten fietsen) en het bruisende stadscentrum. Ook bevinden zich diverse supermarkten, speciaalzaken en avondwinkels in de directe omgeving. Doordat het Liskwartier grenst aan het Oude Noorden hoef je niet per se naar het stadscentrum om de gezelligheid op te zoeken. Binnen no time begeef jij je op de Zwaanshals, Zaagmolenkade en het Noordplein met diverse horecasspots en unieke winkeltjes. Give it a try! Het populaire Vroesenspark en het Kralingse Bos en de Plas zijn in de buurt gelegen voor een gezellige picknick, wandeling of sportieve activiteiten. Bijkomend pluspunt: de gemeente Rotterdam heeft het Liskwartier benoemd tot een van de Rotterdamse kindvriendelijke wijken.

Indeling

Begane grond:

Stap de woning binnen via de ruime entree, die toegang biedt tot het lichte en open leefgedeelte. Direct valt de hoogwaardige afwerking op: aan elk detail is gedacht. Van begin tot eind ademt deze benedenwoning pure luxe en stijl door de renovatie in 2022. De strak gestuukte wanden en plafonds, voorzien van subtiele inbouwspotjes, sluiten naadloos

aan op de elegante gietvloer en vormen samen een harmonieus geheel. Aan de voorzijde bevindt zich de royale zithoek, vanwaar je uitzicht hebt op het pronkstuk van de woning: de open keuken. Gelegen in het hart van het appartement, is deze keuken een absolute eyecatcher dankzij de warme houten fronten en het stijlvolle aanrechtblad. Het kookeiland biedt niet alleen praktisch gemak, maar ook een uitnodigende plek om samen te koken. De keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora kookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en Quooker. Voor grotere gezelschappen biedt de ruime eethoek een perfecte plek om te genieten van een diner. De organische vormen van het meubilair passen moeiteloos in de ruimte en benadrukken de charmes van het interieur. Er is volop plek voor een lange eettafel, ideaal voor vrienden en familie.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het slaap- en werkgedeelte. Deze lichte ruimte wordt extra verlicht door de dubbele openslaande deuren. De op maat gemaakte werkplek is ideaal voor rustig te werken, terwijl de slaapkamer de luxe van een hotelkamer uitstraalt en voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed. Grenzend aan de slaapkamer ligt de royale inloopkast, die overgaat in de en suite badkamer. Hier vind je ruimte voor al je kleding en schoenen, gecombineerd met een badkamer die perfect aansluit op de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning. De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een inloofdouche en een wastafel met houten meubel – een ruimte die liefde op het eerste gezicht oproept.

Zodra de eerste zonnestralen verschijnen, kunnen de openslaande deuren naar de tuin volledig geopend worden. De tuin is fraai



aangelegd en ligt op het zuidwesten, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. Een perfecte plek om te ontspannen, te tuinieren of gewoon te genieten van het buitenleven – een tuin waar iedereen van droomt.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1910 – volledig gerenoveerd in 2022
- Woonoppervlakte circa 79 m²
- Inhoud circa 278 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Nieuwe fundering (2021)
- Verwarming en warm water middels cv-ketel en airconditioning (2022)
- Voorzien van vloerverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR+ glas)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 100,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze benedenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

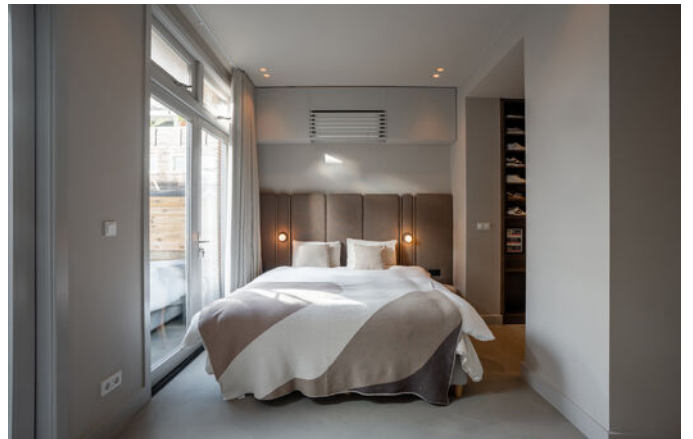
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte 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.

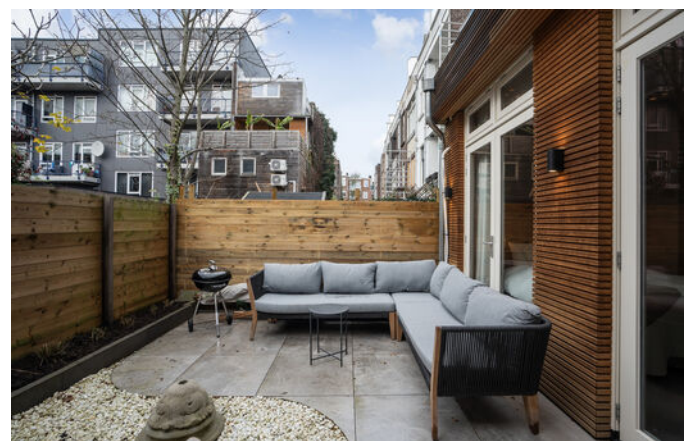
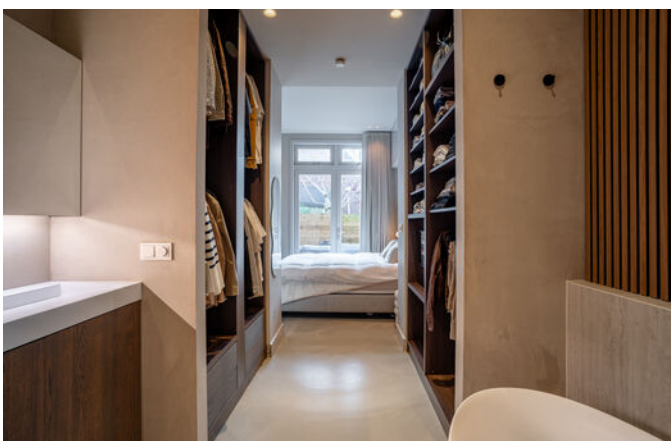




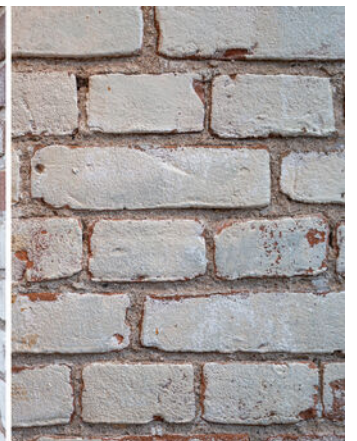
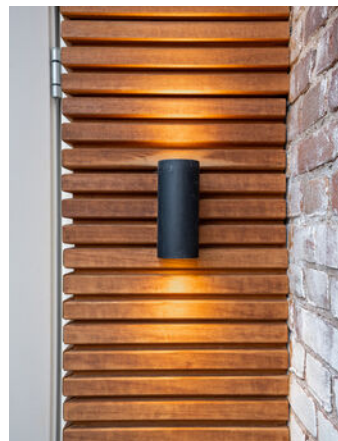
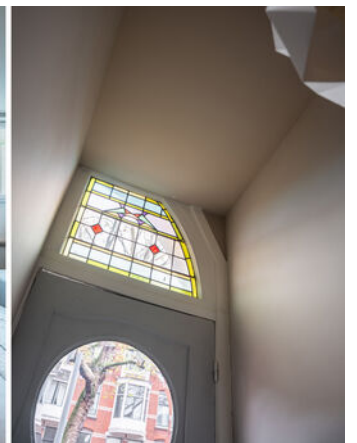






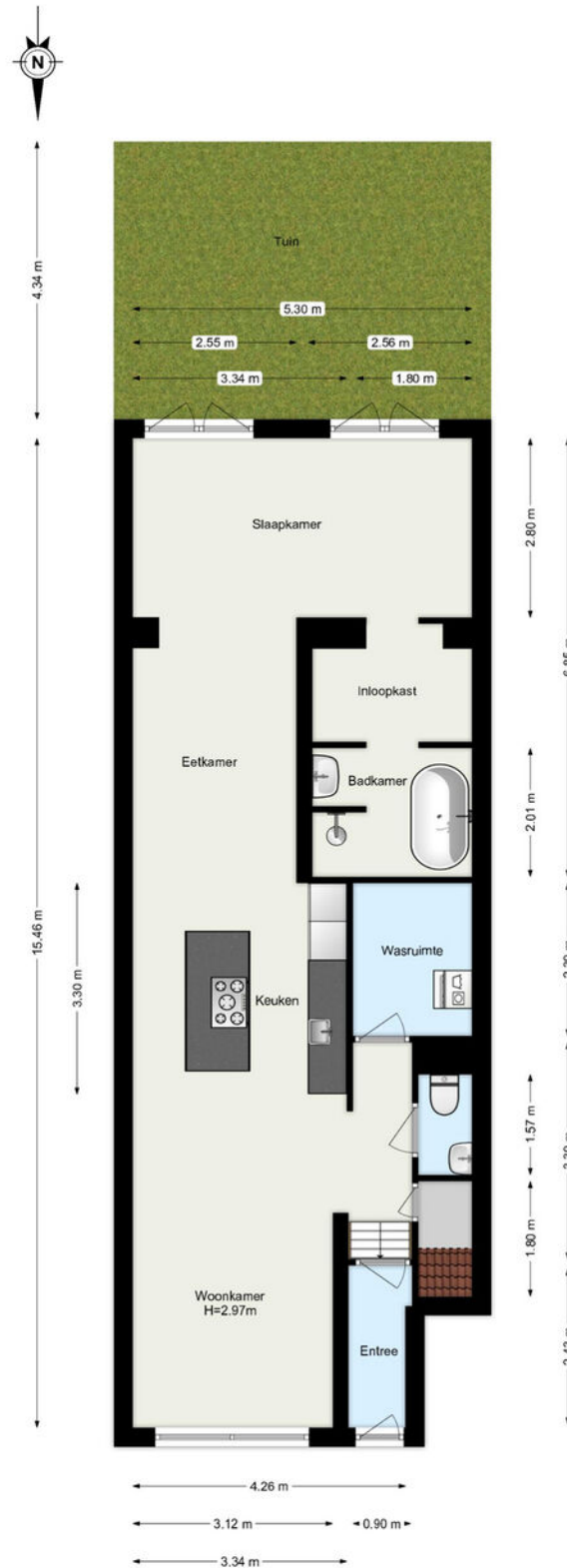




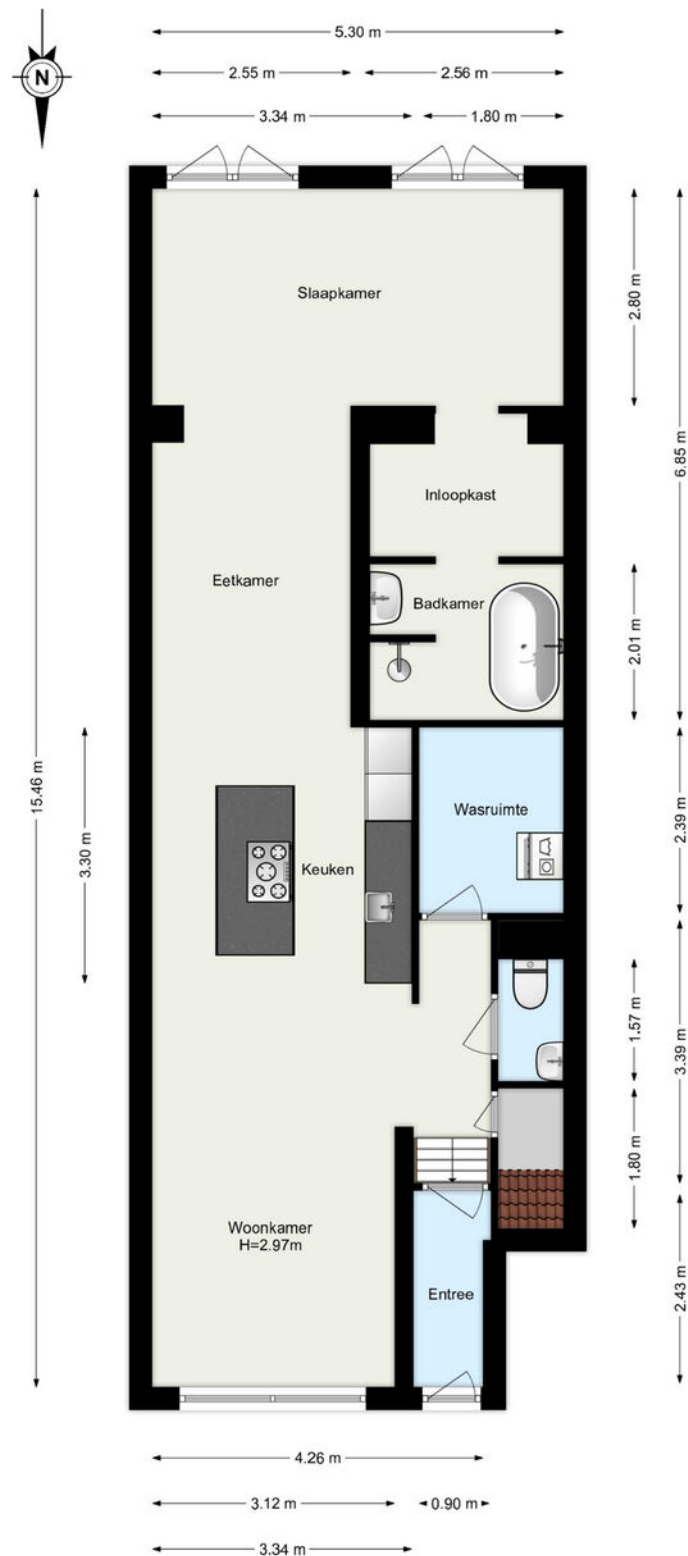




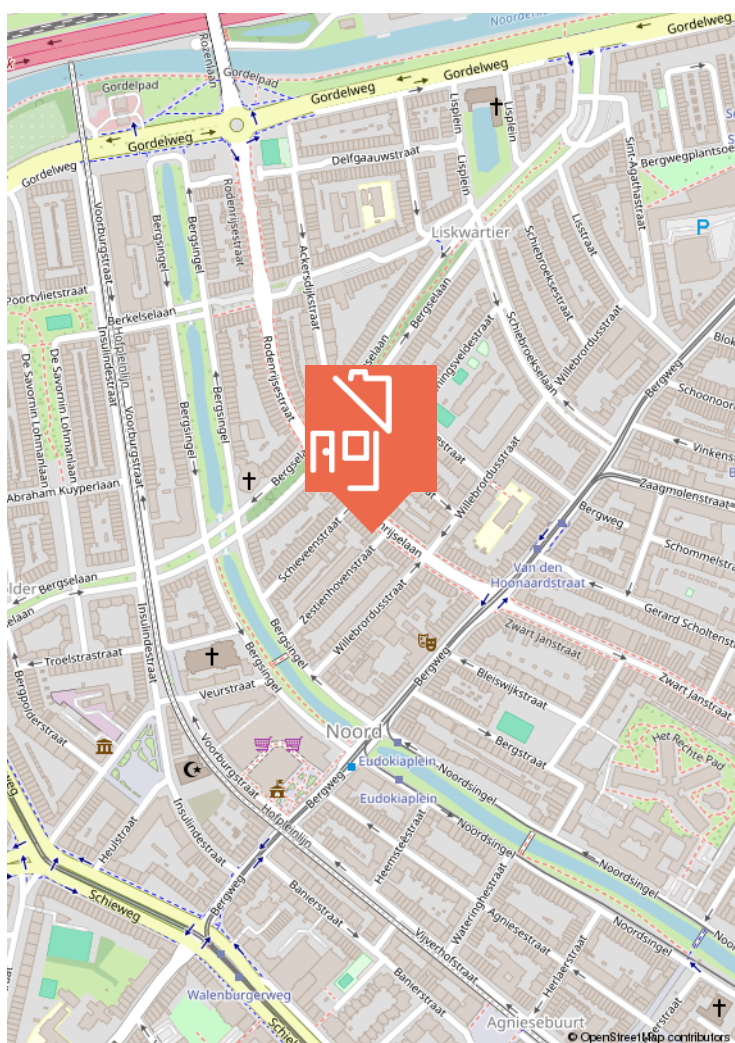
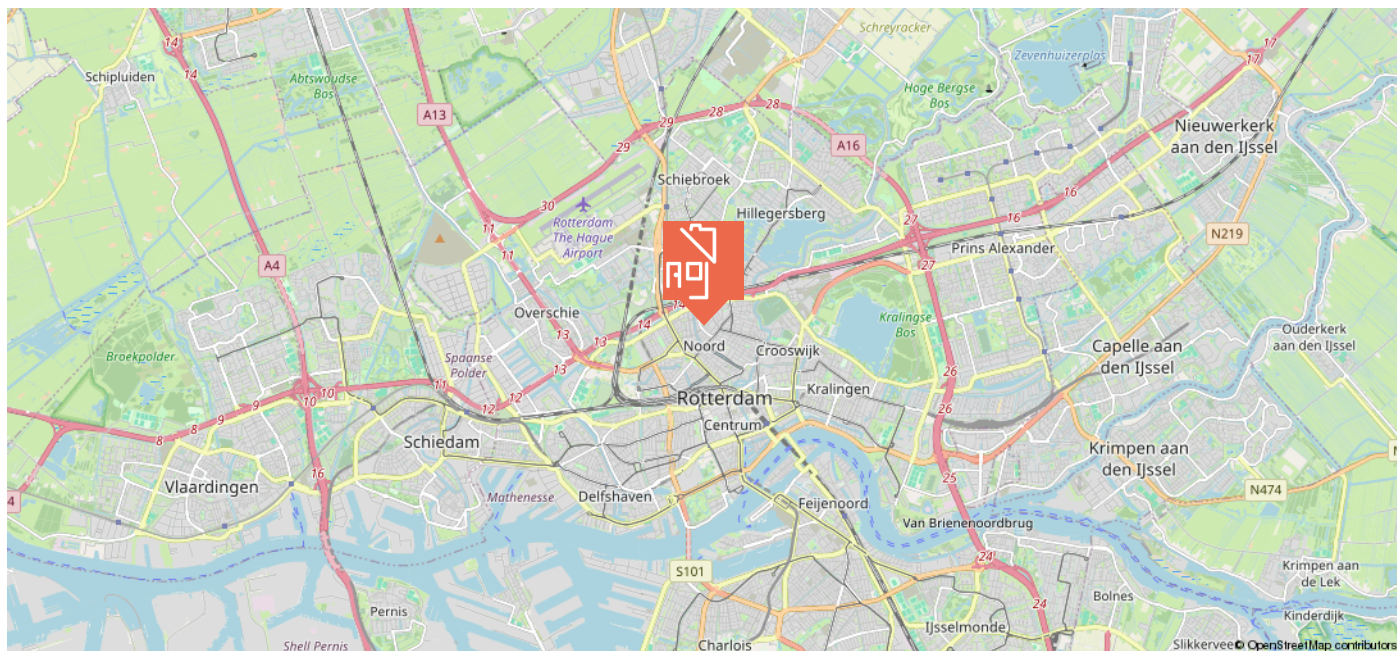
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Liskwartier

De vele lanen, singels en karakteristieke panden kenmerken het Liskwartier. Hier woon je ontzettend fijn en rustig dichtbij het stadscentrum. Tevens is het een kindvriendelijke wijk met betrokken bewoners die onderling allerlei evenementen organiseren. Voor je dagelijkse voorzieningen en de leukste horecagelegenheden hoef je niet ver. Zo eet je een heerlijk hapje bij Osteria Liz of Café Pompette op de Bergselaan. Door de ligging ben je zo in de stad, maar kan je ook genieten van de groene omgeving in Hillegersberg.



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