



'S-GRAVENDIJKWAL 122 A

3014 EL ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 630.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	110 m ²
Inhoud	360 m ³
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmte terugwininstallatie met vloerverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Elegant wonen met een vleugje hotel luxe. Dit compleet gerenoveerde appartement combineert moderne luxe met een warme en rustige sfeer. De vernieuwde afwerking, de stijlvolle keuken en de ruime woonkamer met toegang naar het balkon maken dit een heerlijke plek om thuis te komen. Met drie slaapkamers, een luxe master suite en een frisse badkamer is dit een woning die direct klaar is voor nieuwe bewoners. Hier woon je comfortabel in het hart van Rotterdam.

De ligging van het Oude Westen is centraal en dynamisch en een betere locatie bestaat bijna niet! Het is een levendige buurt in het centrum van Rotterdam met een eigen identiteit: gezellig, divers en levendig. De twee bekendste winkelstraten zijn de West-Kruiskade en Nieuwe Binnenweg, welke de laatste jaren zijn ontpopt tot populaire plekken. Hier zijn vele bijzondere winkels en horecagelegenheden te vinden. Ben je in voor een gezellig uitje? Schouwburgplein met concert- en congresgebouw De Doelen, de Pathé-bioscoop en de Rotterdamse Schouwburg liggen even verderop en bieden diverse culturele activiteiten. Door de toplocatie hoef jij je nooit te vervelen! Op loop- of fietsafstand bereik je het bruisende stadscentrum en het Centraal Station voor het gebruik van de trein, metro, tram en bus. Ook ligt de ring van Rotterdam op 5 minuten rijden. Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, avondwinkels en sportactiviteiten zijn in de buurt te vinden. Ontdek de stadse sferen!

Indeling

Begane grond
Entree met trapopgang en lift naar de verdiepingen.

Eerste verdieping

De woonkamer ademt rust en sfeer. De combinatie van de vloer en de prettige lichtinval zorgen voor een warme en uitnodigende leefruimte. Vanuit hier stap je zo het balkon op waar je op zomerse dagen heerlijk in alle rust kan genieten.

De keuken is een echte blikvanger door het prachtige houtfineer en het strakke ontwerp. Het werkblad met marmerlook zorgt voor een luxe uitstraling en vormt een mooi contrast met de warme kleur van de kasten. Alle apparatuur is netjes geïntegreerd. Er is gekozen voor een royale hoeveelheid vaste kasten die volledig in de wand zijn opgenomen, waardoor je beschikt over veel praktische opbergruimte. Het raam zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken en maakt de keuken een fijne plek om te zijn.

De woning beschikt over drie slaapkamers, elk met een rustige uitstraling en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed of een werkplek. Ideaal voor een gezin, thuiswerkers of wie graag een inloopkast of logeerkamer creëert. De grote slaapkamer voelt als een stijlvolle hotel suite. De ruimte is royaal opgezet met als blikvanger het prachtige vrijstaande bad. Het geeft de slaapkamer een exclusieve en ontspannen uitstraling, ideaal voor wie graag geniet van een moment voor zichzelf.

De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel, alles afgewerkt met luxe materialen. Verder beschikt het penthouse over een separaat toilet, een ruime hal en een praktische stookruimte.



Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1896, gerenoveerd in 2025
- Woonoppervlakte circa 110m²
- Inhoud circa 360m³
- Eigen grond
- Energielabel: A+
- Verwarming en warm water via WTW installatie en elektrische boiler
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- De Vereniging van Eigenaars wordt opgestart;
de bijdrage is circa € 201,73 per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen en een niet zelf bewoningsclausule
- 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 dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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

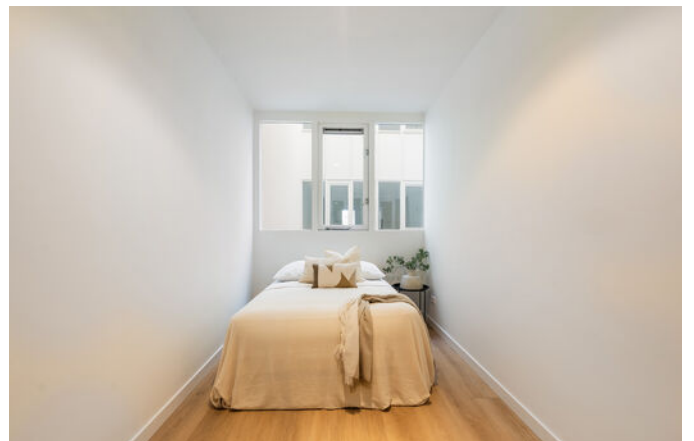
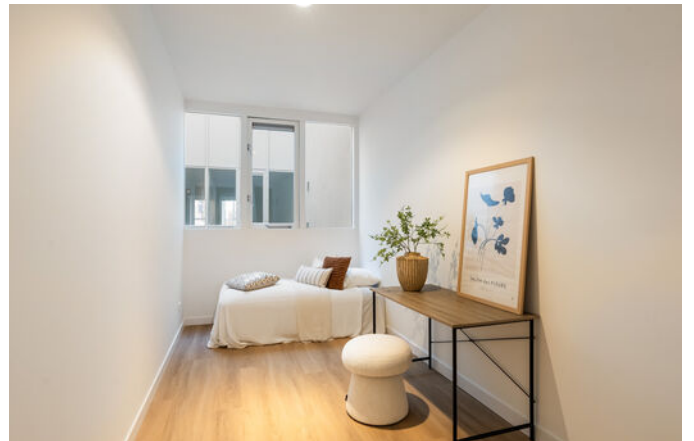
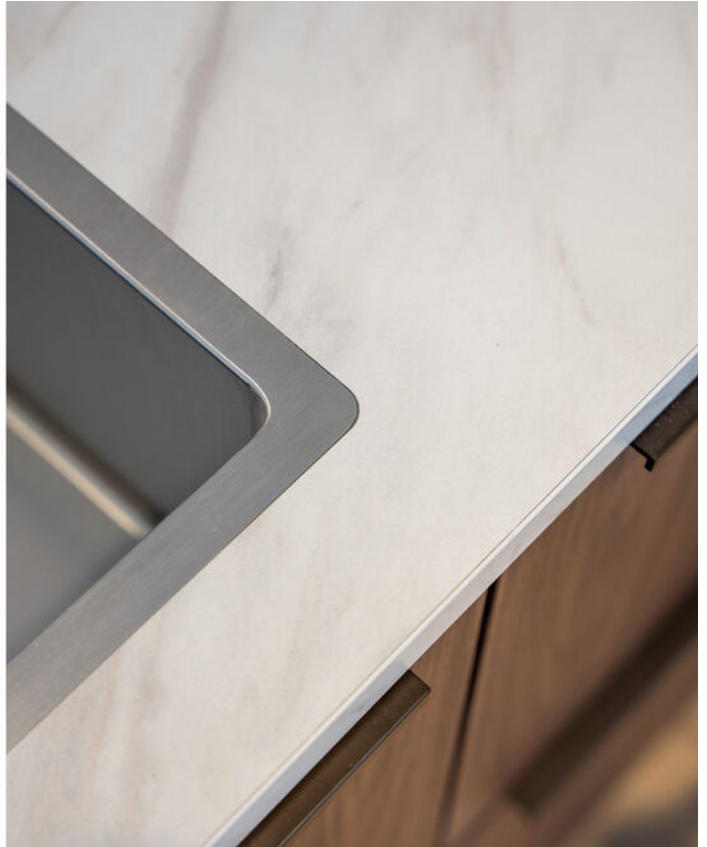
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

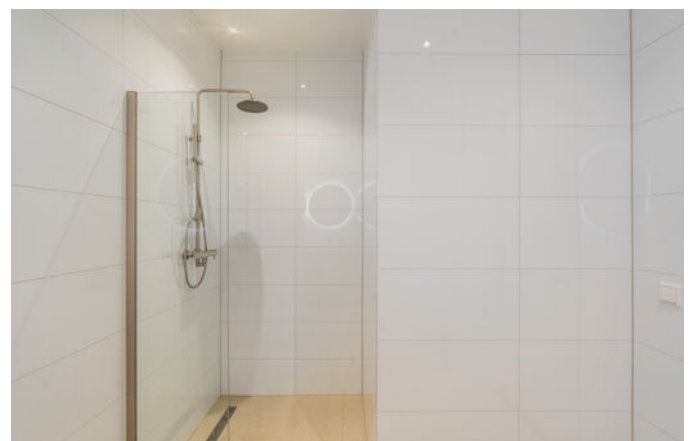
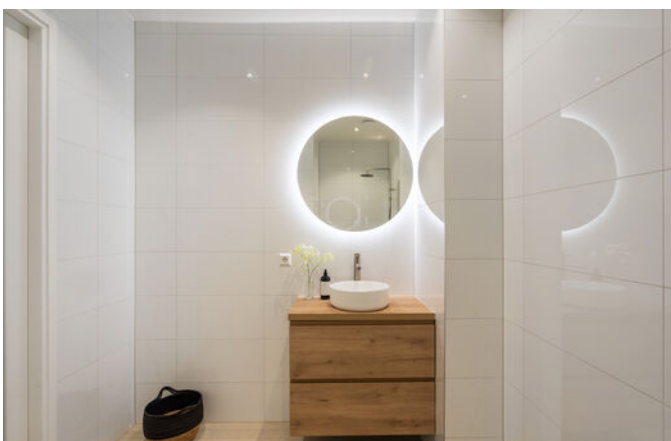












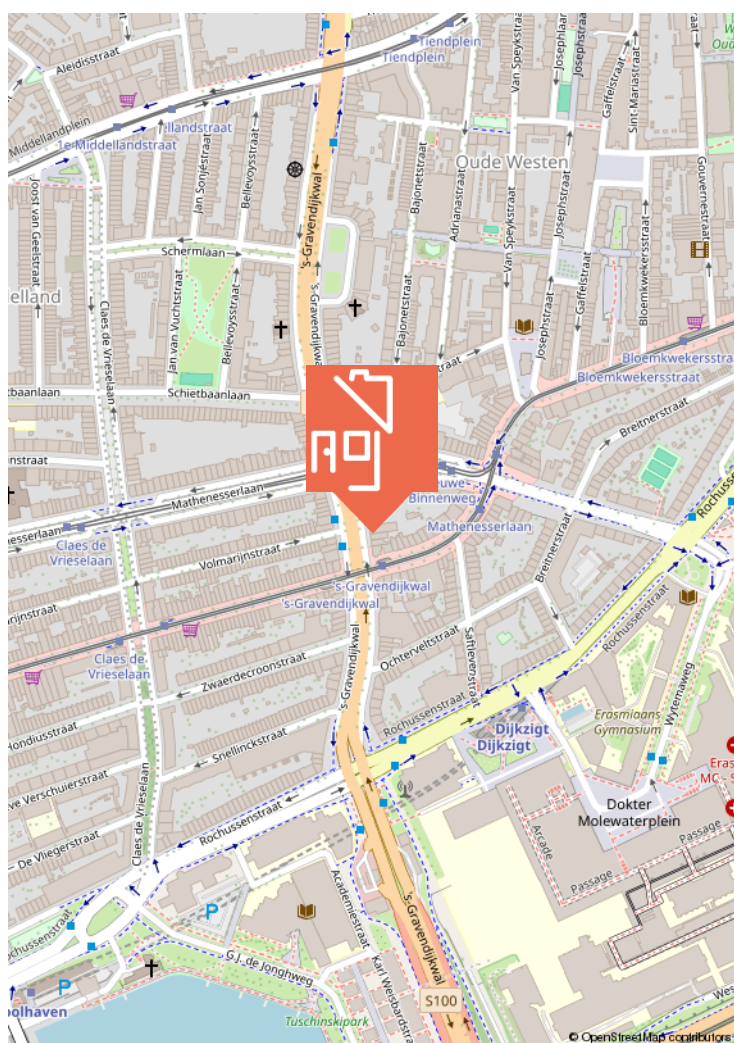
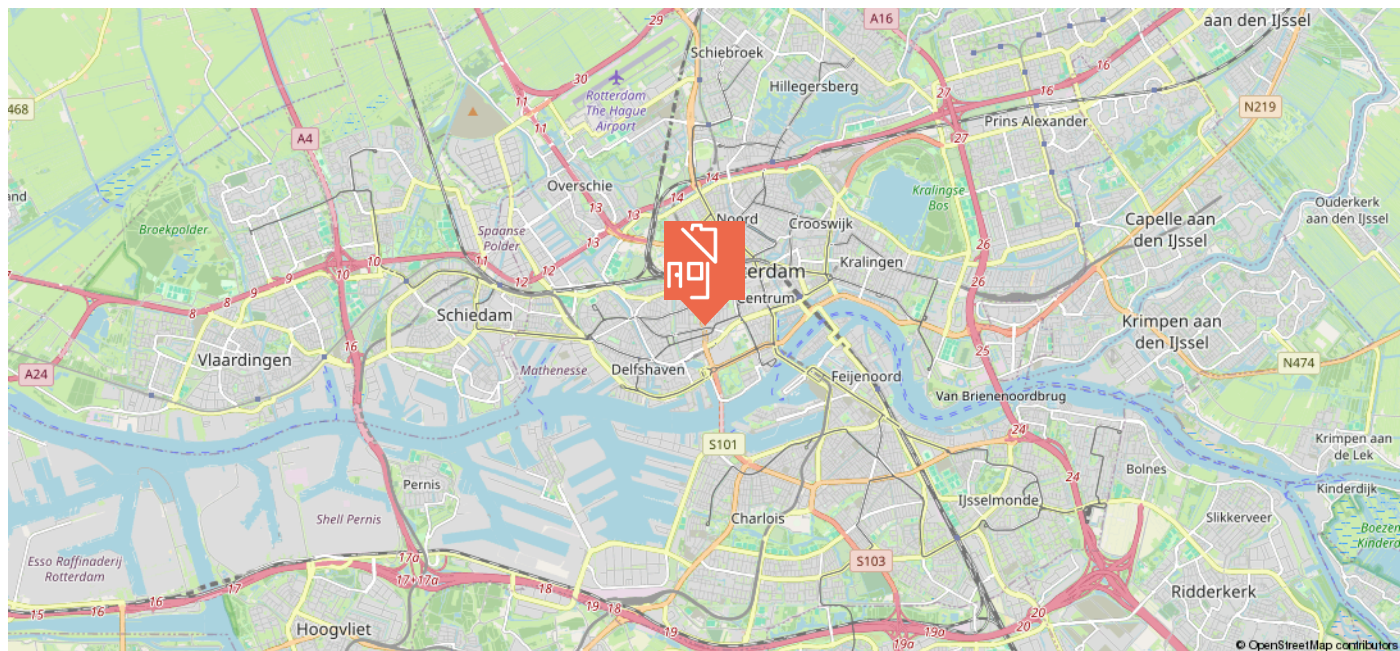




PLATTEGROND



LOCATIE



Het Oude Westen

Het Oude Westen is dynamisch, divers en levendig. Deze wijk, gelegen op een ideale locatie, heeft zijn eigen unieke identiteit. Het Oude Westen bruist van de leuke restaurants en creatieve winkels. Zo vind je op de Nieuwe Binnenweg Koekela en de Spaghetteria en kan je op de West-Kruiskade terecht voor producten van over de hele wereld. Ook op cultureel vlak is hier genoeg te beleven met bioscoop Kino en het Museumpark met het recent geopende Depot Boijmans Van Beuningen. Een dagje weg? Het Centraal Station is vanaf hier op loopafstand.



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