



COOLHAVEN 154 A

3024 AM ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 725.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	124 m ²
Inhoud	509 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Patio/atrium
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Welkom in deze werkelijk prachtige benedenwoning aan de Coolhaven 154A. Een moderne, stijlvolle leefruimte waar warmte, licht en design naadloos samenkomen. De grote glazen pui en de fantastische patio geven het huis een bijna zen-achtige rust. Met een open keuken die voelt als een droom voor iedere kookliefhebber, twee ruime slaapkamers én een ingenieuze derde slaapruijnte op de zolderverdieping is dit een woning die verrast in iedere hoek. De afwerking is hoogwaardig, doordacht en uniek waardoor iedere ruimte een eigen beleving heeft. De ligging aan de Coolhaven maakt het geheel tot een fantastische plek om te wonen. Dit is zo'n woning die je simpelweg gezien moet hebben.

Het is nu, in de wintermaanden, misschien lastig voor te stellen maar in de zomer ligt deze woning heerlijk aan de Coolhaven. Aan de overkant van de straat vind je de waterkant en op slechts drie minuten lopen ligt een nieuw aangelegd park waar je kunt zonnebaden, picknicken en mensen een verfrissende duik ziet nemen.

Delfshaven is zonder twijfel een van de meest karaktervolle buurten van Rotterdam. Hier vind je historische gevels, sfeervolle straten en de altijd bruisende haven met gezellige cafés, creatieve ondernemers en bijzondere winkels. De Coolhaven biedt een heerlijk uitzicht over het water en een ontspannen stadsgevoel. Wandel langs de kade, pak een koffietje bij een van de vele hotspots of spring op de metro richting het centrum. Delfshaven combineert het beste van twee werelden: een historisch decor met moderne gemakken, cultuur, horeca en uitstekende bereikbaarheid. Een locatie die geliefd is en terecht.

Indeling

Begane grond:

Via de grote glazen pui stap je binnen in de woning waar direct de serene sfeer en het prachtige licht opvallen. De eettafel is centraal gesitueerd en vormt een fijne plek voor diners of een kop koffie in de ochtend. In de hal

bevindt zich de garderobe en het separate toilet met fonteintje, strak en modern uitgevoerd.

De lichte gietvloer, die door de hele woning loopt, zorgt voor een rustige basis en een ruimtelijk geheel. Aansluitend bereik je de moderne open keuken. Deze ruimte is écht een parel. De combinatie van warme houtdetails, op maat gemaakte inbouwkasten en een prachtig werkblad geeft het geheel een luxe uitstraling. De keuken is volledig uitgerust: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een kraan met Quooker, vaatwasser en een sfeervolle koffiecorner maken dit tot een ultieme keuken voor de kookliefhebber.

Loop je door de keuken heen dan kom je in de woonkamer, een lichte en uitnodigende ruimte dankzij de grote raampartijen. Een vaste kast herbergt de meterkast en de wasmachineaansluiting. De woonkamer voelt warm en modern tegelijk en heeft openslaande deuren naar de patio, een heerlijke eigen buitenruimte van circa 12 m². Hier geniet je van je eerste kopje koffie, een ontspannen middag of een gezellige borrel in de avond. De houten vlonders, het groen en de hoge glazen wanden zorgen voor een bijna Mediterrane sfeer.

Via de patio loop je met een tweede set openslaande deuren de hoofdslaapkamer in. Deze kamer straalt rust uit, precies wat je wilt in een slaapruijnte. Ook de tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft datzelfde serene karakter en is voorzien van dakramen.

De bewoners hebben daarnaast een slimme, extra slaapruijnte gecreëerd op de zolderverdieping. Via een houten trap kom je op een lichte logeerruimte met dakramen, perfect voor gasten.



De vormgeving is minimalistisch en sfeervol, waardoor dit écht een waardevolle toevoeging is.

En dan de badkamer... Wat een eyecatcher. De prachtige warme tegelkleur, de luxe afwerking, het dubbele wastafelmeubel en de royale inloofdouche maken dit tot een badkamer waar je spontaan verliefd op wordt. Dit is zo'n ruimte die je in boutique hotels ziet: stijlvol, modern en bijzonder sfeervol.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

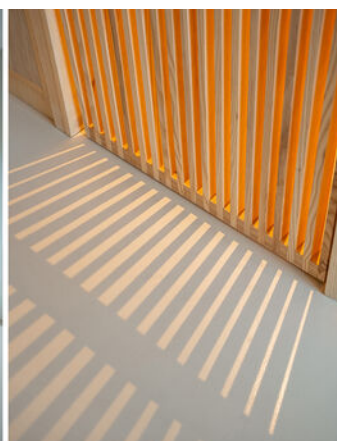
- Bouwjaar: 1933
- Woonoppervlakte circa 124 m²
- Inhoud circa 509 m³
- Eigen grond
- Energielabel B
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2022)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €208,- per maand
- In de koopovereenkomst 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 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.



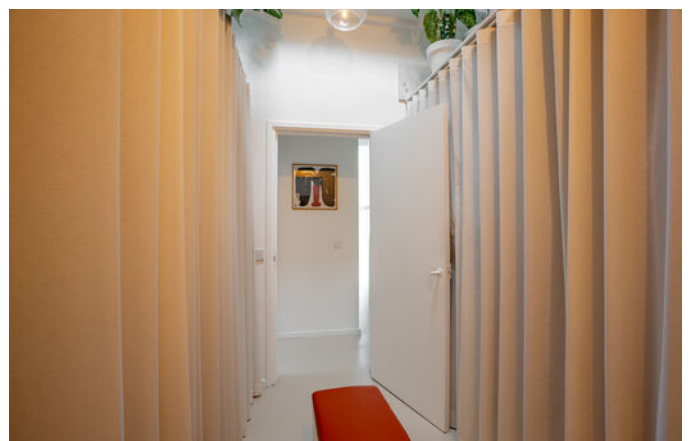
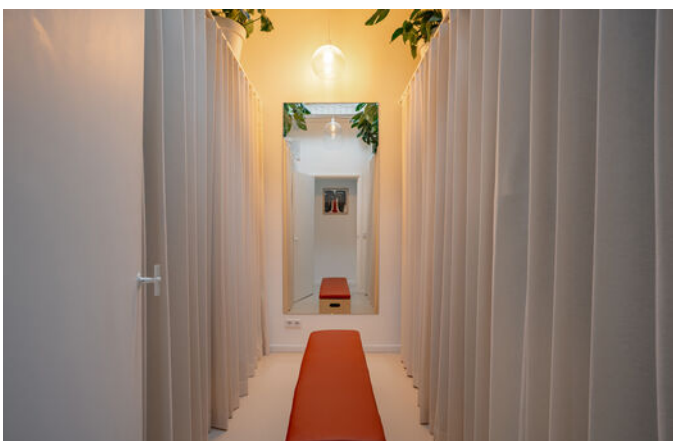
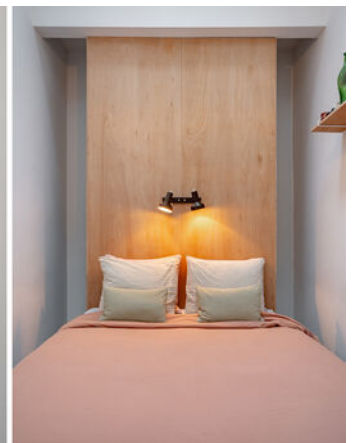
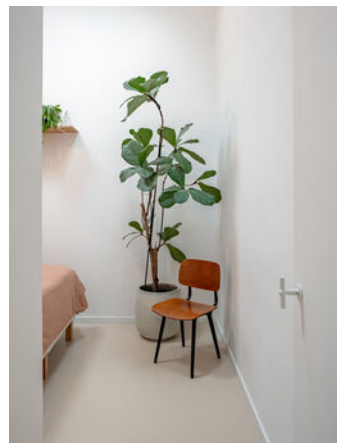
















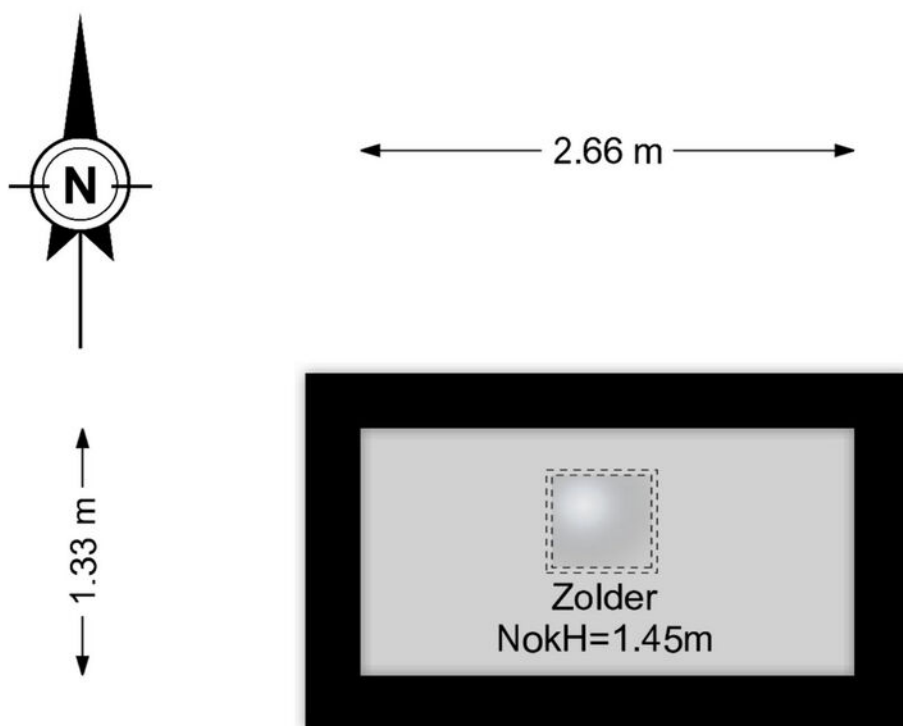


PLATTEGROND



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

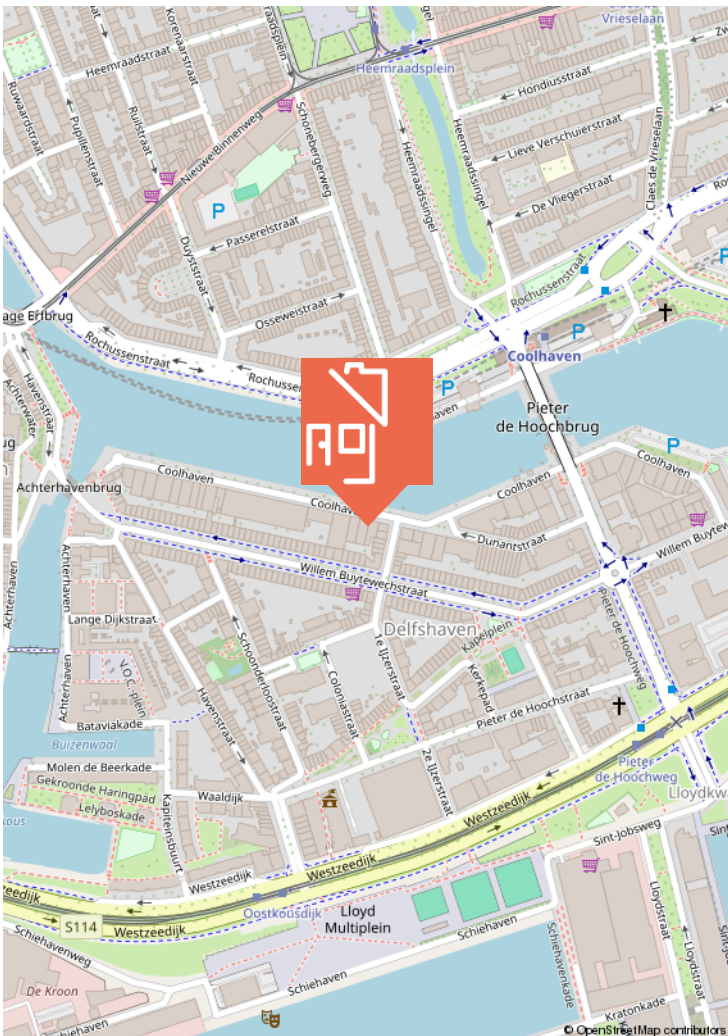
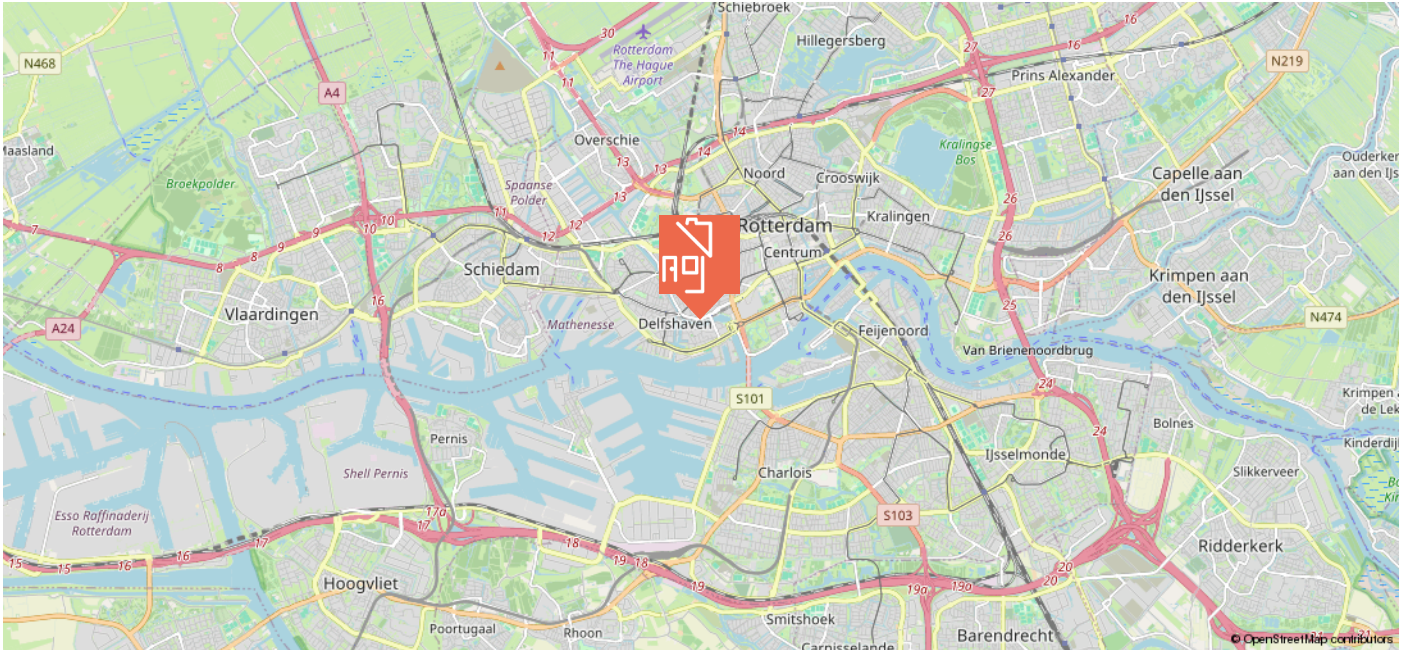
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Titel

Tekst



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