



# BLOMMERSDIJKSELAAN 38 B

## 3036 ND ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 635.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  Ned. [rotterdam@maartenmakelaardij.nl](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl)  
[www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)





## KENMERKEN

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Type woning        | Appartement                           |
| Woonoppervlakte    | 113 m <sup>2</sup>                    |
| Inhoud             | 376 m <sup>3</sup>                    |
| Bouwjaar           | 1908                                  |
| Aantal kamers      | 4                                     |
| Aantal slaapkamers | 3                                     |
| Buitenruimte       | Achtertuin                            |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd                   |
| Verwarming         | Vloerverwarming geheel,<br>warmtepomp |
| Warm water         | Warmtepomp                            |
| Energielabel       | A+++                                  |



## OMSCHRIJVING

Een verrassend ruime en recent stijlvol afgewerkte woning met een doordachte indeling over twee volwaardige woonlagen mét triple A label (A+++). De lichte begane grond met open leefkeuken en kookschiereiland vormt het hart van het huis terwijl het souterrain rust en privacy biedt met twee comfortabele slaapkamers en een luxe badkamer. Buiten geniet je van een balkon en een gezellige tuin. Een woning waar sfeer, comfort en functionaliteit samenkomen en die je eigenlijk gewoon zelf wilt ervaren.

Het Oude Noorden zit vol met verrassingen en is met haar urban hotspots hip, hipper, hipst! Straten als Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een super leuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je elke avond weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot een eigen bierbrouwerij: er is voor ieder wat wils. Het Oude Noorden heeft meerdere pleinen waar regelmatig evenementen worden georganiseerd, zoals de Rotterdamse Oogst Markt op het Noordplein en sport- en spelfaciliteiten op het Johan Idaplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers, ligt in de nabije omgeving. Met een dak van 1,9 km lang is het Luchtpark de Hofbogen een unieke beleving om te loungen in de buitenlucht. Naar groen hoef je niet lang op zoek met de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. De woning ligt dichtbij supermarkten, scholen en kinderdagverblijven. Bovendien is het stadscentrum vlakbij (10 minuten fietsen) en bevindt het openbaar vervoer (station Rotterdam Noord, tram en Centraal Station) zich in de buurt. De uitvalswegen (A13 en A20) zijn zeer gunstig gelegen.

### Indeling

Begane grond:

Binnenkomen voelt hier meteen goed. Via de entree kom je in de hal die direct rust en overzicht uitstraalt. Eyecatcher is de ruim zeven meter lange luxe akoestische

lattenwand die niet alleen zorgt voor een warme en hoogwaardige uitstraling maar ook verrassend functioneel is. Achter deze maatwerk wand gaan meerdere slim verstopte ruimtes schuil, waaronder een berging, een kast met aansluiting voor wasmachine en droger en een royaal toilet. De combinatie met de zwarte binnendeuren en de strakke verlichting zorgen voor een fijne sfeer, waarbij functionaliteit en design naadloos samenkomen.

De begane grond is verrassend ruim opgezet en vormt één sfeervol geheel. De royale leefruimte strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en profiteert van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde. De keuken is strak en eigentijds vormgegeven en vormt een echte eyecatcher. Het kookschiereiland vormt het hart van de ruimte en met de bar is dit een plek waar koken moeiteloos overgaat in borrelen en gezellig samen zijn. De afwerking is hoogwaardig en praktisch, met veel werkruimte en kastruimte, terwijl de open verbinding met de eethoek zorgt voor een fijne dynamiek.

Aan de achterzijde ligt de woonkamer. De ruimte leent zich perfect voor een royale zithoek en biedt dankzij de openslaande deuren direct contact met buiten. Eveneens aan de achterzijde ligt de werkkamer die zich ook uitstekend leent als hobbyruimte of logeerkamer. Vanuit deze kamer is er ook nog een kelderruimte bereikbaar van bijna 11m<sup>2</sup>.

Souterrrain:

Het souterrrain vormt een volwaardig en comfortabel woonniveau. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer, een rustige en sfeervolle ruimte met een fijne plafondhoogte. De kamer is strak afgewerkt en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten.



Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens goed van formaat. Deze kamer is ideaal als logeerkamer, kinder- of werkkamer. Centraal op deze verdieping ligt de badkamer welke modern en stijlvol is uitgevoerd. De combinatie van groene wandtegels, strak sanitair en zwarte accenten geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. De badkamer is voorzien van een royale inloopdouche, een ligbad en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet,

#### Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je het balkon op, een fijne overgang tussen binnen en buiten. Het balkon biedt een beschutte plek voor een kop koffie in de ochtend of een moment van rust aan het einde van de dag. Via het balkon bereik je de lager gelegen tuin. Dit is een heerlijke buitenruimte waar je echt even weg bent van de stad terwijl je midden in Rotterdam woont. De tuin biedt voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek.

### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1908, fundering hersteld in 2019 en intern is de woning in 2022 verbouwd
- Woonoppervlakte circa 113 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 376 m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Energielabel A+++
- Verwarming en warm water middels lucht warmtepomp, dus geheel gasloos
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR ++)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 50,00 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.

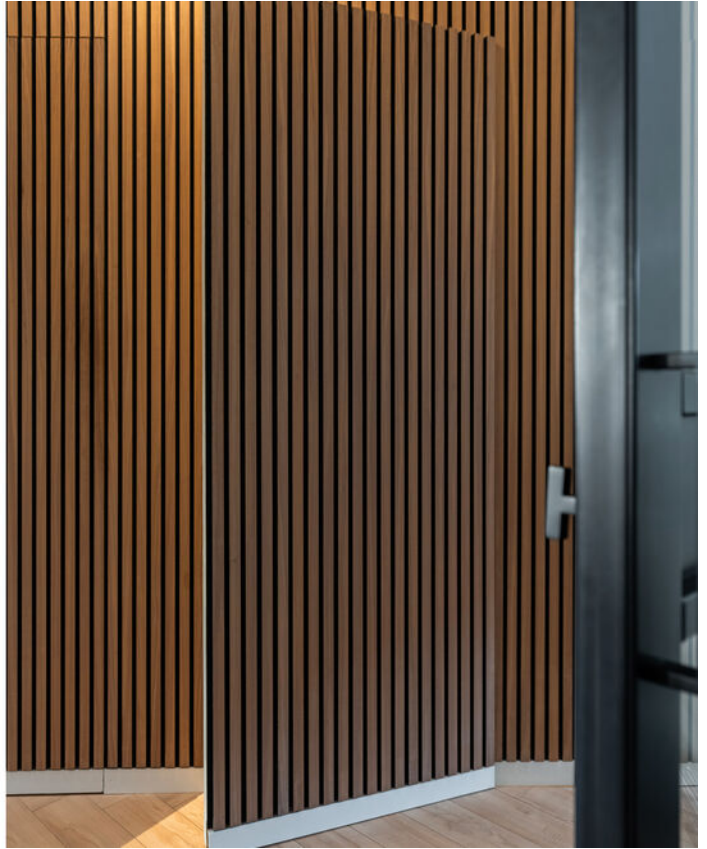
Wij nodigen je van harte uit om deze woning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

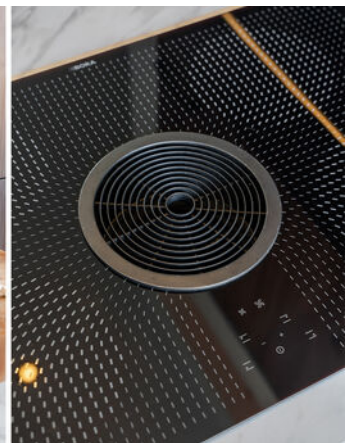
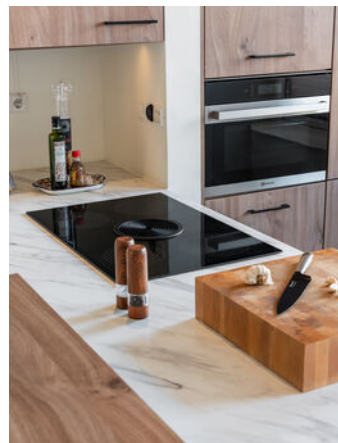
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

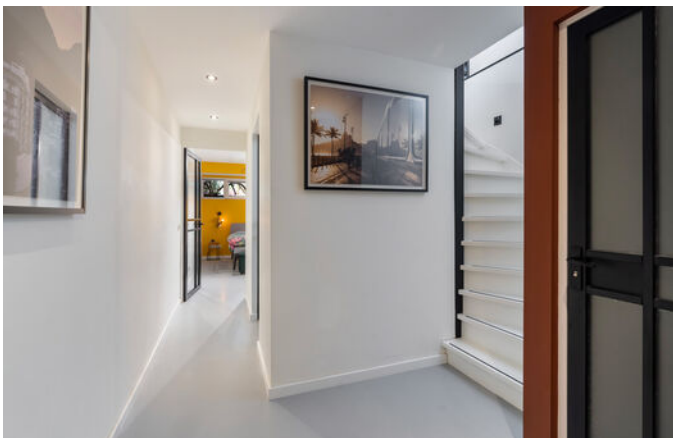
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

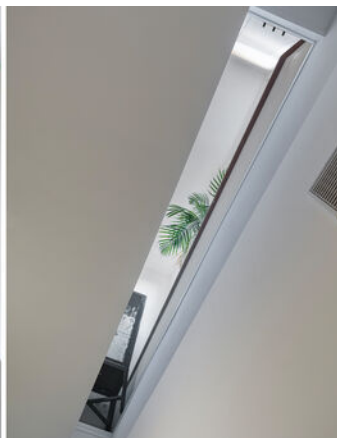


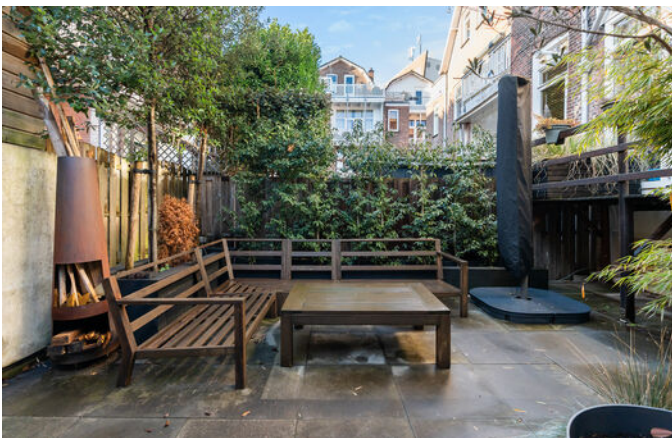
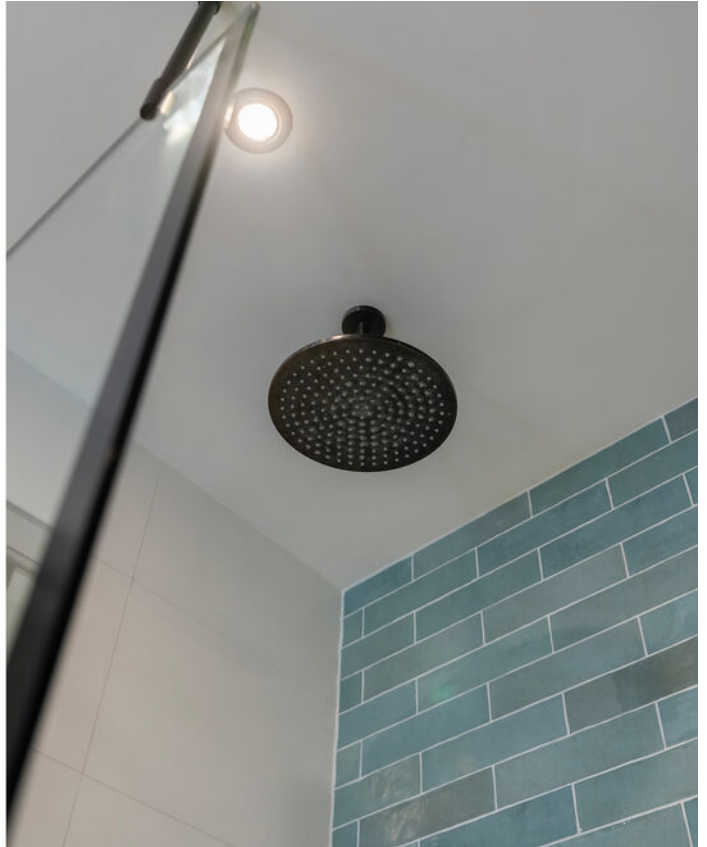


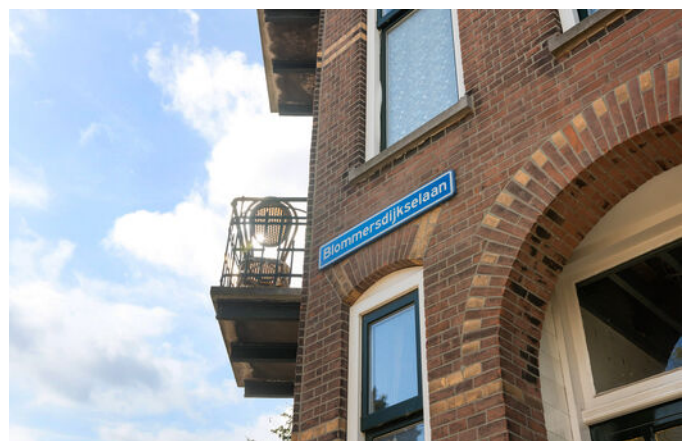
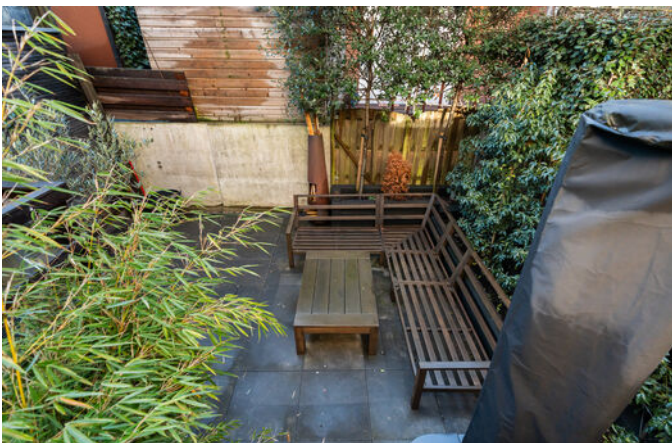






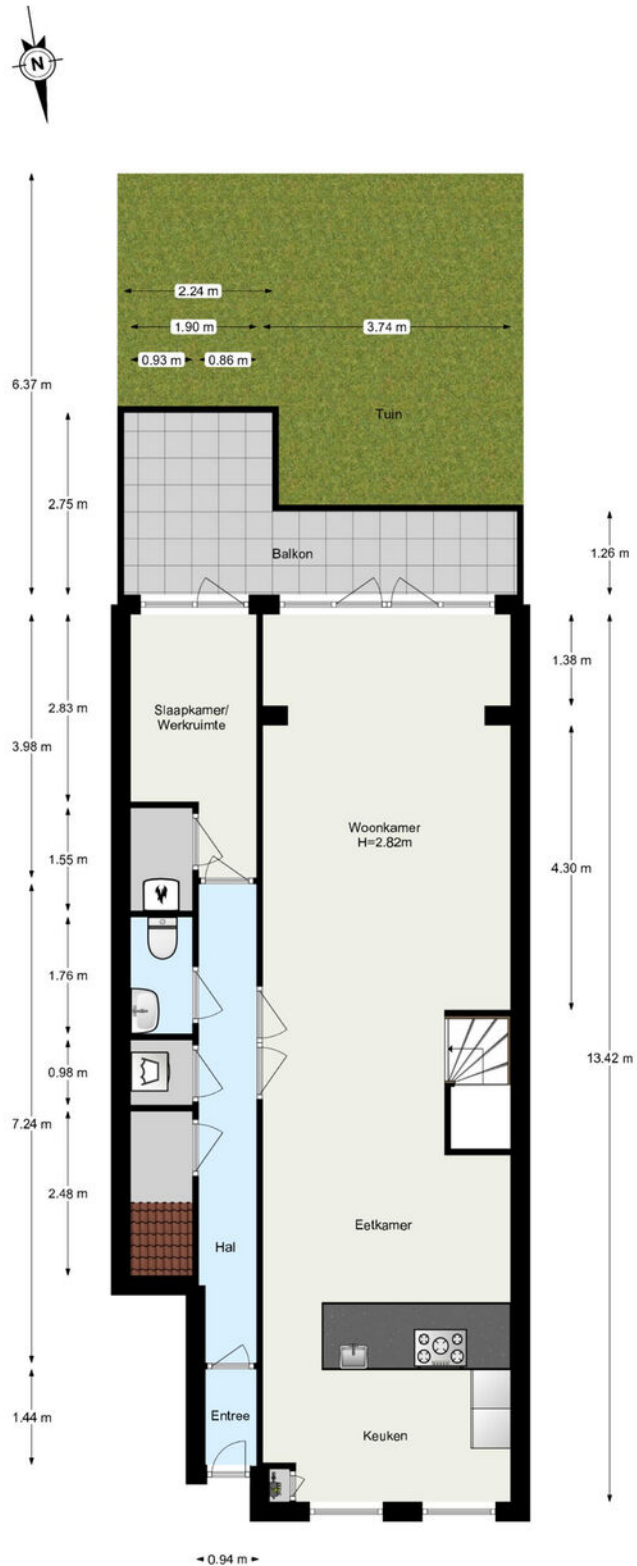




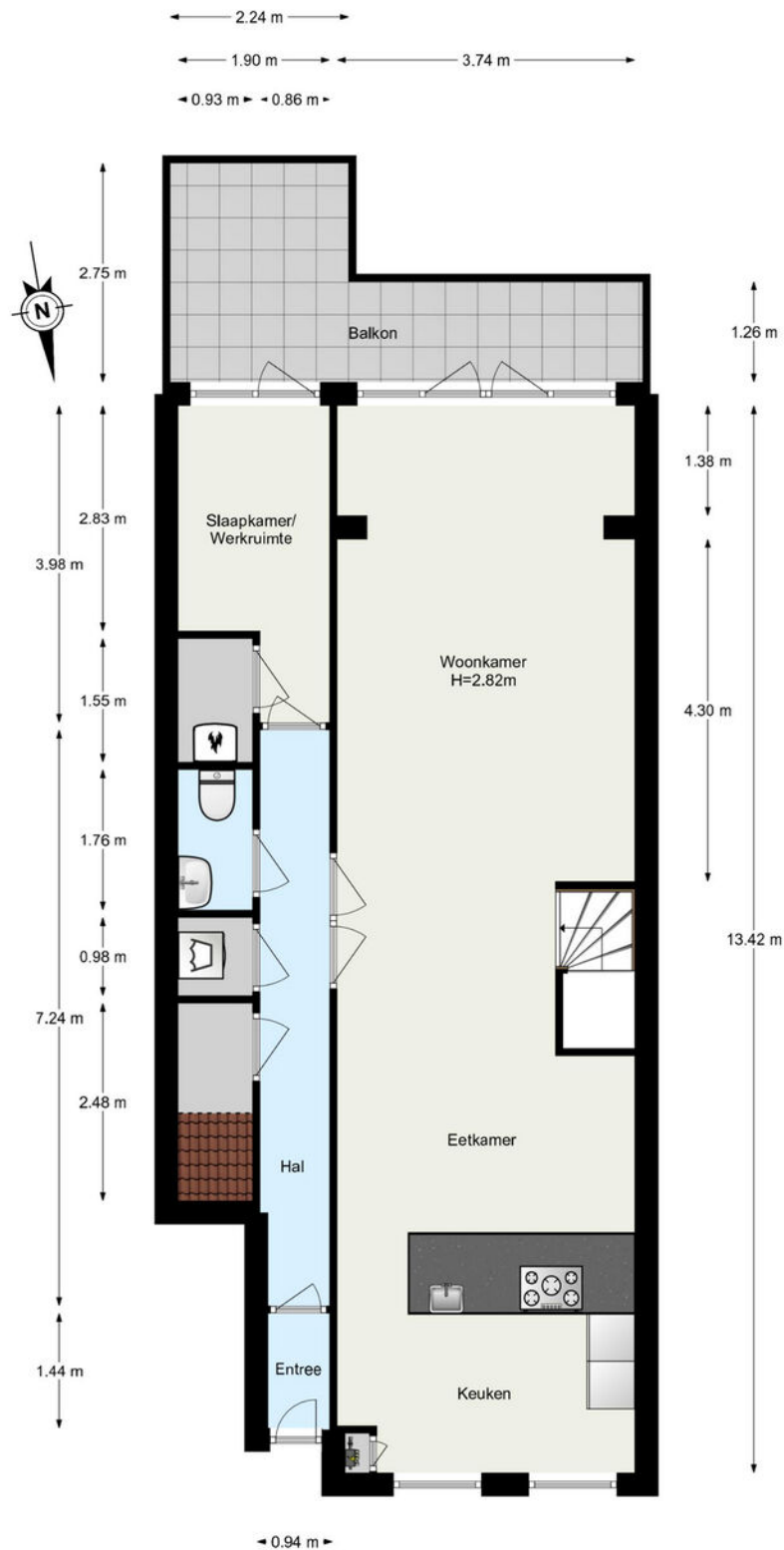




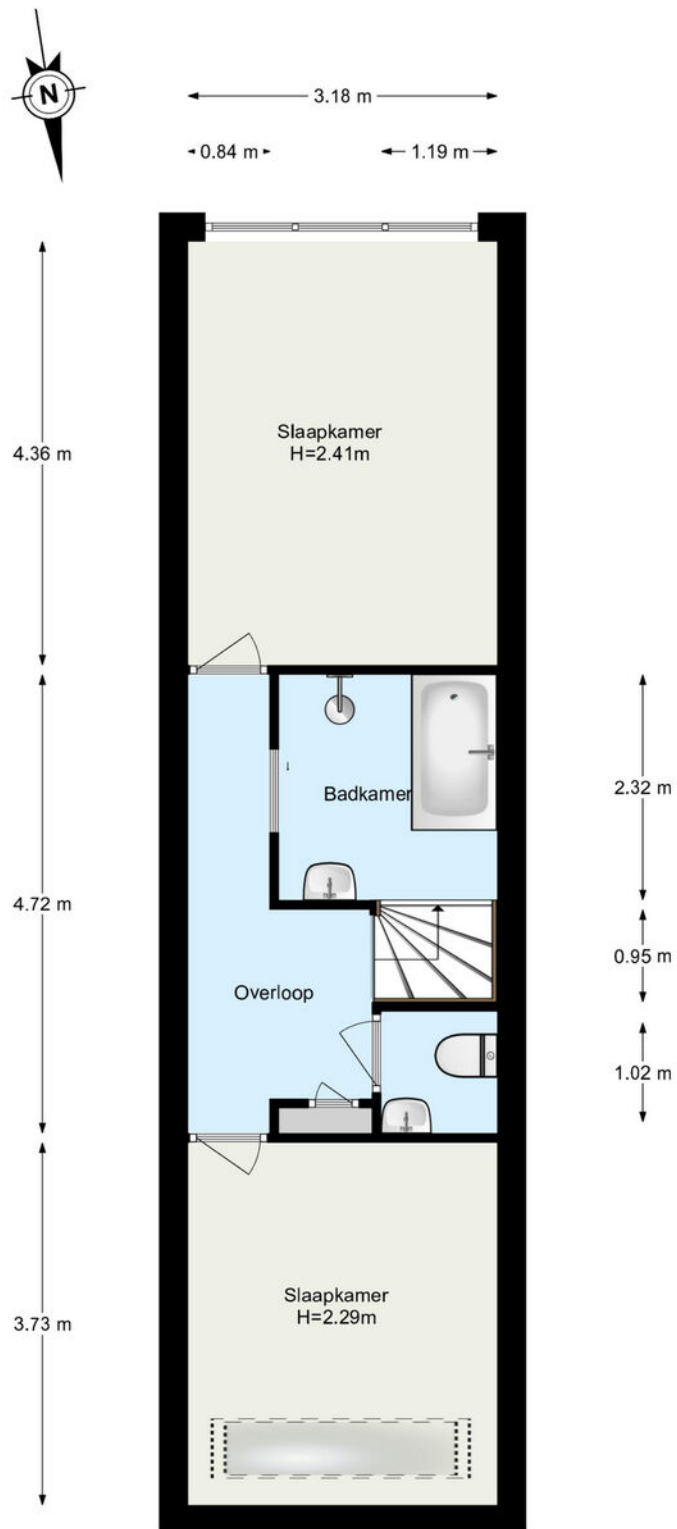
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

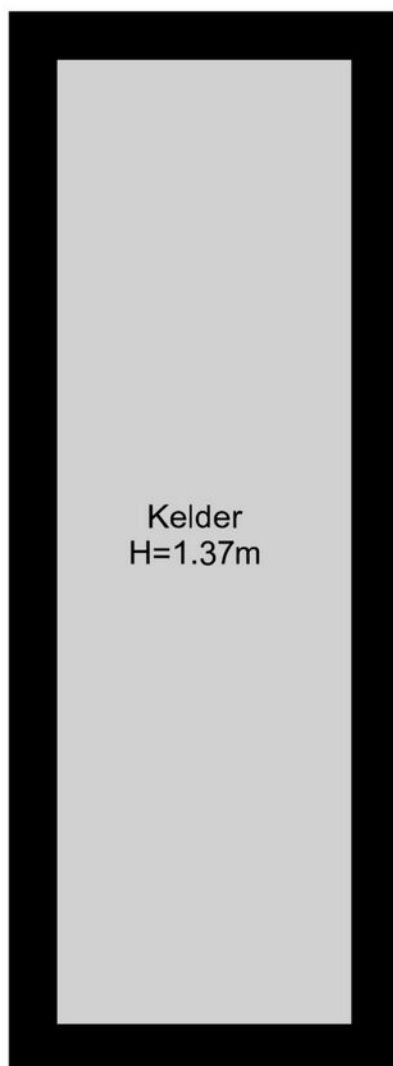


## PLATTEGROND



← 1.82 m →

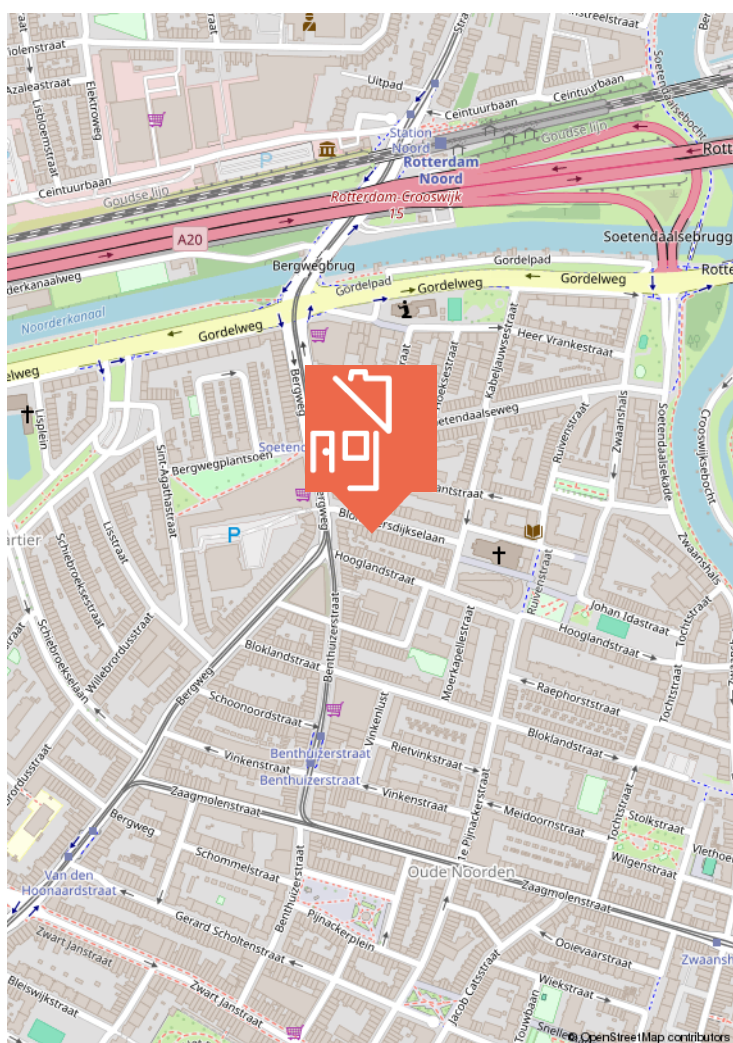
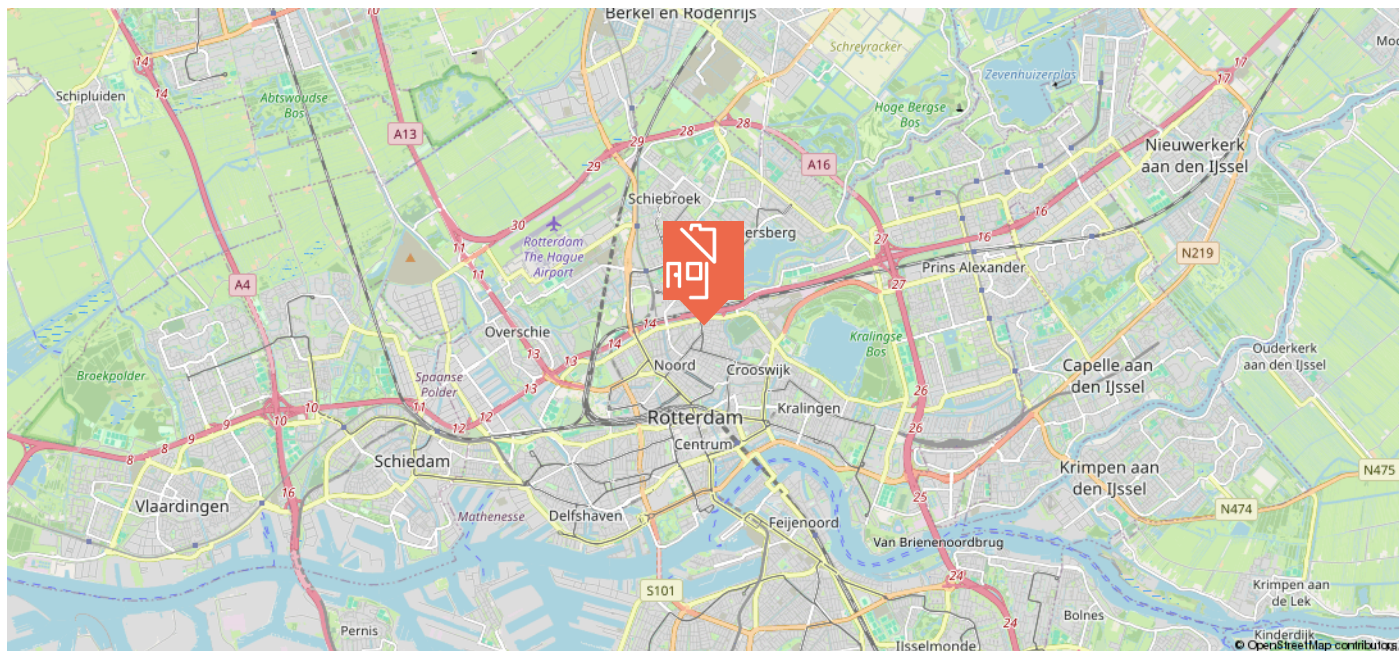
↑  
5.97 m  
↓



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## LOCATIE



## Oude Noorden

Het Oude Noorden is dé wijk met de hipste urban hotspots in alle sectoren. De Hofbogen huisvesten allerlei creatieve ondernemers en leuk om te weten: ze zijn hier bezig met de ontwikkeling van een dakpark. Op het Noordplein en de Zaagmolenkade kan je terecht voor leuke cafés en barretjes, waaronder Wolly aan de Waterkant en Lucia. En deze wijk heeft zelfs zijn eigen bierbrouwerij, Brouwerij Noordt. Op de fiets sta je binnen 10 minuten in het stadscentrum en ook Station Noord is zeer dichtbij gelegen. Dit is een wijk voor de echte stadsmens!



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](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen](http://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
[www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl](http://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](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie