

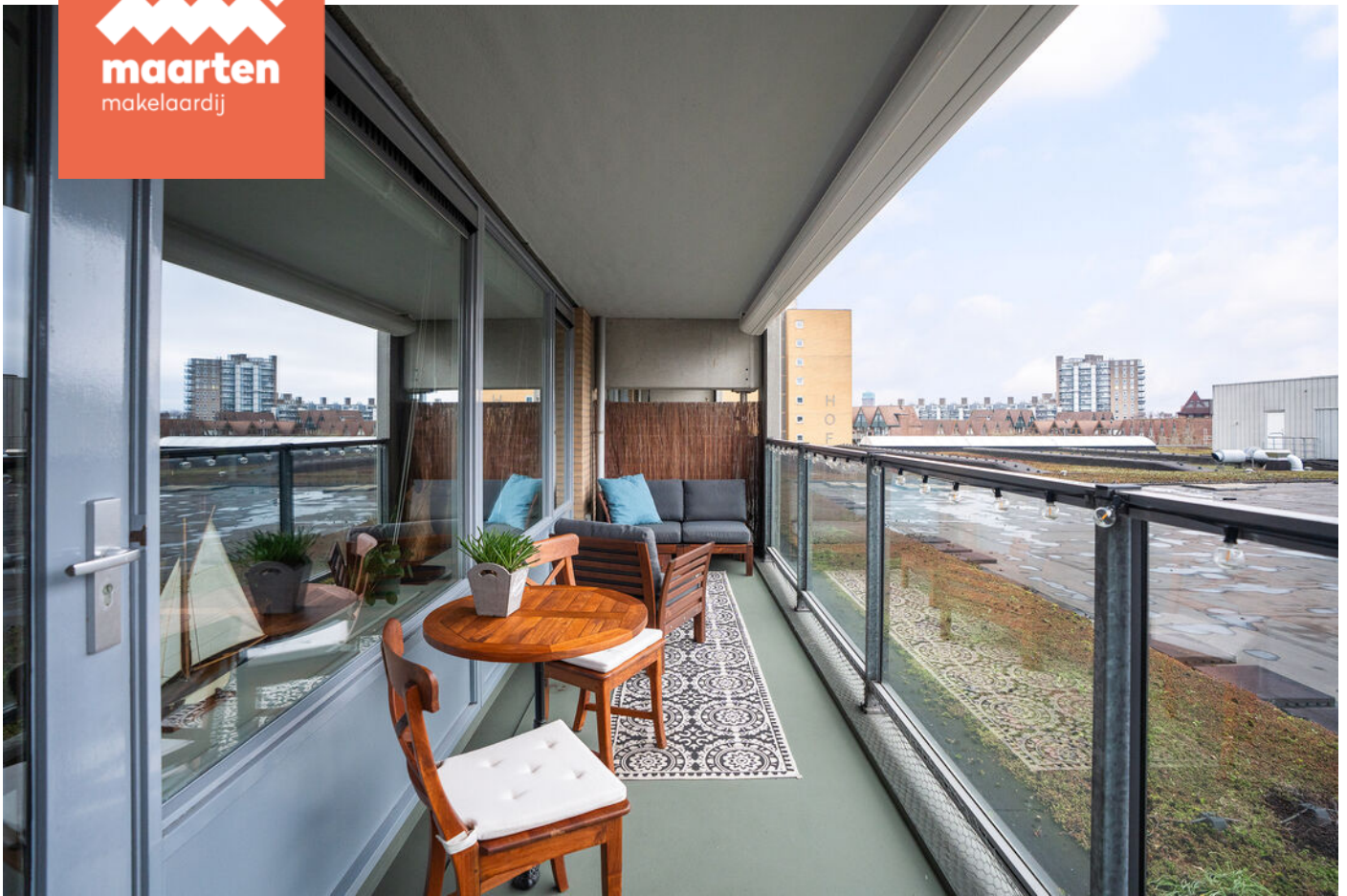


HEER BOKELWEG 114
3032 AD ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	88 m ²
Inhoud	260 m ³
Bouwjaar	1997
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Nieuw: plan je bezichtiging direct online! Ga naar de woningpresentatie op onze website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

Stads wonen op z'n best – hier komen comfort, luxe en locatie perfect samen! Dit in 2021 volledig gerenoveerde 3-kamerappartement is instapklaar en stijlvol afgewerkt. Je geniet hier van een luxe keuken, een moderne badkamer en een hoogwaardige afwerking door de hele woning. Met energielabel A woon je comfortabel én energiezuinig. Het balkon biedt een prachtig uitzicht over het centrum van Rotterdam en dankzij de eigen parkeerplaats is parkeren geen zorg. Op loopafstand van alle stadse voorzieningen begint hier jouw nieuwe woonavontuur!

De woning is gelegen in de fijne Agniesebuurt. Ondanks de rustige ligging is de locatie centraal te noemen. Het Eudokiaplein is om de hoek gelegen en hier kun je terecht voor diverse supermarkten en speciaalzaken. Het sfeervolle Oude Noorden bereik je in een mum van tijd en je laat je verrassen door het aanbod aan lekker eten, mode en design. Op zaterdag vind je op het Noordplein de gezellige Rotterdamse Oogstmarkt, waar je de lekkerste delicatessen kunt kopen. Voor gave urban hotspots in combinatie met ontspanning is de Hofbogen een must! Hier bevinden zich veel creatieve ondernemers en is er een luchtpark (1,9 km) gevestigd. Hoe tof! Ook het stadscentrum is op 5 minuten lopen, waardoor je zeer makkelijk de gezelligheid van de binnenstad kunt opzoeken. Tevens is de woning ideaal gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A20 en A13) en het openbaar vervoer, met een tramhalte in de straat. Geniet hier van de talloze mogelijkheden waardoor je steeds iets nieuws kunt ontdekken!

Indeling

Begane grond:

Centrale entree met bellentableau en postvakken. Middels het trappenhuis en de lift is de woning op de vierde etage te bereiken.

Vierde etage:

Via de L-vormige entree stap je binnen in het hart van de woning: een heerlijk licht en sfeervol leefgedeelte. De prachtige eikenhouten vloer zorgt direct voor een warme uitstraling en vormt de perfecte basis voor het open karakter van de ruimte. Hier vloeien de zithoek, eethoek en keuken moeiteloos in elkaar over – een plek waar gezelligheid en comfort samenkomen.

In 2021 is de woning volledig en hoogwaardig gerenoveerd, wat direct zichtbaar is in de moderne afwerking en het luxe afwerkingsniveau. Ook technisch is alles toekomstbestendig gemaakt: de volledige groepenkast is vernieuwd, alle elektra is vervangen en uitgebreid met extra groepen – ideaal voor hedendaags wooncomfort en moderne apparatuur. De ruime open keuken met stijlvolle zwarte fronten en een composiet aanrechtblad is een echte eyecatcher. Uiteraard voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur van AEG, waaronder een combi-oven/magnetron, volwaardige stoomoven, vaatwasser, inductiekookplaat en een kokendwaterkraan van Grohe. Aan de bar is volop ruimte voor barkrukken – dé plek om 's ochtends rustig wakker te worden met een kop koffie of 's avonds gezellig aan te schuiven voor een borrel. Grenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Voor de keuken is meer dan genoeg plek voor een royale eettafel waar je met gemak met een groot gezelschap kunt tafelen. Ook de zithoek is ruim opgezet: hier



geniet je gegarandeerd van ontspannen avonden op de bank.

De grote raampartijen over de volledige achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval en geven toegang tot het brede balkon met fraai uitzicht over het stadshart van Rotterdam. Dankzij de royale opzet is er ruimte voor meerdere zitjes. Voor extra comfort op warme dagen is het balkon voorzien van een elektrische zonwering die eenvoudig via afstandsbediening en app/wifi te bedienen is. Voeg wat groen toe en je creëert hier zonder twijfel jouw favoriete plek midden in het centrum.

Terug in de entree bereik je de twee slaapkamers, het separate toilet en de badkamer. Beide slaapkamers hebben een prettige afmeting en zijn volwaardig in te richten als slaapvertrek, maar lenen zich ook uitstekend als werk- of hobbykamer.

De badkamer en het toilet zijn eveneens in 2021 gerenoveerd en smaakvol afgewerkt. De badkamer is uitgevoerd in neutrale tegels met een stijlvol houtlook wastafelmeubel en kast, een inloofdouche en een handdoekenradiator. Het separate toilet is afgewerkt met kleurrijke Portugese tegels – een speels detail dat zorgt voor een verrassend accent.

Berging en parkeerplaats:
Bij de woning behoort een separate berging en een eigen parkeerplaats. De berging is gesitueerd op de derde etage en de parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage op de 2e etage. De parkeerplaats wordt separaat aangeboden voor € 25.000,-.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1997 – het appartement is volledig gerenoveerd in 2021
- Woonoppervlakte circa 88 m²
- Inhoud circa 260 m³
- Energielabel A
- Bij de woning behoort een eigen parkeerplaats welke separaat wordt aangeboden voor € 25.000,-
- Bij de woning behoort een separate berging
- Gelegen op erfpachtgrond t/m 19-05-2095, waarvan de canon is afgekocht t/m 25-01-2071
- Verwarming en warm water middels stadverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 164,49,- per maand voor de woning en € 46,47 voor de parkeerplaats
- Zelfbewoningsplicht van toepassing
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

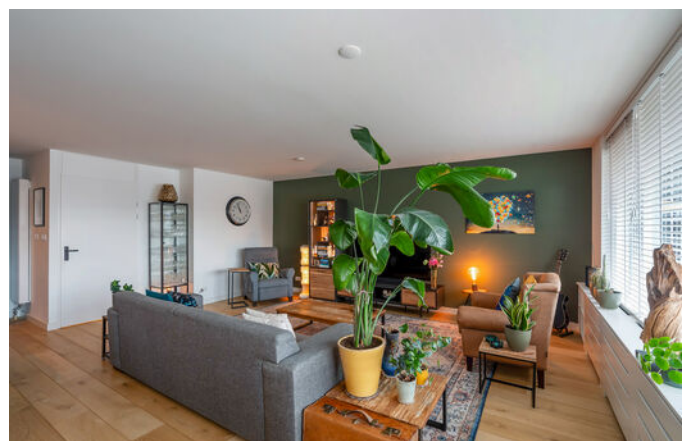
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

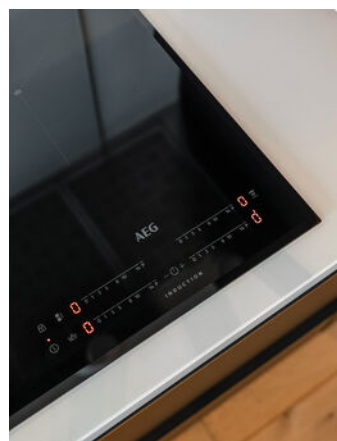
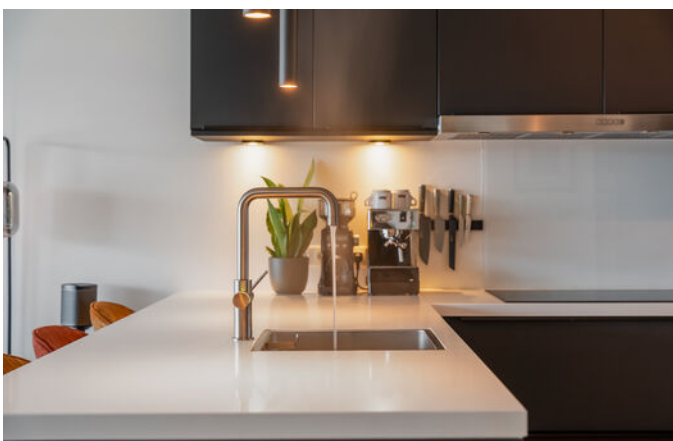
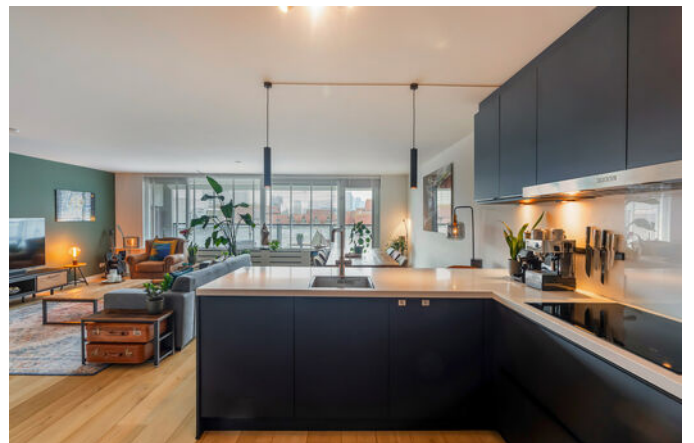
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.

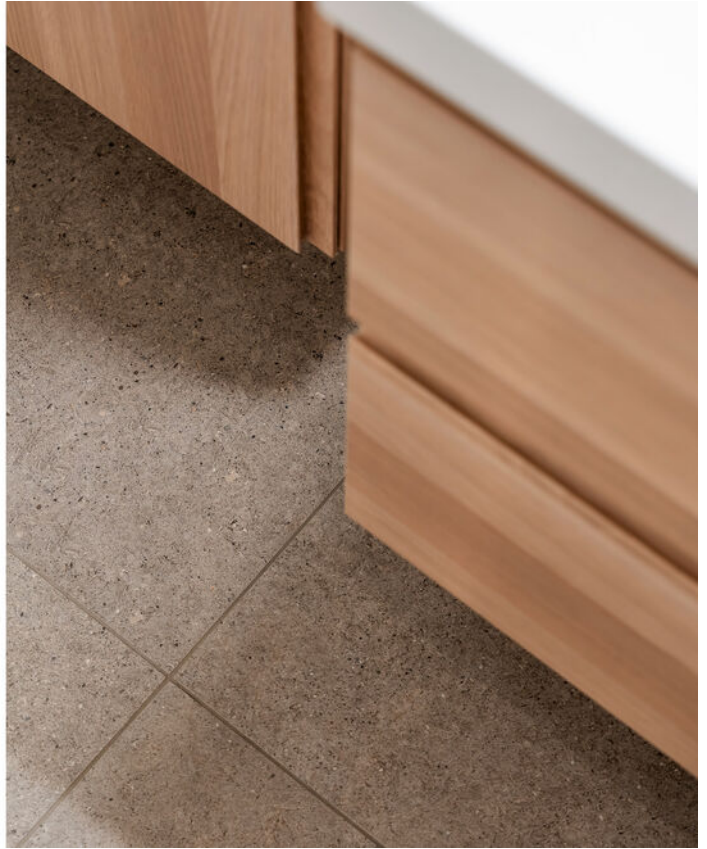




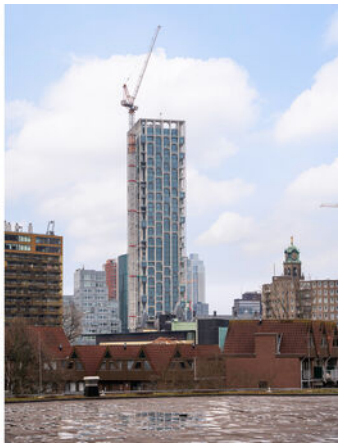
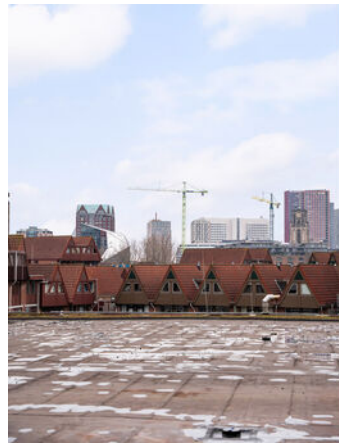




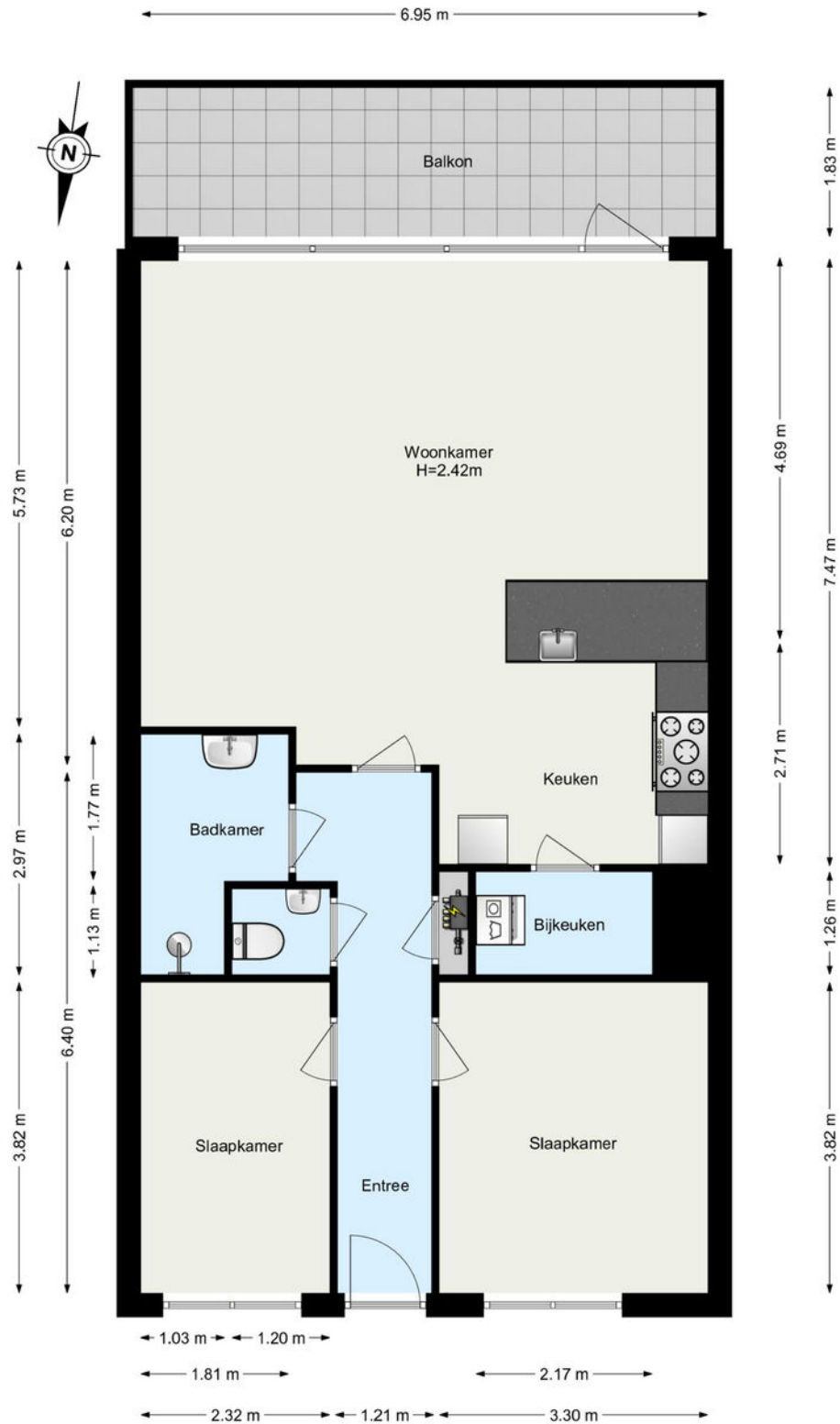




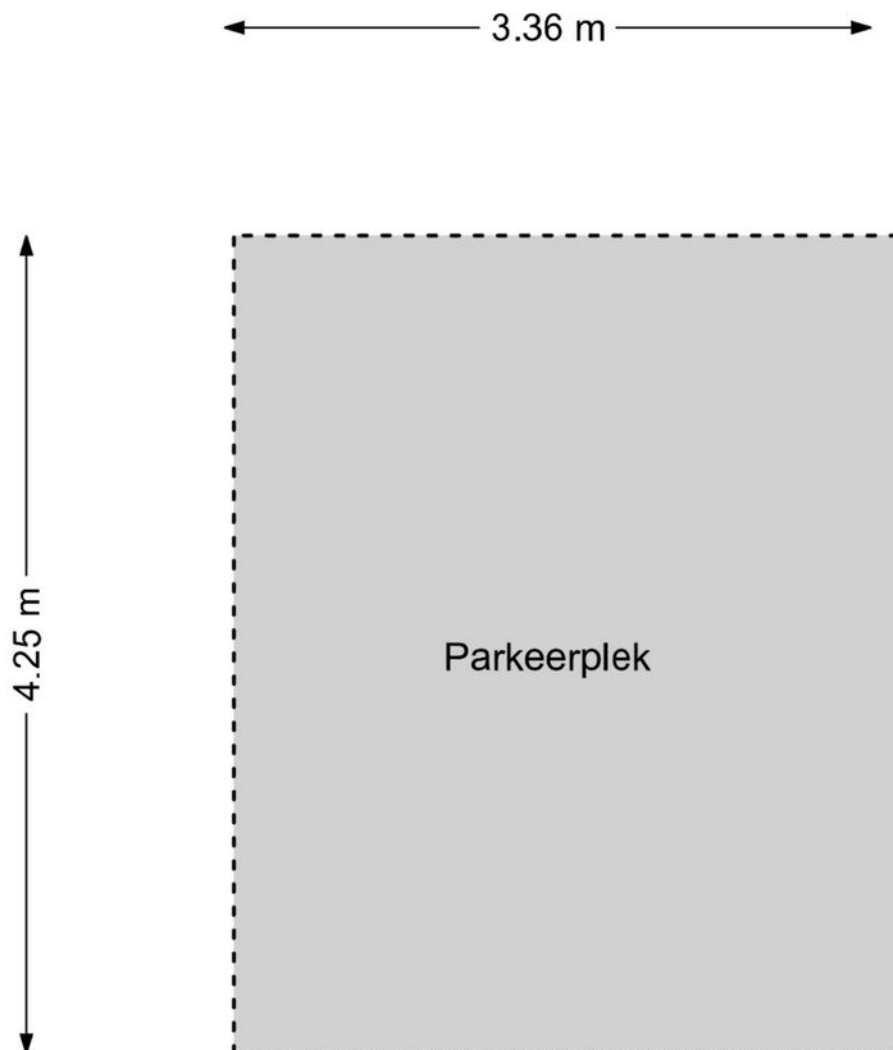




PLATTEGROND



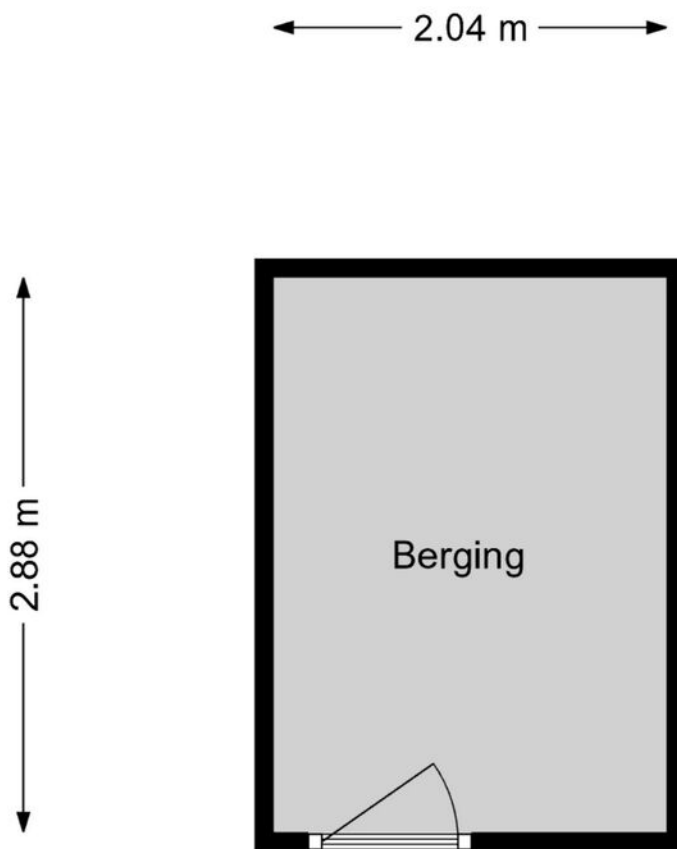
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

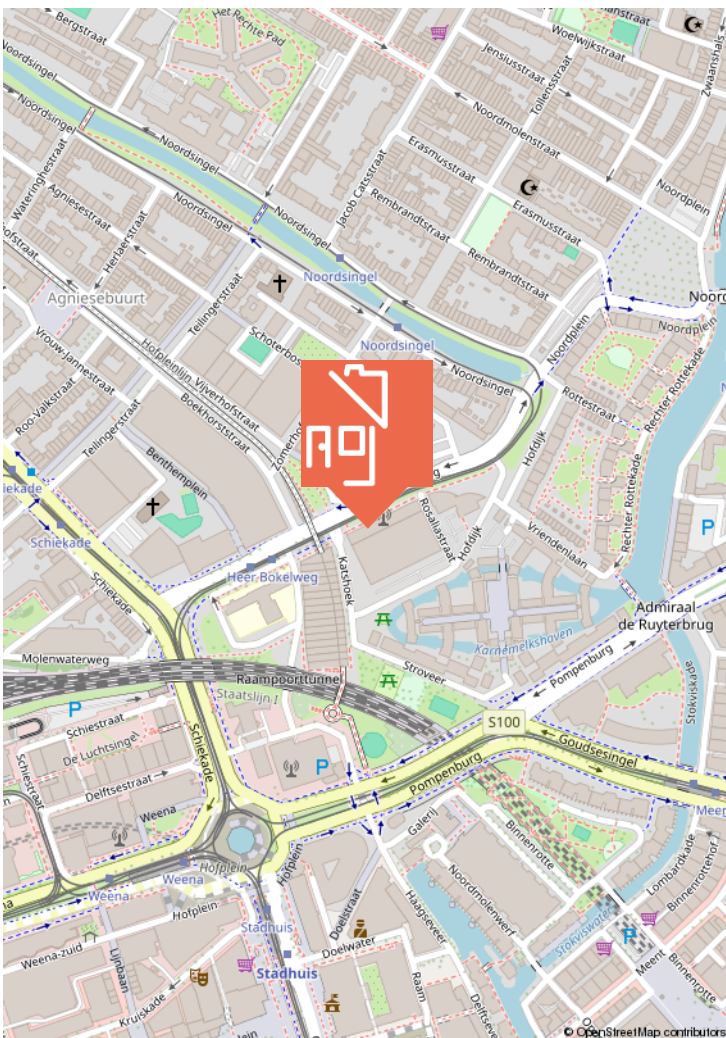
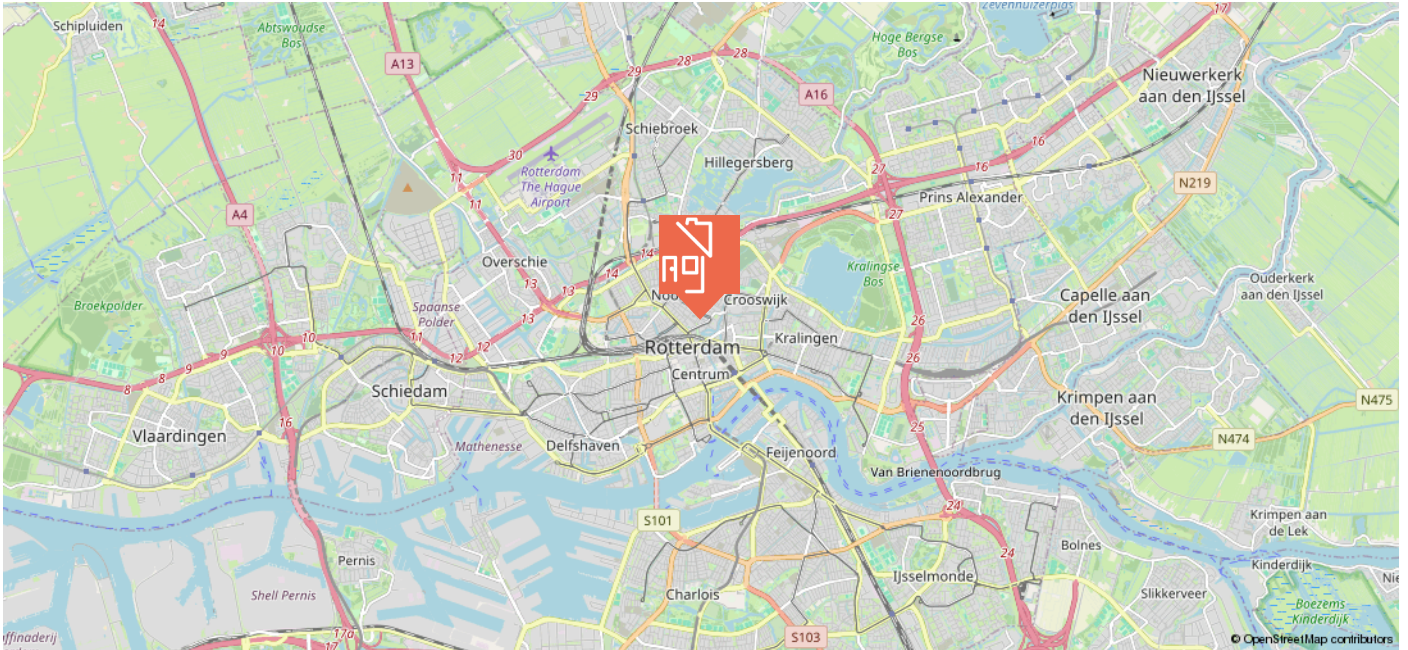
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Agniesebuurt

De Agniesebuurt is gelegen op een rustige locatie, maar er is hier meer dan genoeg te beleven. Bij de Hofbogen vind je allerlei creatieve ondernemers en ondernemingen. Zo kan je bij Mooie Boules een avondje jeu de boules spelen en heeft club en poppodium Bird geregeld toffe concerten en evenementen. Voor al je dagelijkse voorzieningen kan je terecht bij winkelcentrum Eudokiaplein. Met de stad en het Noordplein binnen loopafstand ben je zo bij diverse restaurants en winkels. Hier ontdek je altijd iets nieuws!



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 hypotheekverstrekende 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 direct je bezichtiging online in!
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je
plek vast

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