



ORANJEBOOMSTRAAT 18 B

3071 BA ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 869.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	180 m ²
Inhoud	607 m ³
Bouwjaar	2024
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming
Energielabel	A+++



OMSCHRIJVING

Een luxe eengezinswoning die alles heeft: comfort, stijl en ruimte! Deze moderne woning, is verdeeld over vier woonlagen en beschikt over vier slaapkamers én een royaal dakterras van circa 42 m². De hoogwaardige afwerking is direct zichtbaar: een prachtige PVC-visgraatvloer, een luxe open keuken met kookeiland en twee stijlvolle badkamers maken het geheel compleet. Dankzij het recente bouwjaar en energielabel A+++ geniet je hier van optimaal comfort en energiezuinig wonen. Extra praktisch is de eigen parkeerplek in de overdekte garage, die je gemakkelijk bereikt via de achterzijde van de woning. Kortom: alles wat je zoekt in een moderne gezinswoning, vind je hier onder één dak!

De woning ligt op de kop van Feijenoord in het geliefde Hefkwartier. Een unieke locatie, gelegen aan de Nieuwe Maas en tussen stedelijke iconen als de Hef, het Bruggebouw en de Willemsbrug. Je woont er heerlijk rustig in een kindvriendelijke wijk met ambitie. Zo is de Nassaukade volop in ontwikkeling waar onder andere horeca wordt gevestigd. Ook loop je zo naar het Entrepothaven. De wijk uit? Met de fiets sta je binnen 8 minuten in het centrum en met de bus doe je daar nog geen 7 minuten over. Wil je de stad uit dan pak je de trein op Station Rotterdam Blaak of Station Zuid. Ten slotte zit je met de auto in no time op de snelweg.

Indeling

Begane grond:

Binnenkomst in de royale entree, een uitnodigende ruimte met direct toegang tot de meterkast. Dankzij de ruime opzet is er volop mogelijkheid om hier een werkruimte of een tweede woonkamer te creëren. Vanuit de hal aan de achterzijde bereik je het separate toilet met fonteintje, de praktische berging, een ruime trapkast en de eigen parkeerplaats.

Eerste etage:

Hier stap je direct binnen in het ruime leefgedeelte, dat zich uitstrekt over de volledige lengte van de verdieping. De

gestuukte wanden en plafond in combinatie met de prachtige PVC-visgraatvloer creëren een modern en sfeervol geheel. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor een heerlijk uitzicht op de straat en een zee van licht binnenlaten. En dan de keuken met kookeiland, wat een eyecatcher! Hierbij zijn hoogwaardige materialen gebruikt en is gekozen voor luxe inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en Quooker. De houten bar aan het kookeiland loopt naadloos over in de stijl van de kastenwand. Ideaal voor een kopje koffie of een gezellig gesprek tijdens het koken.

Via de schuifpui kom je op het riante dakterras van circa 42 m², gelegen op het noordoosten. Richt het in met comfortabele loungemeubels en wat groen, en je hebt je eigen stadse oase waar je heerlijk kunt borrelen of ontspannen. Hiernaast is het mogelijk om bovenop de 3e verdieping nog een dakterras te realiseren.

Tweede etage:

Aan beide zijden van deze verdieping bevindt zich een slaapkamer. Dankzij de grote raampartijen zijn beide kamers heerlijk licht en prettig van formaat. De badkamer heeft een stijlvolle uitstraling dankzij de warme aardtinten en luxe afwerking. De ruimte is uitgerust met een inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een dubbele wastafel met houten meubel en grote ronde spiegel, en een handdoekradiator. Op de overloop is het separate toilet met fonteintje en de trap naar de derde verdieping te vinden.

Derde etage:

Ook op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, die geheel naar eigen wens zijn in



te richten. Bovendien beschikt deze verdieping over een eigen badkamer, uitgevoerd in dezelfde luxe en stijlvolle afwerking als de eerste badkamer. Deze is uitgerust met een inloopdouche, wastafel met houten meubel en ronde spiegel, en een handdoekradiator. Terug op de overloop zijn het separate toilet met fonteintje, een berging en een wasruimte gevestigd.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- 4 laagse woning met appartementsrecht
- Bouwjaar: 2024
- Woonoppervlakte circa 180 m²
- Inhoud circa 607 m³
- Dakterras circa 42 m²
- Eigen grond
- Energielabel A+++ inclusief 8 zonnepanelen
- Alle kamers hebben een eigen thermostaat
- Verwarming (vloerverwarming, door de gehele woning) en warm water middels stadsverwarming en WTW-systeem
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- Door de gehele woning ligt een PVC visgraatvloer
- De gehele woning bevat gestuukte wanden en plafonds
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Mogelijkheid om bovenop de 3e verdieping een dakterras te realiseren
- Koopsom wordt vermeerderd met € 35.000,00 voor de eigen parkeerplaats direct achter de achterdeur. Dit betreft een afgesloten en overdekte parkeergarage.
- VvE-bijdrage circa € 147,00 voor de woning en € 35,00 voor de parkeerplaats per maand
- Oplevering in overleg.

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

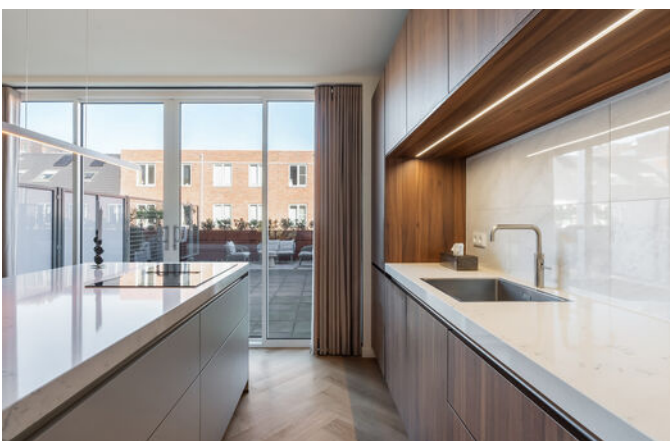
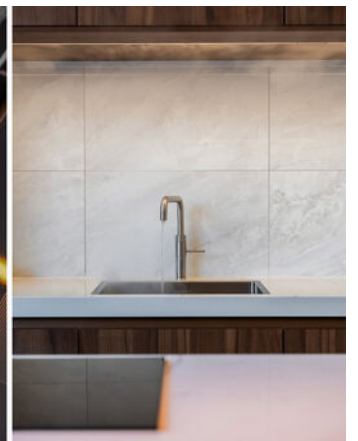
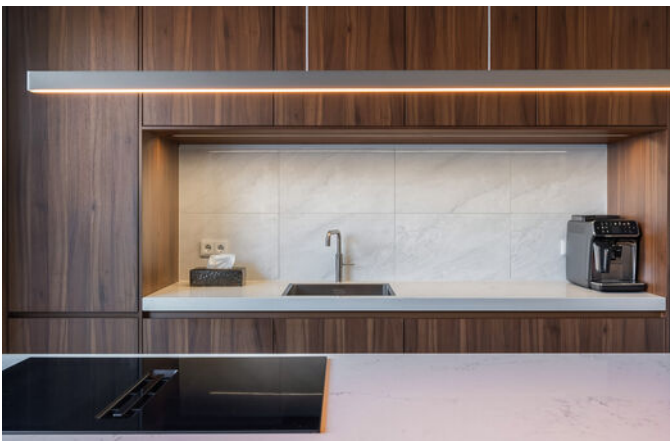
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

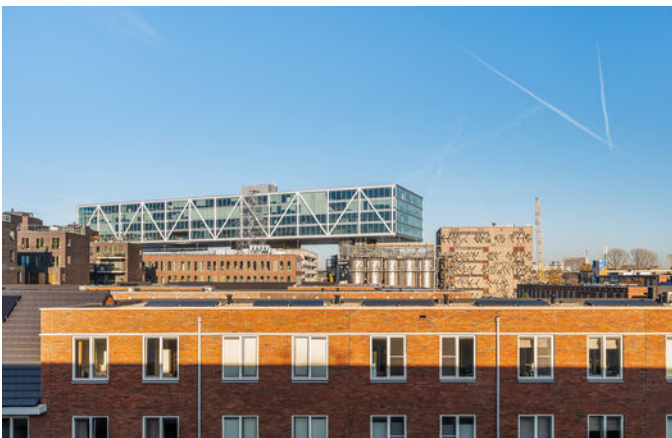
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

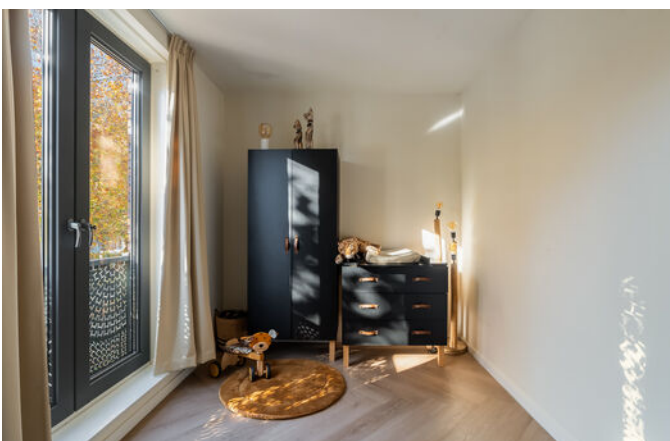


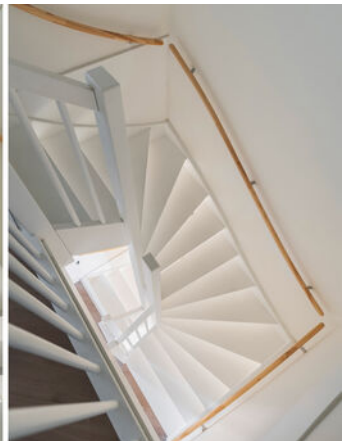


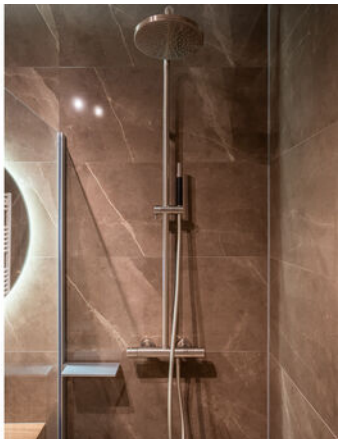
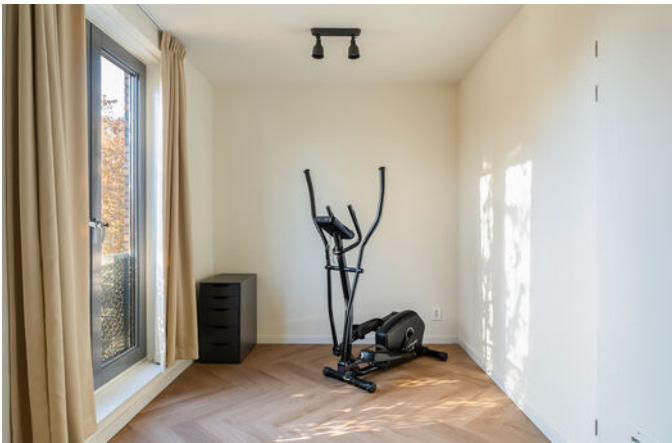


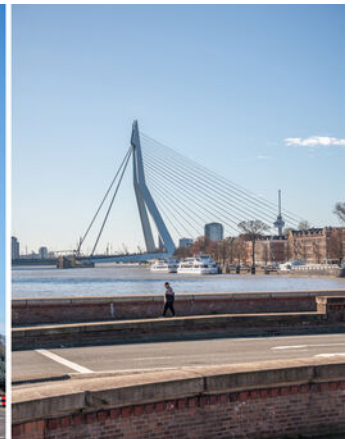
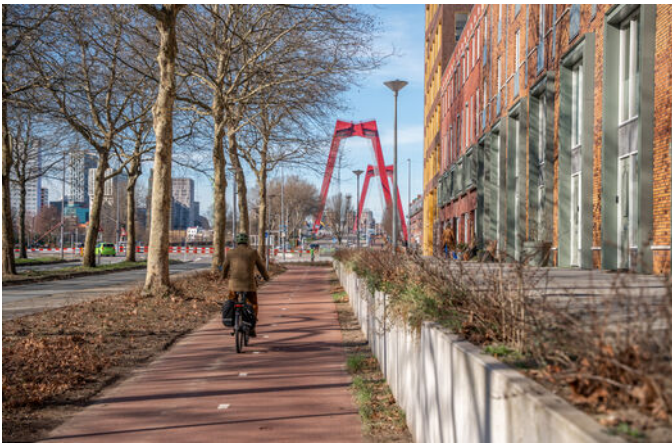






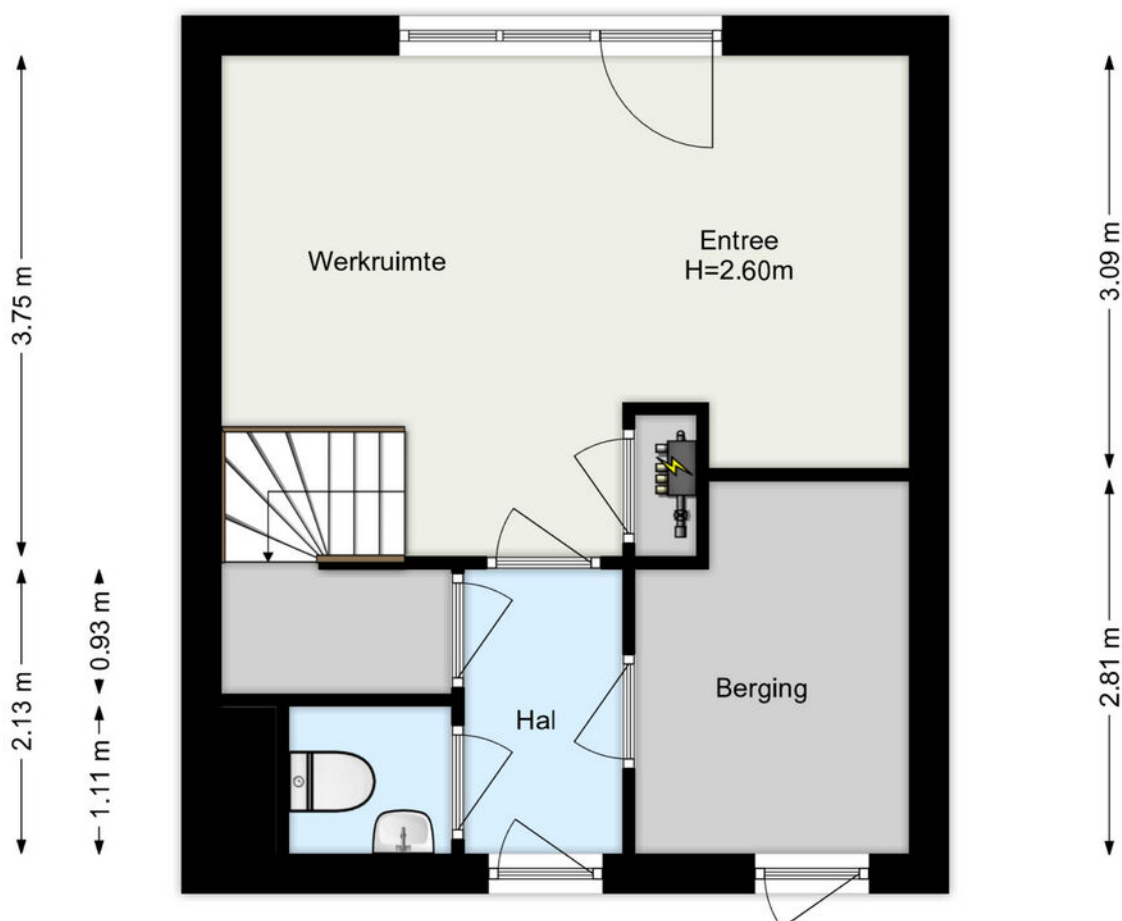
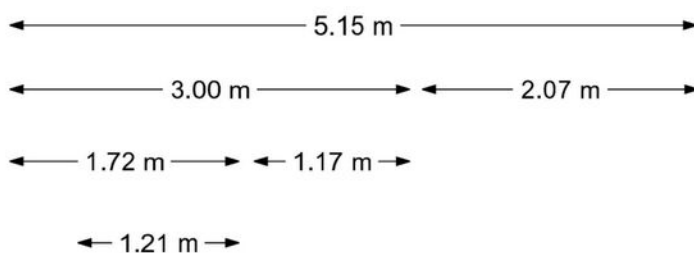








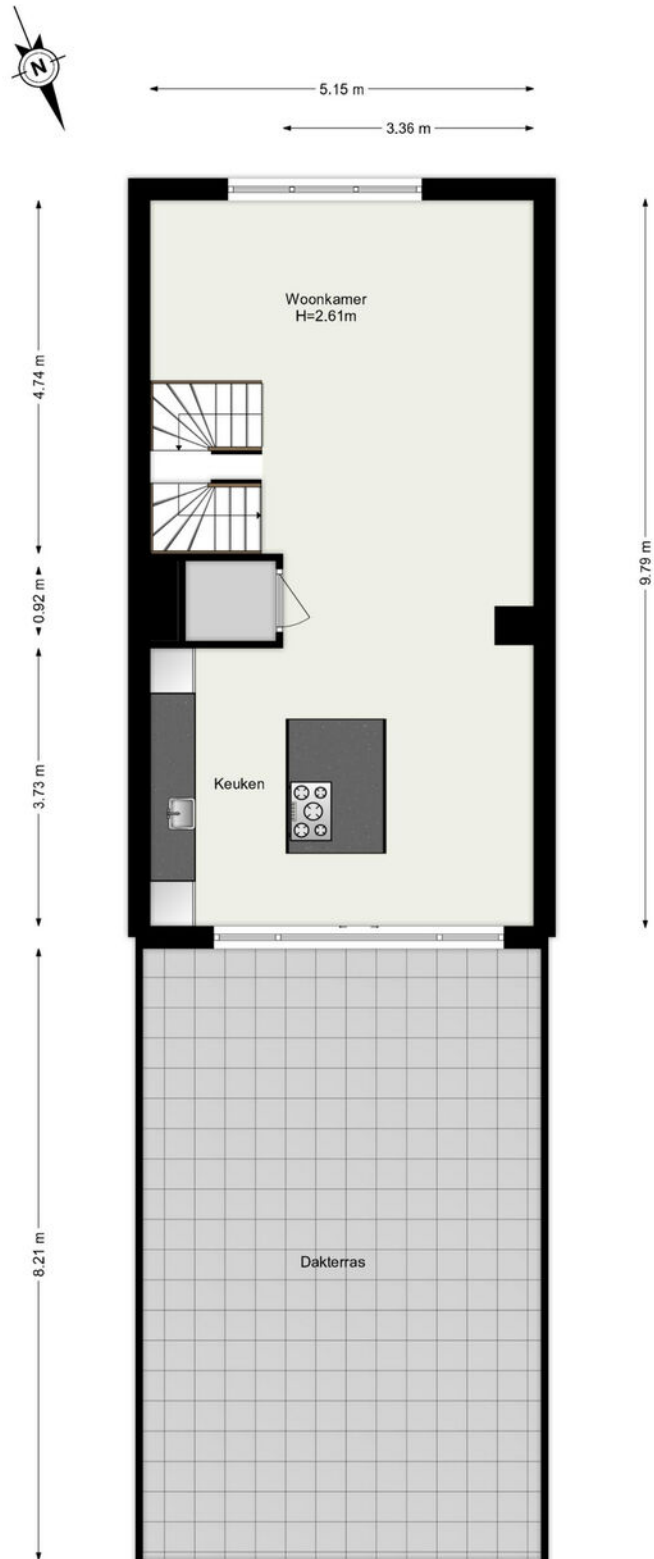
PLATTEGROND



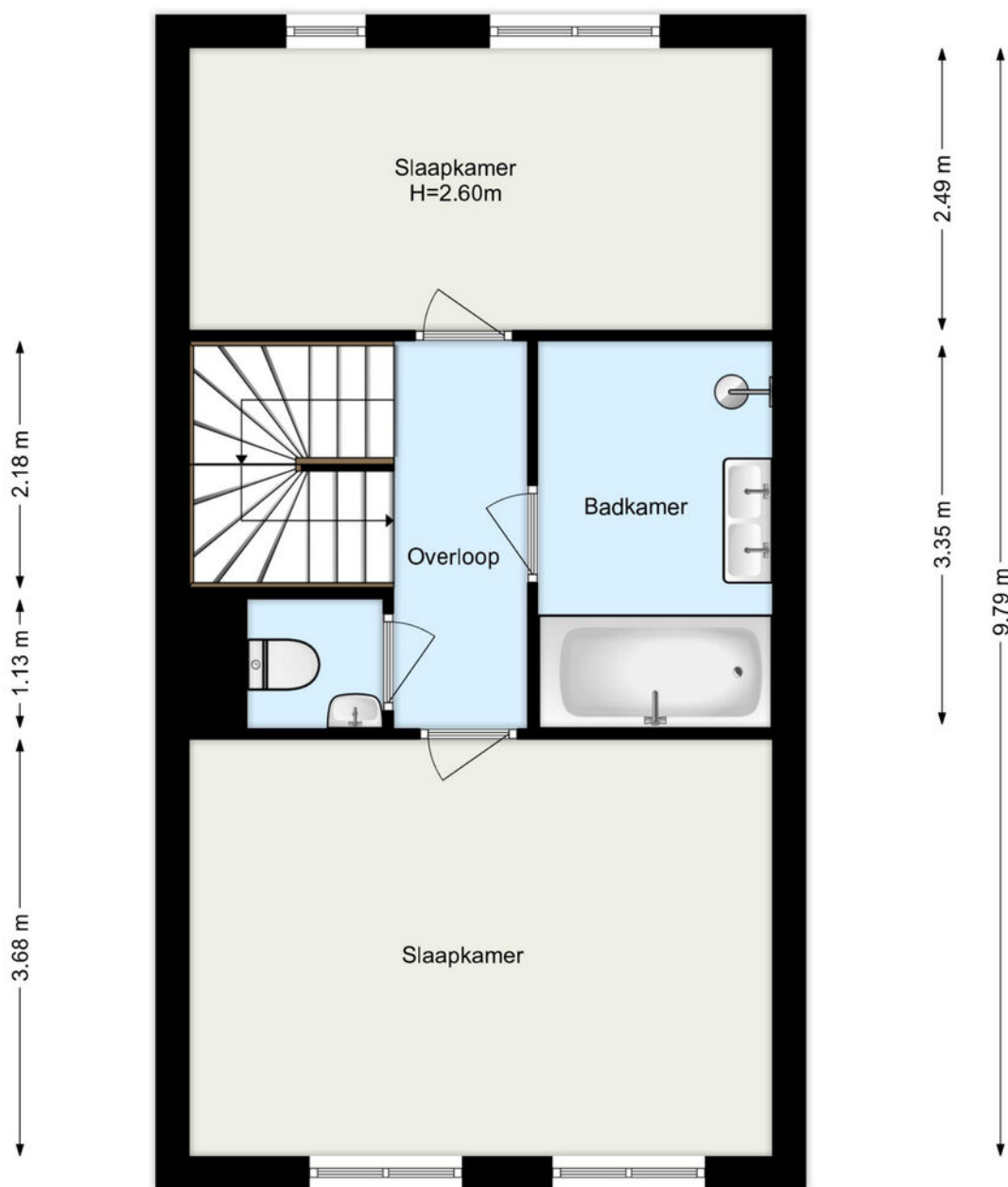
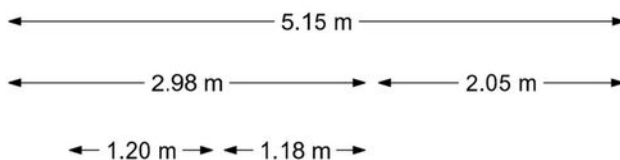
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

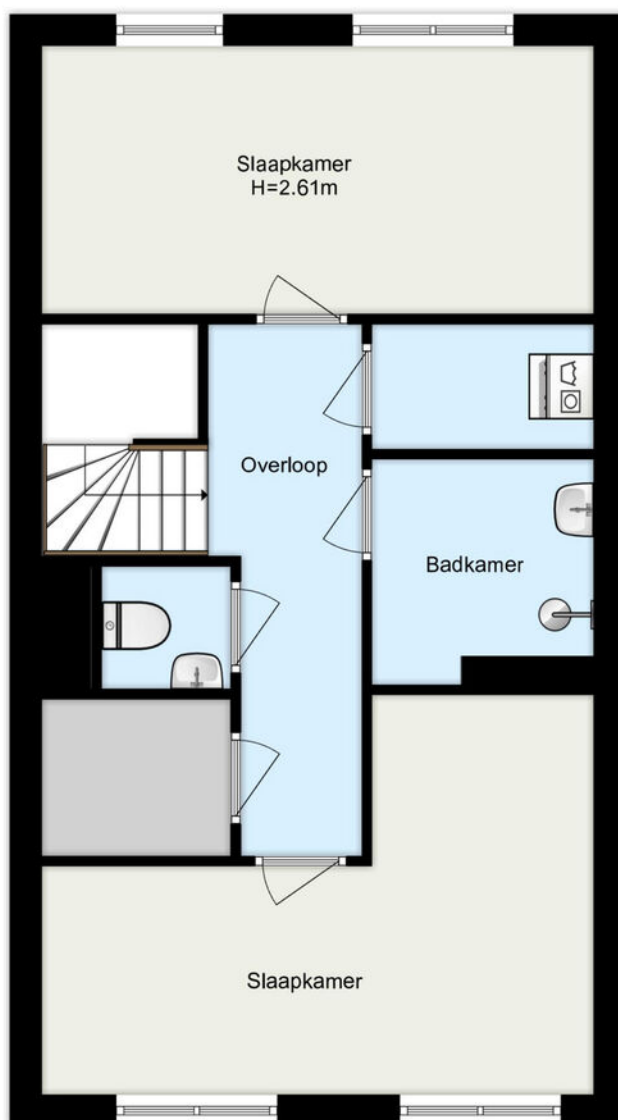


PLATTEGROND



2.98 m 2.09 m
1.76 m 1.18 m

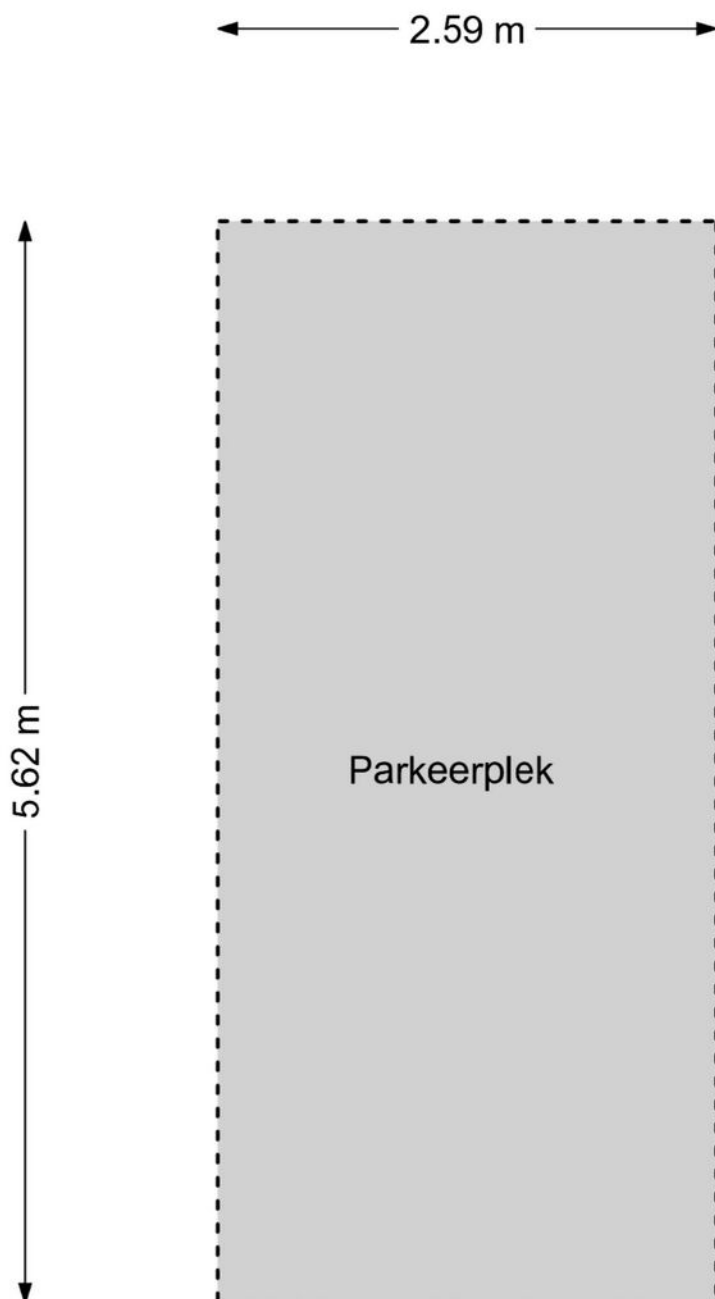
9.79 m
2.50 m
2.19 m
1.14 m
1.46 m
2.13 m



1.23 m
2.10 m
3.73 m

5.15 m

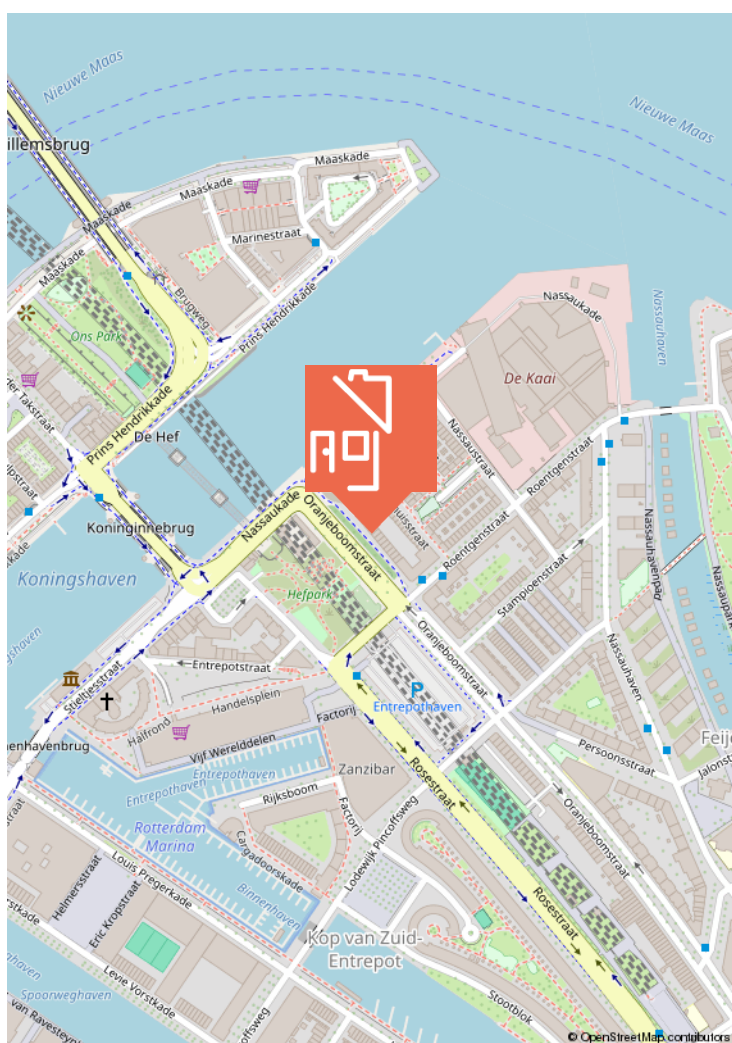
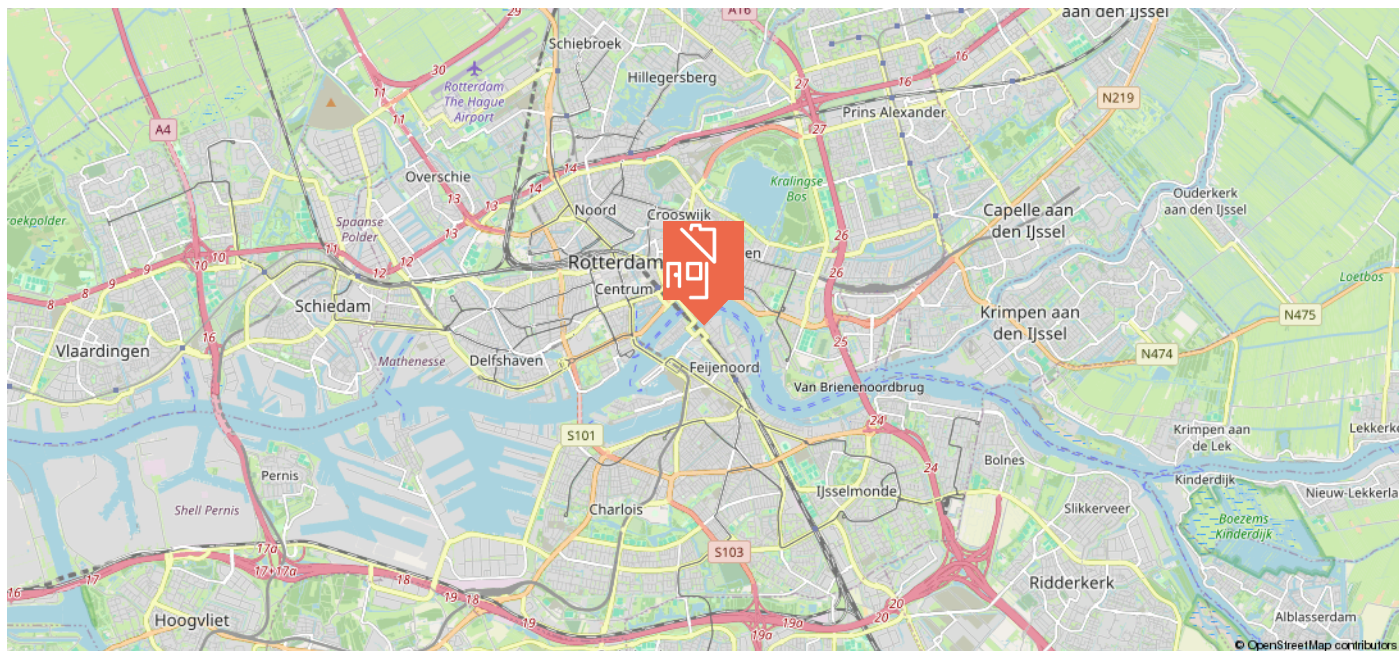
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Feijenoord

De wijk Feijenoord heeft zich de laatste jaren enorm ontwikkeld. Gelegen aan de Nieuwe Maas op steenworp afstand van het centrum heb je aan deze wijk een fijne woonplek. In het Nassauhavenpark kan je in de zomer wandelen en ontspannen en voor een lekkere maaltijd ga je naar Restaurant Maas. Ook de naastgelegen Entrepothaven heeft een scala aan horecagelegenheden en winkels. De diverse ov-stops, waaronder treinstation Zuid, en de nabijgelegen snelwegen maken dit een ideale uitvalslocatie.



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 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