



# TIDEMANSTRAAT 35 A

## 3022 SC ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl  
www.maartenmakelaardij.nl





## KENMERKEN

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Type woning</b>        | Appartement              |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 98 m <sup>2</sup>        |
| <b>Inhoud</b>             | 345 m <sup>3</sup>       |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1922                     |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                        |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                        |
| <b>Isolatie</b>           | Gedeeltelijk dubbel glas |
| <b>Verwarming</b>         | C.v.-ketel               |
| <b>Warm water</b>         | C.v.-ketel               |
| <b>Energielabel</b>       | D                        |



## OMSCHRIJVING

Hier woon je ruim en comfortabel, midden in het levendige Middelland. Een nette en verrassend ruime dubbele bovenwoning op een fijne plek in Rotterdam West. Verdeeld over de tweede en derde verdieping biedt deze woning maar liefst vier slaapkamers, een moderne badkamer en een lichte woonkamer met open keuken. De afwerking is verzorgd en de indeling voelt logisch en prettig aan. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een aangename sfeer in huis. Een ideale woning voor wie ruimte zoekt, zonder concessies te doen aan comfort. Hier woon je rustig, maar met de stad altijd dichtbij.

Middelland en Het Nieuwe Westen vormen samen een levendige en veelzijdige stadsomgeving waar karaktervol wonen en grootstedelijke dynamiek hand in hand gaan. De wijk kenmerkt zich door brede singels, sfeervolle straten en een fijne mix van vooroorlogse architectuur en moderne stedelijke voorzieningen. In de directe omgeving vind je populaire winkelstraten zoals de Vierambachtsstraat, het Mathenesserplein en de Nieuwe Binnenweg, met een breed aanbod aan winkels, speciaalzaken en gezellige horeca. Voor de dagelijkse boodschappen liggen diverse supermarkten, waaronder een Albert Heijn op korte afstand, evenals avondwinkels en toko's om de hoek.

De ligging is ideaal ten opzichte van het centrum van Rotterdam, het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting de A13 en A20. Wie even de drukte wil ontvluchten, kan terecht in het nabijgelegen Heemraadspark, het Roel Langerakpark of het Vroesenpark. Ook cultuurliefhebbers zitten hier goed met musea, theaters en andere stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Voor gezinnen zijn er speeltuinen in de buurt en ligt Diergaarde Blijdorp op korte fietsafstand. Sportverenigingen, scholen en overige voorzieningen maken het geheel compleet. Een wijk waar altijd iets te ontdekken valt en waar wonen elke dag blijft verrassen.

### Indeling

Begane grond  
Eigen voordeur op straatniveau met trapopgang naar de verdiepingen.

#### Tweede verdieping

Via de overloop kom je binnen in de lichte woonkamer. De ruimte voelt open en prettig aan en staat in directe verbinding met de moderne open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, ideaal als hoofdslaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

#### Derde verdieping

Op deze verdieping zijn drie goed bemeeten slaapkamers aanwezig. Daarnaast vind je hier een aparte wasruimte en de moderne badkamer, uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel en toilet. Ook deze verdieping is praktisch ingedeeld en voorzien van veel daglicht door de raampartijen in de kamers en het dakraam op de overloop.

#### Dakterras in overleg met de VvE

Een bijzonder aantrekkelijk aspect van deze woning is de mogelijkheid om een dakterras te realiseren. De VvE staat toe dat op het achterste deel van het dak, ongeveer de helft van het dakoppervlak, een dakterras wordt aangelegd. Daarmee ontstaat de kans om een fijne buitenruimte te creëren, midden in de stad. Voor de realisatie is nog wel goedkeuring van de Gemeente Rotterdam vereist en dient de aanleg plaats te vinden volgens de geldende richtlijnen en in overleg met de VvE.

### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



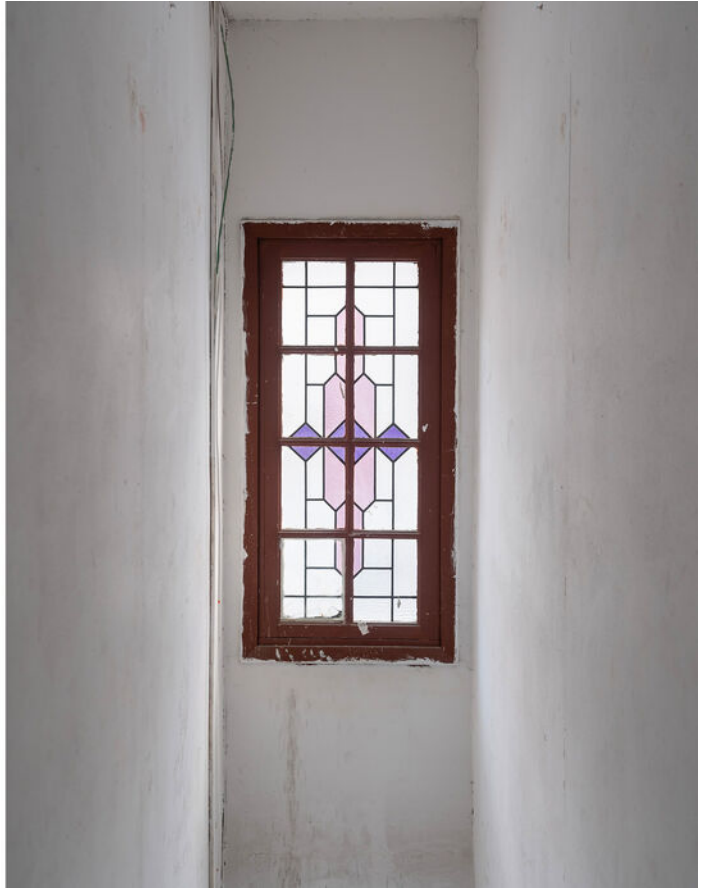
### **Bijzonderheden**

- Bouwjaar: 1922
- Woonoppervlakte circa 98 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 345 m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Energielabel D
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2017)
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €70,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- 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.







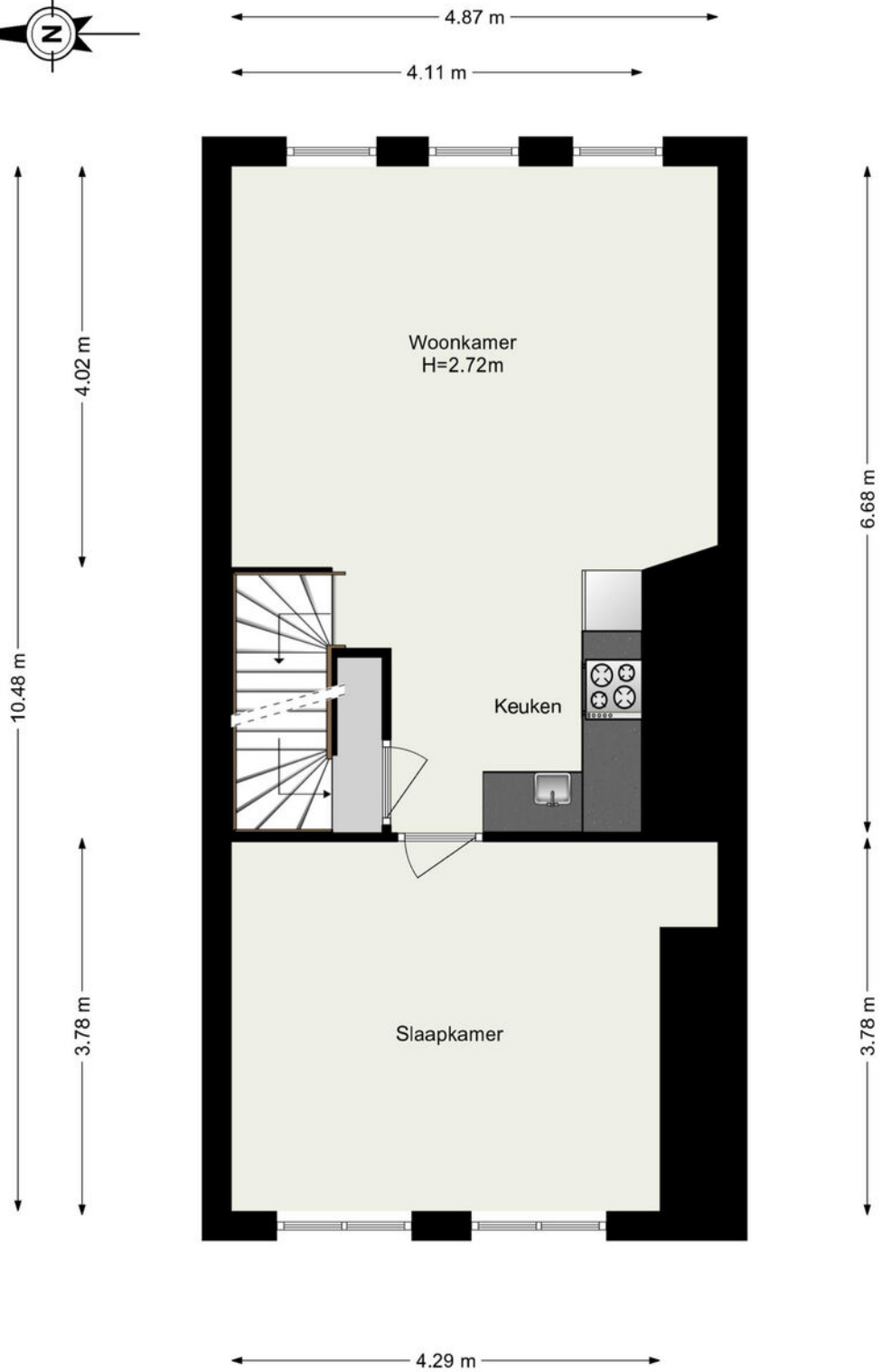




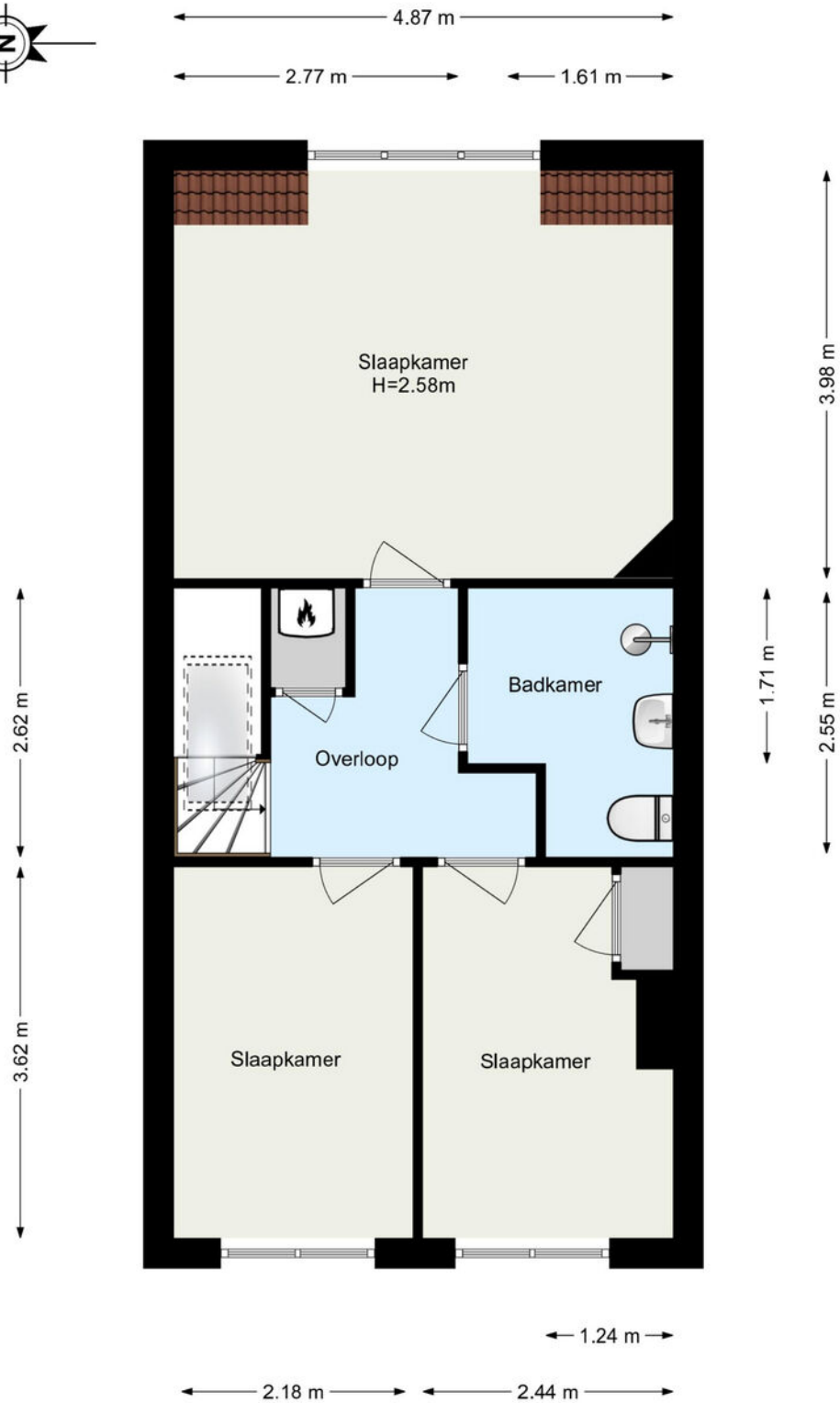




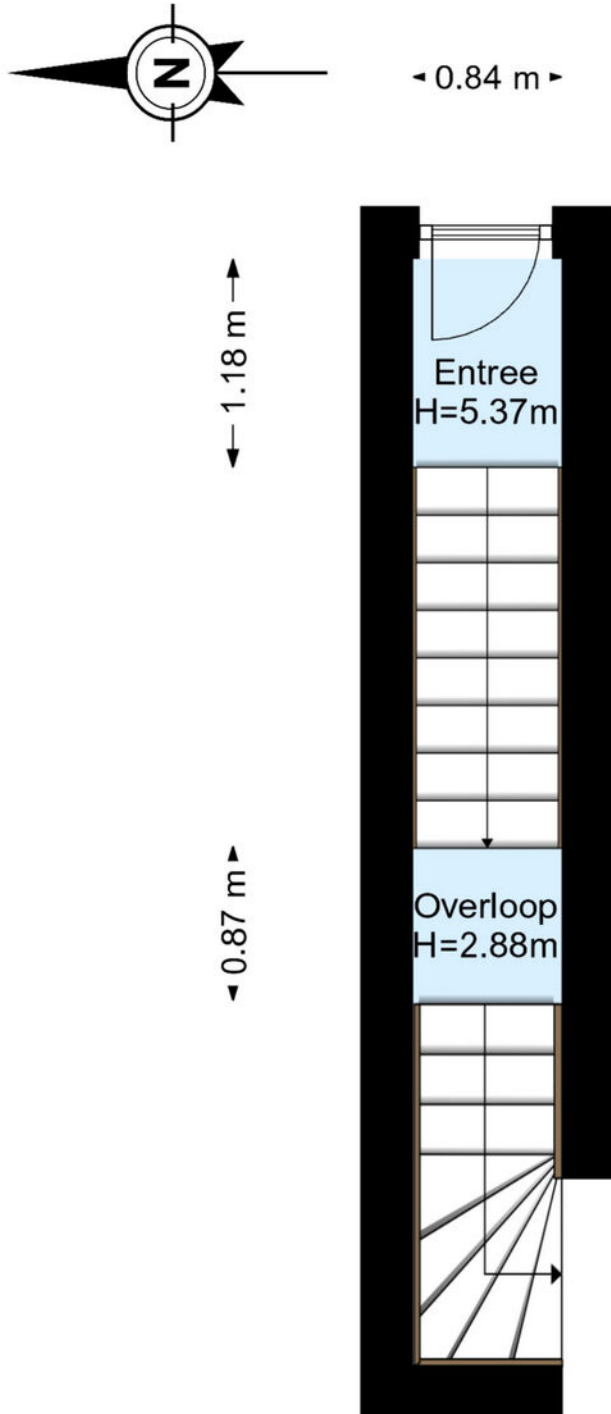
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



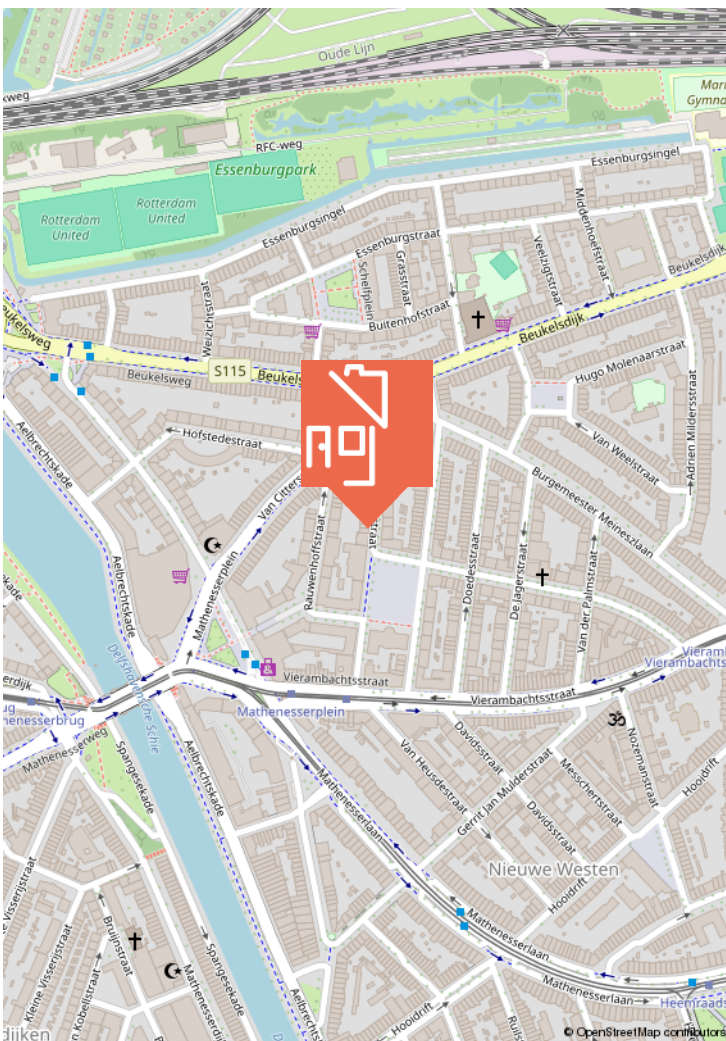
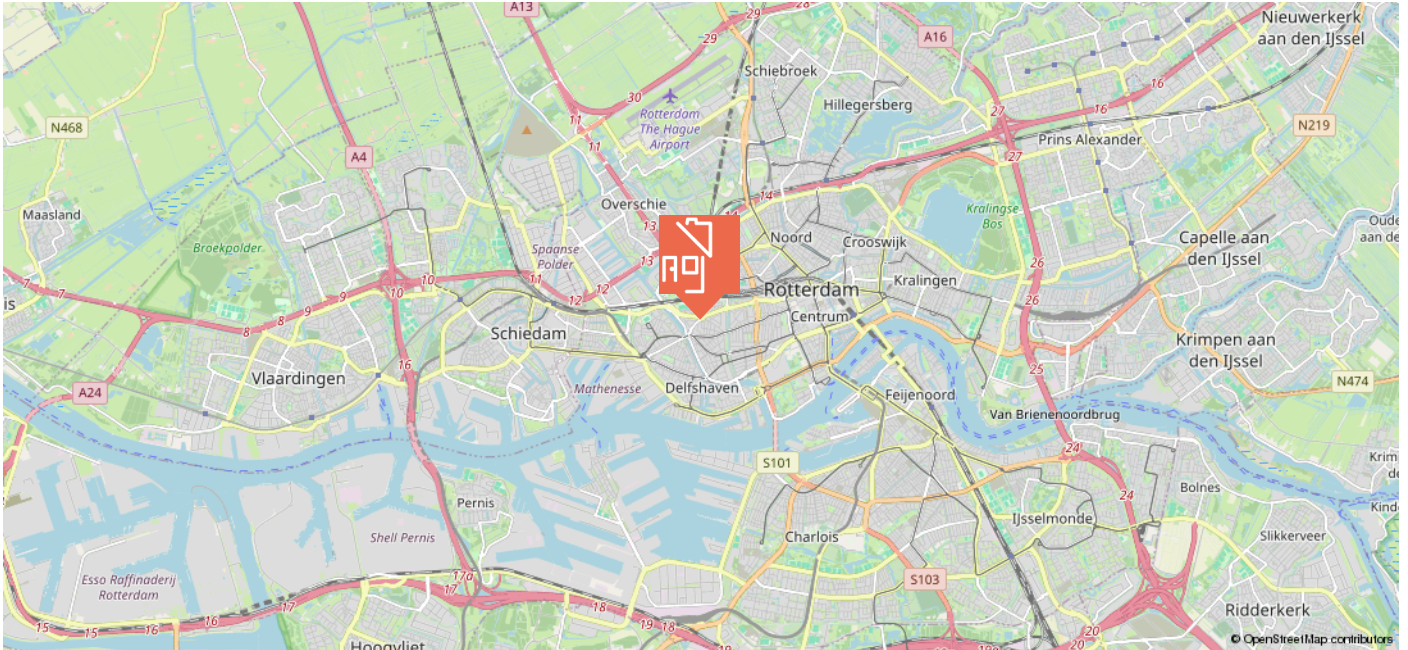
## PLATTEGROND



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

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

## LOCATIE



## Middelland

In Middelland woon je prettig en stads met om je heen statige huizen en creatieve bewoners. Elke dag kan je hier weer genieten van de prachtige lanen en singels, zoals de Heemraadssingel en Mathenesserlaan. Ook is er een enorme diversiteit aan horecagelegenheden, dus voor ieder wat wils. Drink een lekkere wijn bij wijnbar FOU of ga voor een brunch naar Arzu. Bij recreatiecentrum Oostervant kan je terecht om te zwemmen, bowlen en te sporten. De centrale ligging van Middelland zorgt ervoor dat je zo in een van de andere gezellige wijken van de stad bent.



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](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 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](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie