



MATHENESSERLAAN 247 D
3021 HC ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 475.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Type woning | Appartement |
| Woonoppervlakte | 65 m ² |
| Inhoud | 307 m ³ |
| Bouwjaar | 1909 |
| Aantal kamers | 2 |
| Aantal slaapkamers | 1 |
| Buitenruimte | Achtertuint |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Verwarming | C.v.-ketel, vloerverwarming geheel |
| Warm water | C.v.-ketel |
| Energie label | A+ |



OMSCHRIJVING

Heerlijke tuinwoning op de beletage met een indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,55 m en een prachtige lichtinval. Vanuit de woonkamer bereik je via een trap de uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 27 meter, waarvan ongeveer 180 m² bij de woning hoort. De woning beschikt over een royale slaapkamer aan de tuinzijde, een luxe badkamer en een moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur. Gelegen op eigen grond, gerenoveerd in 2022 en met een herstelde fundering.

Het Nieuwe Westen biedt een aantrekkelijke mix van wonen met grootstedelijke allure en typische volksbuurten. Het is een echte stadswijk met mooie singels, zoals de Heemraadsingel en interessante winkelstraten, waaronder de Nieuwe Binnenweg. Dit maakt het Nieuwe Westen divers en erg leuk wonen! Ook voorzieningen zoals sportverenigingen, scholen en speeltuinen zijn in de buurt te vinden. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A13/A20).

Indeling:

Dit klassieke gebouw betreed je middels een imposante voordeur voorzien van originele details zoals lambrisering en glas-in-lood in de tochtportaal. Dat is nog eens binnenkomen. Via dit portaal kom je in de zeer ruime, hoge hal met statig trappenhuis bereik je je nieuwe city appartement.

Via de entree kom je in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Hier bevindt zich de luxe badkamer, uitgevoerd met een toilet, een wastafel met meubel en een comfortabele inloopdouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en daarnaast ook nog een handdoekenradiator, waardoor comfort hier centraal staat.

Aan de tuinzijde ligt de royale slaapkamer. Deze rustige kamer heeft grote ramen met uitzicht op het groen en biedt voldoende

ruimte voor een groot bed en kastruimte.

De woonkamer is een bijzonder fijne en lichte leefruimte met een indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,55 meter. De grote raampartijen zorgen voor een prachtig uitzicht op de tuin en laten veel daglicht binnen. Vanuit de woonkamer stap je zo naar buiten en bereik je via de trap de diepe achtertuin.

De open keuken vormt een modern en luxe onderdeel van de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en vriezer. Daarnaast is er een praktische kast aanwezig met de cv-ketel en een aansluiting voor de wasmachine.

De tuin is zonder twijfel een van de absolute hoogtepunten van deze woning. Met een diepte van circa 27 meter en een oppervlakte van ongeveer 180 m² is er volop ruimte om een eigen groene oase te creëren, met meerdere terrassen, beplanting of een fijne loungeplek. Achterin de tuin bevindt zich een berging die wordt gedeeld met de woning in het souterrain.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1909, luxe en modern volledig gerenoveerd opgeleverd in 2022
- Eigen grond
- Fundering hersteld, rapportage beschikbaar.
- Energielabel A+
- Volledig voorzien van kozijnen met dubbel glas. Achterzijde is kunststof (weinig onderhoud), voorzijde is hout.
- Renovatie is grondig uitgevoerd met nieuwe installaties, volledige vloerverwarming, glas, stucwerk.
- Enorme privé tuin van bijna 180m².
- VVE wordt voor je opgestart middels een professionele beheerder, verkoper stort al een bedrag in de pot
- Eigen CV ketel, type HR Combi bouwjaar 2020
- In een koopakte wordt een ouderdoms- en niet-bewonersclausule vermeld
- Er is sprake van een project notaris, te weten: MR Notariaat te Nieuwerkerk a/d IJssel.
- Betaald parkeren op straat
- 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.

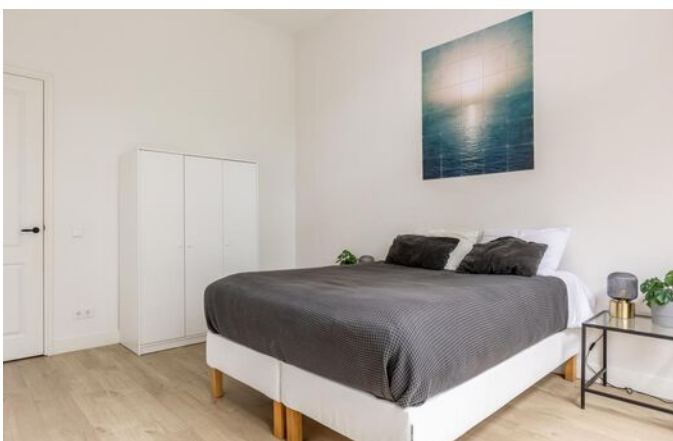
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

















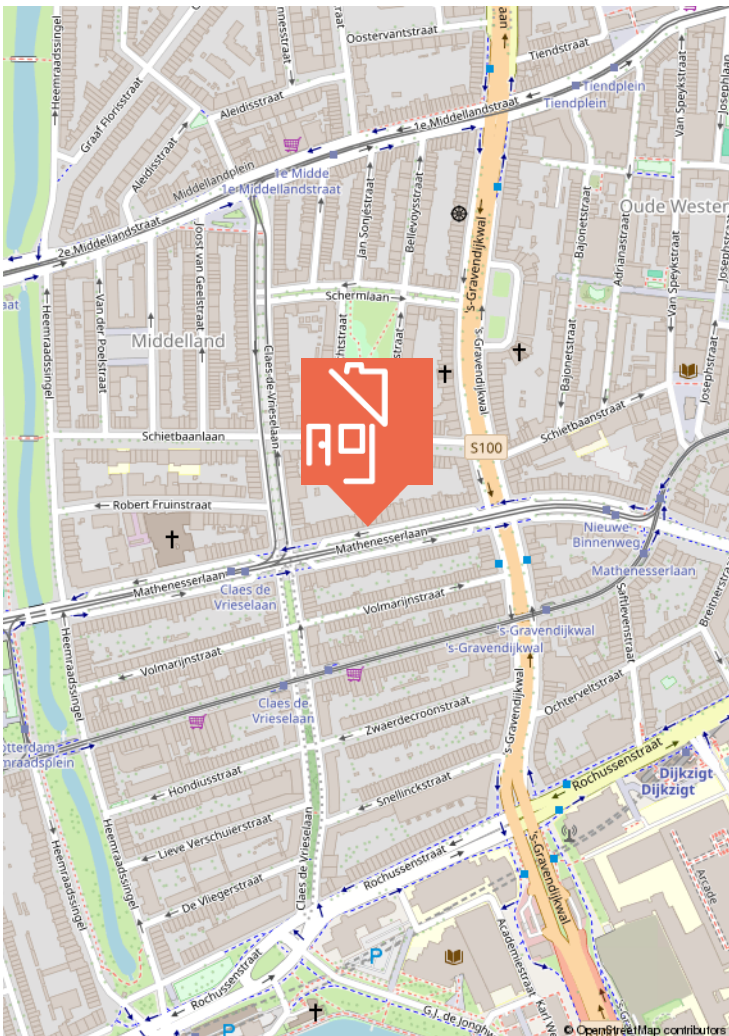
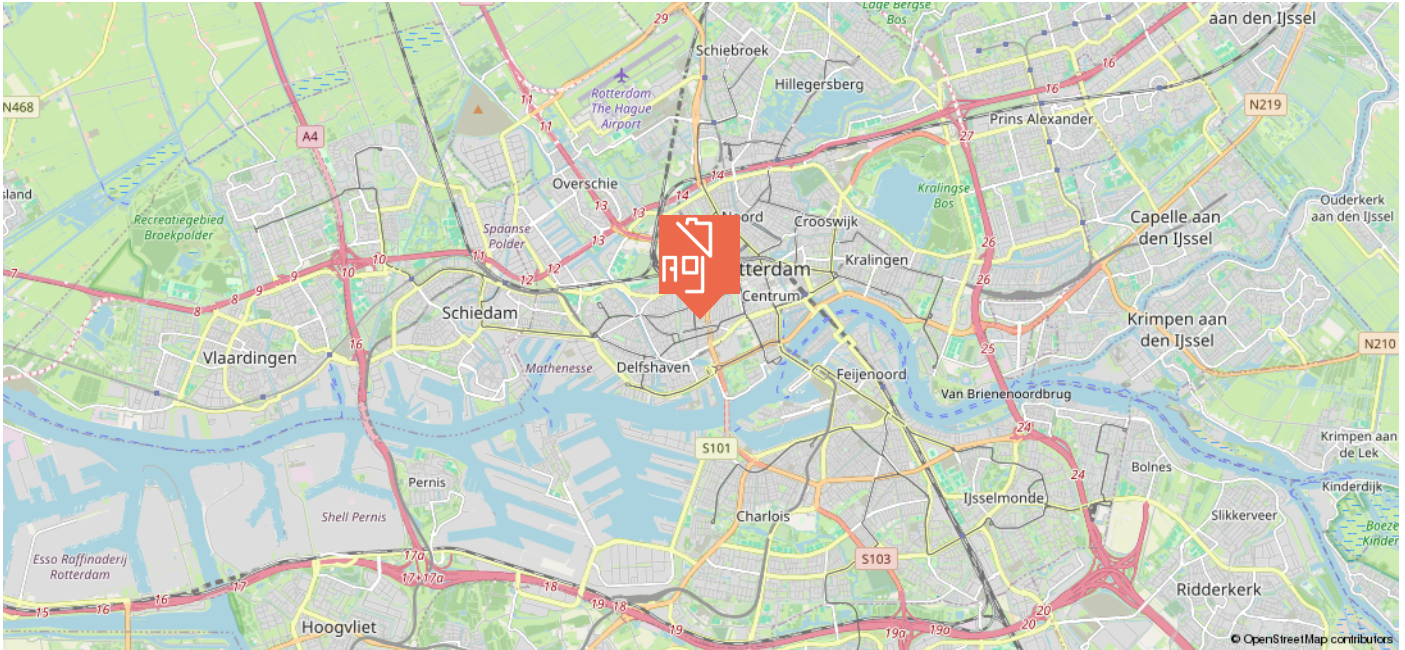
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Nieuwe Westen

Het Nieuwe Westen is een wijk die typische volksbuurten combineert met een stadse sfeer en uitstraling. Deze wijk heeft mooie singels, leuke pleinen en gezellige winkelstraten. Zo is de Nieuwe Binnenweg er daar een van, met een diversiteit aan food- en fashionwinkels. Ook voor groen en natuur kan je terecht in het Nieuwe Westen met het Heemraadspark of het naastgelegen Roel Langerakpark. Dit is werkelijk een wijk vol diversiteit en verrassingen.



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