



BREITNERSTRAAT 83 B
3015 XD ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	116 m ²
Inhoud	393 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	geen tuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Licht, ruimte en karakter komen prachtig samen in deze charmante dubbele bovenwoning! Aan de geliefde Breitnerstraat ligt deze woondroom, waar royale raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval, terwijl authentieke details op smaakvolle wijze zijn gecombineerd met een stijlvolle, verfijnde afwerking. Met energielabel A, zes zonnepanelen, twee badkamers en een doordachte indeling beschikt de woning over verrassend veel leefruimte. Gelegen in een rustige straat, midden in het bruisende centrum, geniet je hier van het beste van twee werelden!

De ligging in het Oude Westen is centraal en dynamisch, een betere locatie bestaat bijna niet. Het is een levendige buurt in het centrum van Rotterdam met een eigen identiteit: gezellig, divers en bruisend. Je woont hier midden in het centrum, maar toch verrassend rustig, met alle hotspots, cultuur en horeca op steenworp afstand. De Nieuwe Binnenweg, een van de leukste winkelstraten van de stad, ligt om de hoek en staat bekend om haar gezellige koffietentjes, goede restaurants en levendige sfeer. Ook de Witte de Withstraat, met een breed aanbod aan cafés en eetgelegenheden, bereik je binnen enkele minuten.

Op cultureel vlak zit je hier perfect, met het Museumpark, de Kunsthal en het Depot van Museum Boijmans Van Beuningen op loopafstand. Voor een wandeling richting Het Park of langs de Maas hoef je niet ver. Metro- en tramverbindingen bevinden zich vrijwel voor de deur en ook het Centraal Station en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en sportfaciliteiten, zijn in de buurt te vinden. Ontdek de stadse sferen!

Indeling

Begane grond:

Eigen entree met terrazzovloer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Je komt binnen in de royale living met open

keuken. De stijlvolle afwerking, de prachtige eikenhouten vloer in Hongaarse punt en authentieke details, zoals de glas-in-loodramen en de schouw, vallen direct op en zorgen voor een verzorgd geheel.

De keuken vormt het stijlvolle hart van de woning en is uitgevoerd in een strak, modern ontwerp met een royaal kook- en spoeleiland. De lichte fronten en het minimalistische lijnenspel zorgen voor een rustige uitstraling, terwijl de inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser, én het ruime werkblad uitnodigen tot uitgebreid koken en samenzijn.

Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, een lichte en uitnodigende ruimte. Grote raampartijen met charmante glas-in-looddetails laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en creëren een warme, levendige sfeer. Zet de openslaande deuren naar het balkon open en geniet van het binnen-buitengevoel in de avondzon. Dit is de plek waar lange diners moeiteloos overgaan in gezellige avonden.

Het balkon is een heerlijke plek om te genieten van de zon en het groene uitzicht. Met ruimte voor een zitje is dit de perfecte setting voor een kop koffie in de ochtend of een goed glas wijn in de namiddag, omringd door rust en privacy. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en ademt comfort. De erker met grote ramen zorgt voor een prachtig uitzicht op de omgeving en geeft de ruimte een open en luchtig karakter. Hier plof je met liefde neer na een lange werkdag. Daarnaast is er voldoende opbergruimte boven de voormalige en-suite deuren.

De royale slaapkamer, momenteel ingericht als werkkamer, bevindt zich eveneens aan deze zijde van de woning en beschikt over een



ingebouwd opklapbed. Hierdoor kan de kamer eenvoudig als logeerkamer dienen, al kun je deze natuurlijk een geheel eigen invulling geven!

De badkamer op deze etage is keurig afgewerkt en voorzien van een toilet, wastafel met meubel en douche. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger gesitueerd.

Via de trap bereik je de derde etage.

Derde etage:

Vanaf de lichte overloop zijn alle vertrekken op deze verdieping te bereiken. De tweede badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, inlopdouche en toilet. Door het dakraam stroomt ook hier het licht rijkelijk binnen en is dit de perfecte plek voor een frisse start van de dag. Het dak is toegankelijk via het dakraam en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras.

De royale hoofdslaapkamer, met prachtige op maat gemaakte garderobekasten, biedt volop mogelijkheden. De kamer is voorzien van een riant vrijstaand ligbad, wat zorgt voor een luxe hotelgevoel. Hier kom je echt tot rust.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer, maar ook deze ruimte is volledig naar wens in te richten.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1934
- Woonoppervlakte circa 116 m²
- Inhoud circa 393 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Zes zonnepanelen
- Beschermd stadsgezicht
- Verwarming en warm water middels cv-ketel en vloerverwarming in de badkamers
- Voorzien van dubbele beglazing, met uitzondering van het glas-in-lood
- Mogelijkheid tot het aanleggen van een dakterras, hiervoor is al toestemming van de VvE.
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage circa € 225,- 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 verbindingen met uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg

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

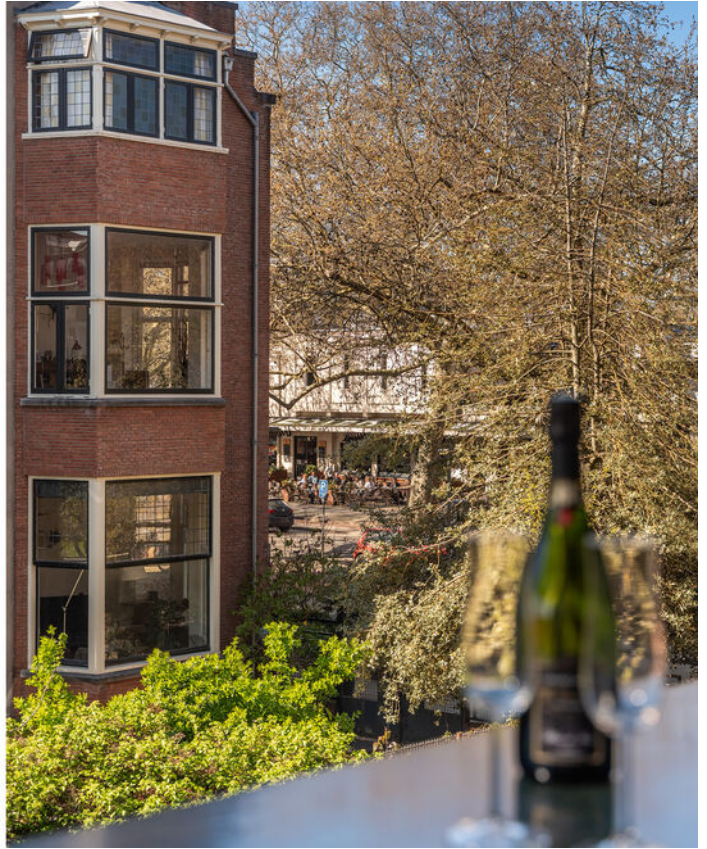
Plan je bezichtiging direct online via onze website. Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen één minuut eenvoudig geregeld.

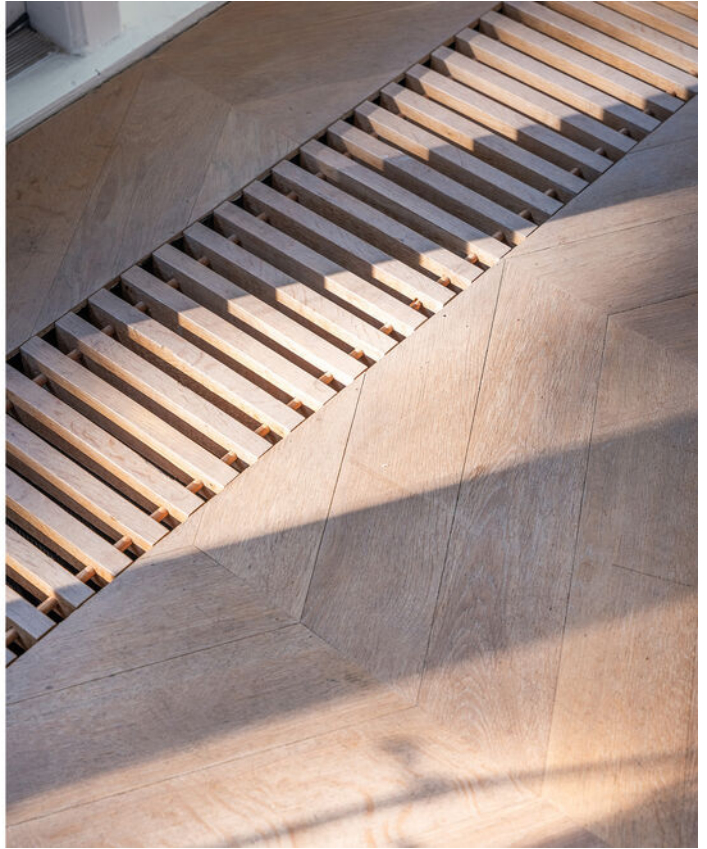
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

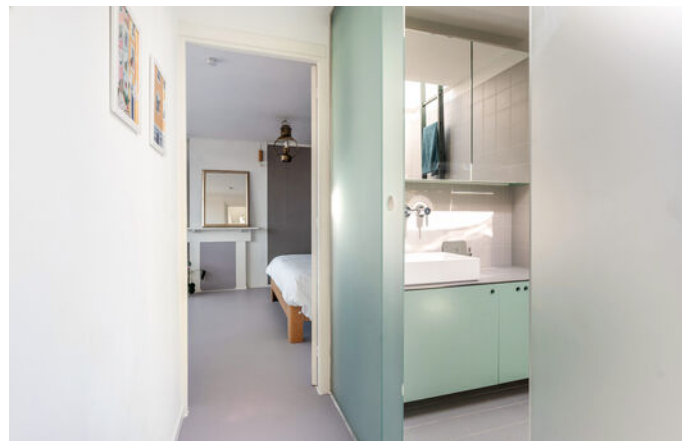


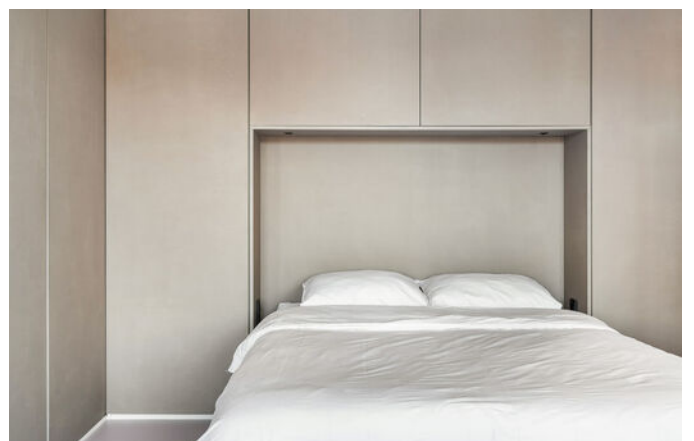
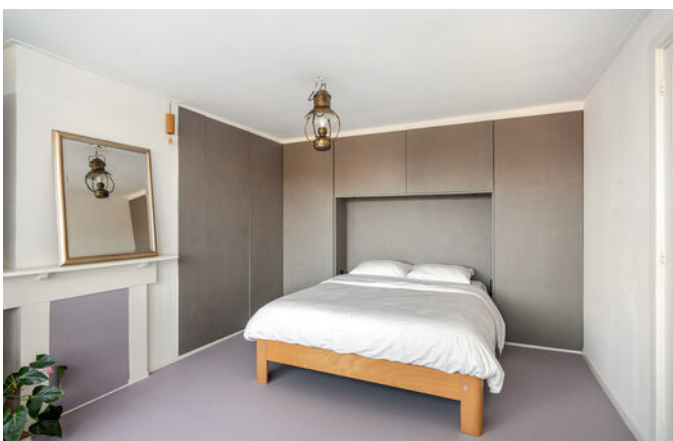
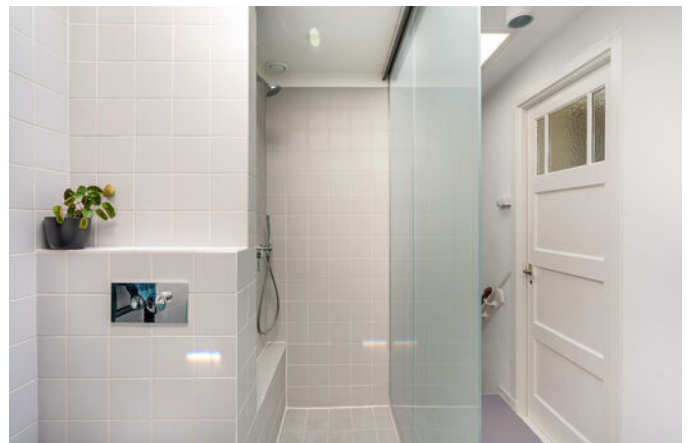
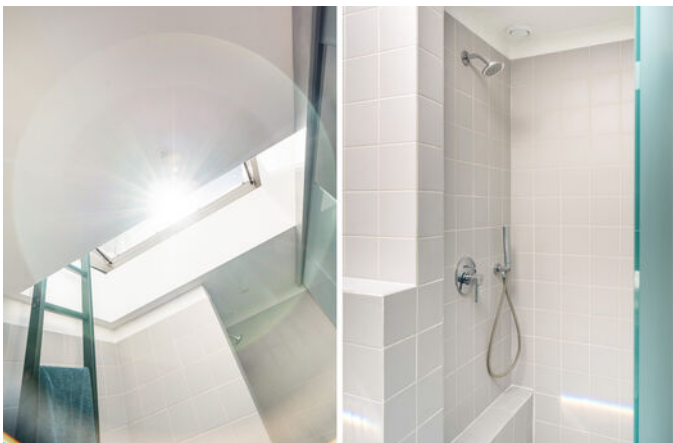


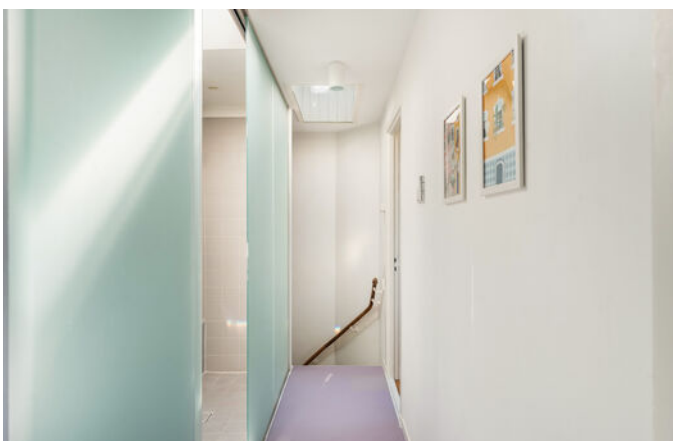




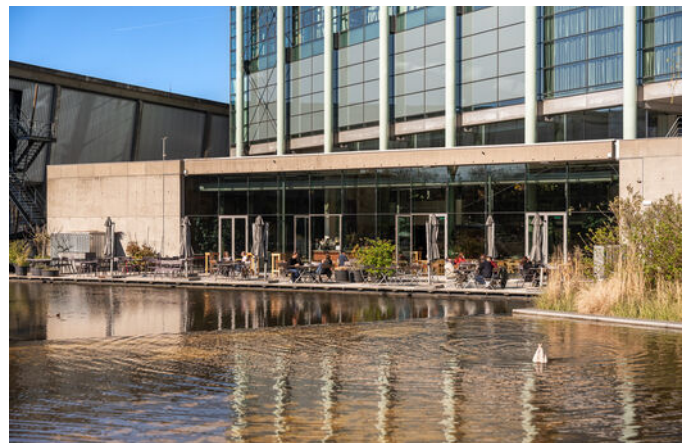






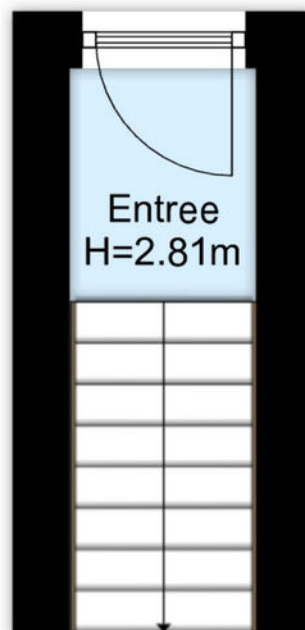






PLATTEGROND

← 0.96 m →



↕ 1.21 m ↕

www.framemotion.nl

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

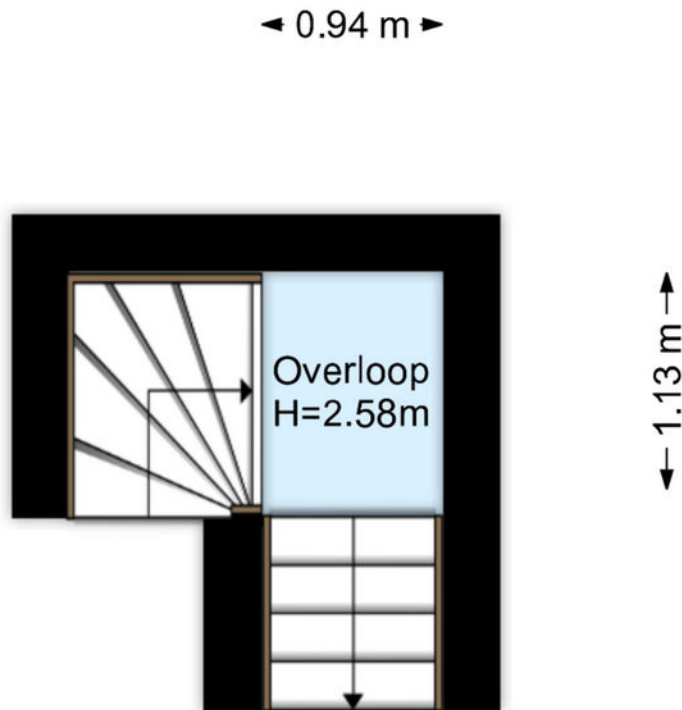
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

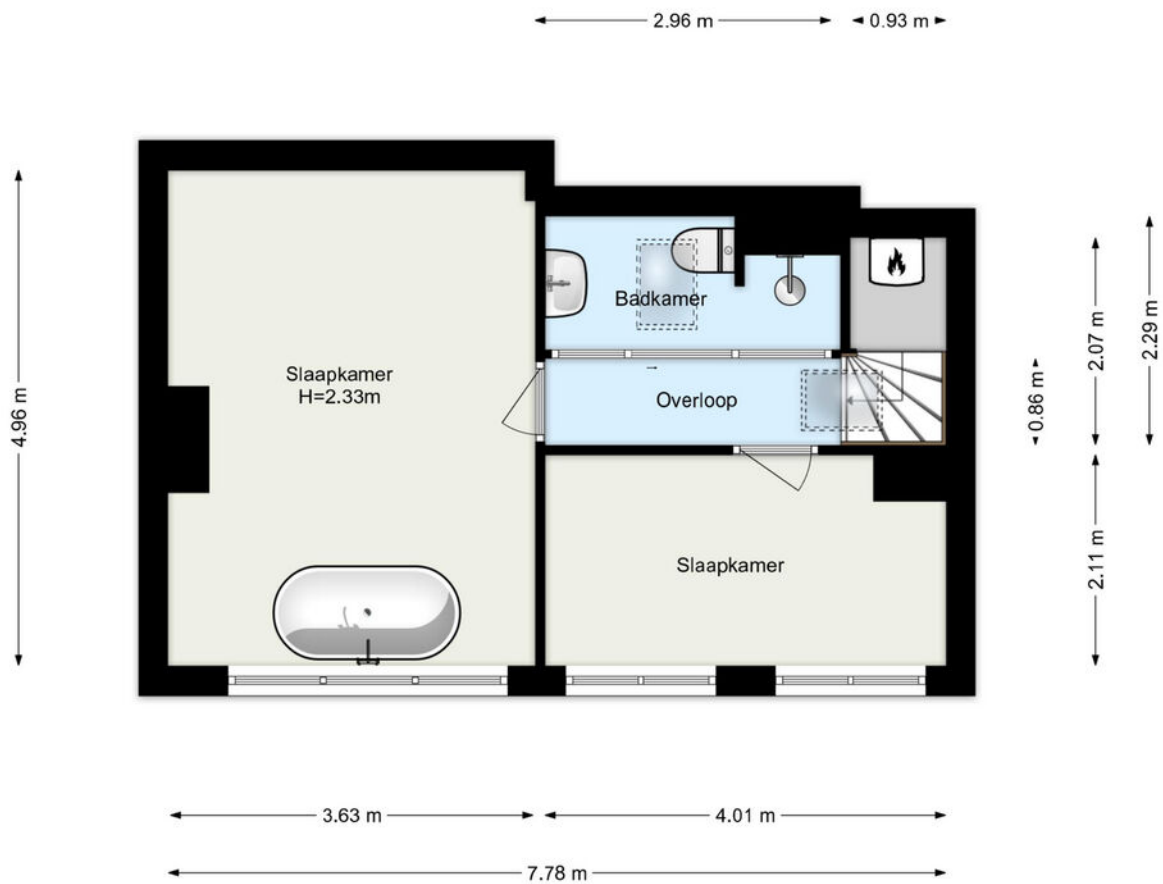
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

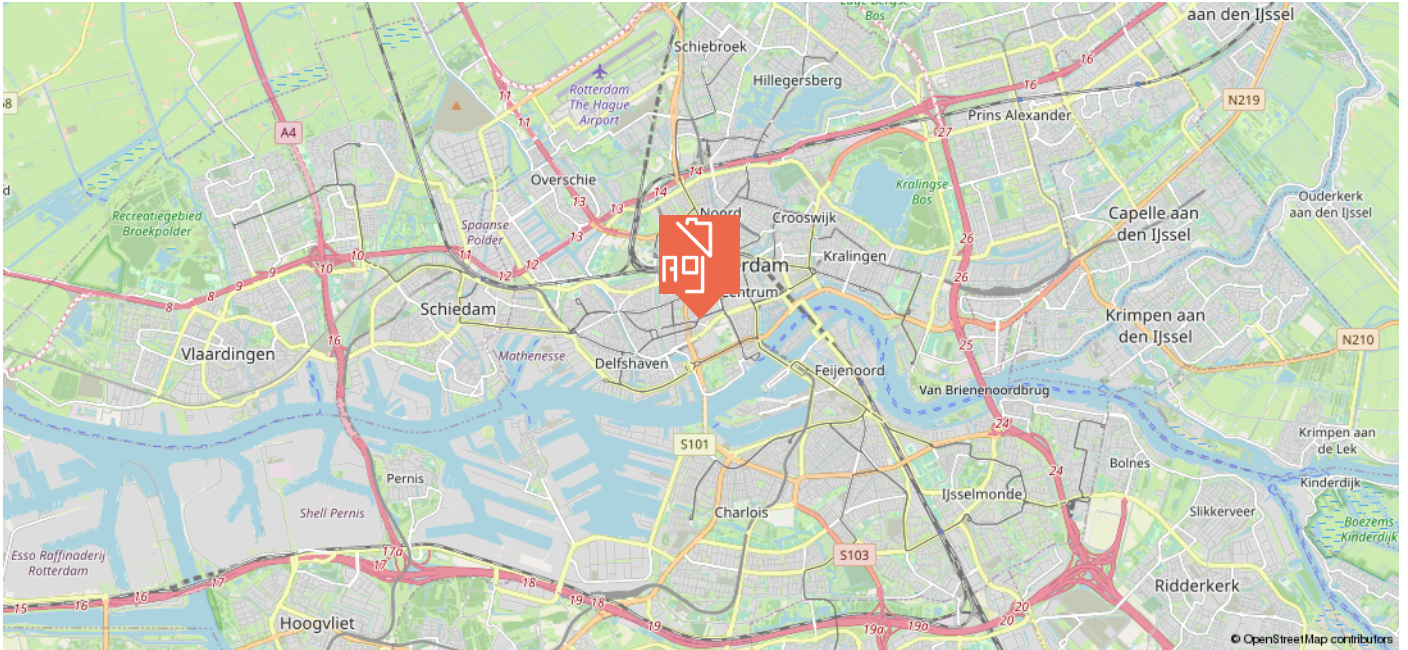
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Oude Westen

Het Oude Westen is dynamisch, divers en levendig. Deze wijk, gelegen op een ideale locatie, heeft zijn eigen unieke identiteit. Het Oude Westen bruist van de leuke restaurants en creatieve winkels. Zo vind je op de Nieuwe Binnenweg Koekela en de Spaghettieria en kan je op de West-Kruiskade terecht voor producten van over de hele wereld. Ook op cultureel vlak is hier genoeg te beleven met bioscoop Kino en het Museumplein met het recent geopende Depot Boijmans Van Beuningen. Een dagje weg? Het Centraal Station is vanaf hier op loopafstand.



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