



ACKERSDIJKSTRAAT 54 A

3037 VK ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 500.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	304 m ³
Bouwjaar	1913
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Sfeervol en karaktervol wonen met verrassend veel ruimte! Deze stijlvolle benedenwoning beschikt over maar liefst 93 m² woonoppervlakte, verdeeld over een lichte leefverdieping en een royaal souterrain met twee volwaardige slaapkamers. De indrukwekkende raampartijen, hoge plafonds en authentieke details zorgen voor een unieke combinatie van charme en modern wooncomfort. Vanuit het leefgedeelte bereik je via het balkon de groene achtertuin van circa 33 m² – een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Een bijzonder thuis waar licht, ruimte en karakter perfect samenkomen.

Het Liskwartier is erg geliefd en kenmerkt zich door vele lanen, singels en karakteristieke oude panden. Het is er rustig en erg fijn wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A13 en A20), het openbaar vervoer (Centraal Station op ca. 10 minuten fietsen) en het bruisende stadscentrum. Ook bevinden zich diverse supermarkten, speciaalzaken en avondwinkels in de directe omgeving. Doordat het Liskwartier grenst aan het Oude Noorden hoef je niet per se naar het stadscentrum om de gezelligheid op te zoeken. Binnen no time begeef jij je op de Zwaanshals, Zaagmolenkade en het Noordplein met diverse horecaspots en unieke winkeltjes. Give it a try! Denk bijvoorbeeld aan Coppi, Wolly aan de waterkant, Diepnoord en Station Bergweg. Het populaire Vroesenpark en het Kralingse Bos en de Plas zijn in de buurt gelegen voor een gezellige picknick, wandeling of sportieve activiteiten. Bovendien bevinden de Hofbogen zich op 2 minuten loopafstand. Bijkomend pluspunt: de gemeente Rotterdam heeft het Liskwartier benoemd tot een van de Rotterdamse kindvriendelijke wijken.

Indeling

Begane grond:

Via de open entree stap je direct binnen in het sfeervolle leefgedeelte. Wat hier meteen in het oog springt, zijn de indrukwekkende

raampartijen aan de achterzijde. Deze zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de ruimte een open, bijna loftachtige uitstraling. De afwerking sluit perfect aan bij de stijl van het pand: modern en speels, gecombineerd met authentieke details die zorgen voor karakter en warmte.

De open keuken vormt het gezellige hart van de woning en is dé plek om uitgebreid te koken en samen te tafelen. De keuken beschikt over een grote Boretti gasfornuis met 2 ovens, koelkast, vriezer en vaatwasser (2020). Naast de royale eettafel is een knus zitgedeelte gecreëerd waar je heerlijk kunt ontspannen met uitzicht op het balkon en de groene achtertuin.

Het balkon voelt als een verlengstuk van de leefruimte en biedt een fijn uitzicht op het groen achter de woning. Dankzij de wenteltrap bereik je eenvoudig de tuin vanuit het leefgedeelte – ideaal op zonnige dagen.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer die momenteel is ingericht als stijlvolle zithoek met praktische werkplek. Ook hier zorgen de hoge plafonds, grote ramen en authentieke ornamenten voor een fijne sfeer en veel karakter.

Verder vind je op deze verdieping een separaat toilet en een praktische inpandige kast.

Souterrain:

Via de wenteltrap bereik je het royale souterrain. Hier bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers die beide uitstekend geschikt zijn als volwaardige slaapvertrekken. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde heb je toegang tot de inpandige berging met meterkast – ideaal voor extra opslagruimte. Bovendien is deze slaapkamer zo ruim, dat deze ruimte kan



worden omgetoverd tot 2 separate slaapvertrekken. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar de tuin, waardoor je op zomerse dagen heerlijk wakker wordt met frisse lucht en een groen uitzicht.

De achtertuin (oosten) is een heerlijke plek om tot rust te komen terwijl de stad van Rotterdam aan je voeten licht. De tuin heeft een oppervlakte van circa 33 m², biedt veel groen en kan worden ingericht door middel van diverse zitjes. 's Ochtends vroeg hoor je de vogeltjes fluiten tussen al het groen, en aan het einde van de dag is dit de perfecte plek om samen met vrienden en familie te genieten van een gezellige BBQ.

De badkamer, grotendeels gerenoveerd in 2026, is bereikbaar vanaf de overloop en uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Tot slot bevindt zich op de overloop de aansluiting voor de wasmachine.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1913
- Woonoppervlakte circa 93 m² + achtertuin van circa 33 m²
- Inhoud circa 304 m³
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2024)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 96,- per maand
- Het dak is volledig gerenoveerd in 2025
- Plafonds zijn in 2025 geïsoleerd
- 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.

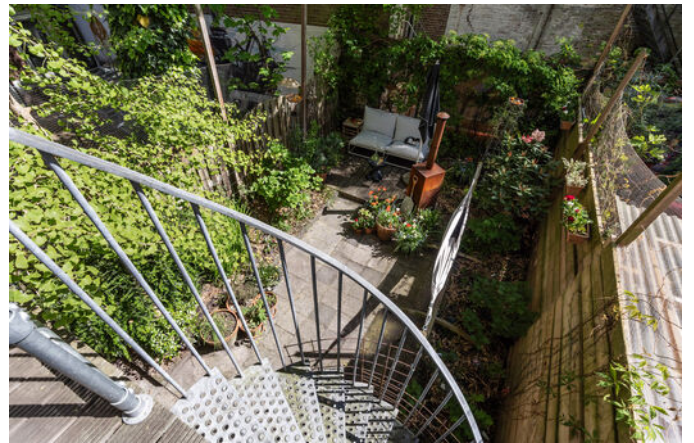
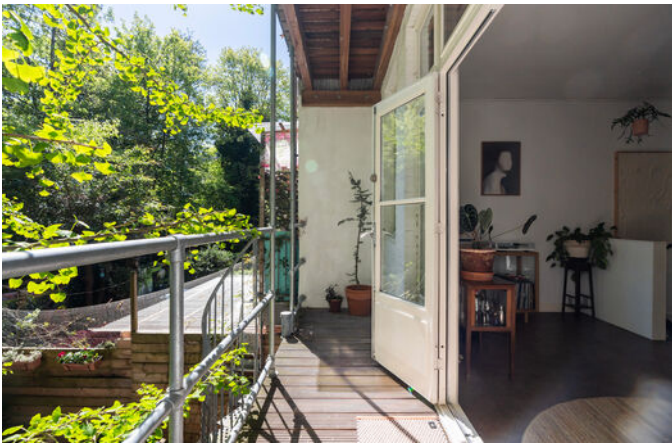
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

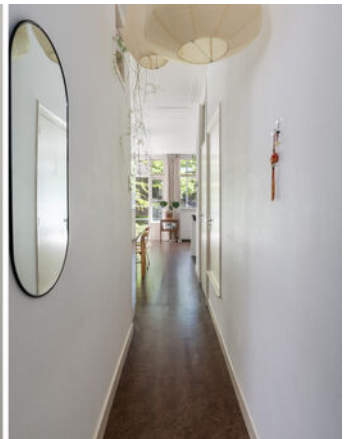
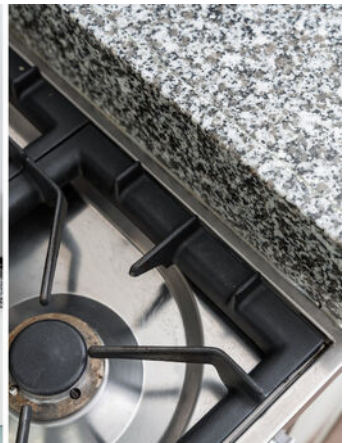
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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















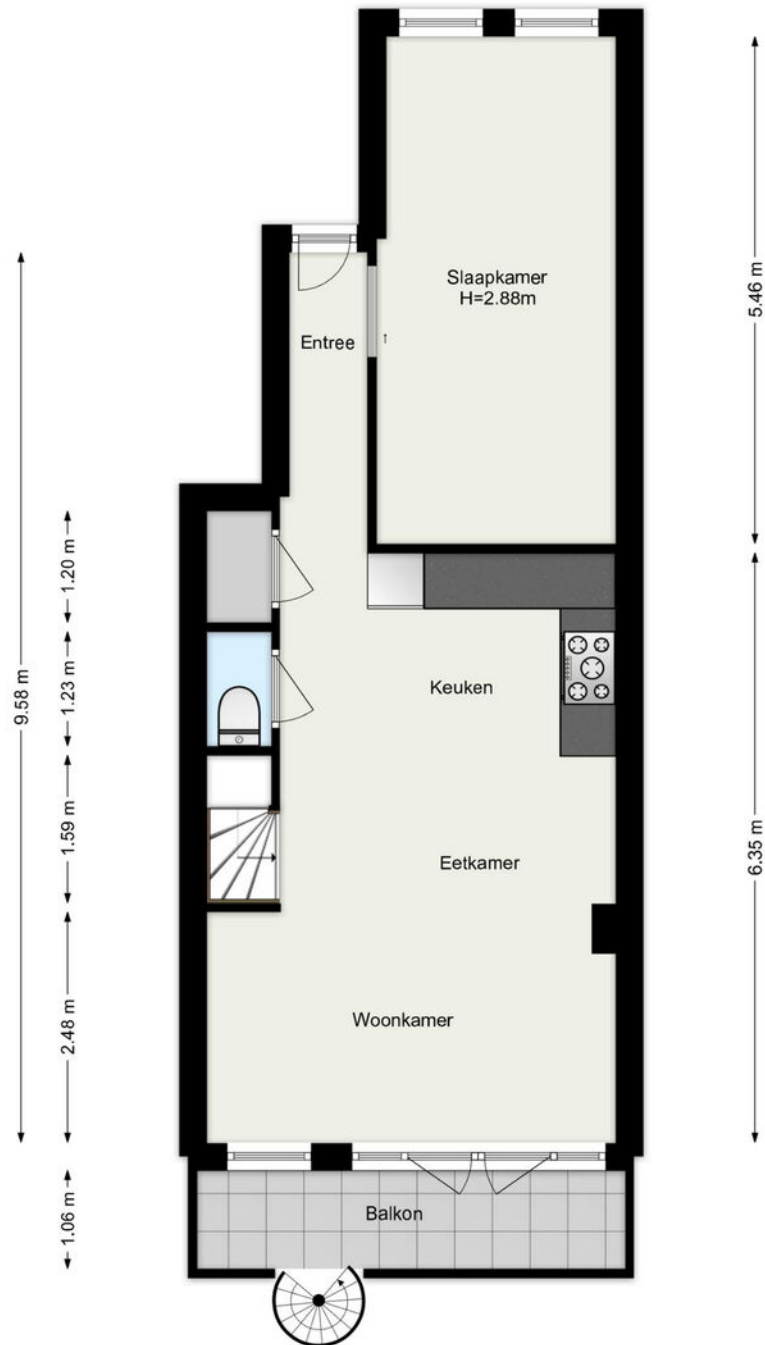




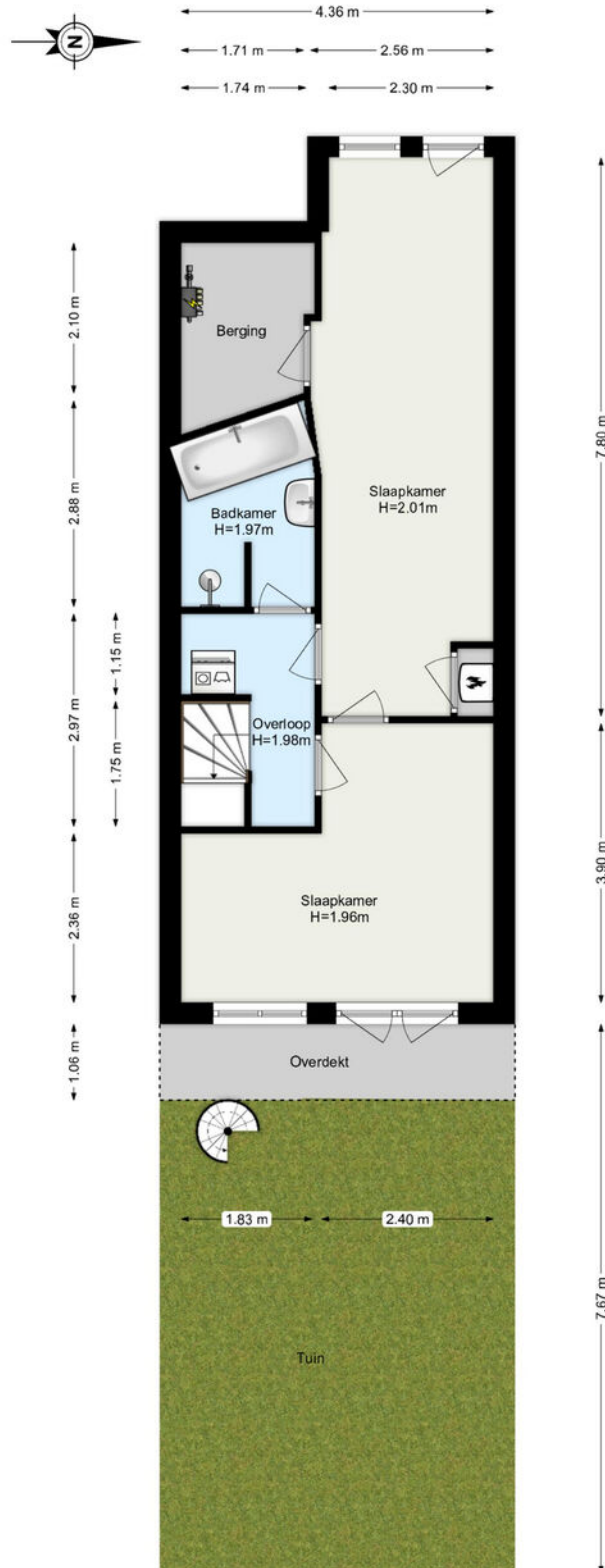
PLATTEGROND



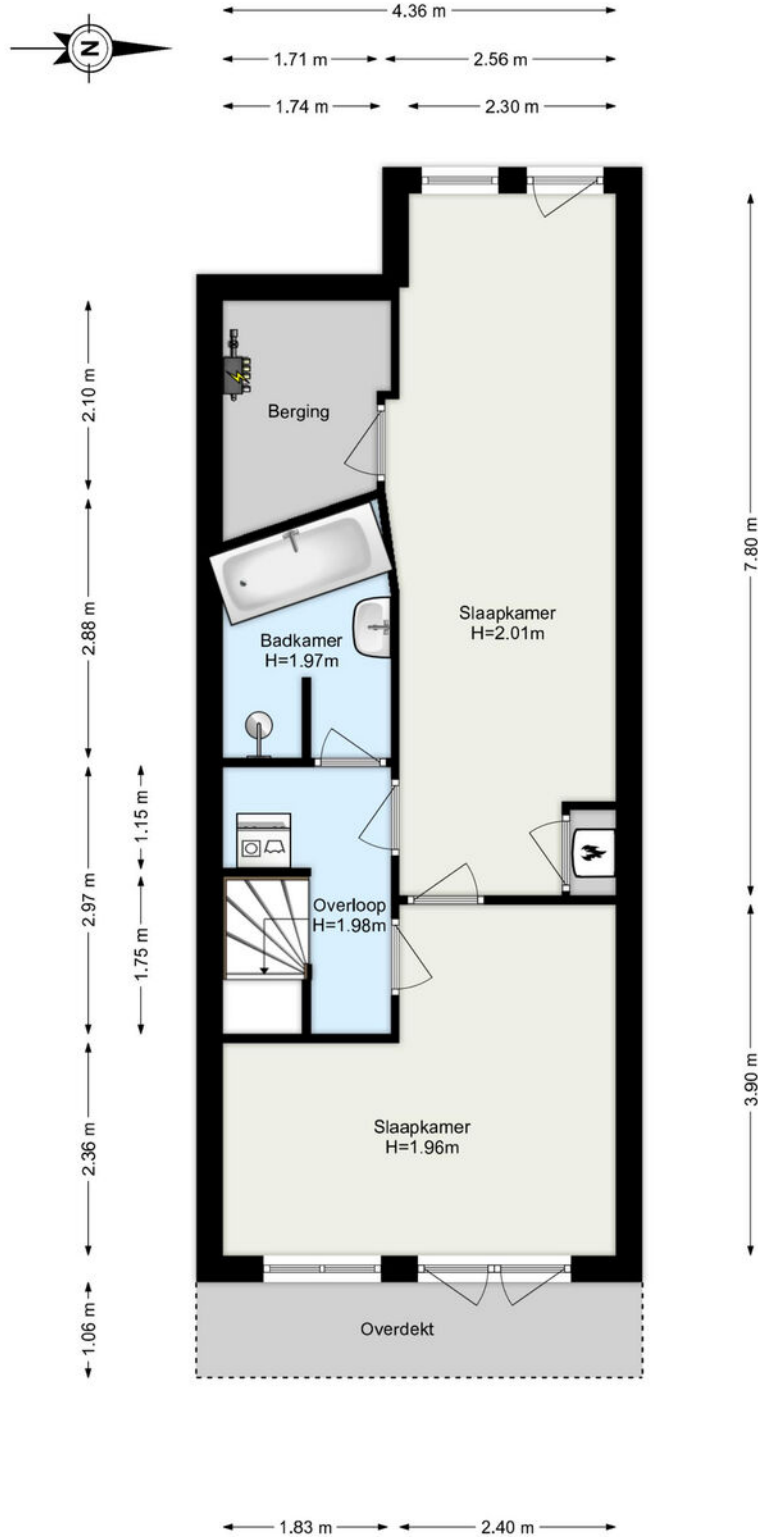
4.40 m
0.86 m 0.84 m 2.47 m



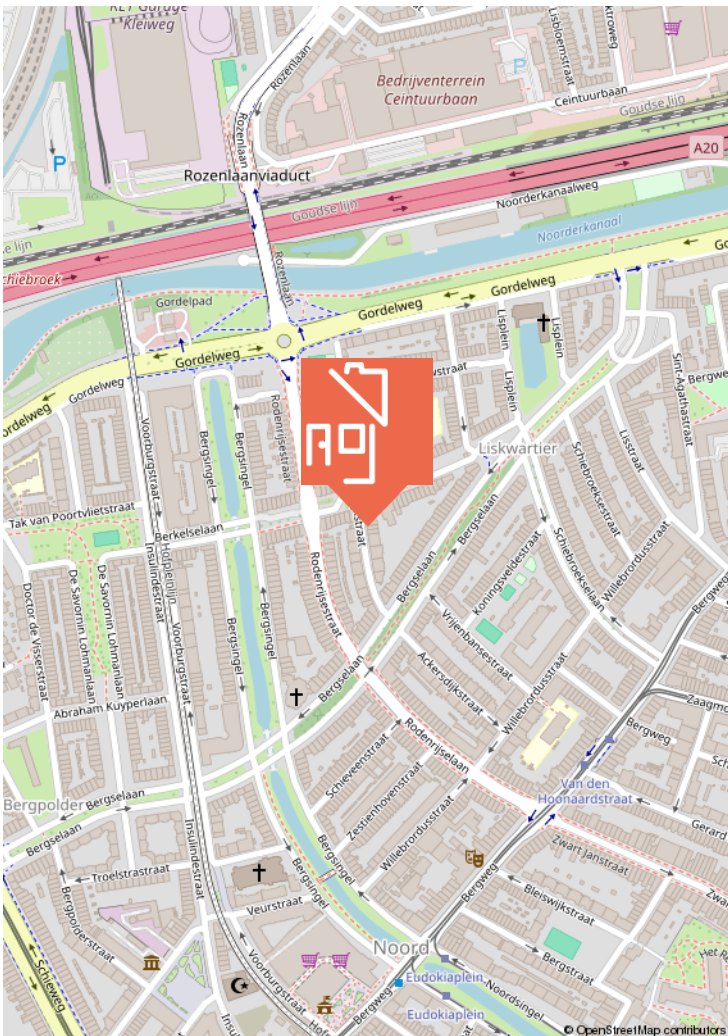
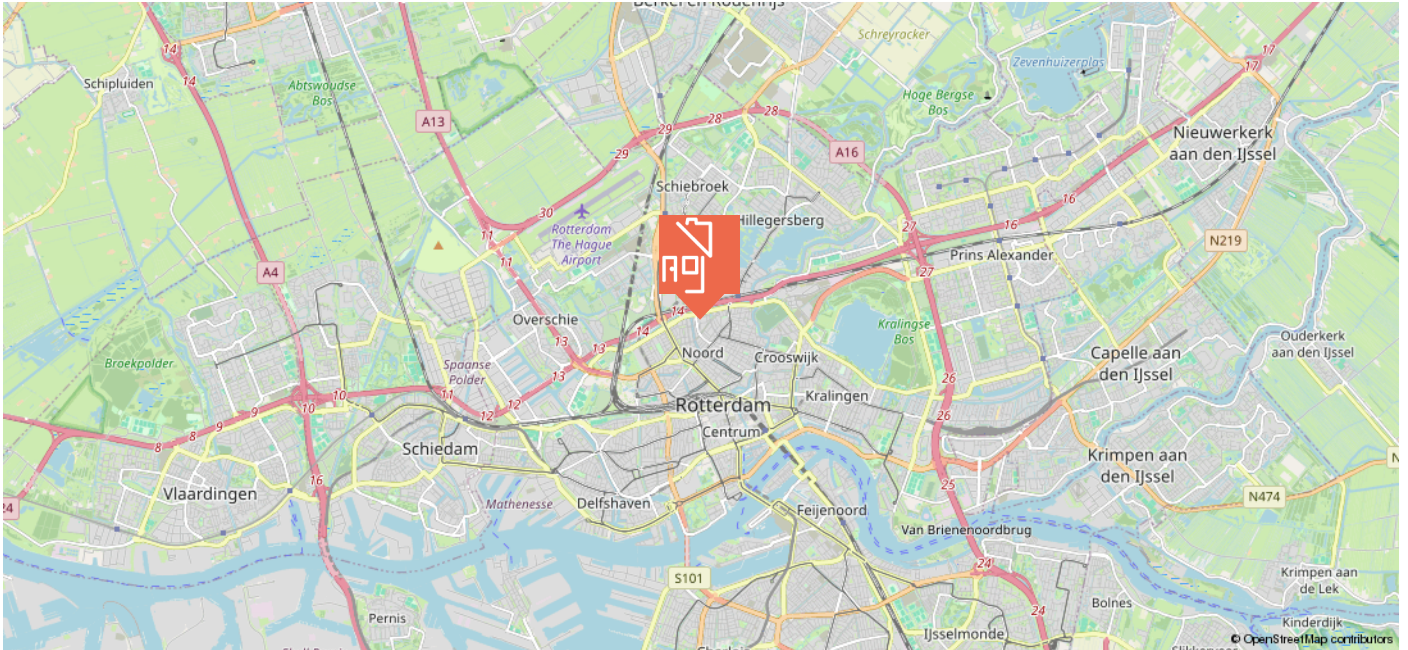
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Liskwartier

De vele lanen, singels en karakteristieke panden kenmerken het Liskwartier. Hier woon je ontzettend fijn en rustig dichtbij het stadscentrum. Tevens is het een kindvriendelijke wijk met betrokken bewoners die onderling allerlei evenementen organiseren. Voor je dagelijkse voorzieningen en de leukste horecagelegenheden hoef je niet ver. Zo eet je een heerlijk hapje bij Osteria Liz of Café Pompette op de Bergselaan. Door de ligging ben je zo in de stad, maar kan je ook genieten van de groene omgeving in Hillegersberg.



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