



ieder
huis,
eigen
verhaal



HEEMRAADSPLEIN 10 B
3023 BD ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 785.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	140 m ²
Inhoud	480 m ³
Bouwjaar	1906
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Dakterras
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Charmant en luxe wonen in het Nieuwe Westen! Deze charmante dubbele bovenwoning van circa 140 m² is tot in de puntjes afgewerkt en beschikt niet alleen over vier balkons, maar ook over een spectaculair dakterras van maar liefst circa 47 m². Hier ervaar je de perfecte combinatie van luxe, sfeer en comfort, met in elke ruimte oog voor detail. De woning is verdeeld over twee woonlagen die doordacht zijn ingedeeld. Het resultaat: een royaal en licht leefgedeelte met een luxe open keuken, maar liefst vier volwaardige slaapkamers en een prachtige badkamer. Als absolute eyecatcher biedt het riante dakterras een unieke buitenbeleving. Hier geniet je van zon, privacy en een fantastisch uitzicht over de skyline van Rotterdam. Een plek waar wonen voelt als thuiskomen én als genieten tegelijk.

Het Nieuwe Westen heeft een bijzondere mix van wonen met grootstedelijke allure én typische volksbuurten. De buurt is een echte stadswijk met mooie singels, interessante winkelstraten en ruime pleinen. Dit maakt het Nieuwe Westen divers en erg leuk wonen! De Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg zijn de belangrijkste winkelstraten en er is voor ieder wat wils op het gebied van horeca en fashion. Snel boodschappen doen? Geen probleem. Diverse supermarkten, avondwinkels en toko's liggen in de directe omgeving. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A13/A20). Behoeftte aan een groen uitstapje en ontsnapping? Bezoek het Essenburgpark en het Euromastpark/Het park of neem een kijkje bij één van de vele musea die de stad rijk is. Altijd leuk! Voor kinderen zijn er diverse speeltuinen in het Heemraadspark en het Heemraadsplein en bereik je binnen no time Diergaarde Blijdorp. Verdere voorzieningen zoals sportverenigingen en scholen zijn in de buurt te vinden. Er valt hier ontzettend veel te ontdekken waardoor je vol verrassingen komt te staan!

Indeling

Begane grond:

Eigen entree met tochtportaal en trap naar de eerste etage.

Eerste etage:

Vanaf de overloop stap je binnen in een ruim leefgedeelte. Hier valt direct het gevoel van licht en ruimte op, en ook de hoogwaardige afwerking. Dankzij de hoekligging en de vele raampartijen wordt de ruimte omarmd door daglicht, terwijl de ligging aan het Heemraadsplein zorgt voor een uniek en levendig uitzicht. De moderne details zoals de glas-in-staal deur, subtiele inbouwspots, karakteristieke brickwall en de stijlvolle visgraatvloer vormen samen een eigentijds geheel dat moeiteloos aansluit bij iedere woonstijl. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde, waar je in alle rust geniet van het uitzicht over het plein. Via de openslaande deuren bereik je het charmante balkon, een heerlijke plek om buiten te zitten en de sfeer van de omgeving te ervaren.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die zonder twijfel het hart van de woning vormt. Het royale kookeiland is een echte eyecatcher en nodigt uit om gezellig aan te schuiven voor een hapje of drankje. De keukenopstelling is bijzonder ruim opgezet met naast het eiland een praktische L-vorm, waardoor er volop werk- en bergruimte aanwezig is. Ook aan het schiereiland is plek voor barkrukken, ideaal voor informele momenten met familie en vrienden.

De keuken is uitgerust met veel opbergruimte en alle denkbare luxe inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, separate oven, koelkast, vriezer en een Bora kookplaat. Voor de wijnliefhebber is er zelfs een wijnkoelkast aanwezig.



Grenzend aan de keuken bevindt zich de royale eethoek, met ruimte voor een lange eettafel waar uitgebreid getafeld kan worden. Via openslaande deuren is ook het tweede balkon bereikbaar, een fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon of juist ontspannen af te sluiten met een goed glas wijn.

Vanaf de overloop heb je daarnaast toegang tot de eerste slaapkamer en het separate toilet met fonteintje. Deze kamer is veelzijdig in gebruik en leent zich perfect als comfortabele werk- of logeerkamer.

Tweede etage:

Ook op de slaapetage staat ruimte centraal. Met maar liefst vier slaapkamers, een separaat toilet, een royale badkamer en een praktische wasruimte is deze verdieping optimaal ingedeeld. De moderne afwerking van de eerste etage wordt hier naadloos doorgetrokken, wat zorgt voor een stijlvol en harmonieus geheel. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt directe toegang tot het woningbrede balkon, een fijne plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten. De naastgelegen kamer is momenteel ingericht als luxe walk-in closet, met een overvloed aan kastruimte die bijdraagt aan zowel comfort als gemak.

Centraal op de verdieping ligt de ruime badkamer, een smaakvol pronkstuk. Hier vind je een royale inloopdouche met glas-in-staal deur, een dubbele wastafel met stijlvol meubel en een grote spiegel met verlichting. Het vrijstaande ligbad maakt deze ruimte compleet en biedt de perfecte plek om volledig tot rust te komen. Aangrenzend bevindt zich een separaat toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde zijn nog twee slaapkamers gesitueerd. Ook hier bevindt zich een volwaardige hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar een charmant balkon met uitzicht over het plein. De naastgelegen kamer is ideaal te gebruiken als

werk-, kinder- of logeerkamer.

Dakterras

Als absolute kers op de taart beschikt deze dubbele bovenwoning over een groot dakterras van circa 47 m². Hier geniet je van een prachtig uitzicht over het centrum en ervaar je het ultieme stadsgevoel in alle rust en privacy. Het terras, welke is voorzien van een elektrapunt, biedt volop ruimte voor groen, een comfortabele loungehoek en een grote eettafel waar je met een gezelschap kunt samenkomen voor lange zomeravonden of een gezellige barbecue. Een plek waar buitenleven, privacy en een spectaculair uitzicht over de skyline van Rotterdam perfect samenkomen!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

e 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.

Bijzonderheden

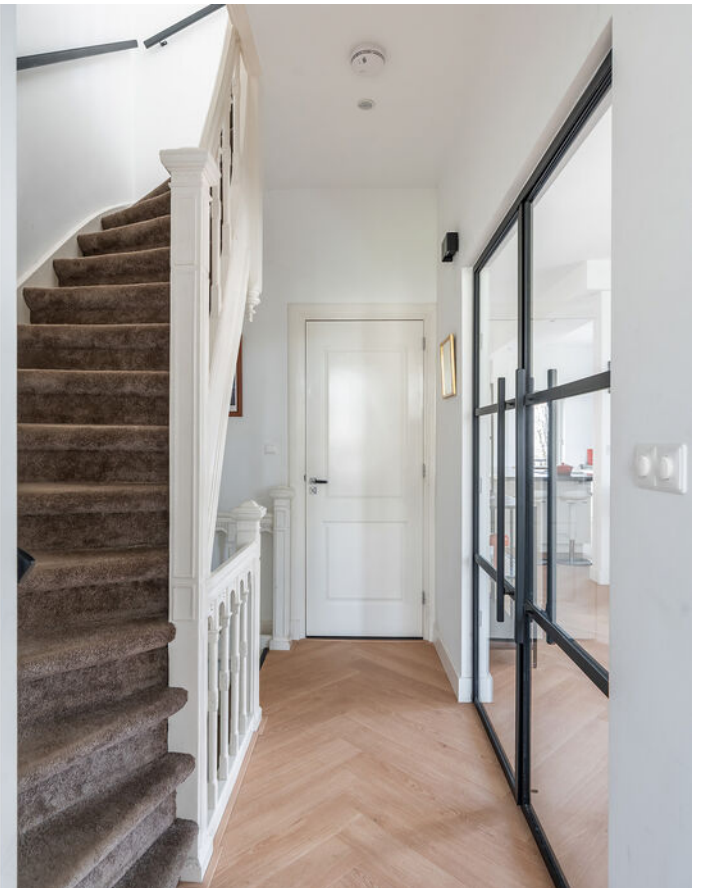
- Bouwjaar: 1906
- Woonoppervlakte circa 140 m² + dakterras van circa 47 m² + 4 balkons van in totaal 15 m²
- Inhoud circa 480 m³
- Eigen grond
- Energielabel C
- Beschermd stadsgezicht
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2018)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 200,- 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 verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze dubbele bovenwoning 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



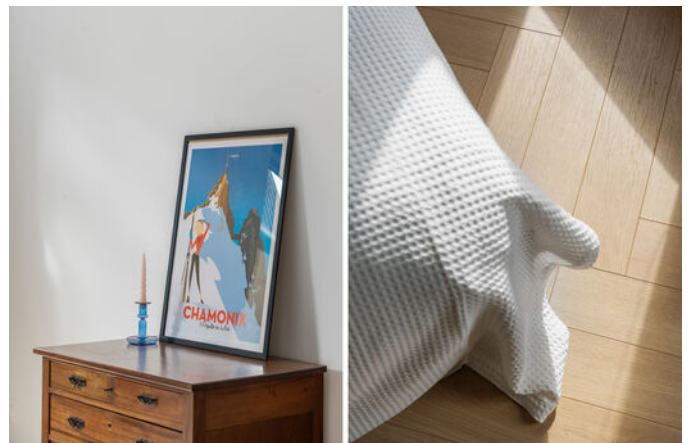


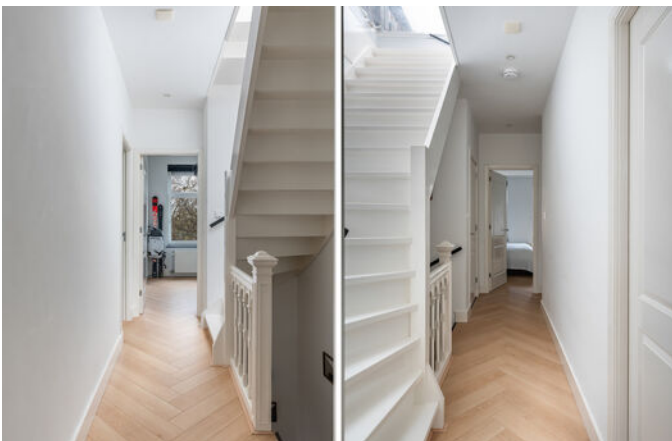


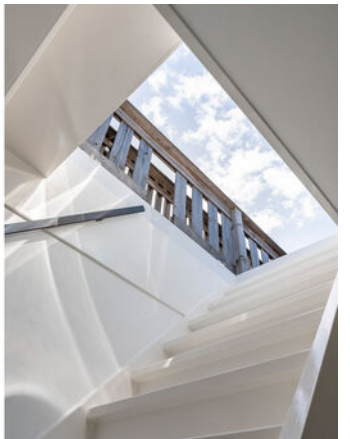




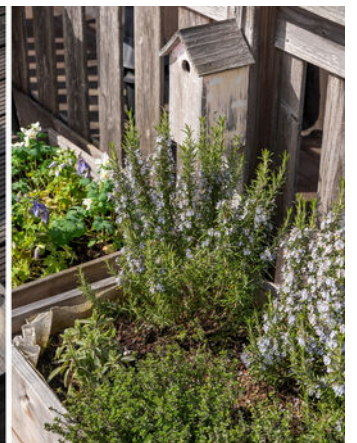
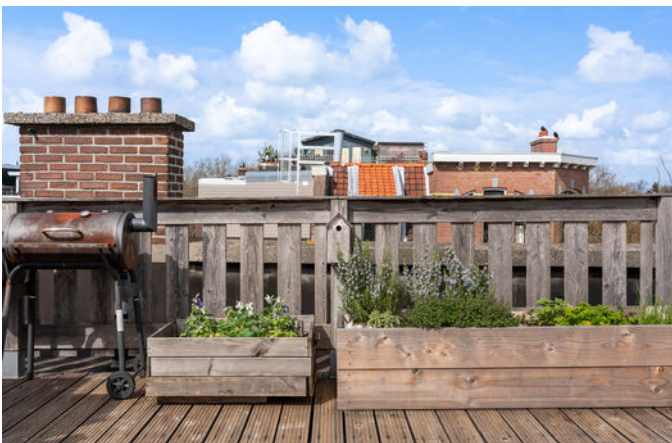














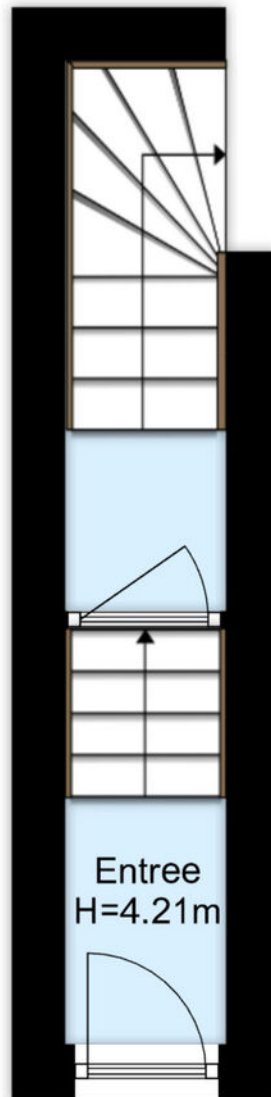


PLATTEGROND



◀ 0.89 m ▶

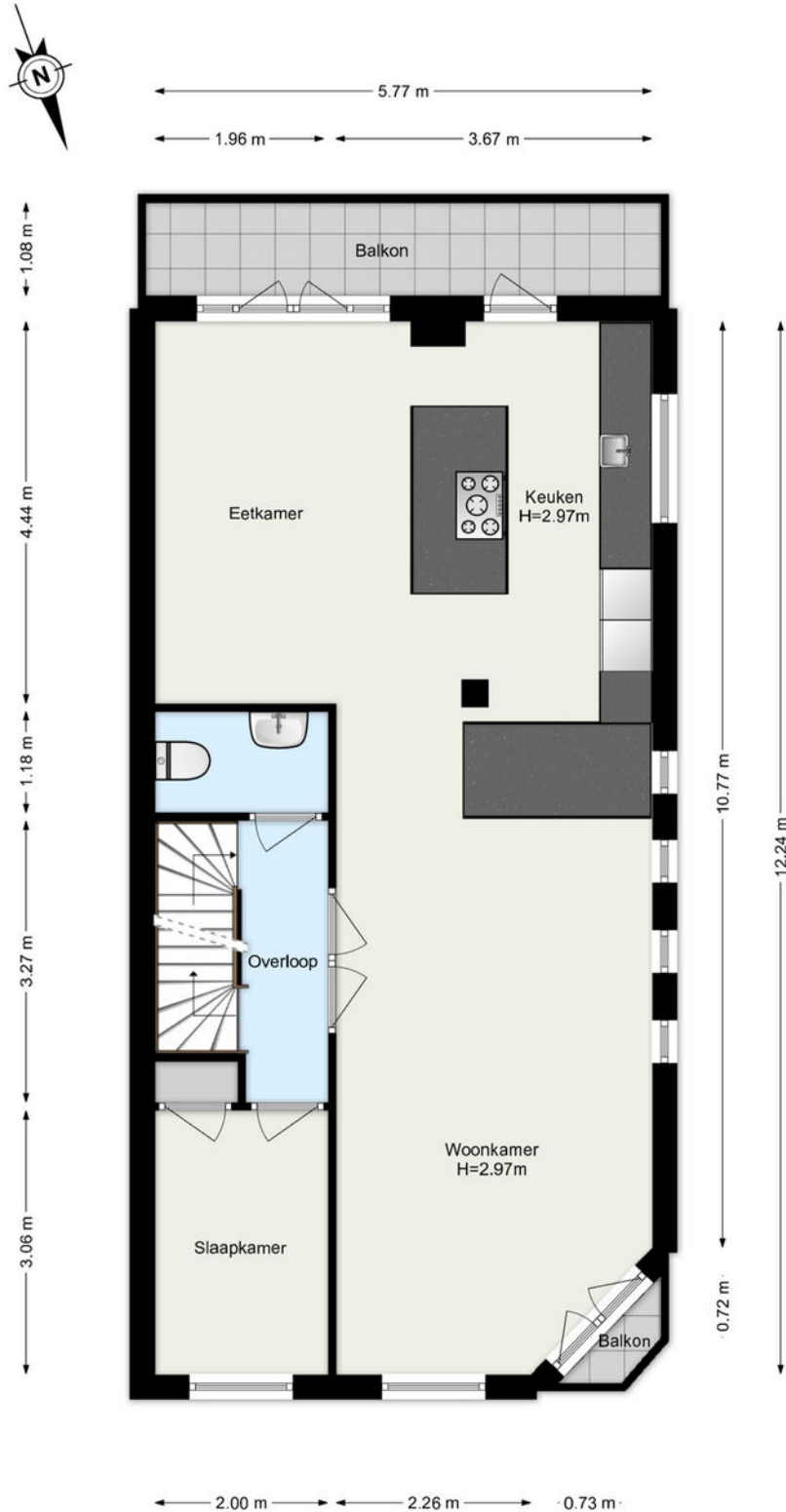
↕ 1.38 m ↕



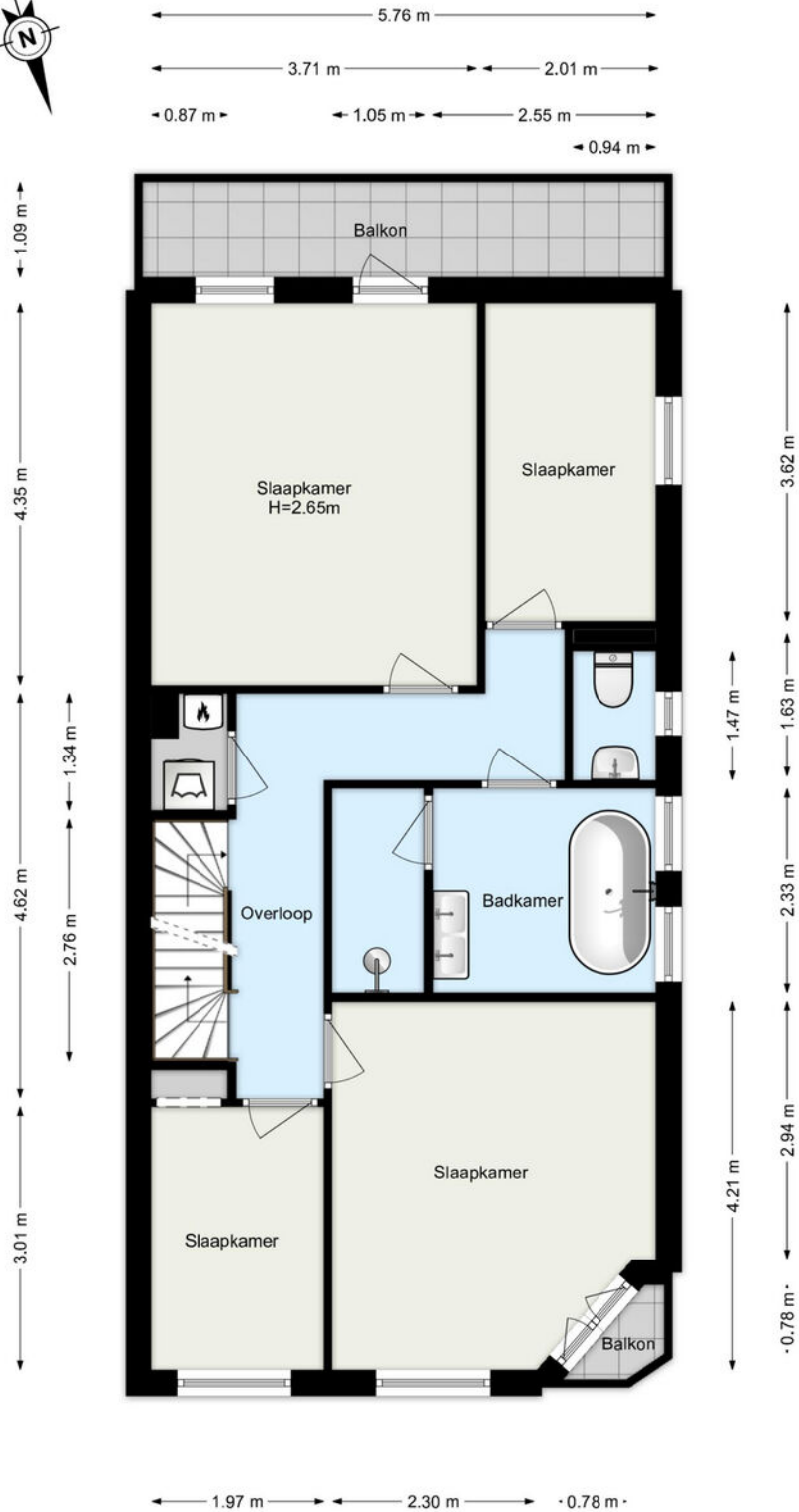
www.frameemotion.nl

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

PLATTEGROND



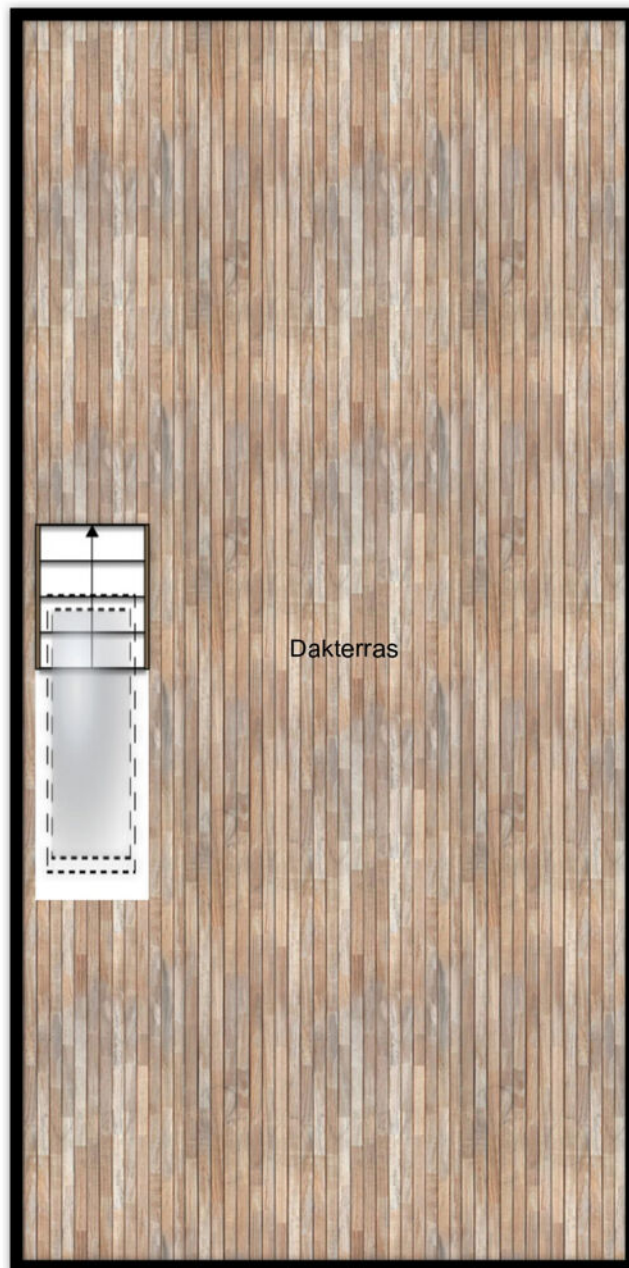
PLATTEGROND



PLATTEGROND



4.80 m

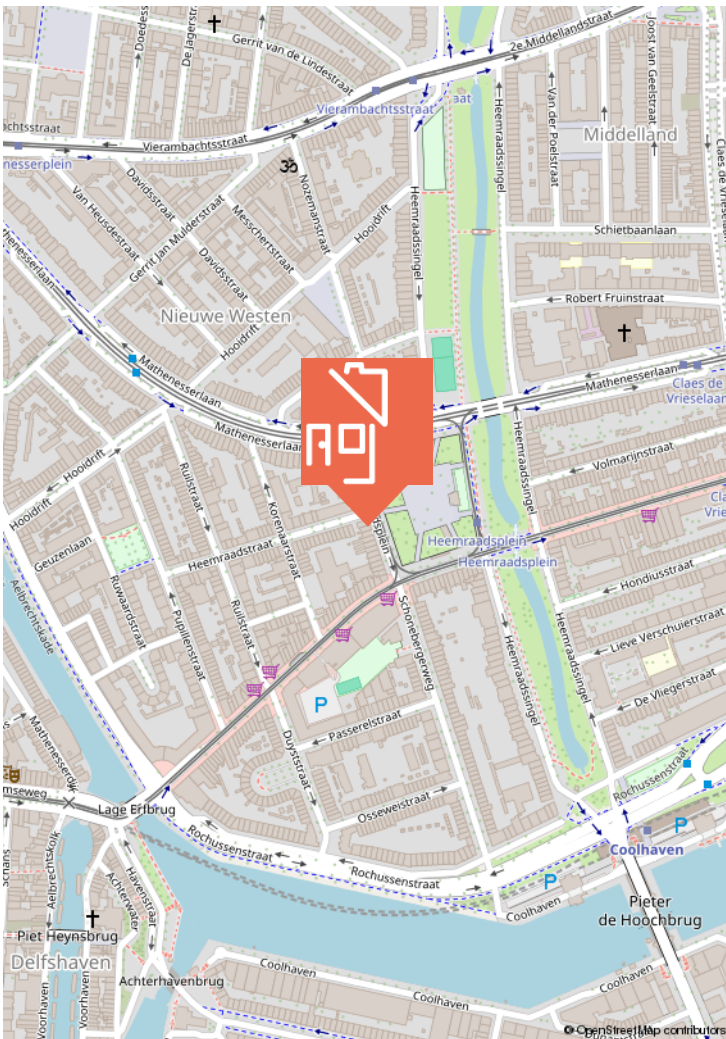
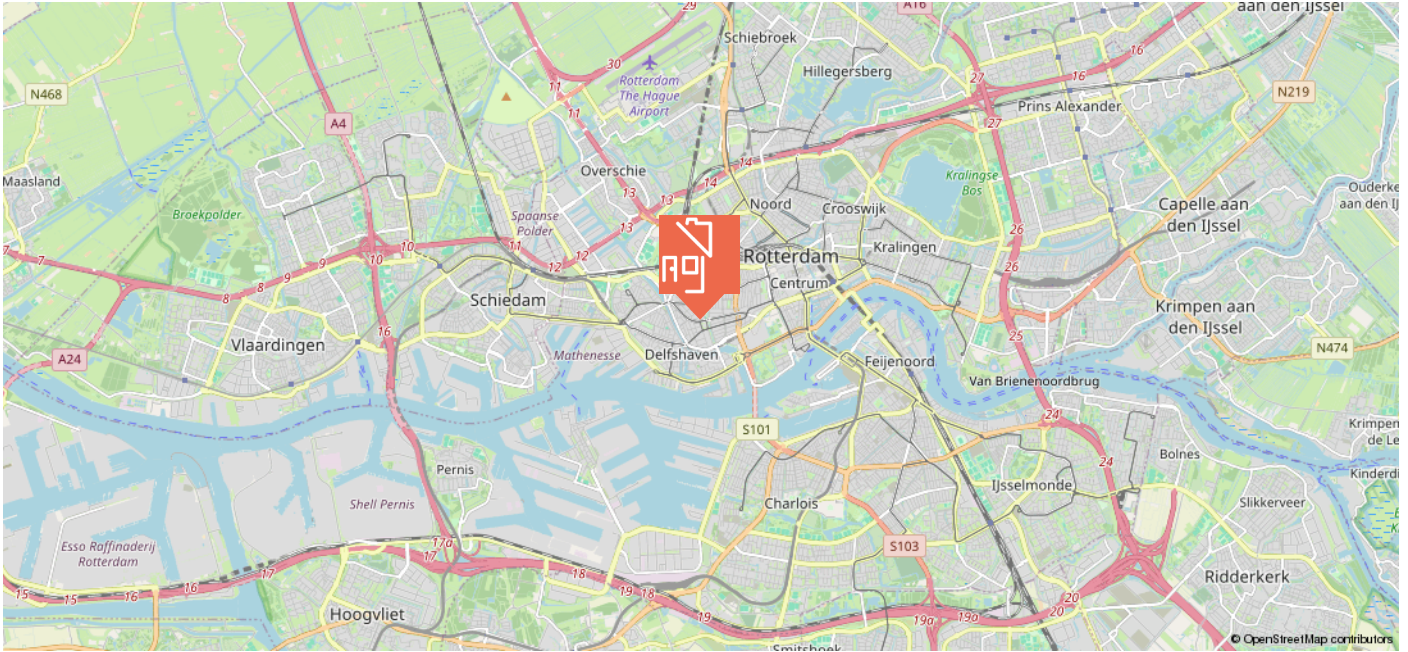


9.87 m

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