



ieder
huis,
eigen
verhaal



BOEZEMLAAN 43 L
3034 XD ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 600.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	119 m ²
Inhoud	383 m ³
Bouwjaar	2012
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Hier woon je niet alleen met optimaal comfort, maar ook met een prachtig weids uitzicht! Dit stijlvolle 4-kamerappartement is gelegen op de 11e verdieping van de woontoren 'Kuifje' en beschikt over een heerlijk ruim balkon en is tot in de puntjes afgewerkt. Denk aan volledige dubbele beglazing, energielabel A, een chique visgraatvloer en een moderne keuken én badkamer. Dankzij de gunstige hoekligging geniet je zowel vanuit de woning als vanaf het balkon van een fantastisch vrij uitzicht!

De hippe buurt Nieuw-Crooswijk is helemaal upcoming. Van oorsprong een échte Rotterdamse volksbuurt met een rijke historie en grootse plannen. Een unieke plek in Rotterdam waar werken, spelen, winkelen en gezelligheid hand in hand gaan. Nieuw-Crooswijk is gelegen tussen het stadscentrum en het Kralingse Bos en de Kralingse Plas in. Hierdoor is er voor jong en oud leuk en genoeg aanbod op het gebied van sport, ontspanning en recreatie én kan jij de gezelligheid van barretjes en restaurants binnen no time opzoeken. Een perfecte combinatie! Het is een kindvriendelijke buurt en gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A13) en het openbaar vervoer. Door de voorzieningen in de directe omgeving en met het stadscentrum op fietsafstand is de ligging erg centraal te noemen en heb je de natuur dichtbij. Bovendien ben je niet ver van het Oude Noorden waar je kunt genieten van alles wat er te beleven valt rondom bijvoorbeeld de Zwaanshals. Alles tot je beschikking dus!

Persoonlijke noot verkoper

Het is heerlijk wonen in onze 'toren', met veel privacy, weg van alle drukte van de stad en er toch middenin. 's Ochtends, 's middags, 's avonds: je blijft je verwonderen over het uitzicht en je ziet altijd iets nieuws. De Kralingse Plas is een paar minuten lopen en met de fiets sta je binnen tien minuten op Coolsingel. De wijk krijgt steeds meer leuke horecatentjes zoals La Baguetteria langs de Rotte en de Grand Scuola op de hoek, er is elke zaterdag de Rotterdamse Oogstmarkt op het Noordplein en ga zo maar

door. De stad ligt letterlijk aan je voeten.

Indeling

Begane grond:

Gesloten portiek met brievenbussen, bellentableau, trappenhuis en lift.

Elfde etage:

Binnenkomst in de L-vormige entree met toegang tot de verschillende vertrekken. De royale living is een absolute eyecatcher dankzij de grote raampartijen rondom, die zorgen voor een prachtige lichtinval en een weids uitzicht. Hier ervaar je direct een gevoel van ruimte en comfort. De moderne afwerking, in combinatie met de prachtige houten visgraatvloer, geeft het geheel een warme en stijlvolle uitstraling. De warmtewerende rolgordijnen zorgen voor een optimale lichtcontrole. Via de twee openslaande deuren bereik je het overdekte balkon, waar je optimaal geniet van het fantastische uitzicht. Een heerlijke plek om op ieder moment van de dag te ontspannen in de buitenlucht, bijvoorbeeld op je loungeset met een kop koffie of een goed glas wijn. Het balkon loopt door over de volle breedte van het appartement. Terug in de woning bevindt zich de luxe keuken (2019) met inbouwspots, die is voorzien van een combi-oven met magnetron, een combi-stoomoven, inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, kokendwaterkraan en vaatwasser. De ingebouwde nissen zorgen voor extra sfeer en bieden ruimte voor de leukste accessoires. Vanuit de living bereik je de eerste, ruime slaapkamer, die momenteel in gebruik is als thuishkantoor. Ook vanuit deze ruimte geven openslaande deuren toegang tot het balkon.

Aan de andere zijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan de grootse is voorzien van een grote ingebouwde kastenwand. De badkamer is volledig betegeld en keurig



afgewerkt. Deze is uitgerust met een ligbad, een inloofdouche en een royale wastafel met meubel. In de hal bevinden zich daarnaast het separate toilet met fonteintje en de interne berging, waar zich de stoppenkast en de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden. De meterkast bevindt zich in een afgesloten kast in de gang.

Berging en parkeerplaats:

Bij de woning hoort een berging van circa 5 m², gelegen in de onderbouw, en een eigen parkeerplaats (in de prijs inbegrepen) in de afgesloten parkeergarage. In de garage is ook ruimte om de fiets te stallen. Daarnaast is er nog de fraai aangelegde binnentuin op de eerste verdieping.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2012
- Woonoppervlakte circa 119 m²
- Inhoud circa 383 m³
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage (in de prijs inbegrepen)
- Afgesloten gezamenlijke binnentuin op de eerste verdieping
- Eigen grond
- Funderingsrisico: 0
- Energielabel A
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 298,- per maand
- 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.

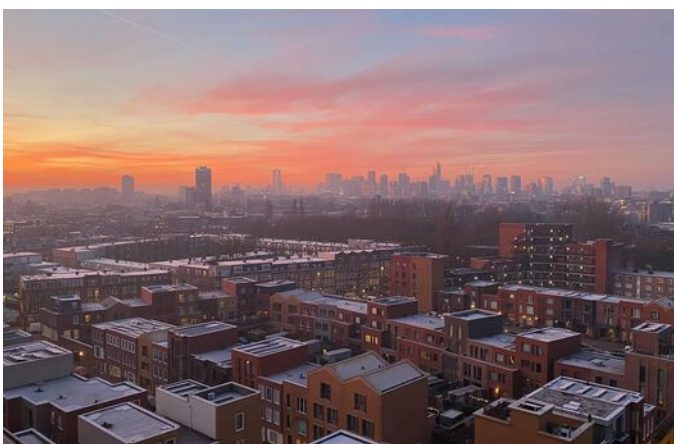
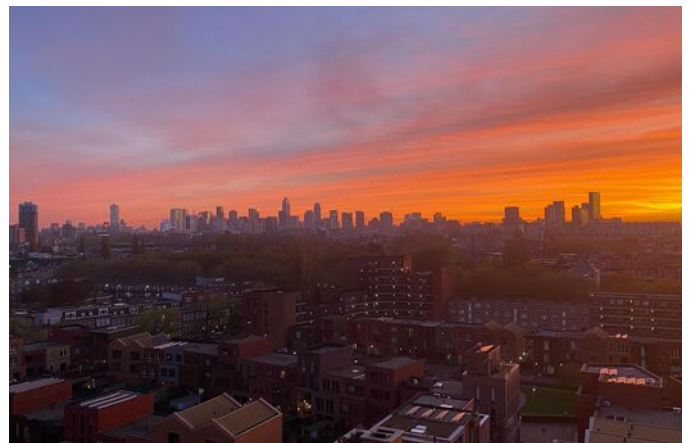
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.





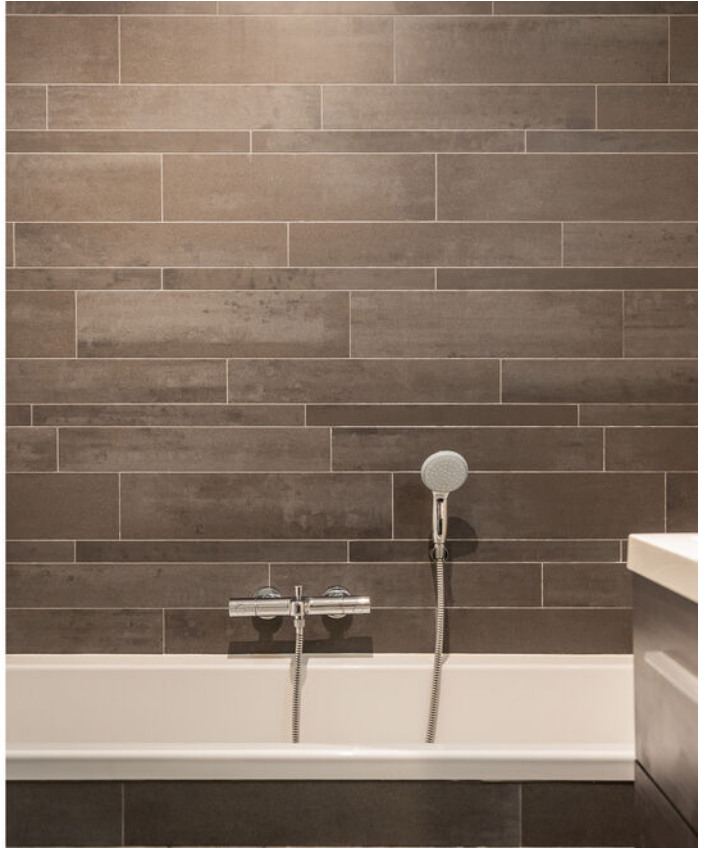










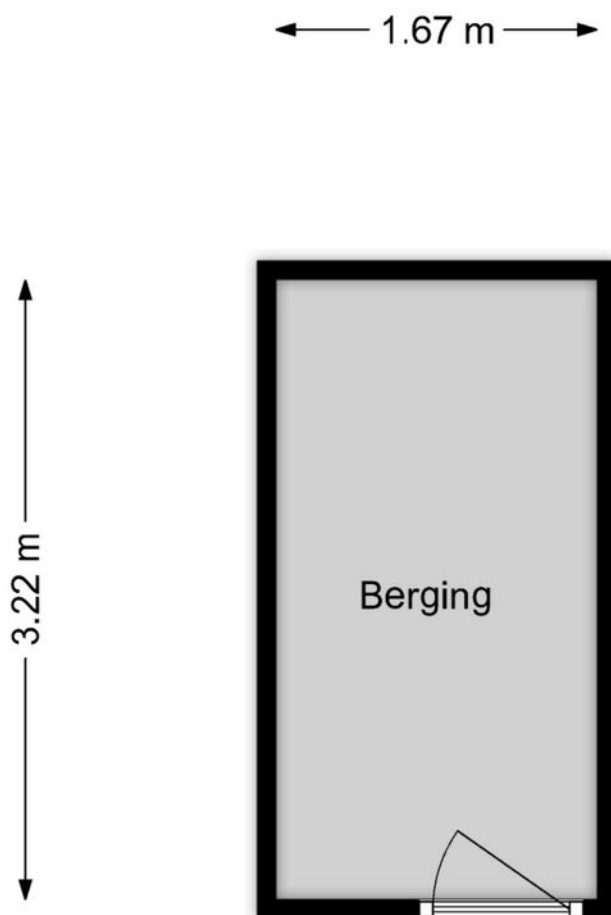




PLATTEGROND



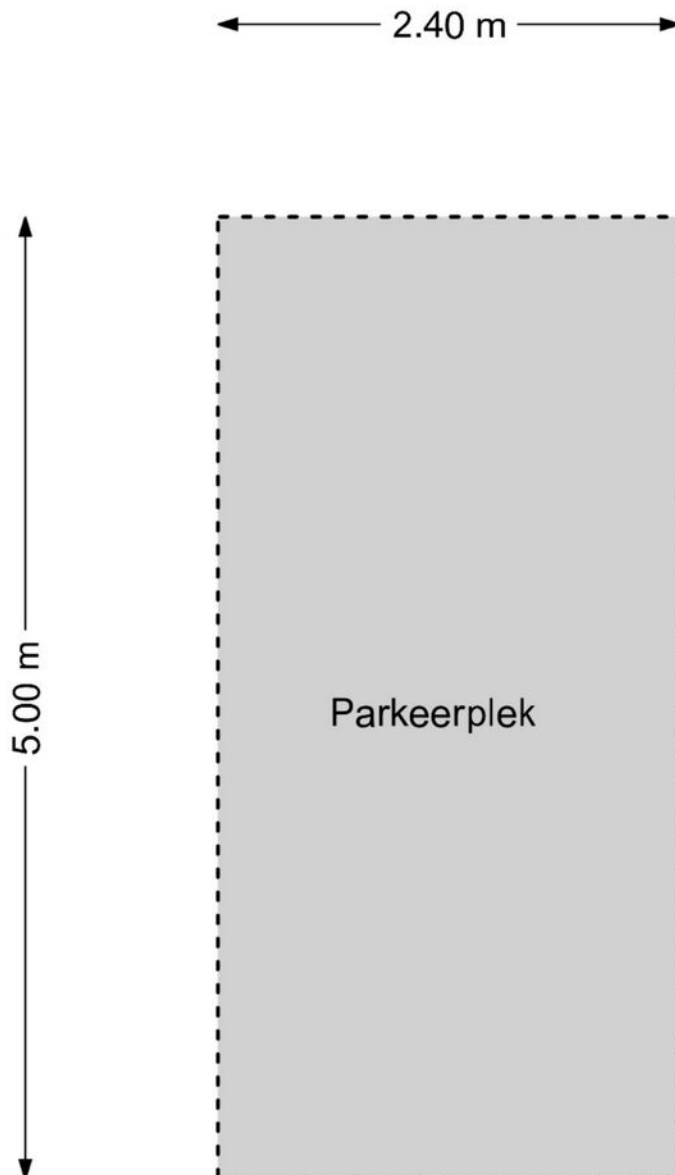
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

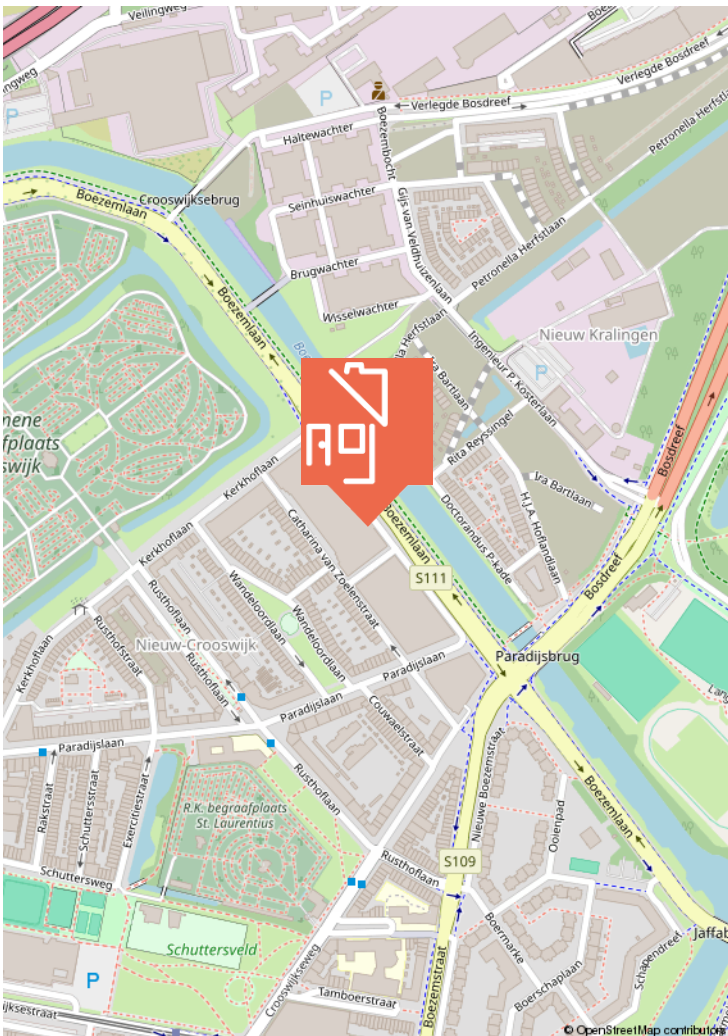
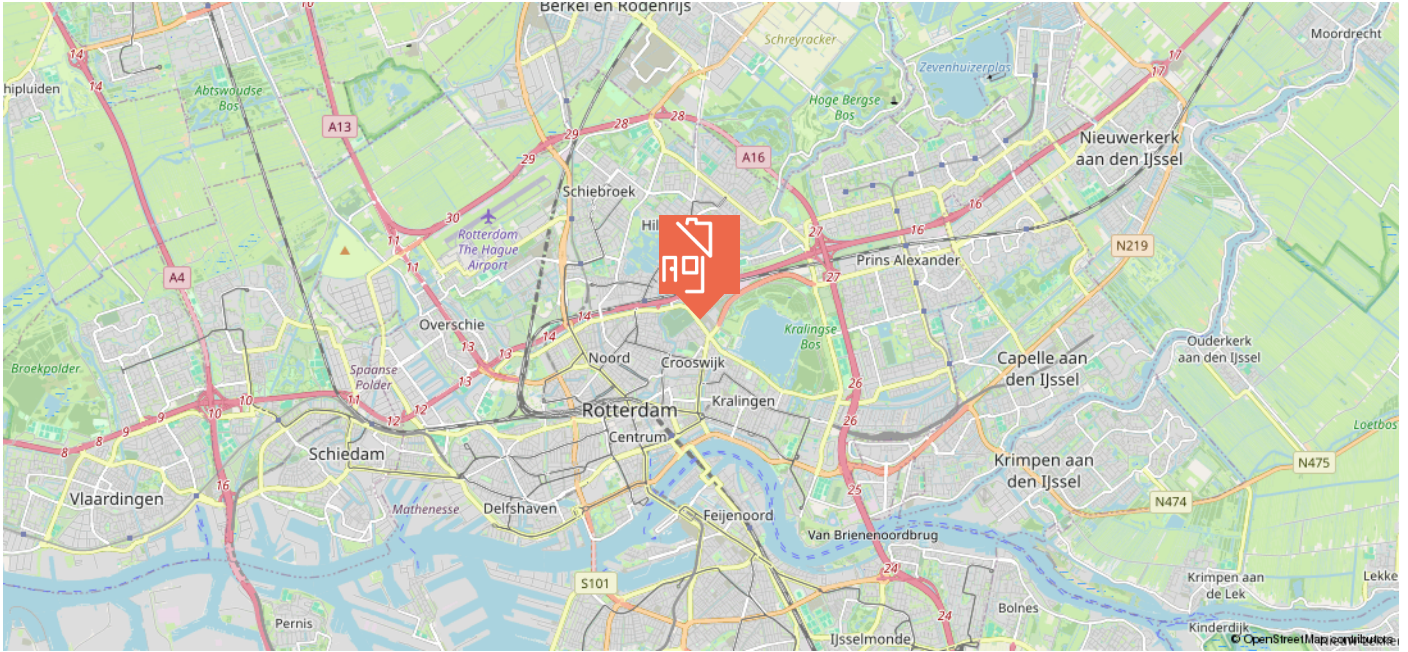
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Nieuw Crooswijk

Nieuw-Crooswijk is hip en upcoming. Deze van oorsprong echte Rotterdamse volksbuurt is de laatste jaren helemaal in ontwikkeling. En dat snappen we met zo'n locatie! Je bent namelijk zo bij het Kralingse Bos en de Kralingse Plas voor groen en ontspanning, maar kan ook zo de levendigheid opzoeken in het centrum. Zin in een heerlijke koffie? Ga dan langs bij Man met Brill Koffie en haal de lekkerste baksels bij La Baguetteria. Voor een lekkere lunch of diner schuif je aan bij Bar13. In Nieuw-Crooswijk is voor jong en oud genoeg te doen. Een unieke plek met een rijke historie.



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