



ACKERSDIJKSTRAAT 126 B

3037 VN ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 517.500,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	377 m ³
Bouwjaar	1909
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Sfeervol en verrassend ruim dubbel benedenhuis met zonnige tuin, balkon en twee royale slaapkamers. In het geliefde Liskwartier ligt dit fraaie dubbele benedenhuis, volledig gerenoveerd in 2021. De woning beschikt over een royale leefverdieping met open keuken, twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een balkon met trap naar de fijne achtertuin met berging. Dankzij de eigentijdse afwerking, slimme indeling en directe verbinding tussen binnen en buiten is dit een woning waar je direct kunt genieten van comfortabel wonen.

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 horecasspots en unieke winkeltjes. Give it a try! Het populaire Vroesenspark en het Kralingse Bos en de Plas zijn in de buurt gelegen voor een gezellige picknick, wandeling of sportieve activiteiten. Bijkomend pluspunt: de gemeente Rotterdam heeft het Liskwartier benoemd tot een van de Rotterdamse kindvriendelijke wijken.

Indeling

Begane grond

Via de eigen entree kom je binnen in een verzorgde hal die toegang biedt tot de royale leefverdieping. Direct valt de fijne lengte van de ruimte op, waardoor wonen, koken en eten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De royale doorzonwoonkamer strekt zich uit over vrijwel de gehele verdieping en profiteert van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde.

Het middengedeelte van de verdieping biedt volop ruimte voor een royale eettafel, de ideale plek om uitgebreid te dineren of gezellig samen te komen met vrienden en familie. De moderne open keuken aan de achterzijde is uitgevoerd met een stijlvol RVS keukenblok, een houten werkblad en diverse (inbouw)apparatuur. Dankzij de open opzet blijf je tijdens het koken altijd in contact met je gasten.

Aan de achterzijde vormt de brede schuifpui een echte blikvanger. Deze zorgt niet alleen voor veel licht, maar ook voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Het balkon biedt een fijne plek om van de buitenlucht te genieten en geeft via een trap directe toegang tot de achtertuin.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een modern afgewerkte toiletruimte.

Souterrain

Via de trap bereik je het verrassend ruime souterrain, een volwaardige verdieping die uitstekend dienstdoet als slaapverdieping. Dankzij de prettige lichtinval voelt deze verdieping allesbehalve aan als een traditionele kelderlaag. De centrale overloop biedt toegang tot twee zeer ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische wasruimte met ruimte voor extra opbergmogelijkheden.

De slaapkamer aan de achterzijde vormt de hoofdslaapkamer van de woning. Dankzij de directe toegang tot de tuin voelt deze kamer licht en aangenaam aan en ontstaat er een fijne verbinding met buiten.



De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens van hetzelfde formaat en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. De strakke afwerking en neutrale kleurstelling zorgen voor een tijdloze uitstraling.

Tuin

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de heerlijke achtertuin. Deze beschutte buitenruimte biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te eten. Of je nu wilt genieten van de zon, uitgebreid wilt tafelen met vrienden of gewoon een rustige plek zoekt om te ontspannen, hier kan het allemaal. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging voor fietsen, tuinspullen, opbergen van buiten kookspullen en extra opslag.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1909
- Woonoppervlakte circa 115m²
- Inhoud circa 377m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (bouwjaar 2021)
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (HR+ + & HR+++)
- Funderingsrisico indicator is 0
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 80.- 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.

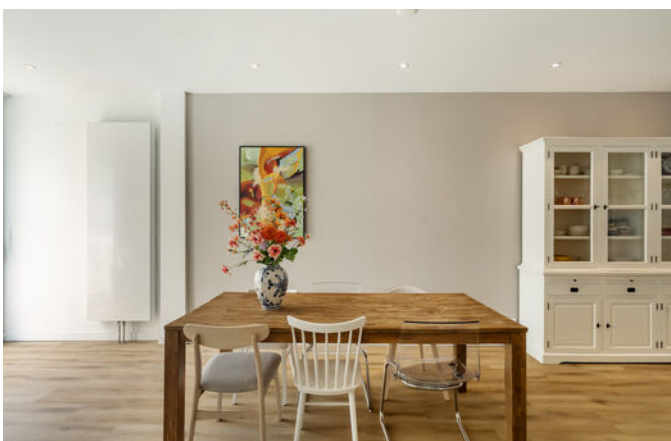
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

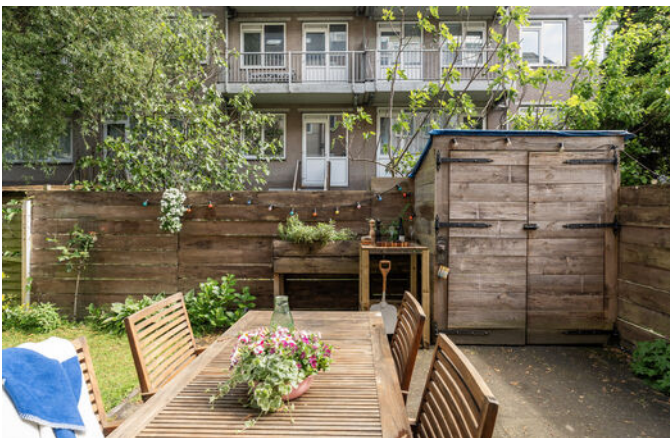
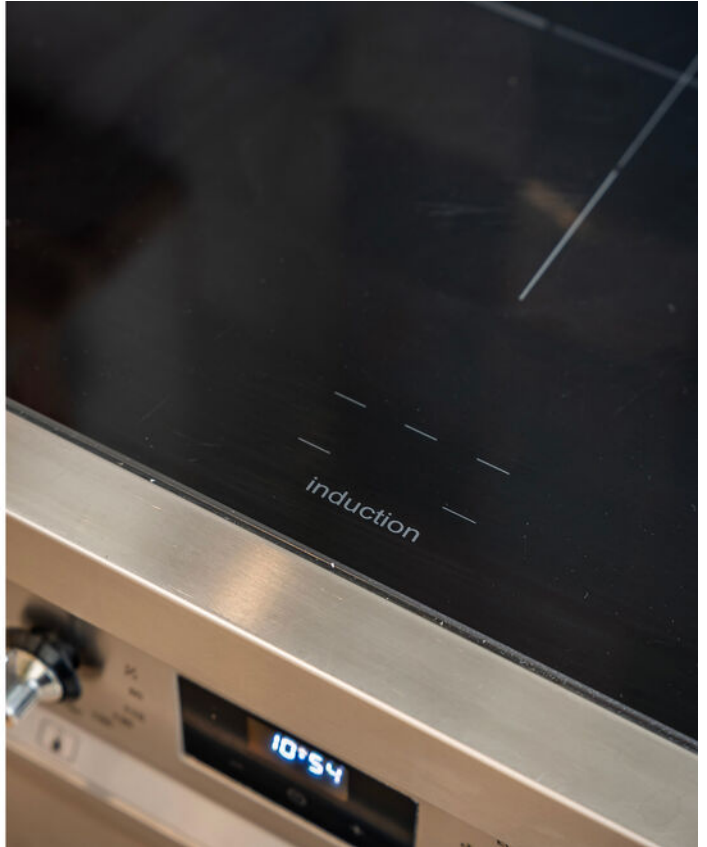
Plan je bezichtiging direct online via onze website! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

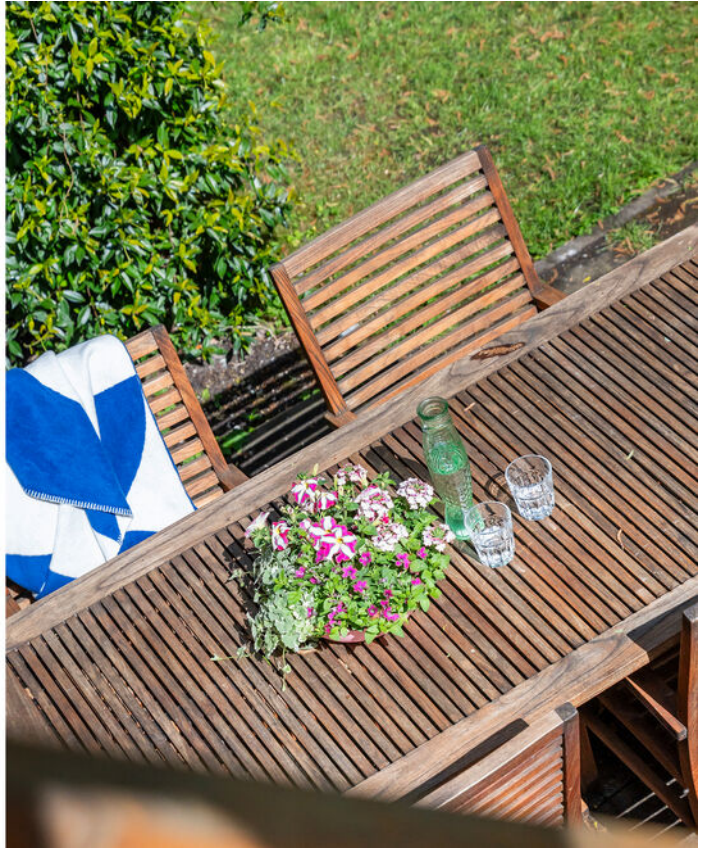
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

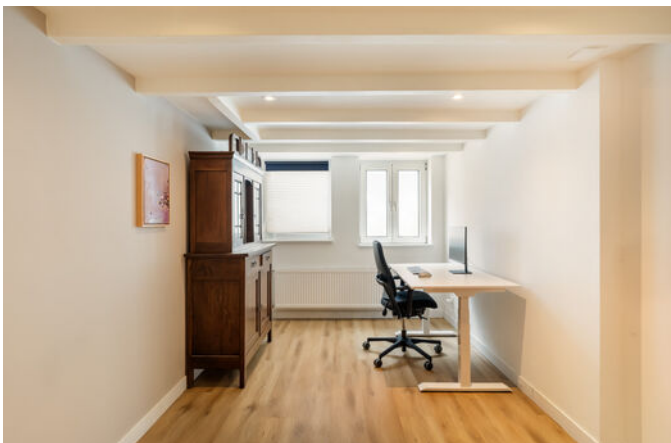


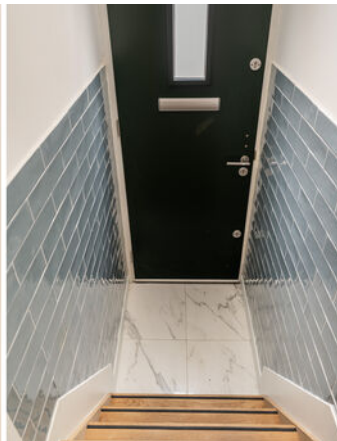






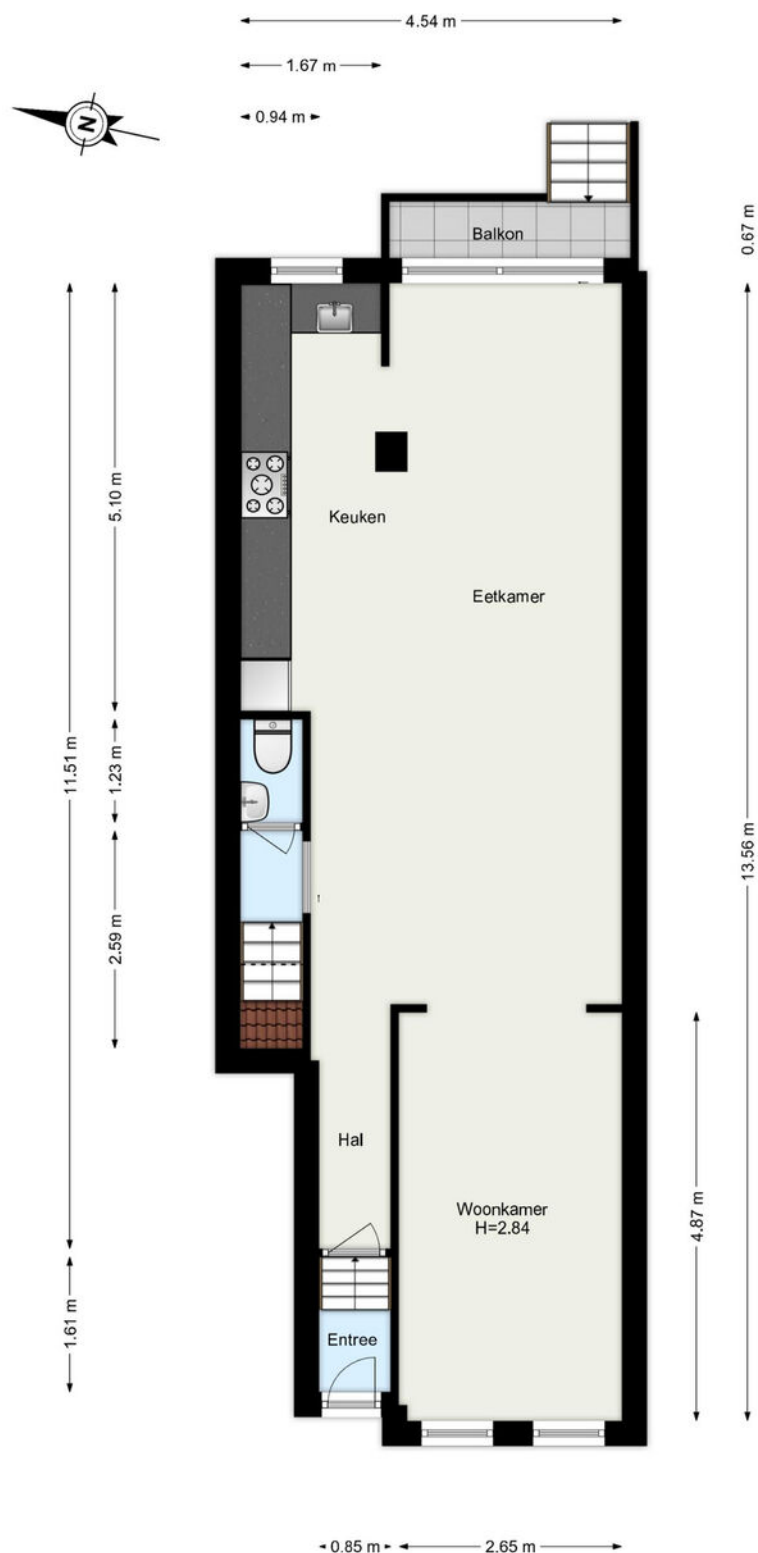




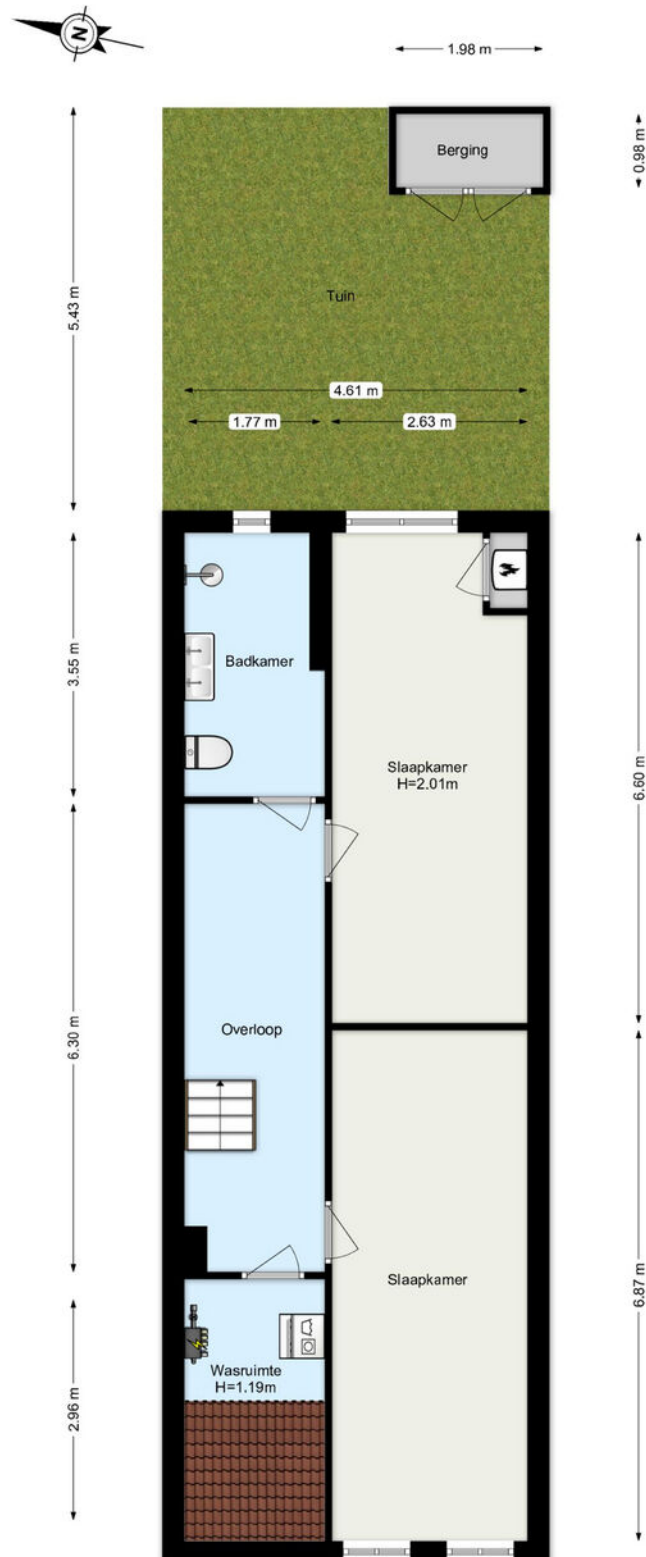




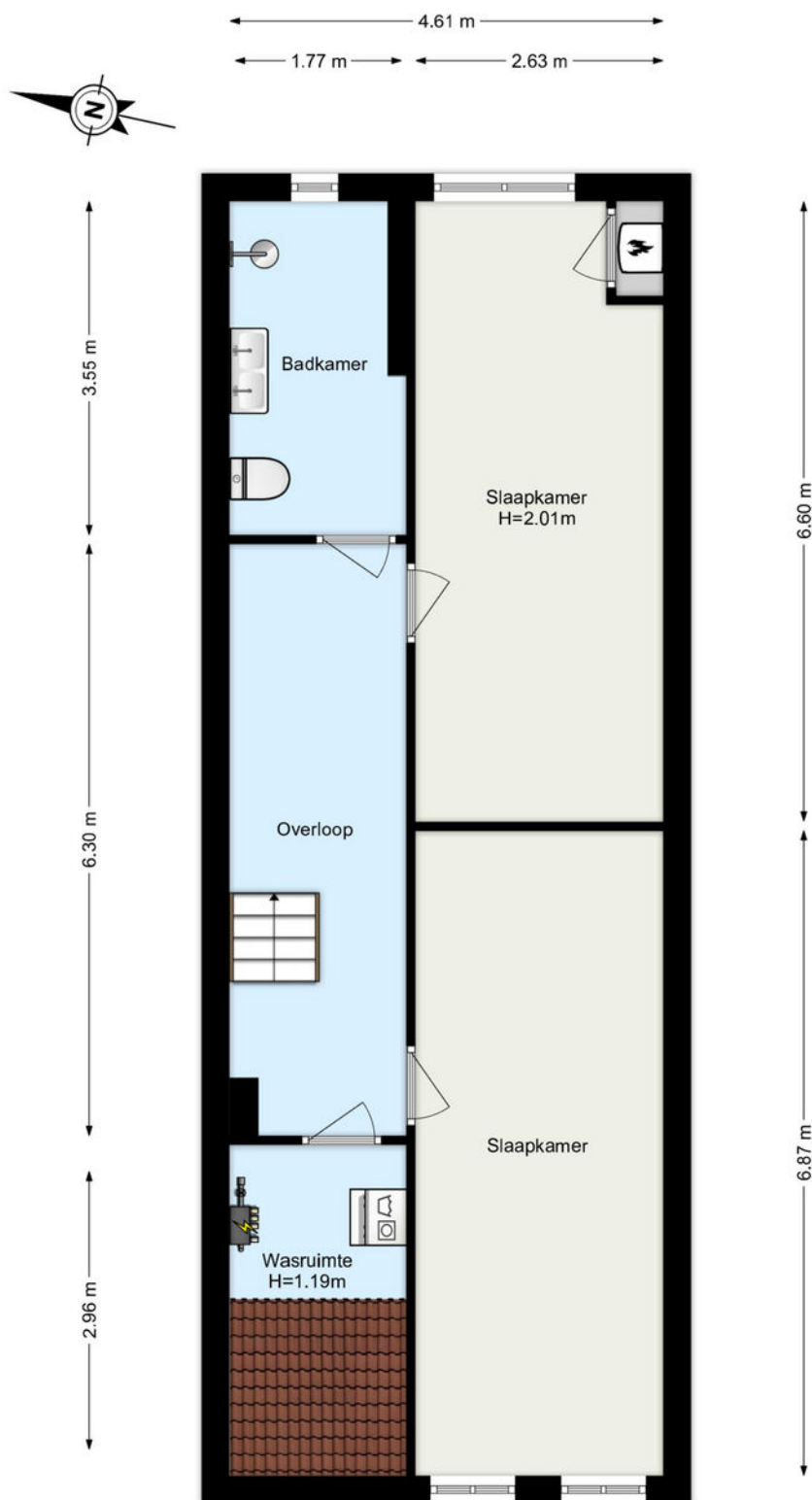
PLATTEGROND



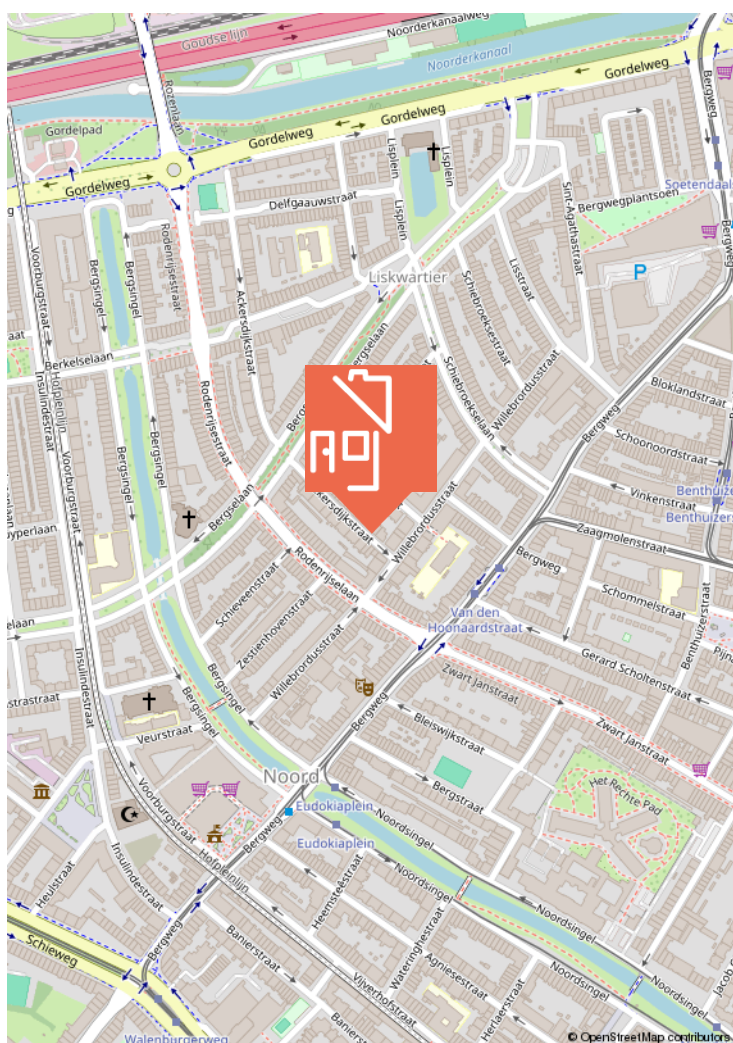
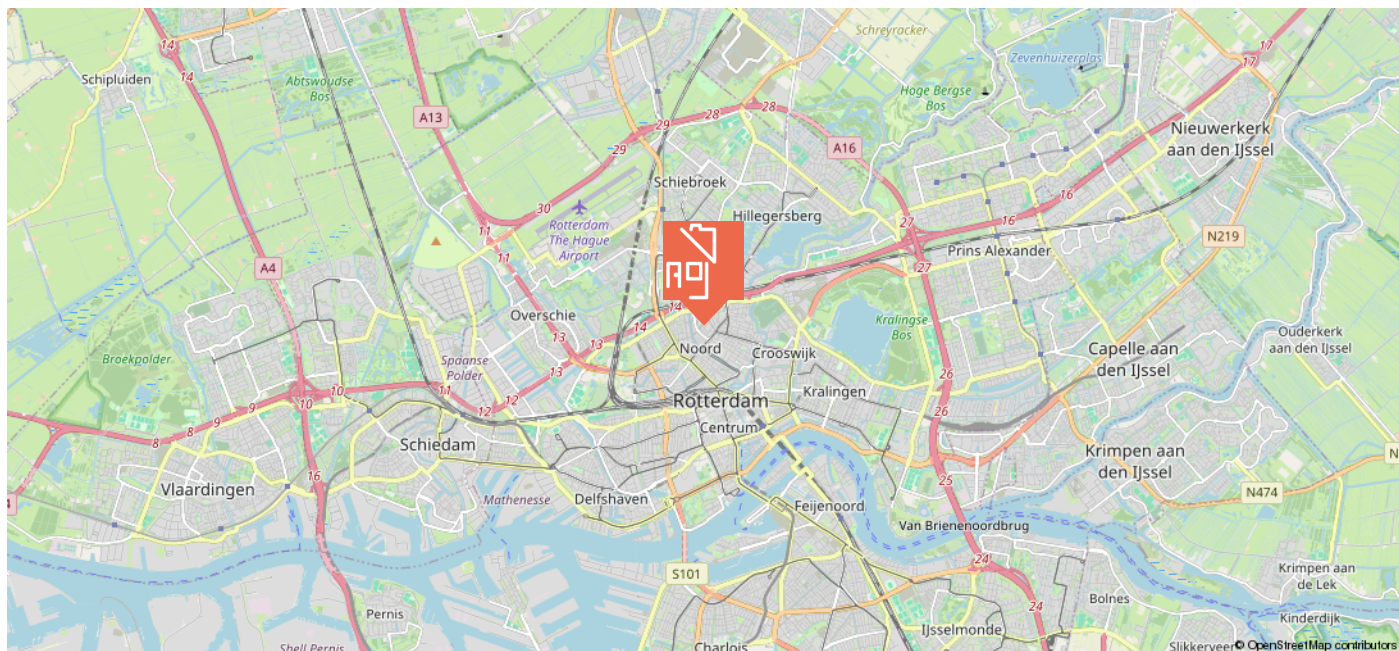
PLATTEGROND



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 hypotheekverstrekkende 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