



MATHENESSERLAAN 482 B

3023 HL ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 975.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	194 m ²
Inhoud	659 m ³
Bouwjaar	1921
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

START VERKOOP: MET OPEN HUIS DINSDAG
9 JUNI TUSSEN 18:00 EN 19:00!

Luxe wonen aan de statige Mathenesserlaan
met een A label en een nieuwe Fundering!

Royale 5-kamer dubbele benedenwoning van 194 m² met riante tuin van ca. 121 m², gelegen in de wijk het Nieuwe Westen. Dit stijlvolle en ruim opgezette appartement is volledig gerenoveerd, waardoor luxe en duurzaamheid perfect samenkomen. Gelegen aan een van de meest geliefde lanen van Rotterdam, biedt dit bijzondere appartement een combinatie van sfeer, kwaliteit en optimaal wooncomfort. Een grote meerwaarde en zeer uniek is dat naast het gunstige energielabel de fundering van het volledige complex reeds is vernieuwd, waardoor je zorgeloos kunt genieten van een toekomstbestendige woning.

Mathenesserlaan is een prachtige, brede laan met monumentale bomen, fraaie architectuur en een rijke historie. Gelegen in het geliefde Delfshaven, vind je hier een mix van rust en levendigheid. Op loopafstand bevinden zich hippe koffiebars, restaurants, supermarkten en speciaalzaken. Ook het openbaar vervoer (tram, metro en trein) is uitstekend bereikbaar, net als uitvalswegen richting o.a. Den Haag, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten fiets je naar het bruisende centrum van Rotterdam of het idyllische historische hart van Delfshaven.

Het Nieuwe Westen biedt een aantrekkelijke mix van wonen met grootstedelijke allure en typische volksbuurten. Het is een echte stadswijk met mooie singels, zoals de Heemraadsingel en interessante winkelstraten, waaronder de Nieuwe Binnenweg. Dit maakt het Nieuwe Westen divers en erg leuk wonen! Ook voorzieningen zoals sportverenigingen, scholen en speeltuinen zijn in de buurt te vinden.

Kortom; Mathenesserlaan 482 B combineert luxe wonen met comfort, duurzaamheid én een toplocatie.

Indeling

Begane grond:

Je betreedt de woning via de gezamenlijke nette entree (van 2 woningen in totaal), vanwaar je binnenkomt in de verzorgde hal met voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit hier betreed je de begane grond waar licht, ruimte en afwerking direct opvallen. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer, voorzien van grote raampartijen en een efficiënte indeling. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren met toegang tot het terras en trap naar de grote achtertuin, gelegen op het zonnige westen. Door het grote oppervlakte van ca. 121 m² is er voldoende plek voor een grote loungehoek waar je in alle privacy en rust kunt genieten van de heerlijke zomerse dagen. Onder het terras is een handige overkapping gemaakt. Aan de voorzijde bevindt zich de royale eetkamer, die naadloos overloopt in de luxe open leefkeuken met kookeiland. Deze moderne keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, magnetron, wijnkoeler, koelkast en vriezer. De combinatie van veel werkruimte, stijlvol design en de open indeling maakt dit een ideale plek voor koken, borrels en diners.

Souterrain (stahoogte 2.50m en veel lichtinval): Via de trap bereik je het souterrain. Door de stahoogte van 2.50 meter is het echt een extra woonlaag! Hier zijn er drie volwaardige slaapkamers, elk goed van formaat. Uniek aan deze woning zijn de twee luxe badkamers op dezelfde verdieping. De grote badkamer beschikt over een royaal ligbad, een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet wat



het een echt wellnessgevoel geeft. De tweede badkamer, direct naast een van de slaapkamers, is voorzien van een inloepdouche en een wastafel. Beide badkamers zijn modern betegeld en voorzien van hoogwaardig sanitair. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische berging/wasruimte, ideaal voor wasmachine, droger en extra opslag.

Tuin:

De woning beschikt over een royale achtertuin van ca. 121 m². Het heeft een perfecte ligging op het zonnige westen, waardoor er altijd een plek in de zon te vinden is! Een echte luxe in deze geliefde stadswijk. Ook bevindt zich hier de berging voor de fietsen, welke via de praktische achterom bereikbaar is.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Eigen grond
- Verwarming en warm water, middels CV-ketel (2025)
- De woning is volledig geïsoleerd
- Voorzien van een nieuwe fundering
- Actieve VvE die professioneel wordt bijgehouden, bijdrage ca. € 160,03 per maand (inclusief de opstalverzekering).
- Parkeren met een gemeentelijke vergunning aan de voorzijde
- Verkoper heeft de woning niet bewoond
- Projectnotaris van toepassing
- Gelegen in gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht
- In de koopakte zal er gezien het bouwjaar een ouderdoms- en feitelijke bewoningsclausule worden opgenomen.

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

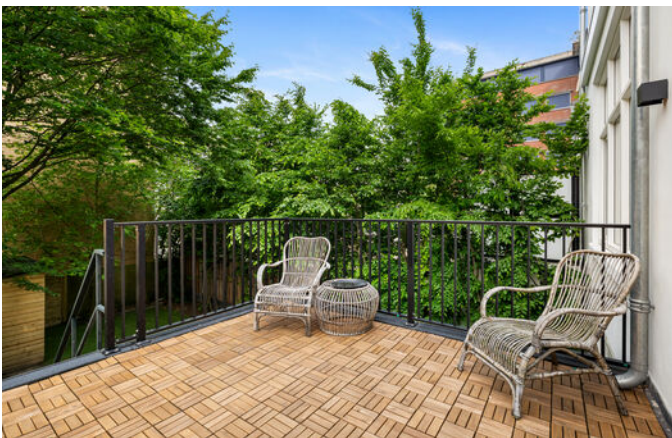
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We vertellen je graag meer over de mogelijkheden.

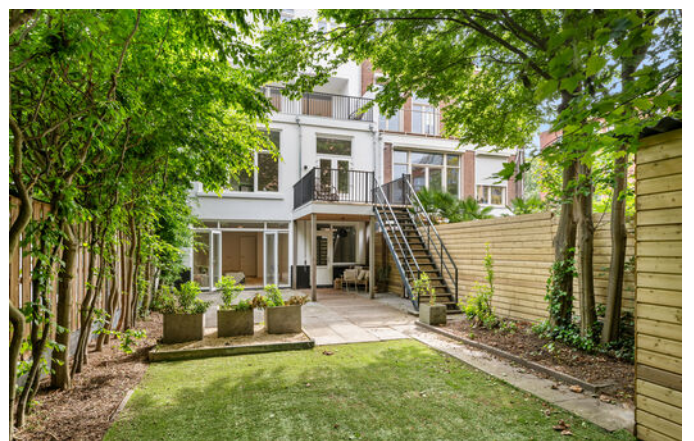
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

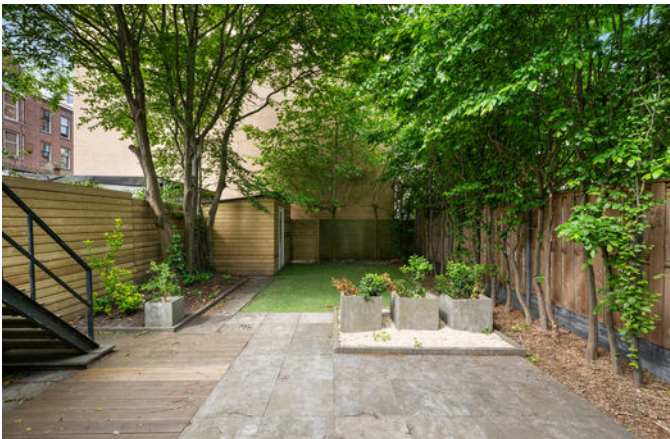
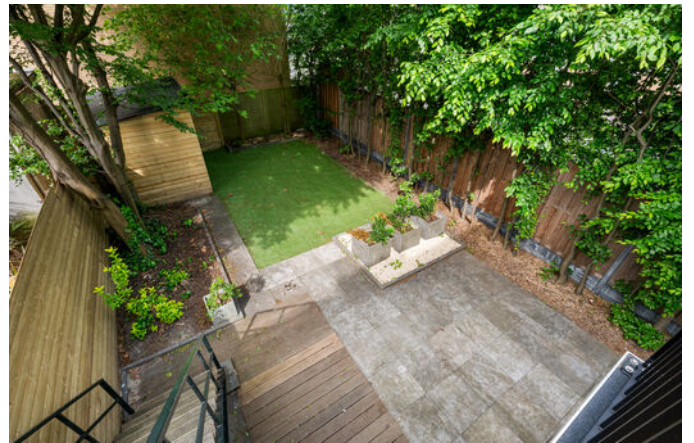
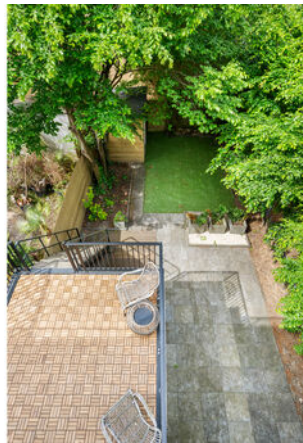


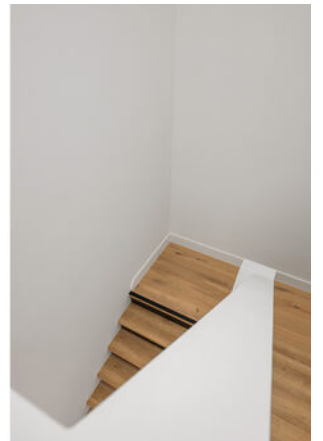
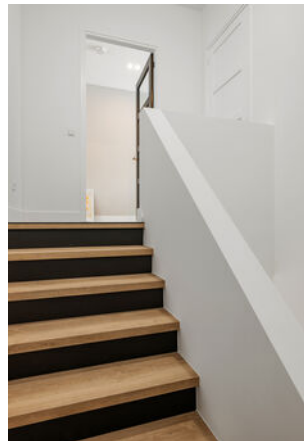
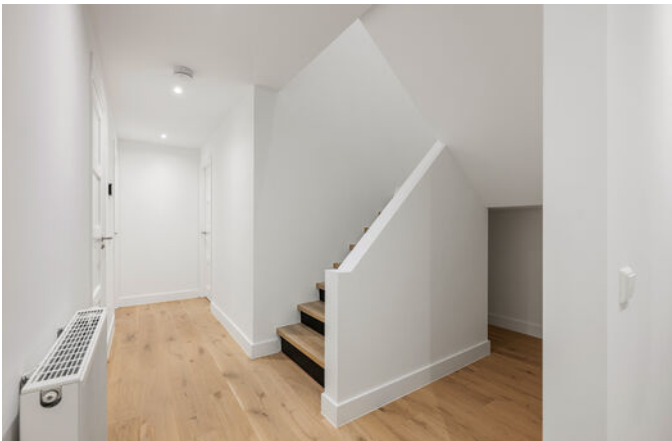






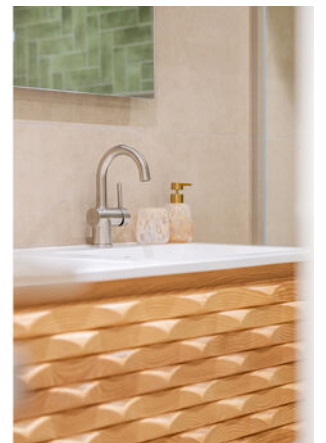
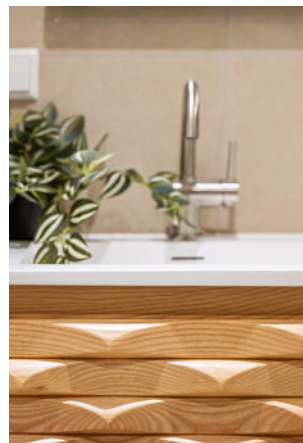






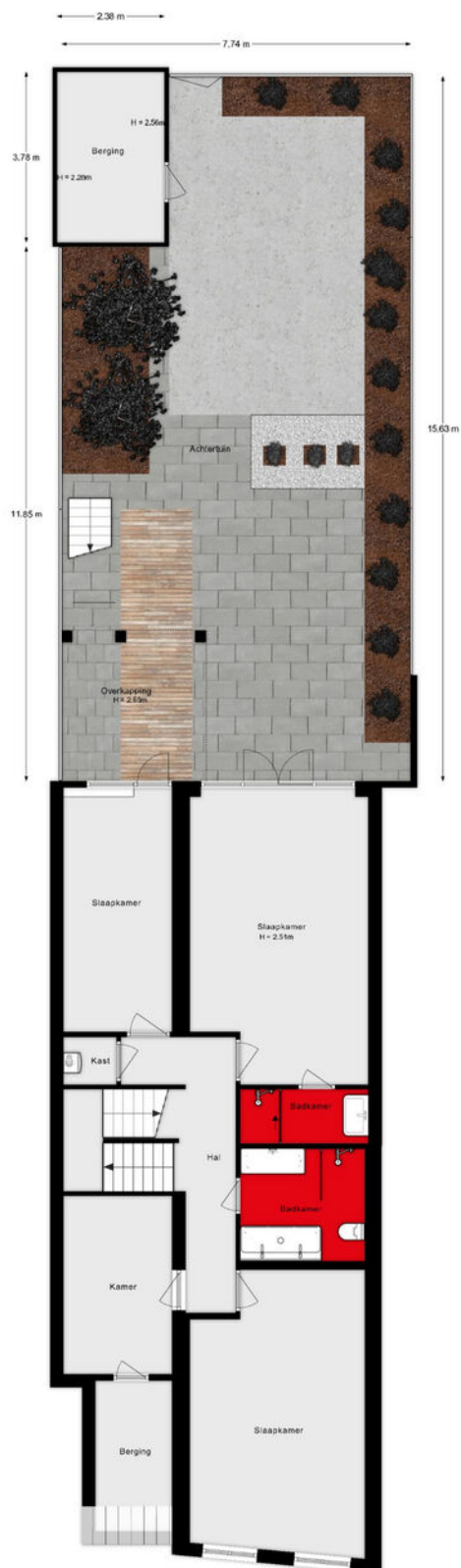








PLATTEGROND

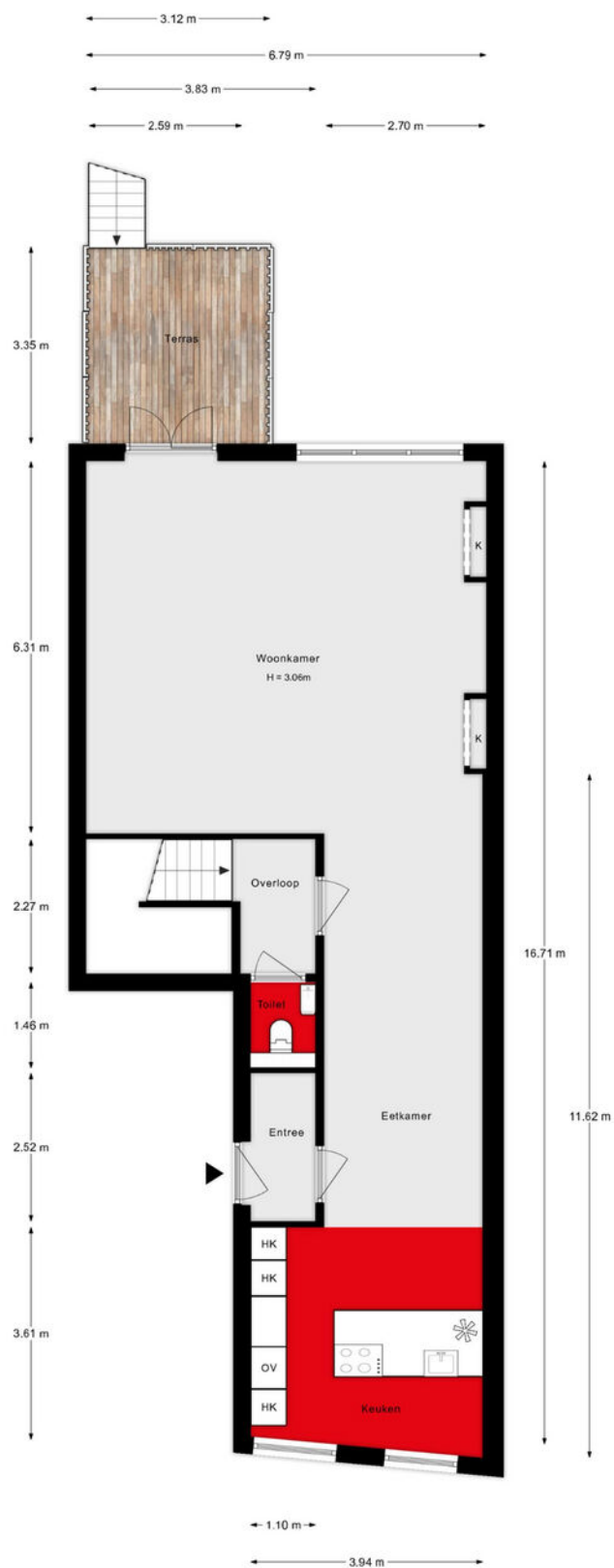


PLATTEGROND



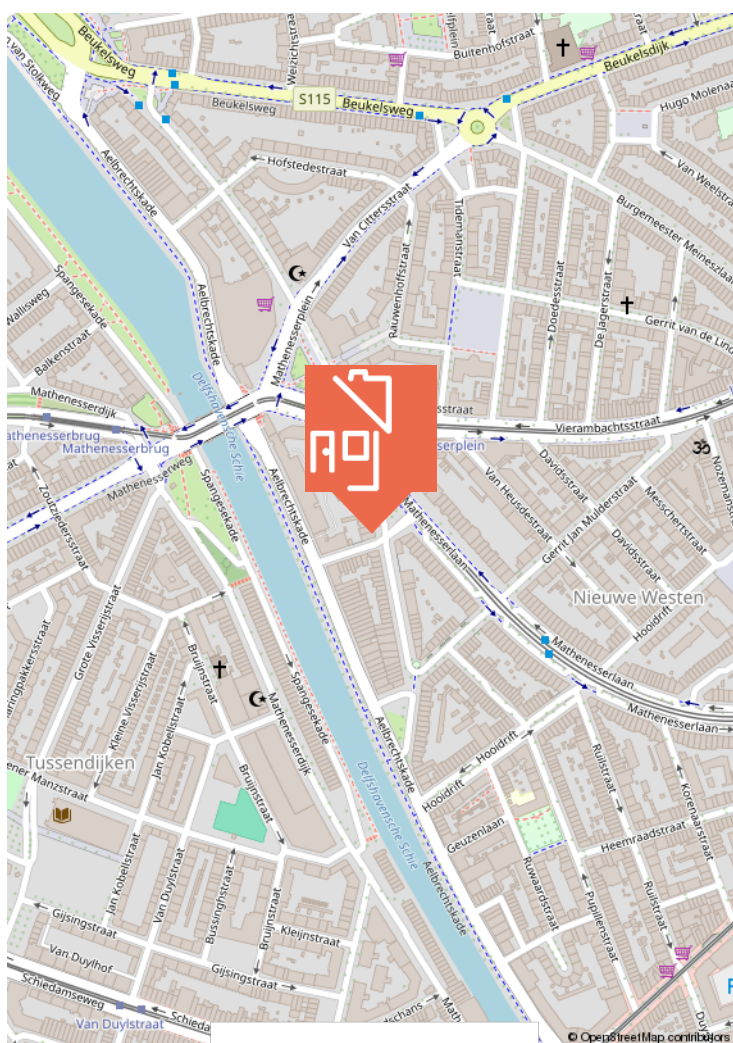
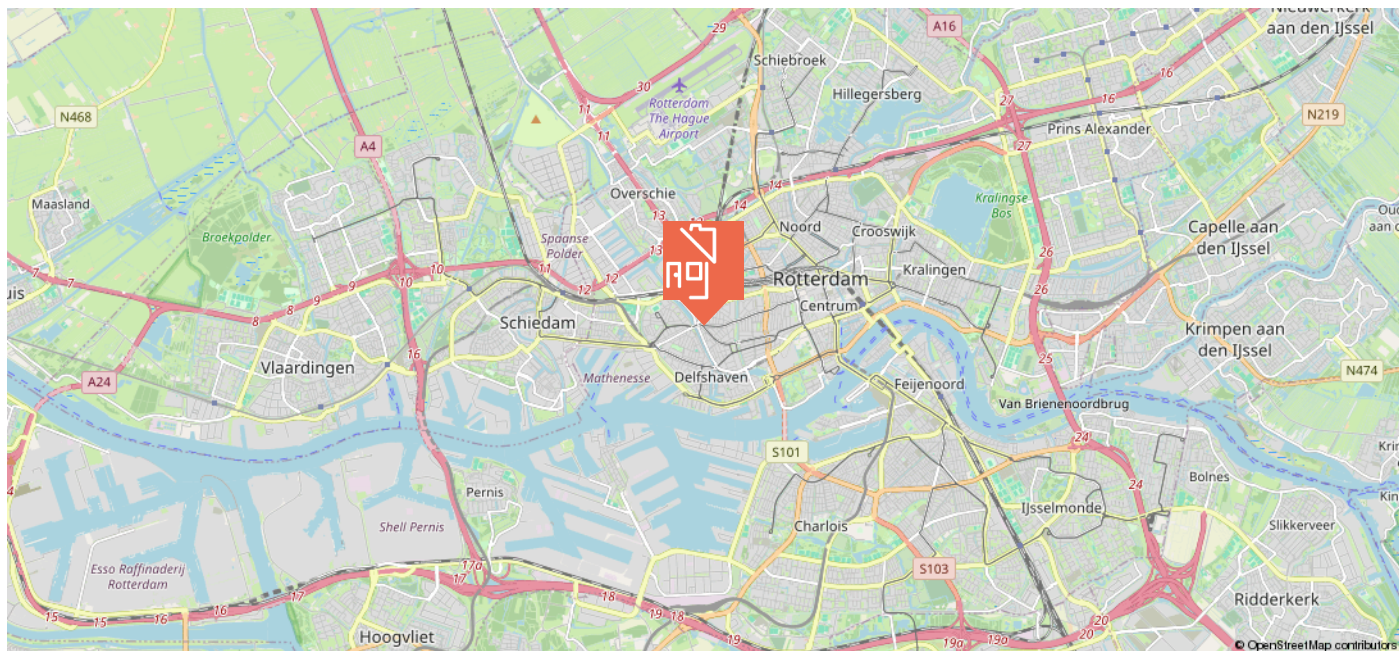
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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 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