



ieder
huis,
eigen
verhaal



KORAAALSTRAAT 5 B
3051 VE ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 310.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	47 m ²
Inhoud	162 m ³
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Sommige woningen voelen direct als thuis en dit is zo'n plek. Deze sfeervolle benedenwoning combineert de karakteristieke uitstraling met een eigentijdse afwerking, een verrassend ruime leefruimte en een groene achtertuin waar rust, privacy en groen samenkomen. Een ideale woning voor wie wilt genieten van comfortabel wonen op een van de meest geliefde locaties van Rotterdam!

De buurt Hillegersberg-Zuid is net buiten de ring gelegen in een water- en lommerrijk gebied en hierdoor lekker rustig en kindvriendelijk. Ondanks dat de woning buiten het stadscentrum is gesitueerd, zijn er genoeg stedelijke voorzieningen te vinden. Hierbij kan je denken aan leuke winkels en horecagelegenheden aan de Kleiweg en de Straatweg. Ook scholen (basis- en voortgezet onderwijs), sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en kinderboerderij liggen in de directe omgeving. Breng eens een bezoekje aan Plaswijckpark, het Prinsenmolenpark, de natuurgebieden rondom de Bergsche Plassen, de recreatiegebieden rondom de Rotte en het Bergse Bos of simpelweg het Melanchtonpark op de hoek van de straat. Aan ontspanning geen gebrek! Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad (10 minuten fietsen), het openbaar vervoer (tram- en busverbinding of de metrohalte Melanchtonweg) en de uitvalswegen (A20 en A13).

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal, welke toegang biedt tot de living.

Het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning voelt uitnodigend en warm aan dankzij de fraaie houten vloer, hoge plafonds en de grote raampartij met uitzicht op het groene Melanchtonpark, die zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. De sfeervolle leefruimte biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en vormt een fijne plek om te ontspannen na een drukke dag.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2017 gerenoveerde, moderne open keuken uitgevoerd in een stoere en eigentijdse stijl met donkere fronten, houtaccenten. Er is voldoende opbergruimte en een praktisch en gezellig kookeiland. Een plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken staat in directe verbinding met de eetruimte, waardoor een gezellige en open leefomgeving ontstaat die perfect aansluit bij een moderne woonstijl.

Via de openslaande deuren loopt binnen naadloos over in buiten. De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Met meerdere zitplekken, een royaal houten vlonderterras, volop groen en een beschutte ligging is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Hier heb je namelijk de gehele dag zon! Van een ontspannen ochtendkoffie tot lange zomeravonden met vrienden; hier ervaar je het comfort van een eigen groene buitenruimte midden in de stad.

Terug in de woning bereik je de slaapkamer welke is gelegen aan de rustige achterzijde van de woning en kijkt uit op het groen van de tuin. Een fijne plek waar rust en privacy centraal staan. De moderne badkamer, gerenoveerd in 2018, is stijlvol uitgevoerd met donkere tegels, een ruime inlopdouche en een strak wastafelmeubel.

Vanuit de hal is een handige trapkast, het separate toilet met fonteintje (2018) en verstevigd plafond voor het opbergen van zwaardere spullen bereikbaar.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte circa 47 m² + zonnige achtertuin van circa 34 m²
- Inhoud circa 162 m³
- Energielabel D
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2021)
- Voorzien van dubbele beglazing m.u.v. het authentieke glas-in-lood
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €44,- 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.

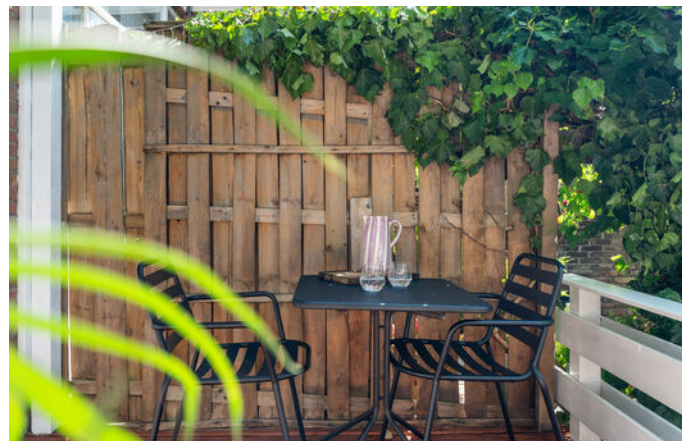
Wij nodigen je van harte uit om deze benedenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

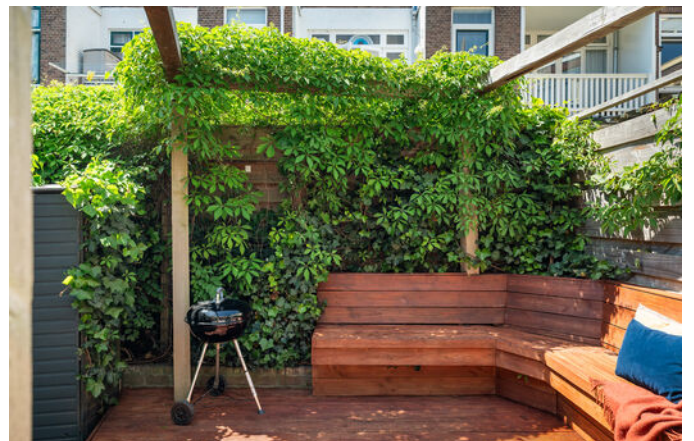
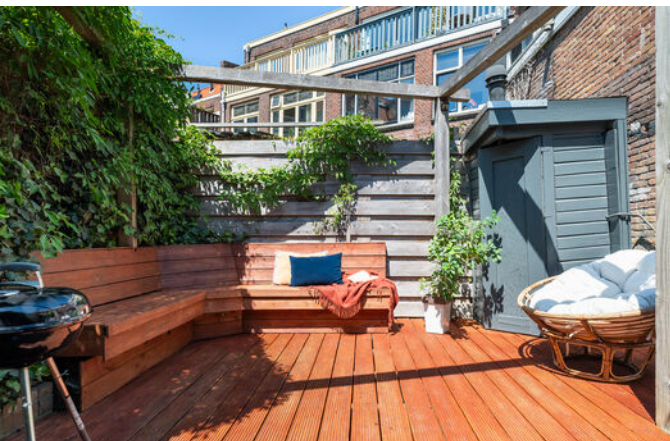
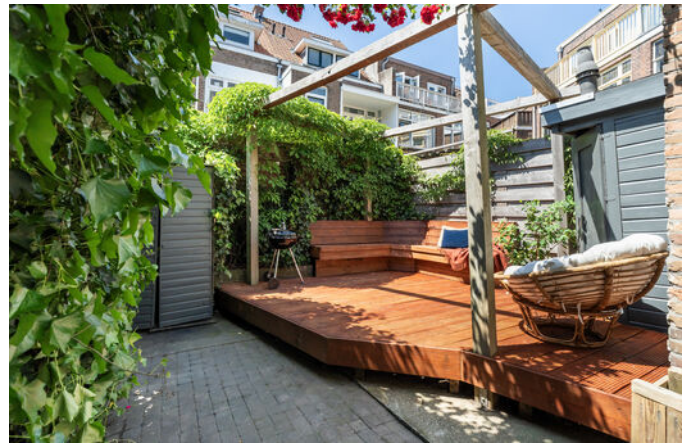
Plan je bezichtiging direct online via onze website. Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen één minuut eenvoudig geregeld.

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.

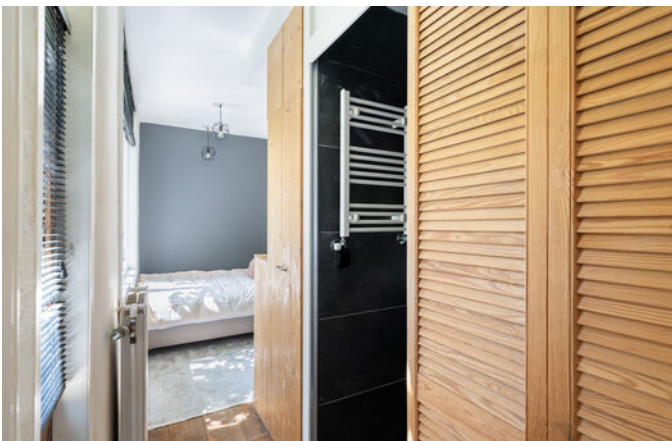
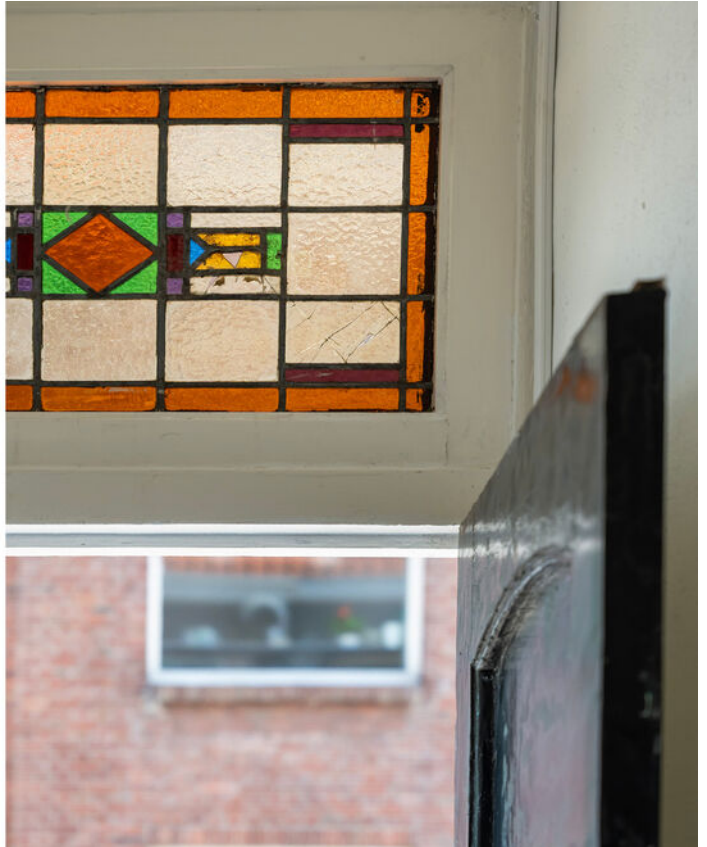




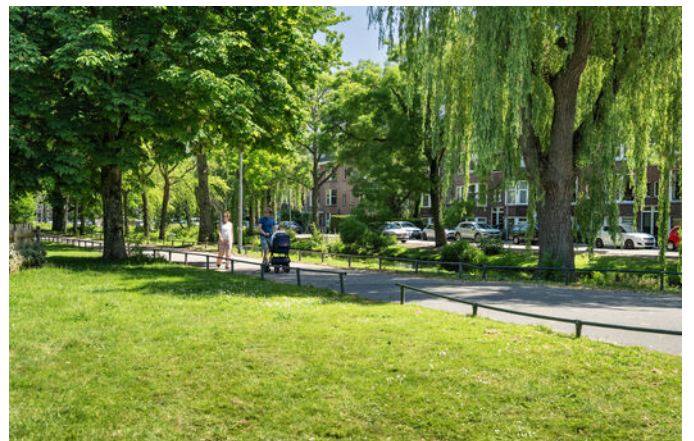
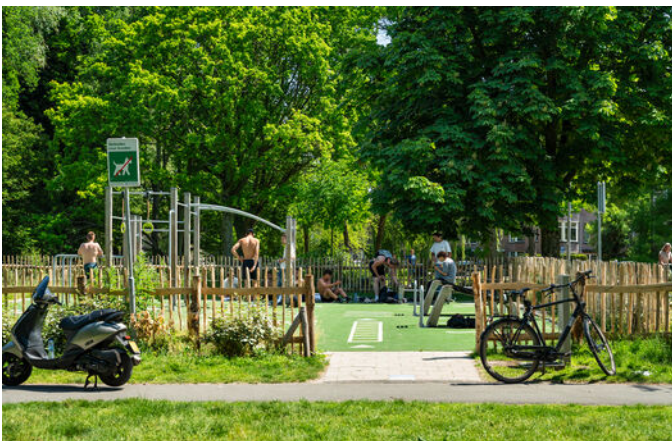






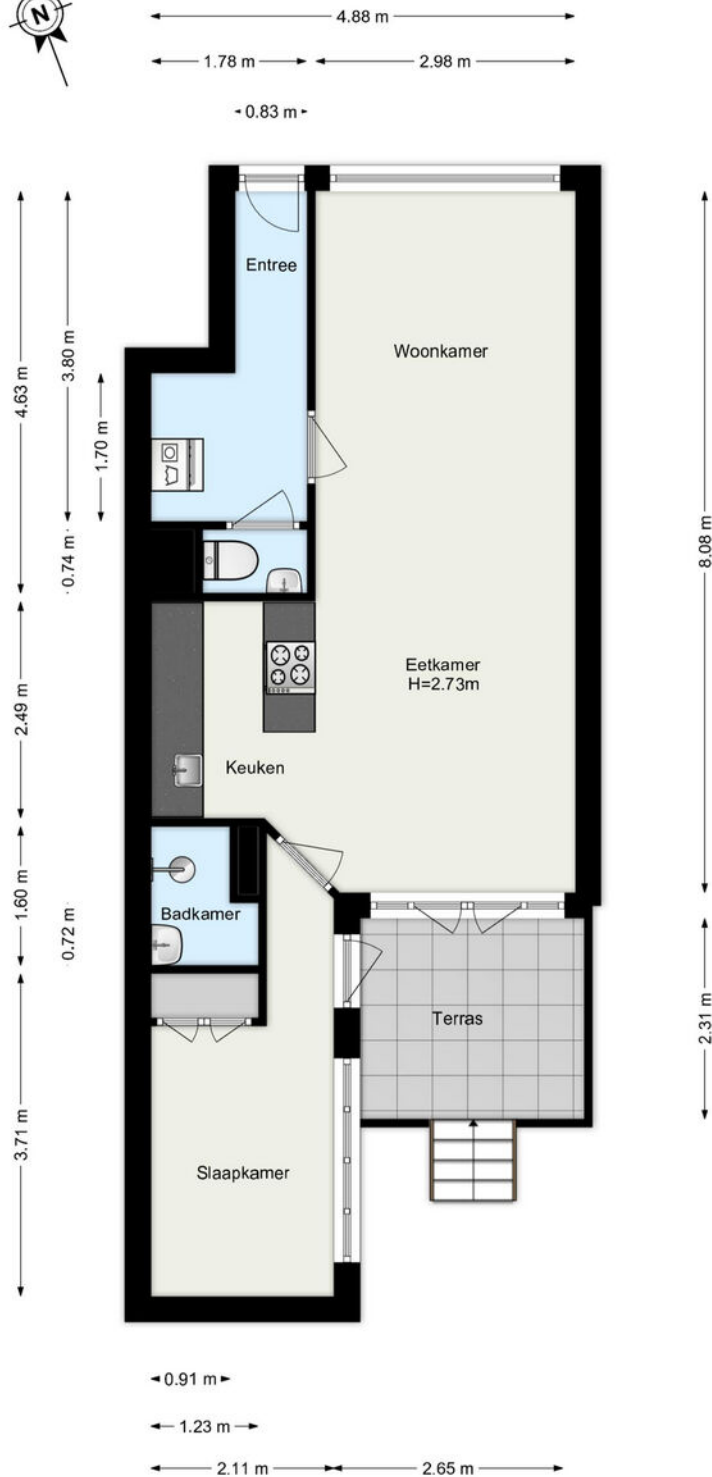




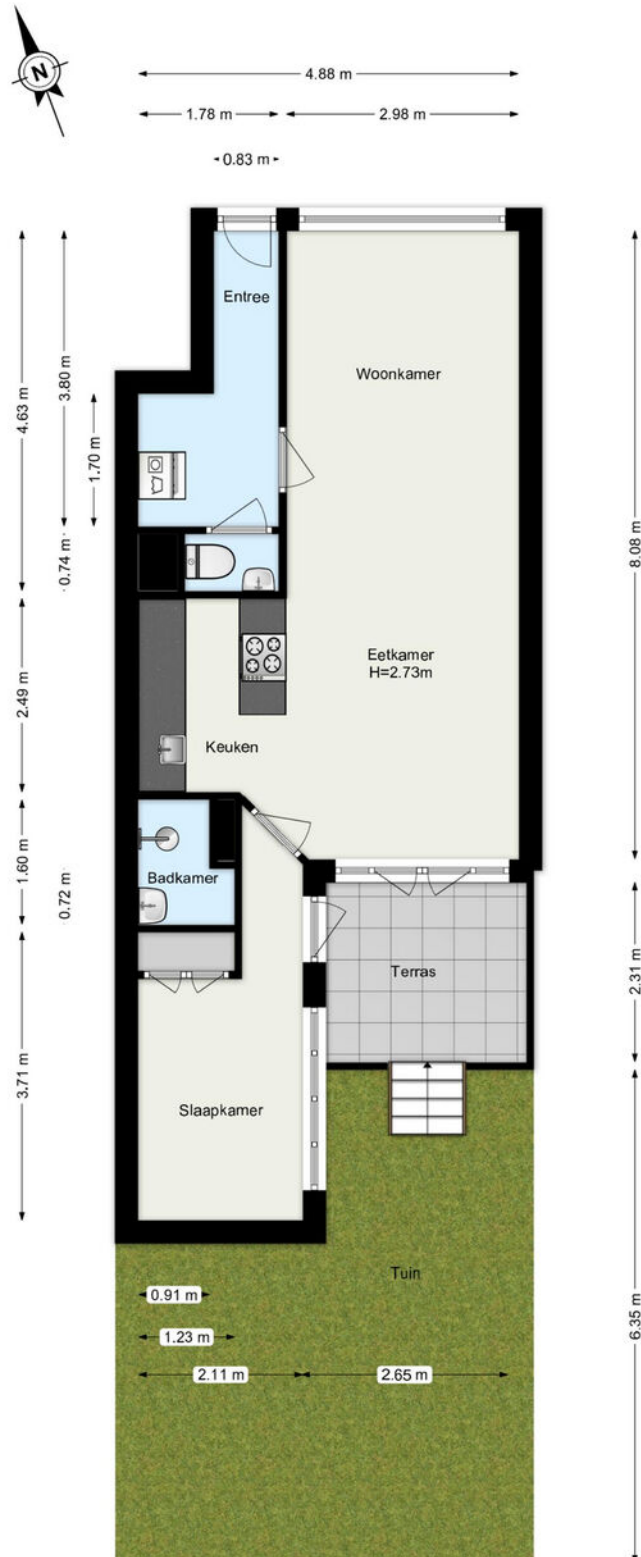




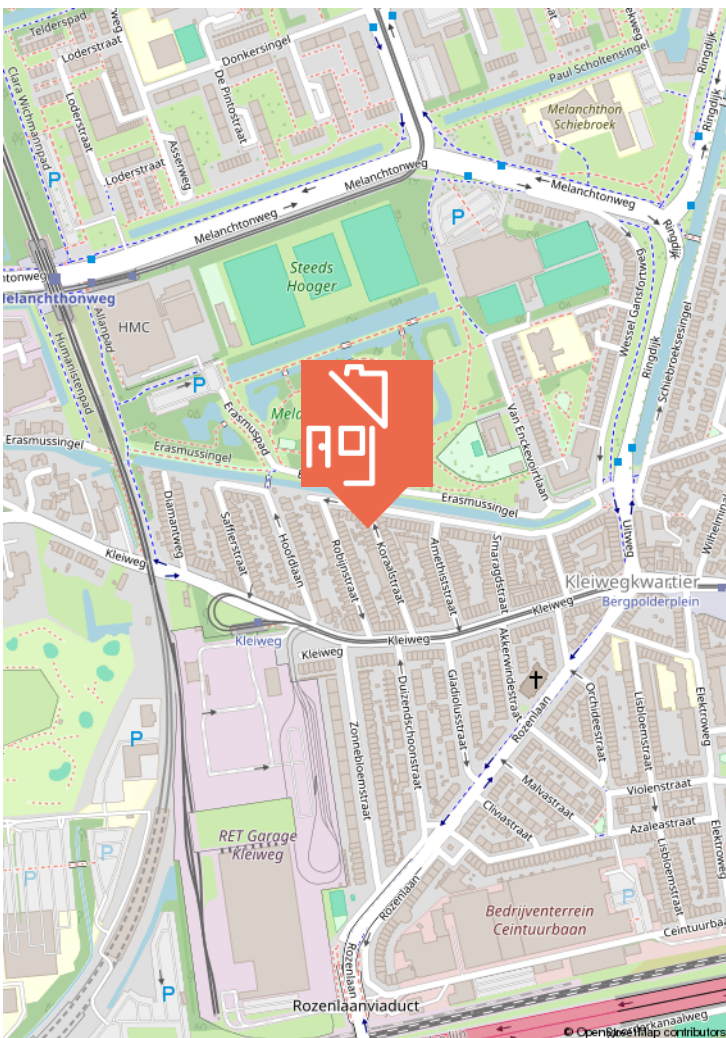
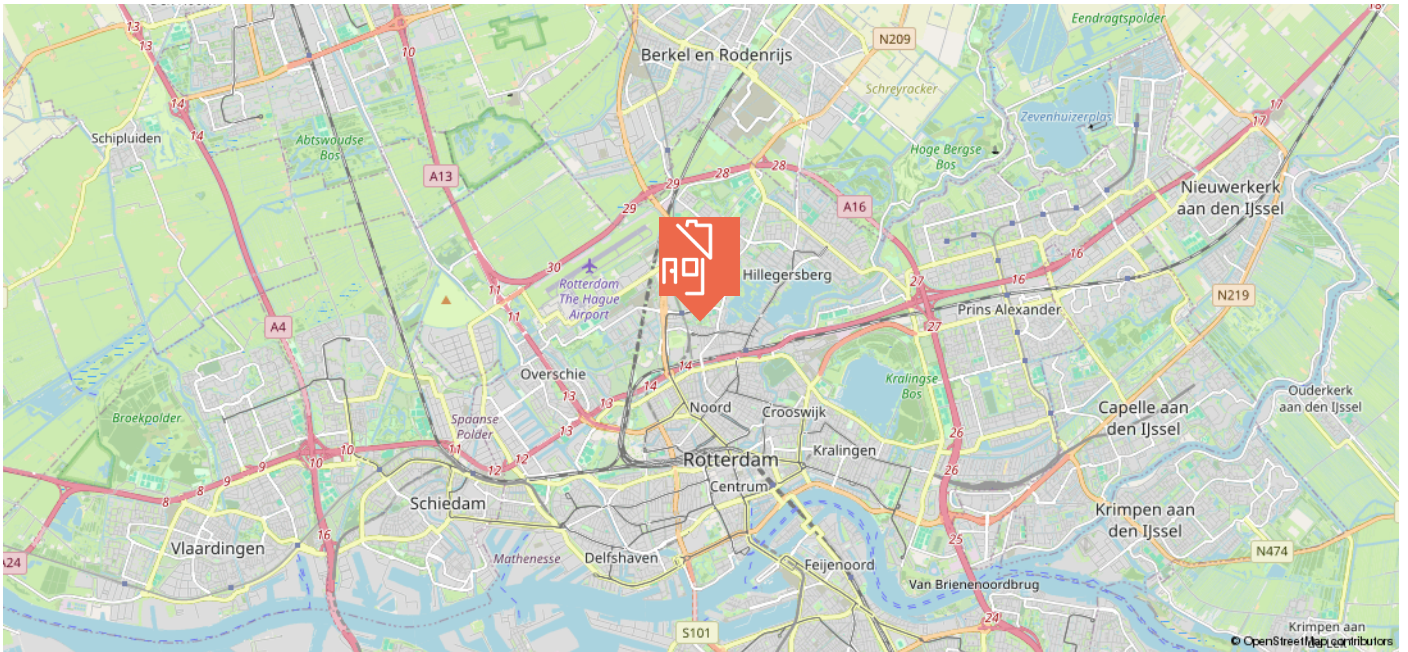
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Hillegersberg-Zuid

Hillegersberg-Zuid woon je in een bosrijke omgeving omringd door water. In deze kindvriendelijke buurt vind je verschillende scholen en sportfaciliteiten. Je kan zelfs een balletje slaan bij Golfcenter Seve of een middagje bowlen bij Dok 99. Ook aan ontspanning is geen gebrek met de Bergse Plassen en het Bergse Bos binnen handbereik waar je van alles kan ondernemen. Op de Kleiweg en Straatweg zitten vele leuke winkels en horecagelegenheden. Zo bevindt On Other Drugs zich aan de Rotte. De place to be voor een versnapering of sportles. Onze tip voor een heerlijk diner: Gauchos aan de Plas. Tevens ben je binnen 15 minuten in de binnenstad en bevind je je ook zo op diverse uitvalswegen.



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 hypotheekverstrekker 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