maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

INSULINDESTRAAT 223 A
3038 JN ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

010 - 81 81 487
rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.

maarten
makelaardij

KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	50 m^2
Inhoud	166 m^3
Bouwjaar	1936
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	Achtertuin
Energielabel	B

OMSCHRIJVING

Licht, modern en helemaal instapklaar. Met een woonoppervlakte van 50 m2, een moderne keuken met kookeiland en een achtertuin op het westen van ca. 52 m2 biedt deze woning alles voor comfortabel wonen! Het appartement is ook nog eens gelegen in de populaire wijk Bergpolder. Ben je op zoek naar een leuke benedenwoning met tuin? Plan dan snel een bezichtiging in bij dit leuke appartement!

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum. Ondanks de rustige ligging is de locatie centraal te noemen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Ook het winkelcentrum Eudokiaplein met verschillende winkels en bakkerijen is in de buurt gelegen. Bovendien liggen de buurten Blijdorp en het Oude Noorden in de buurt waar je terecht kan voor food, fashion & design. Voor een borrel of een lekkere hap kun je terecht bij Station Bergweg! Doordat de buurt grenst aan de Agniesebuurt is de Hofbogen een verrassende aanrader voor diverse urban hotspots. Een veelbelovend nieuw hoofdstuk voor de buurt is de ontwikkeling van het Hofbogenpark – een uniek dakpark op het voormalige spoorviaduct van de Hofpleinlijn. Hoewel het project nog in aanleg is, wordt dit langgerekte, verhoogde park straks een groene ader door de stad: een plek om te wandelen, ontspannen en boven de drukte van de stad te genieten van uitzicht, rust en ruimte. Het belooft een waardevolle toevoeging te worden aan de wijk! Het bruisende stadcentrum bereik je binnen no time op de fiets of met het openbaar vervoer. De woning is ideaal gelegen ten opzichte van de natuur. In het Vroesenpark en het Kralingse Bos kun je heerlijk relaxen, picknicken of barbecueën. In de zomermaanden is het Van Maanenbad met een buitenbad geopend waarbij je met tropische temperaturen fijn kunt afkoelen. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken.

Ook Rotterdam Centraal is op 10 minuten loopafstand. Hoe ideaal wil je het hebben?

Indeling

Eigen entree.

Begane grond
Diepe hal/entree met toilet, meterkast en wasmachineaansluiting. Vanuit de hal betreed je direct de woonkamer. Hier is voldoende plek voor een fijne zithoek. Het woongedeelte loopt naadloos over in het eetgedeelte dat in directe verbinding staat met de moderne open keuken, waardoor je tijdens het koken altijd in contact kunt blijven met je gezelschap. De keuken beschikt over een kookeiland, wat zorgt voor een luxueuze sfeer. Verder is de keuken voorzien van diverse soorten inbouwapparatuur zoals een elektrische kookplaat, afzuiging, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Het binnen-en buitenleven kun je op mooie wijze met elkaar verbinden door de openslaande deuren open te zetten naar de tuin, vanuit zowel de keuken als de eetkamer. Met een oppervlakte van circa 52 m2 en de ligging op het zonnige westen, heb je hier een heerlijke plek om van de zon te kunnen genieten! De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De moderne en volledig betegelde badkamer is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en handdoekradiator.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Energielabel B
- Achtertuin gelegen op het westen
- Bouwjaar: 1936
- Woonoppervlakte circa 50 m2
- Inhoud circa 166 m3
- Gelegen op erfpachtgrond, afgekocht tot 31 december 2044
  (einddatum recht 31 december 2093)
- Funderingsrisico indicator is 0
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdoms- en niet bewoningsclausule opgenomen
- Actieve V.v.E. met een maandelijkse bijdrage van € 110,- per maand
- Projectnotaris van toepassing: MR Notariaat te Nieuwerkerk ad IJssel
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

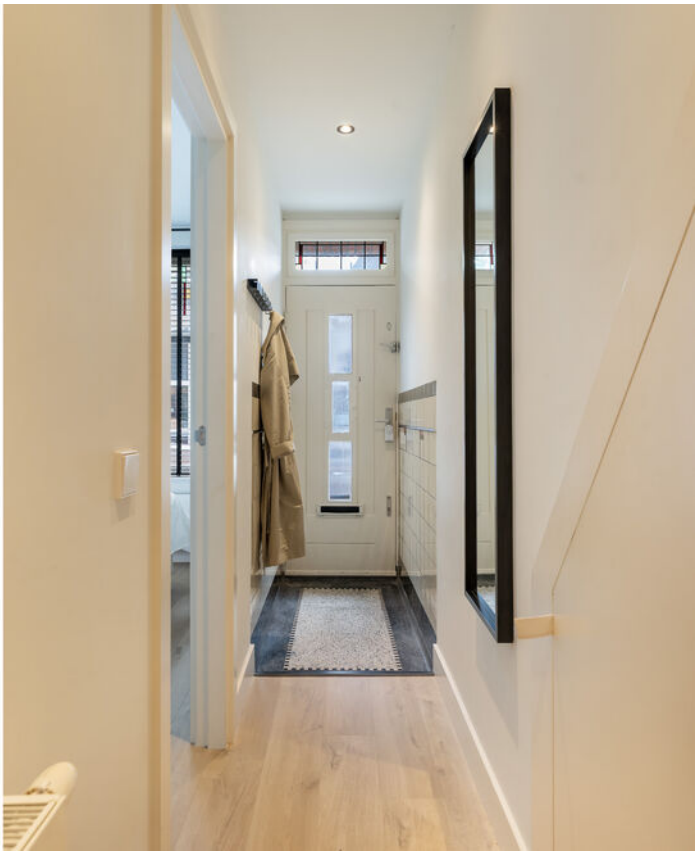
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.

maarten
makelaardij

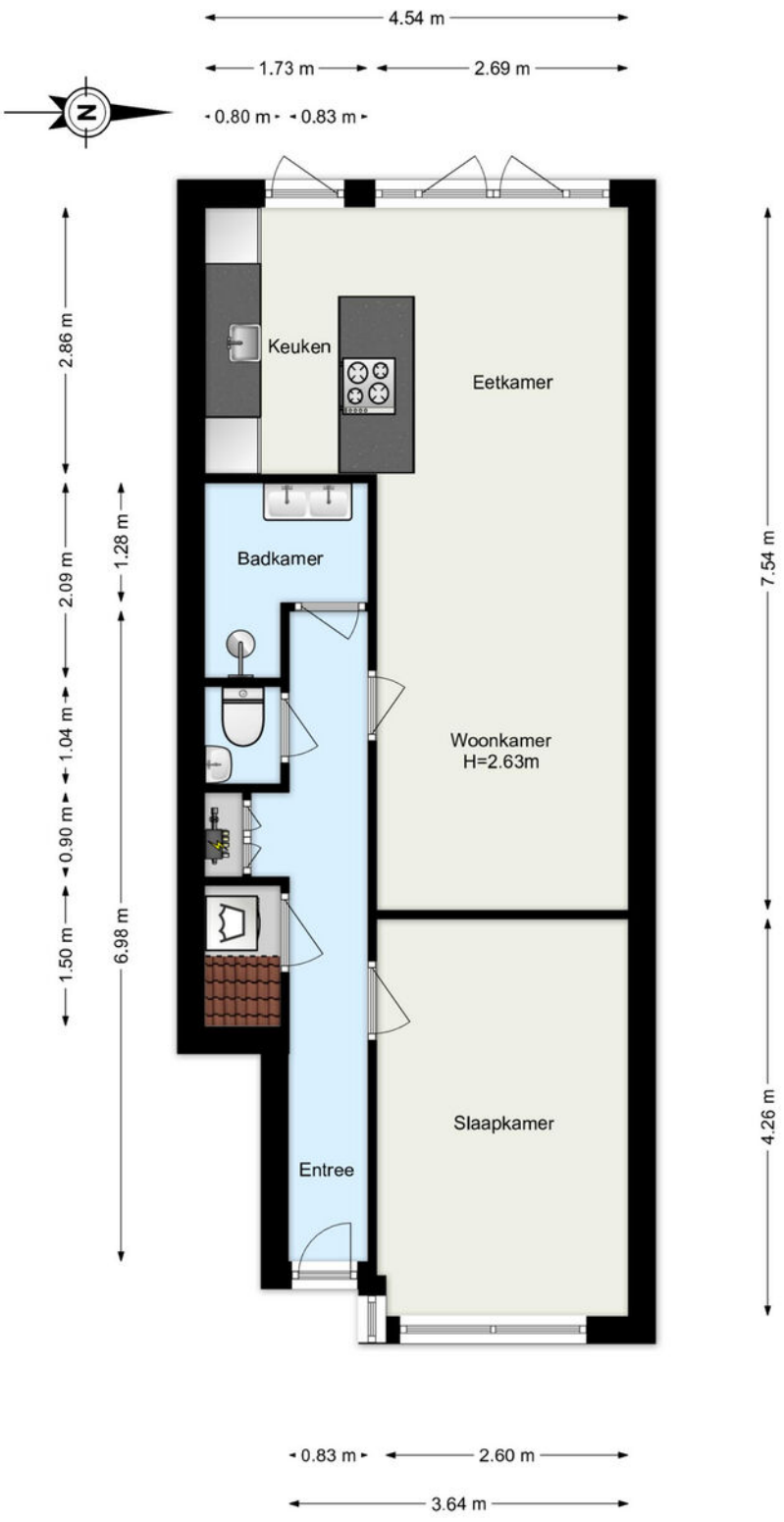
maarten
makelaardij



PLATTEGROND

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

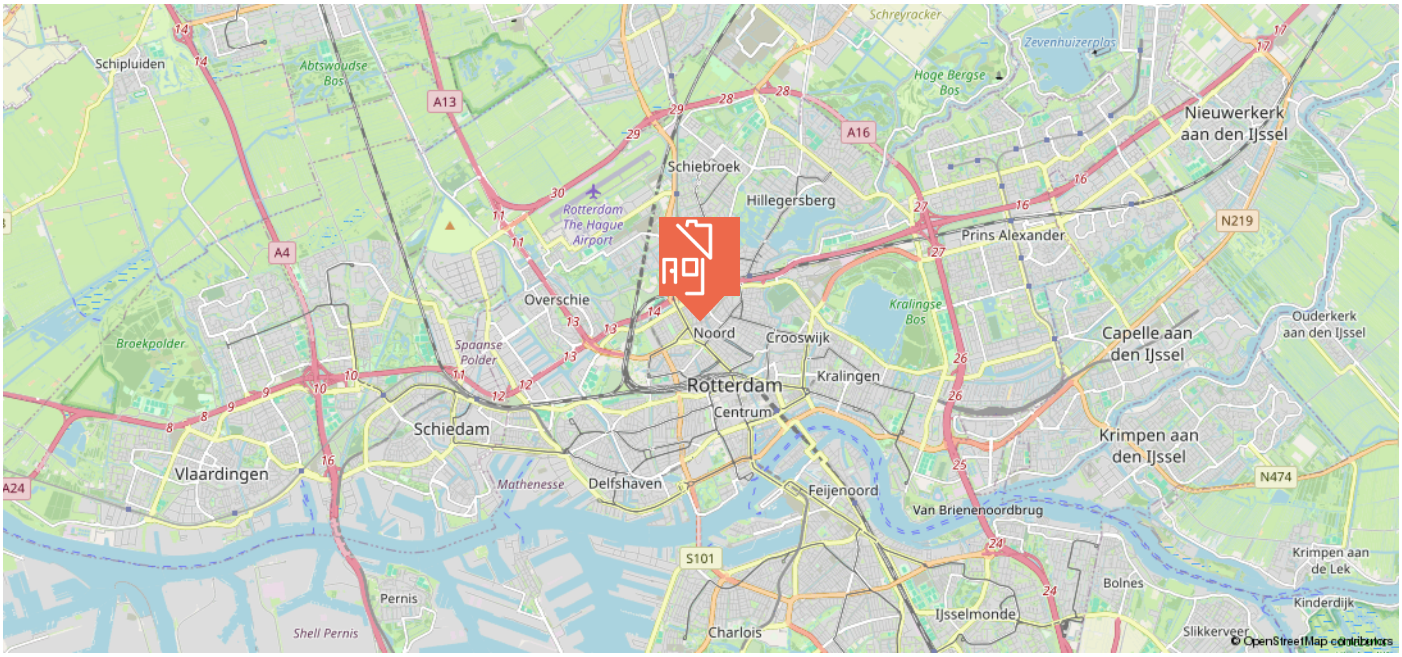
PLATTEGROND

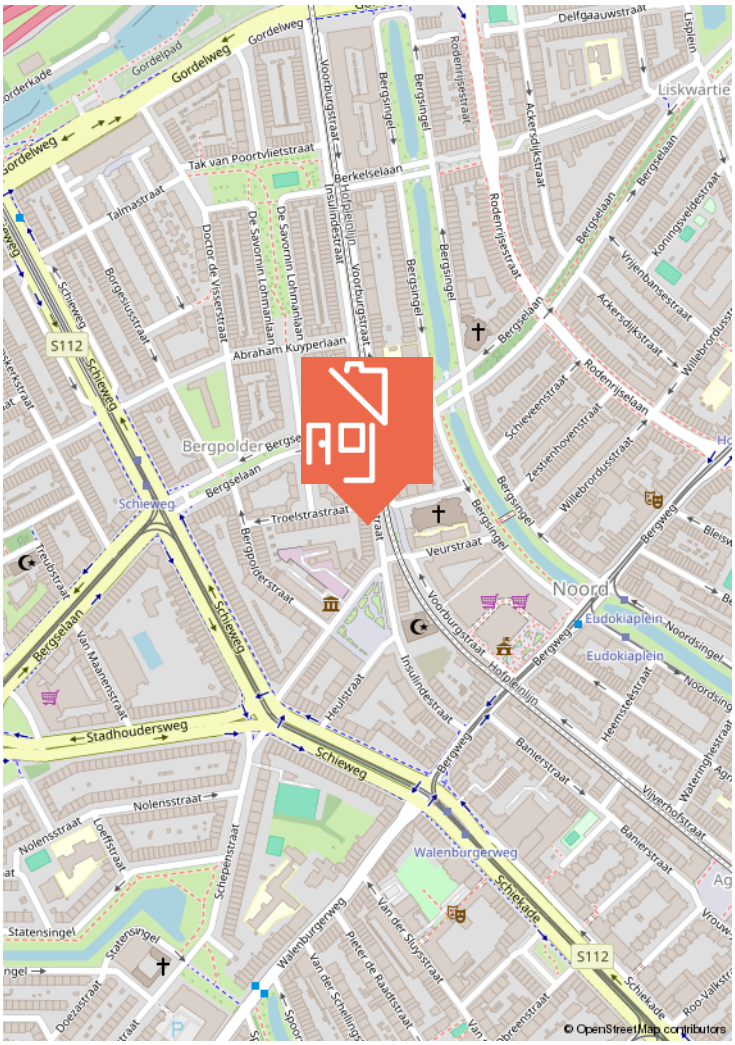


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

LOCATIE





Bergpolder

Bergpolder betekent karakteristiek en rustig wonen aan de rand van het stadscentrum. Deze gezellige wijk beschikt over alle stedelijke voorzieningen. Zo haal je bij winkelcentrum Eudokiaplein jouw dagelijkse boodschappen en voor de vrijdagmiddagborrel kan je terecht op het terras van Brasserie Tines. Geniet van het groen in het Vroesenpark of neem een verfrissende duik in het historische Van Maanenbad. De centrale locatie zorgt ervoor dat je in een mum van tijd in de stad staat, maar door de nabijheid van de snelweg pak je ook gemakkelijk de auto.

maarten
makelaardij

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!

maarten
makelaardij

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