



TAK VAN POORTVLIETSTRAAT 9 B 01
3038 NV ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	62 m ²
Inhoud	219 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	geen tuin
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Charmante en eigentijdse jaren '30 woning! In de geliefde wijk Bergpolder ligt dit comfortabele appartement met een prachtige Hongaarse puntvloer, strak gestukte wanden, een keuken met kookeiland, luxe badkamer en karakteristieke elementen. Hier kan je je geluk niet op! Kom jij hier binnenkort thuis?

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. Doordat de buurt grenst aan de Agniesebuurt is de Hofbogen een verrassende aanrader voor diverse urban hotspots. Het bruisende stadscentrum 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 Vroesepark 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. Hoe ideaal wil je het hebben?

Indeling

Begane grond:
Gezamenlijke trapopgang naar de eerste etage.

Eerste etage:

Zodra je deze sfeervolle bovenwoning betreedt, valt direct de prettige lichtinval en de verzorgde afwerking op. De woonkamer vormt het warme hart van de woning en biedt een prachtig vrij uitzicht op het omliggende groen. Het royale zitgedeelte wordt gekenmerkt door de karakteristieke raampartijen met glas-in-

looddetails, die niet alleen zorgen voor een authentieke uitstraling, maar ook een unieke sfeer creëren. Hier geniet je dagelijks van rust, licht en een fraai uitzicht over de wijk.

Aansluitend bevindt zich het gezellige eetgedeelte, waar voldoende ruimte is voor een royale eettafel om uitgebreid te dineren of gasten te ontvangen. De open indeling zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen wonen, koken en ontspannen.

De moderne keuken is uitgevoerd in een strak en tijdloos design en vormt een stijlvolle blikvanger binnen de leefruimte. Het kookeiland met luxe werkblad biedt volop werk- en bergruimte en maakt koken tot een sociale aangelegenheid. De ingebouwde apparatuur en de hoogwaardige afwerking sluiten naadloos aan bij het eigentijdse wooncomfort. Dankzij de openslaande deuren naar het balkon vloeien binnen en buiten hier op natuurlijke wijze in elkaar over. Direct grenzend aan de keuken bevindt zich het eerste balkon. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van een kop koffie of een goed glas wijn aan het einde van de dag. Het vrije uitzicht over de groene omgeving zorgt voor een aangename en ontspannen sfeer, midden in de stad.

Via de gedeelde trap bereik je de derde etage.

Derde etage:

De ruime slaapkamer beschikt over een warme uitstraling en biedt voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende slaapruiimte. De grote raampartijen zorgen ook hier voor een prettige hoeveelheid daglicht en een groen uitzicht, waardoor de ruimte een ontspannen en serene sfeer uitstraalt.

De luxe badkamer en suite is modern uitgevoerd en afgewerkt met stijlvolle



inloopdouche met regendouche, het moderne wastafelmeubel en het wandcloset zorgen voor een hoogwaardige hotelachtige beleving. Dankzij het aanwezige raam profiteert de badkamer bovendien van natuurlijke ventilatie en daglicht. Vanuit de slaapkamer stap je rechtstreeks het tweede balkon op. Dit zonnige balkon vormt een heerlijke verlenging van de slaapkamer en biedt een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Dankzij de beschutte ligging, geniet je hier al vroeg in het seizoen van buiten. Het uitzicht over de bomen en de rustige woonomgeving versterken het gevoel van privacy en comfort.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1933, gerenoveerd in 2016
- Woonoppervlakte circa 62 m²
- Inhoud circa 219 m³
- Energielabel D
- Eigen grond
- Uitkomst fase 0: Laag risico
- Beschermde stadsgezicht
- Gezamenlijk trappenhuis. De bewoner waarmee het trappenhuis wordt gedeeld, heeft een eigen interne trap.
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Deels voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars (met MJOP); bijdrage circa €155,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze dubbele bovenwoning 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.



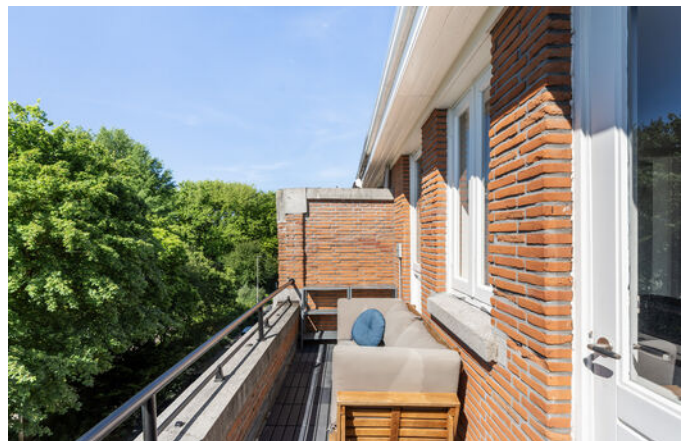


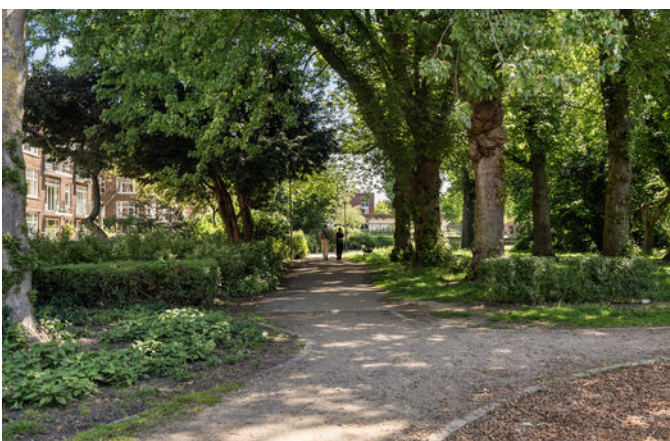








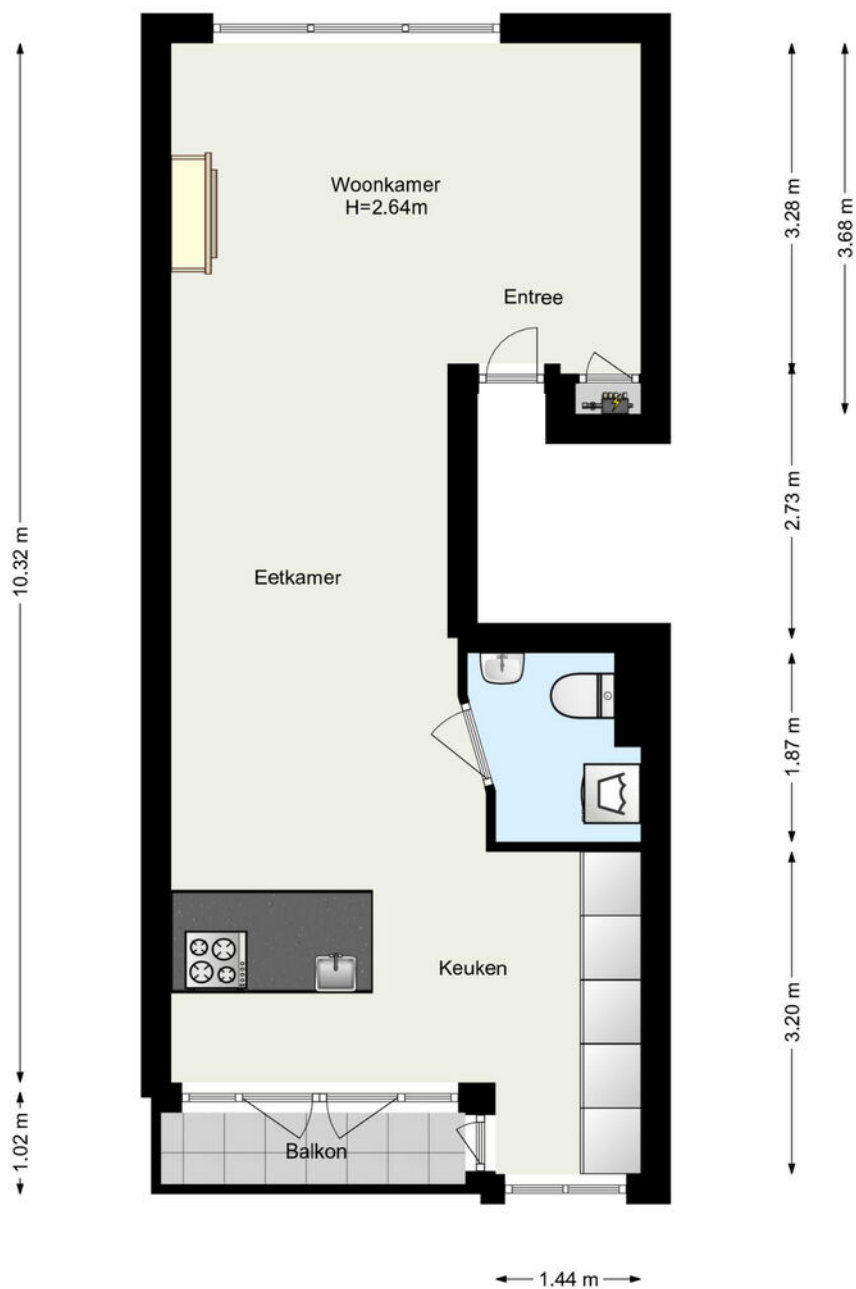




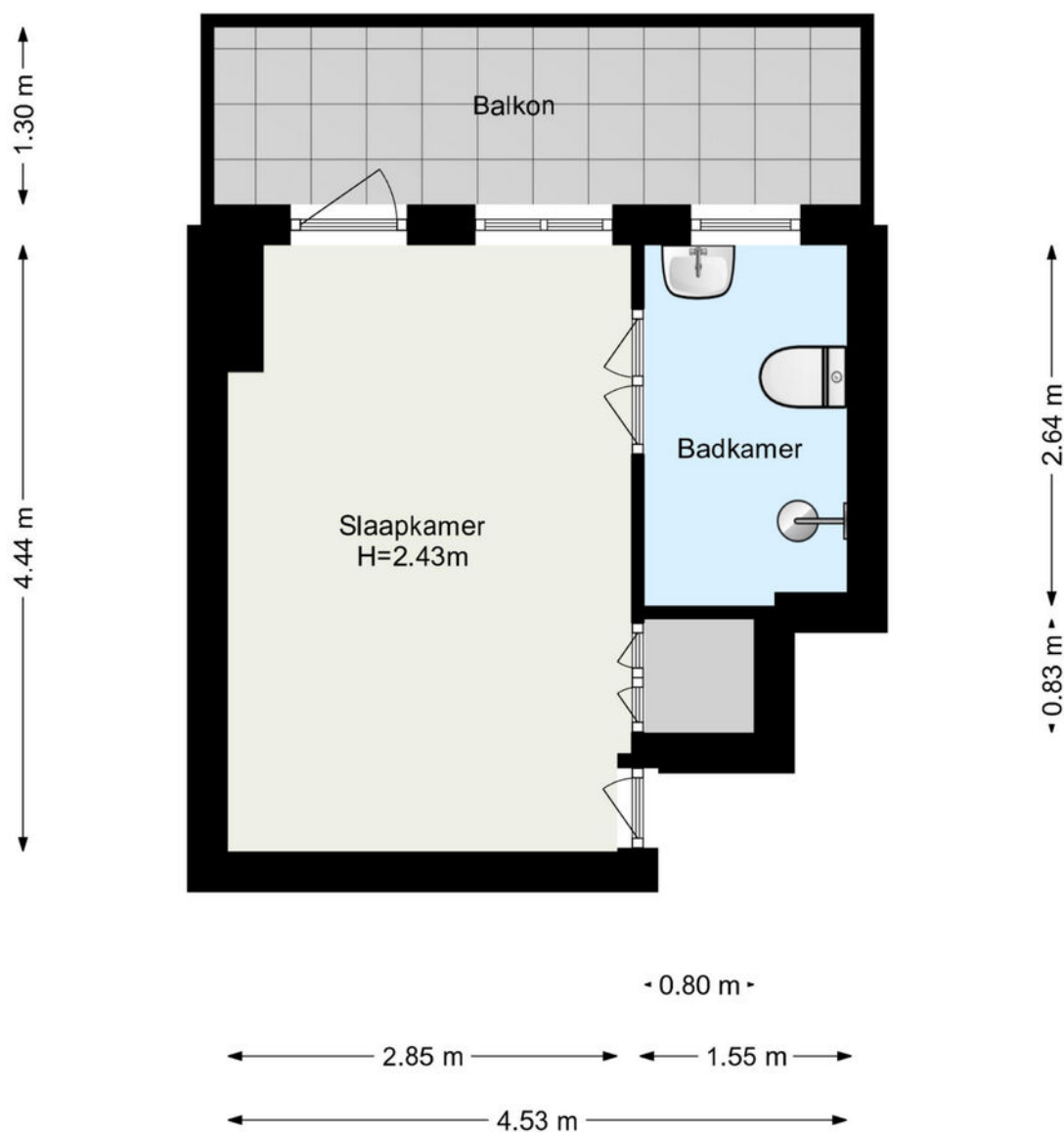
PLATTEGROND



4.66 m
2.74 m 1.80 m



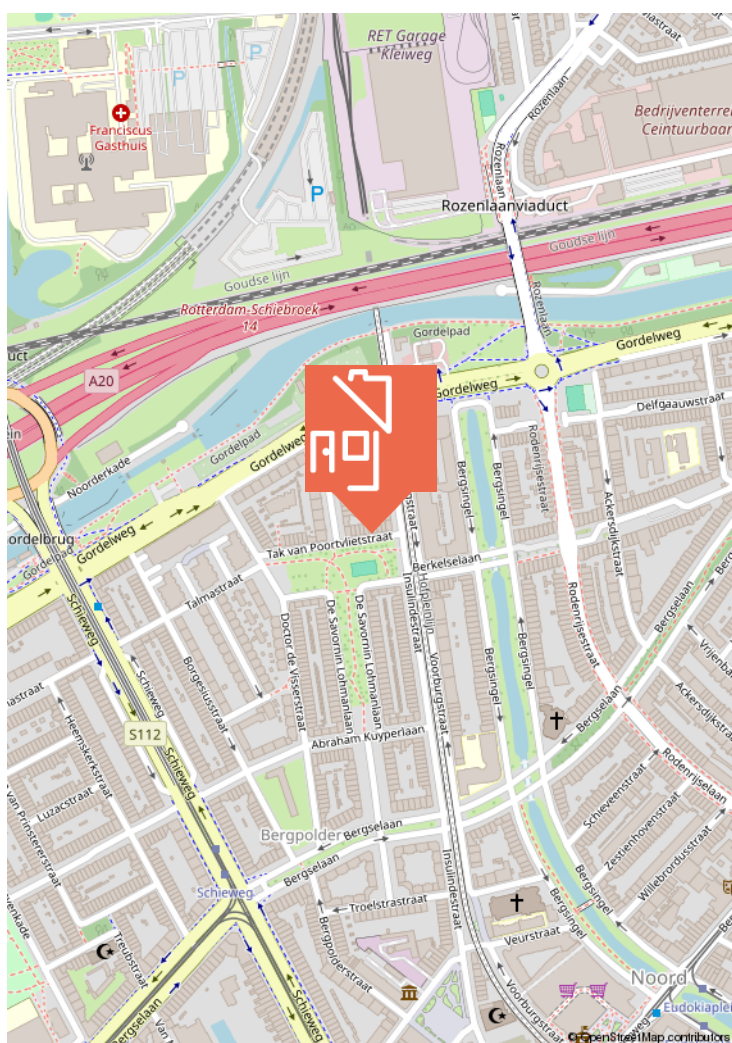
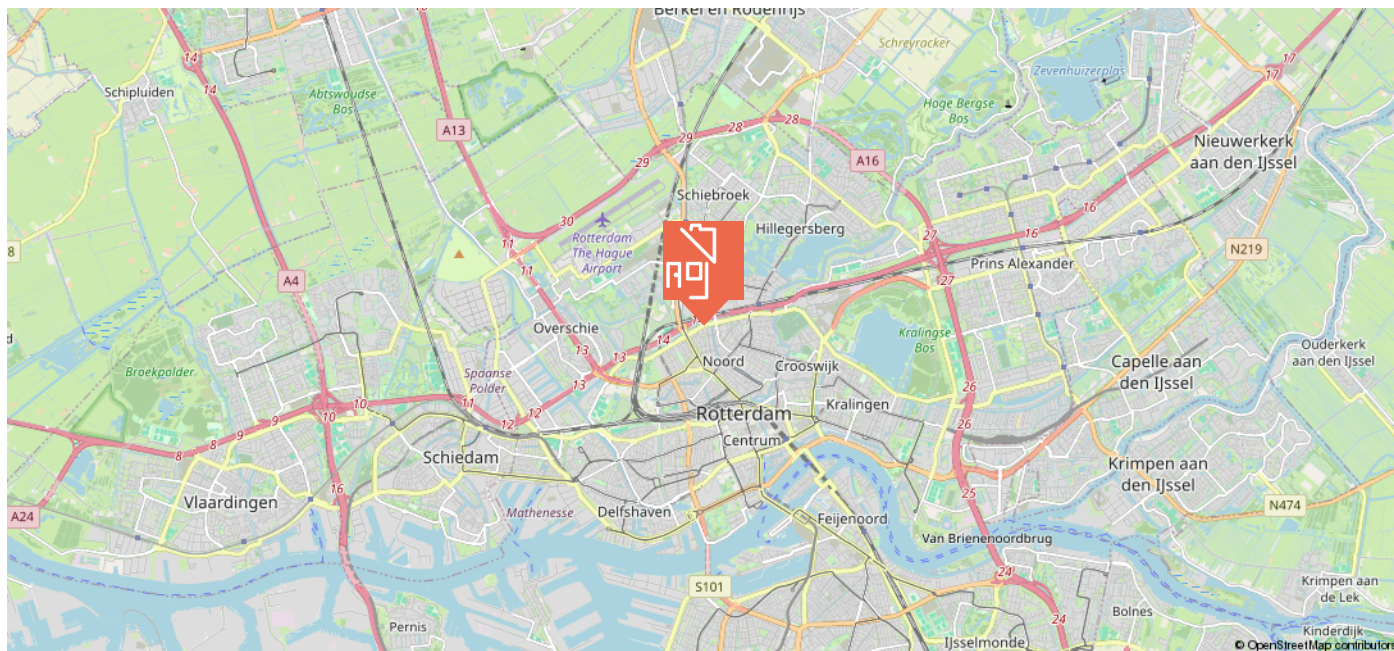
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

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 Vroesepark 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.



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