



ROSESTRAAT 177
3071 AJ ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 415.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	89 m ²
Inhoud	299 m ³
Bouwjaar	1995
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Wonen op een unieke plek, met verrassend veel ruimte! Deze speelse dubbele benedenwoning biedt alles wat je zoekt voor comfortabel wonen in de stad. Met de woonkamer op de begane grond en een royale leefverdieping op de eerste etage voelt de woning verrassend ruim en licht aan. Twee fijne slaapkamers, een heerlijk terras op het zuidwesten én een nette badkamer maken het geheel compleet. Een woning waar je je direct thuis voelt!

Feijenoord is een wijk die volop in ontwikkeling is en waar stedelijk wonen hand in hand gaat met rust en groen. De ligging aan de Maas, de sfeervolle jachthaven en de vele nieuwbouwontwikkelingen geven de buurt een eigentijds karakter. Binnen enkele minuten fiets je naar de Wilhelminapier, de Kop van Zuid of het bruisende stadscentrum. Ook voorzieningen zoals supermarkten, scholen, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving. Een fijne plek voor iedereen die graag centraal woont, maar ook wil genieten van ruimte en een prettige woonomgeving.

Persoonlijke noot verkopers

Zes jaar geleden kochten we als jonge starters ons eerste huis. We hadden ons geen betere plek kunnen wensen. Door de grote ramen is het een heerlijk licht huis, waar we iedere dag met plezier thuiskwamen. We hebben genoten van de zonnige middagen op het balkon, de gezellige sfeer in de wijk en het fijne contact met de burens op het binnenplein. Het is een plek waar je je echt snel thuis voelt. Daarom blijven we ook in deze buurt wonen; je hebt hier alles binnen handbereik. Alleen ons gezin groeit en daardoor zijn we toe aan een huis met wat meer ruimte. We hopen dat de nieuwe bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen als wij en er net zoveel mooie herinneringen zullen maken.

Indeling

Begane grond

Via de eigen entree stap je de woning binnen.

De hal geeft toegang tot de ruime woonkamer,

waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. Dankzij de royale afmetingen is hier volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een praktische wasruimte en een separaat toilet. De open trap in de woonkamer brengt je naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je terecht op een verrassend ruime leefverdieping. De eetkamer en open keuken vormen samen een gezellige ruimte waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. Dankzij de vide en de grote glazen pui geniet je hier van een prachtige lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Aan alles is gedacht om hier met plezier te koken.

De badkamer is keurig afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, een wastafel met meubel en een tweede toilet.

Verder bevinden zich op deze verdieping twee ruime slaapkamers, die beide naar eigen wens zijn in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. Vanuit 1 van de slaapkamers stap je zo het heerlijke terras op, gelegen op het zuidwesten. Met uitzicht op de verzorgde binnentuin van het complex is dit een heerlijke plek om te ontspannen, uitgebreid te borrelen of tot in de avond van de zon te genieten.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1995
- Woonoppervlakte circa 89 m²
- Inhoud circa 299 m³
- Gelegen op erfpachtgrond t/m 4 april 2094, waarvan de canon is afgekocht t/m 4 april 2044
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2022)
- Energielabel B
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €149,- per maand
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

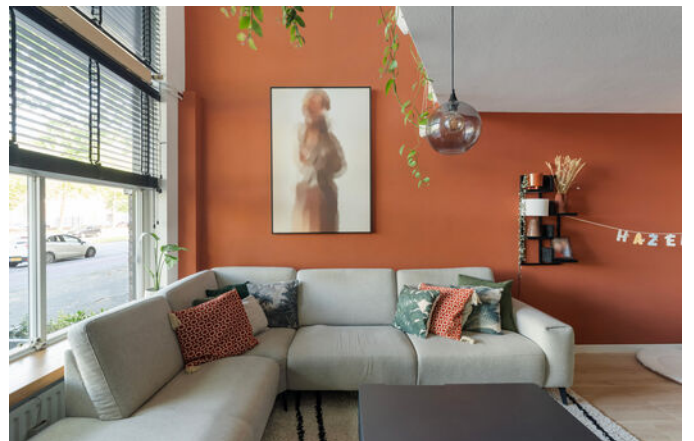
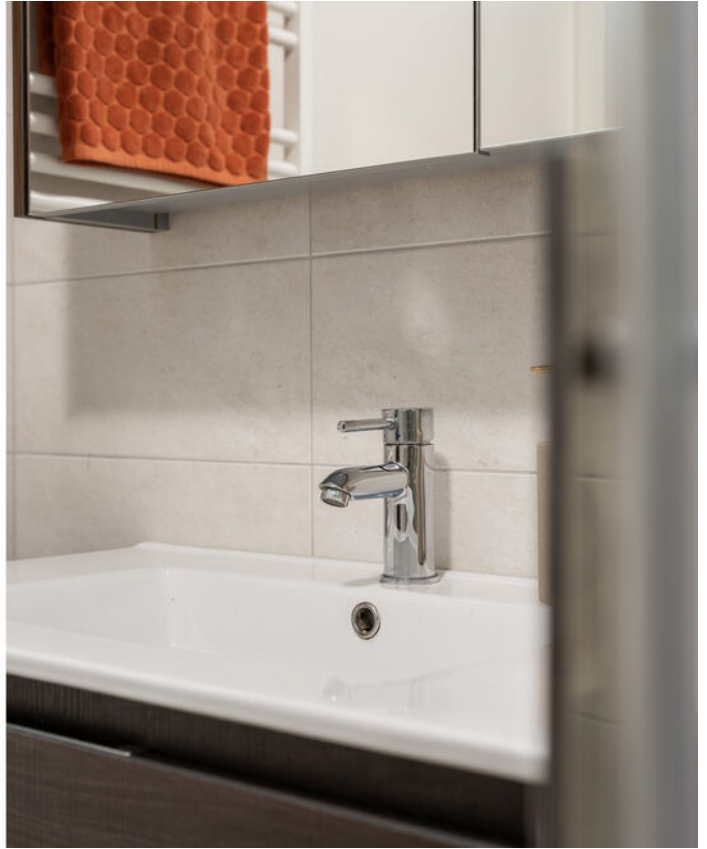
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

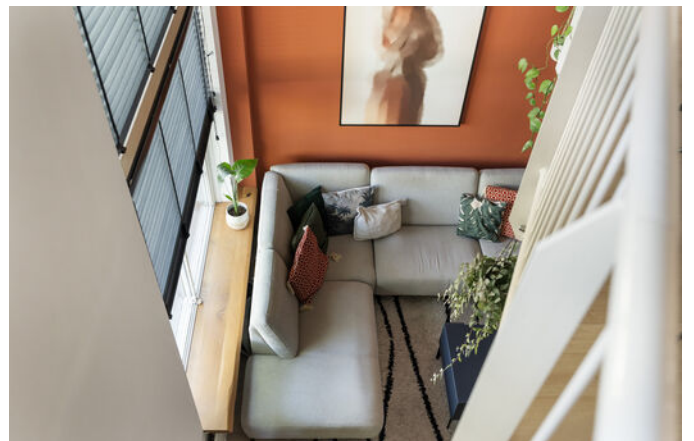
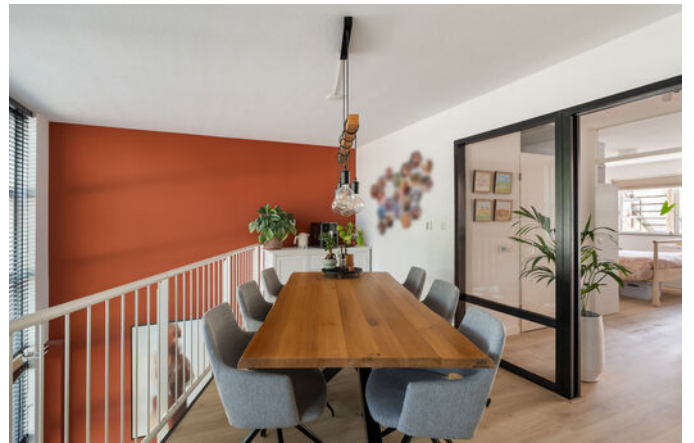
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.





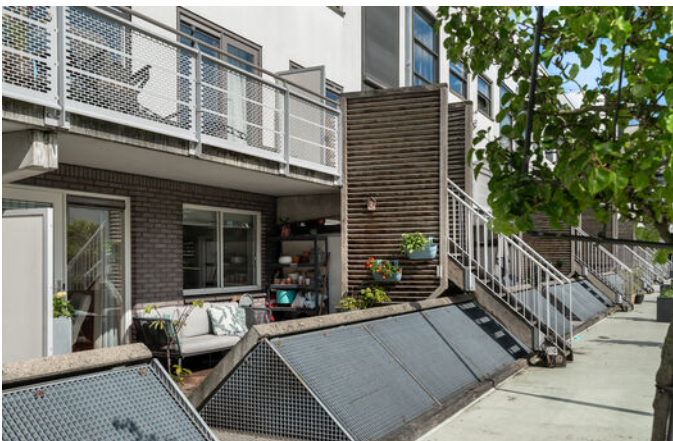






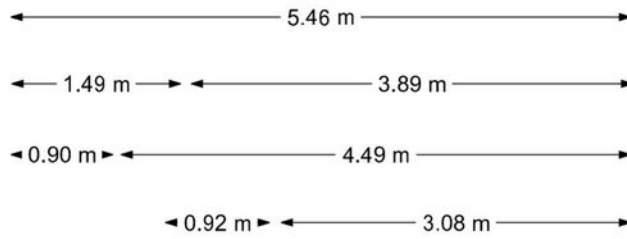








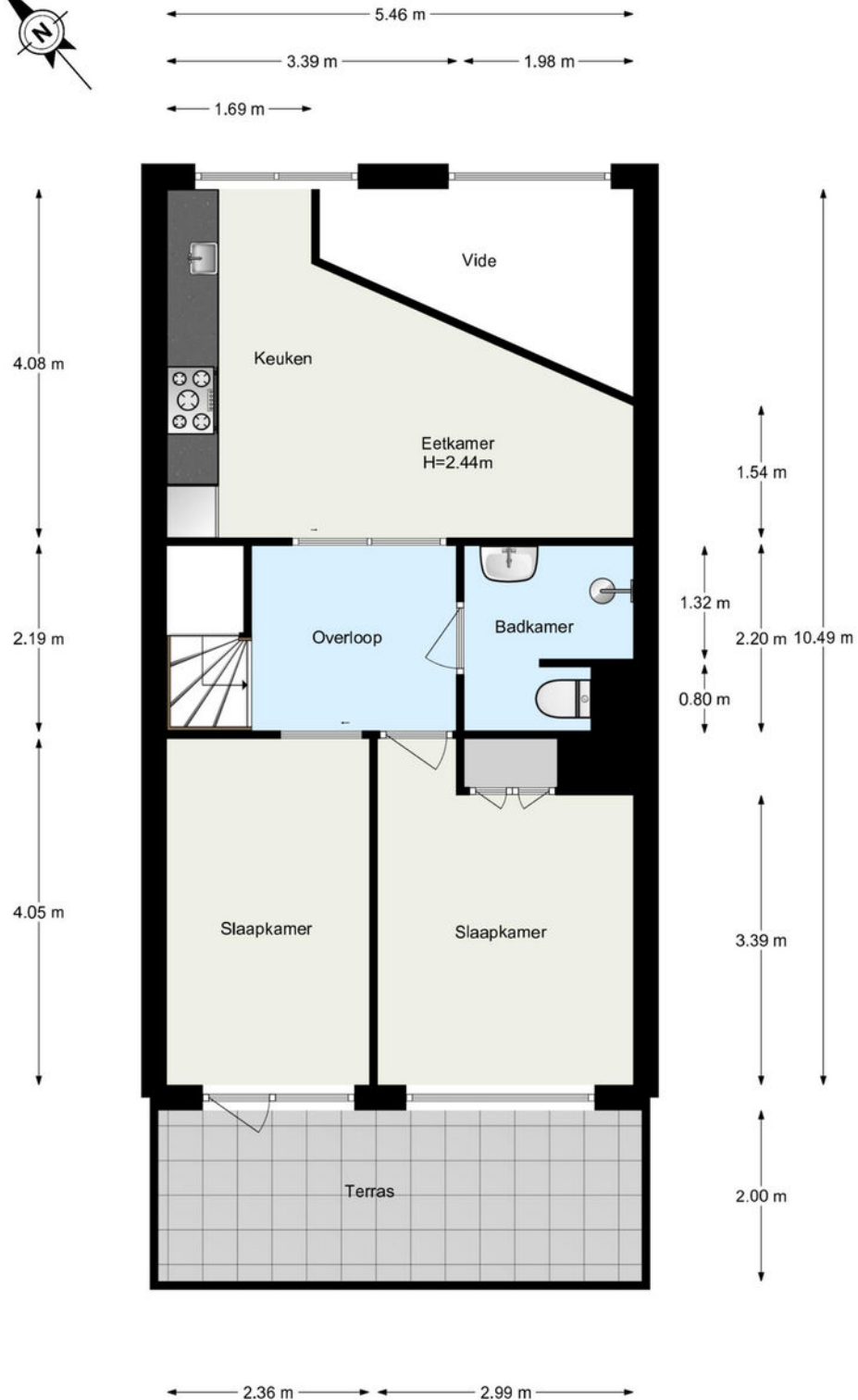
PLATTEGROND



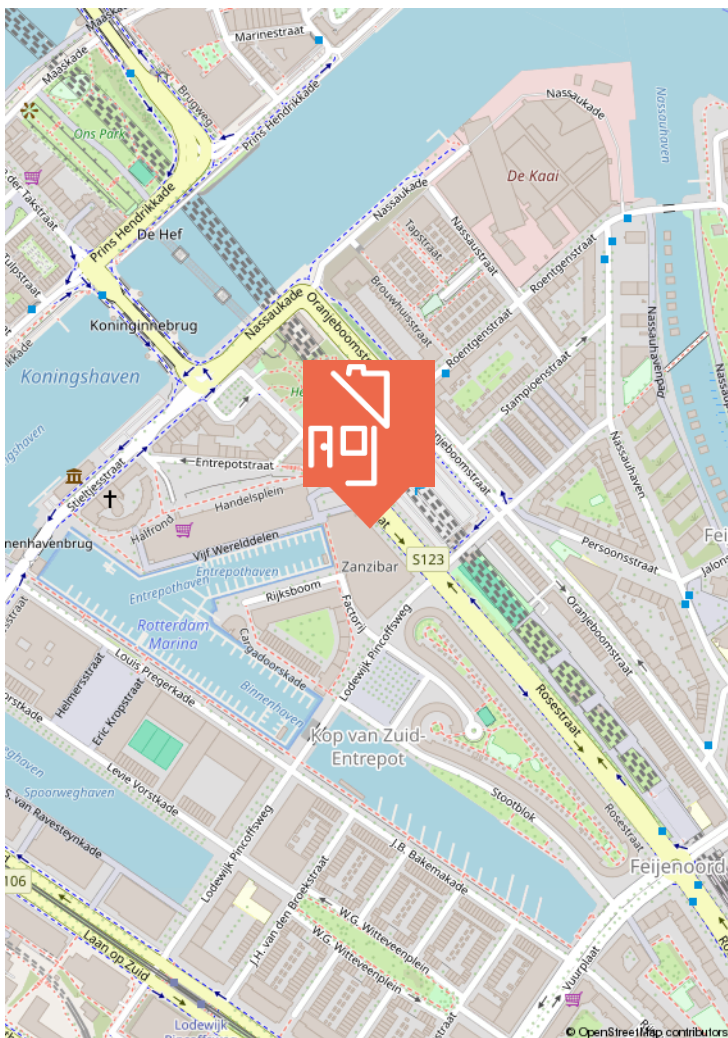
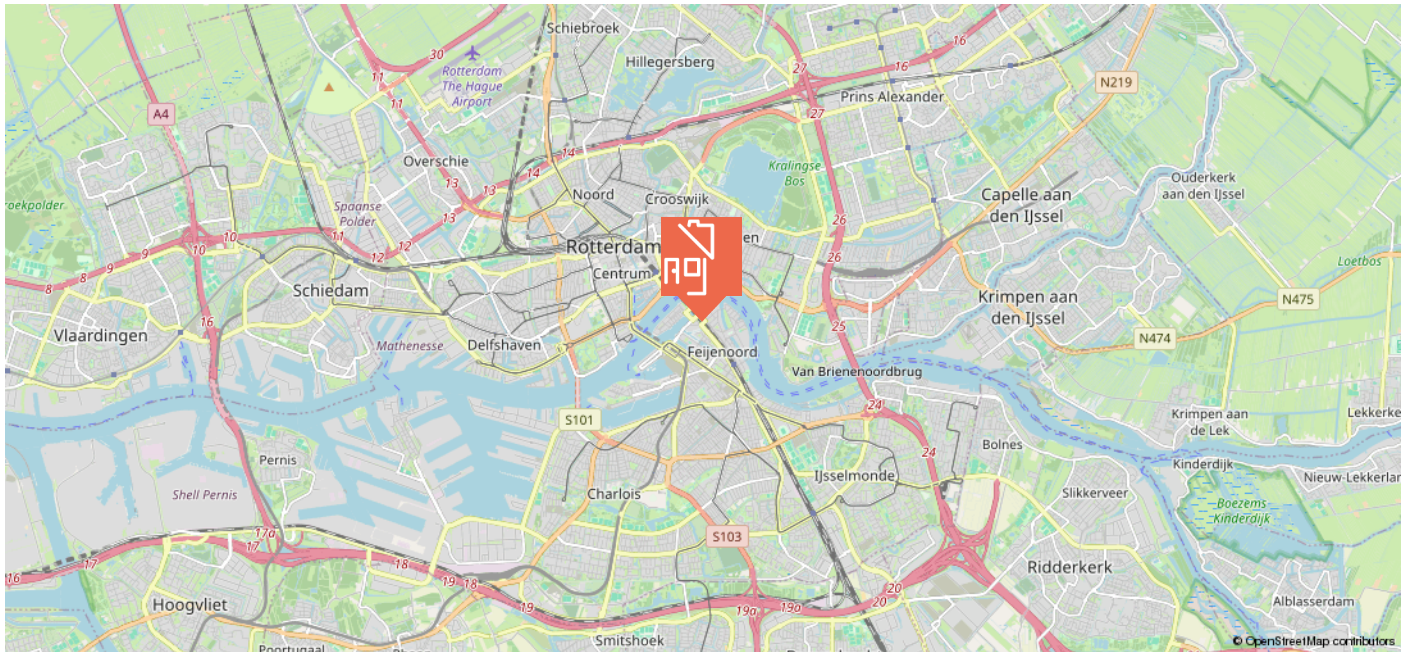
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



LOCATIE



Feijenoord

De wijk Feijenoord heeft zich de laatste jaren enorm ontwikkeld. Gelegen aan de Nieuwe Maas op steenworp afstand van het centrum heb je aan deze wijk een fijne woonplek. In het Nassauhavenpark kan je in de zomer wandelen en ontspannen en voor een lekkere maaltijd ga je naar Restaurant Maas. Ook de naastgelegen Entrepothaven heeft een scala aan horecagelegenheden en winkels. De diverse ov-stops, waaronder treinstation Zuid, en de nabijgelegen snelwegen maken dit een ideale uitvalslocatie.



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 hypotheekverstrekende 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