maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

TOLLENSSTRAAT 41 B
3035 NC ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 499.000,- K.K.

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

Vastgoed Ned.

maarten
makelaardij

KENMERKEN

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	103 m^2
Inhoud	322 m^3
Bouwjaar	1884
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	geen tuin
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	A+

OMSCHRIJVING

Een schitterend en luxueus hoekappartement van ca. 107 m2, voorzien van label A+, met maar liefst 4 slaapkamers en 2 badkamers. Alle vertrekken op één verdieping. Uniek.

Dit compleet nieuwe appartement biedt zoveel ruimte, licht en comfort, dat je er meteen wil blijven.

De ruime woonkamer, gelegen op de hoek met uitzicht alle kanten op, omarmt je, mede dankzij de prachtige open keuken met kookeiland. Deze hoogglans keuken met fraai composieten werkblad is echt een eyecatcher. Daarbij is de keuken luxe uitgevoerd met zitgelegenheid aan het kookeiland, zeer veel werkblad, separate oven/magnetron, bovenkastjes, lades onder de kookplaat en inbouwapparatuur van Siemens, Bora en Quooker. De spotjes in de bovenkastjes zorgen voor een sfeervolle setting. Gezellige avonden en heerlijke diners zijn gegarandeerd.

Wie er voor het eerst komt, heeft veel te ontdekken met vier slaapkamers, twee badkamers en alle overige ruimtes. De mooie, lange gang waar alle vertrekken op uit komen, lijkt wel een corridor van een hotel.

De woning is o.a. uitgerust met vloerverwarming en een speciaal ventilatiesysteem. Zie de uitgebreide omschrijving bij techniek hieronder. Dankzij deze technieken en de toegepaste isolatie, beschikt deze woning over een energielabel A+. Ook is het dankzij deze toepassingen stil in de woning, terwijl het beneden op straat bruist.

De afwerking is subliem, met hoogwaardige laminaatvloer, hoge plinten, grote wandtegels in sanitaire ruimtes en strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots.

De woning beschikt maar liefst over 10 grote, en fraai getoogde raampartijen, alle voorzien van onderhoudsvrije kunststof draai-kiepkozijnen en HR ++ glas.

Het gehele pand, dat al vanaf het Noordplein zichtbaar is, verkeert in absolute topconditie. Zie hieronder bij techniek.

Wie hier woont, is van één ding verzekerd: veel woongenot. Een vergelijkbare woning qua duurzaamheid en afwerking is in Noord niet te vinden.

Indeling woning
- Op de tweede verdieping arriveert men in een mooie, lange hal met inbouwspots. Van hieruit kunt u alle ruimtes in de woning bereiken. Hier bevindt zich ook de intercom met videoverbinding inclusief automatische deuropener voor de deur beneden.
- De ruime woonkamer beschikt over veel lichttoetreding dankzij de grote raampartijen.
- De luxe keuken van Duitse makelij is perfect in de woonkamer gepositioneerd, mooi in een nis, en langs het kookeiland bevindt zich rondom voldoende loopruimte;
- Vier goed indeelbare, mooie, lichte slaapkamers, waarvan één de master bedroom betreft.
- Aangrenzend aan de master bedroom een grote badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met lades, grote spiegelkast, accessoires, designradiator en inbouwspots.
- Een tweede badkamer met inloopdouche, wastafel met lades en spiegelkast, designradiator en inbouwspots.
- Een separate toiletruimte, volledig betegeld en voorzien van accessoires.
- Een aparte wasruimte voor wasmachine en droger, welke ruimte wordt geventileerd.

Ligging
Het appartement is gelegen op de hoek Tollensstraat / Noordmolenstraat. De Noordmolenstraat is het kloppend winkelhart van het Oude Noorden. Het Oude Noorden zit

vol met verrassingen en is met haar urban hotspots: hip, hipper, hipst! Straten als Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een super leuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je elke avond weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot een eigen bierbrouwerij: er is voor ieder wat wils. Het Oude Noorden heeft meerdere pleinen waar regelmatig evenementen worden georganiseerd, zoals de Rotterdamse Oogst Markt op het Noordplein en sport- en spelfaciliteiten op het Johan Idaplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers, ligt in de nabije omgeving. Met een dak van 1,9 km lang is het Luchtpark de Hofbogen een unieke beleving om te loungen in de buitenlucht. Naar groen hoef je niet lang op zoek met de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. De woning ligt dichtbij supermarkten, scholen en kinderdagverblijven. Bovendien is het stadscentrum vlakbij (10 minuten fietsen) en bevindt het openbaar vervoer (station Rotterdam Noord, tram en Centraal Station) zich in de buurt. De uitvalswegen (A13 en A20) zijn zeer gunstig gelegen.

Bijzonderheden:

- Alles in de woning is compleet nieuw (2025/ 2026);
- Energielabel A+;
- Alle vertrekken op één verdieping;
- Grote woonkamer van ca. 40 m2 met veel lichttoetreding en uitzicht alle kanten op;
- Keuken met kookeiland, bar en inbouwapparatuur van Siemens, Bora en Quooker;
- Vloerverwarming met zoneregeling per vertrek;
- Speciale ventilatie (zie hieronder bij techniek);
- Lage te verwachten energiekosten;
- Lage VVE-bijdrage: circa € 108,-- per maand;
- Projectnotaris betrokken;
- Eigen grond;
- Zeer courant en toekomstbestendig;
- Gestoffeerd. Chique, onderhoudsvrij en klaar voor gebruik;
- Kortom, elke dag genieten en onbezorgd wonen op een authentiek plekje in Rotterdam. Zo mooi en comfortabel zou iedereen daar wel willen wonen.

Techniek
De toegepaste energie-, klimaat- en ventilatietechniek maakt deze woning extra bijzonder.

Ten eerste is er een volledige thermische schil aangebracht, conform de meeste recente bouwvoorschriften en is de woning voorzien van HR++ glas.

Daarnaast is in de woning een vloerverwarmingssysteem geïnstalleerd, met zoneregeling, dus in verschillende ruimtes apart te bedienen.
Er kan dus met lage temperatuur gestookt worden. In de toekomst zou met dit systeem overgeschakeld kunnen worden op een warmtepomp, indien dat verplicht of rendabel wordt.
Het vloerverwarmingssysteem is zwevend aangebracht en is dusdanig opgebouwd dat contactgeluiden tussen de woonlagen onderling tot een minimum beperkt worden.

Het ventilatiesysteem is een hoofdstuk apart. Alle vertrekken zijn voorzien van een speciale ventilatie-unit aan de buitengevel (Climarad S-fan). De ventilatie-unit brengt actief frisse lucht naar binnen. Deze units zijn geluiddempend en tochtvrij. Het is dus opvallend stil in de woning. Het systeem werkt separaat per ruimte en functioneert vraag gestuurd, afhankelijk van de gemeten CO2 en het vochtgehalte in de woning. Zeer efficiënt.
De ventilatie units die de lucht aanvoeren, staan in verbinding met de mechanische ventilatie, die de natte ruimtes ventileert. Dus als er lucht aangevoerd wordt, wordt er automatisch ook lucht afgezogen. Zo is er altijd goede circulatie in huis. De ventilatie is daarbij ook nog handmatig te bedienen, per vertrek.

De woning is voorzien van een krachtige en kwalitatief hoogwaardige CW-4 cv-ketel, van het merk Remeha, met een hoge tapwater coëfficiënt.

Ook qua elektra is de woning luxe uitgevoerd. Er zijn in alle vertrekken ruim voldoende stroom- en lichtpunten aanwezig. In de keuken zitten bijvoorbeeld 6 stopcontacten boven het werkblad. Zowel de woonkamer als de slaapkamers beschikken over datapunten. Toegang voor bezoek is geregeld middels intercom en elektronische deuropener met videoverbinding. De elektrische installatie (ABB) is geheel nieuw, voorzien van 12 groepen, aarde en aardlekschakelaar(s).

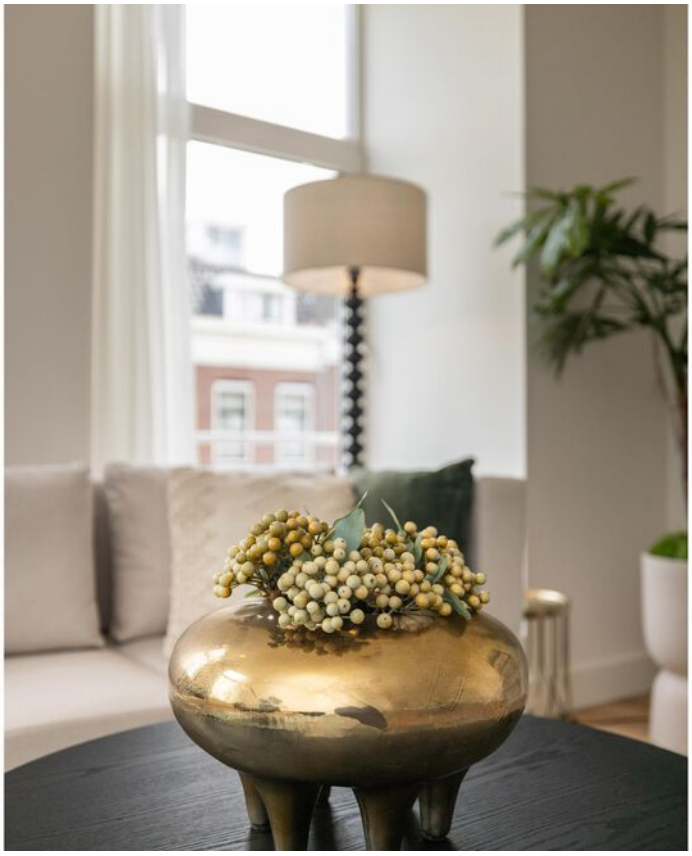
Alle waterzijdige installaties zijn nieuw aangebracht. Denk aan: gas, water, riolering, etc.

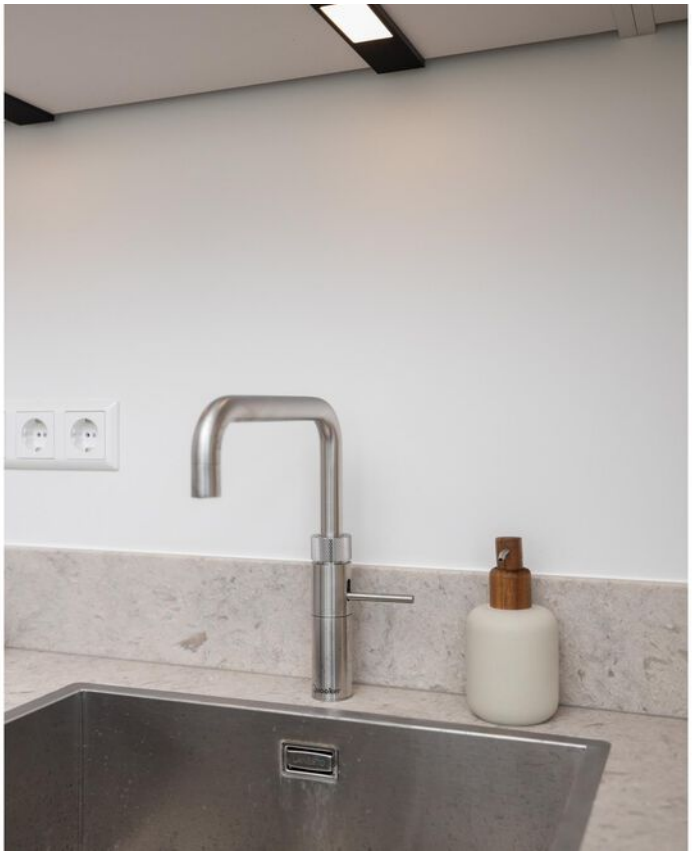
Verder is het casco van het gehele pand aangepakt. Zo is o.a. het dak volledig geïsoleerd en voorzien van prachtig nieuwe dakpannen (tuile du nord, edel engobe). De zinken dakgoten zijn rondom vernieuwd (ca. 40 m.).
Ook zijn alle lood- en zinkaansluitingen, alsmede dakdoorvoeren en hemelwaterafvoeren nieuw.
De voor- en achtergevel(s) zijn prachtig gerenoveerd en voorzien van onderhoudsvrije kunststof kozijnen. De meerjarenonderhoudsplanning is dan ook zeer overzichtelijk.

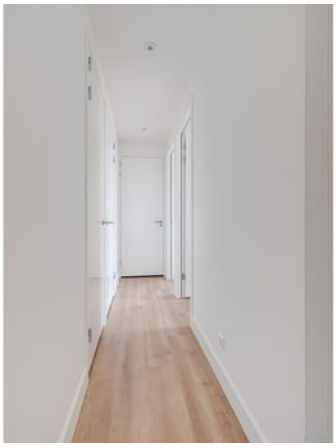
Tenslotte zijn ook de bovengelegen verdiepingen volledig nieuw.

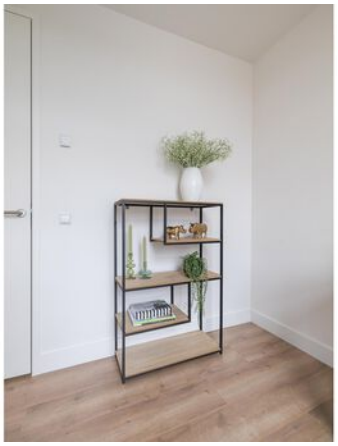
Beter kan het niet.

maarten
makelaardij



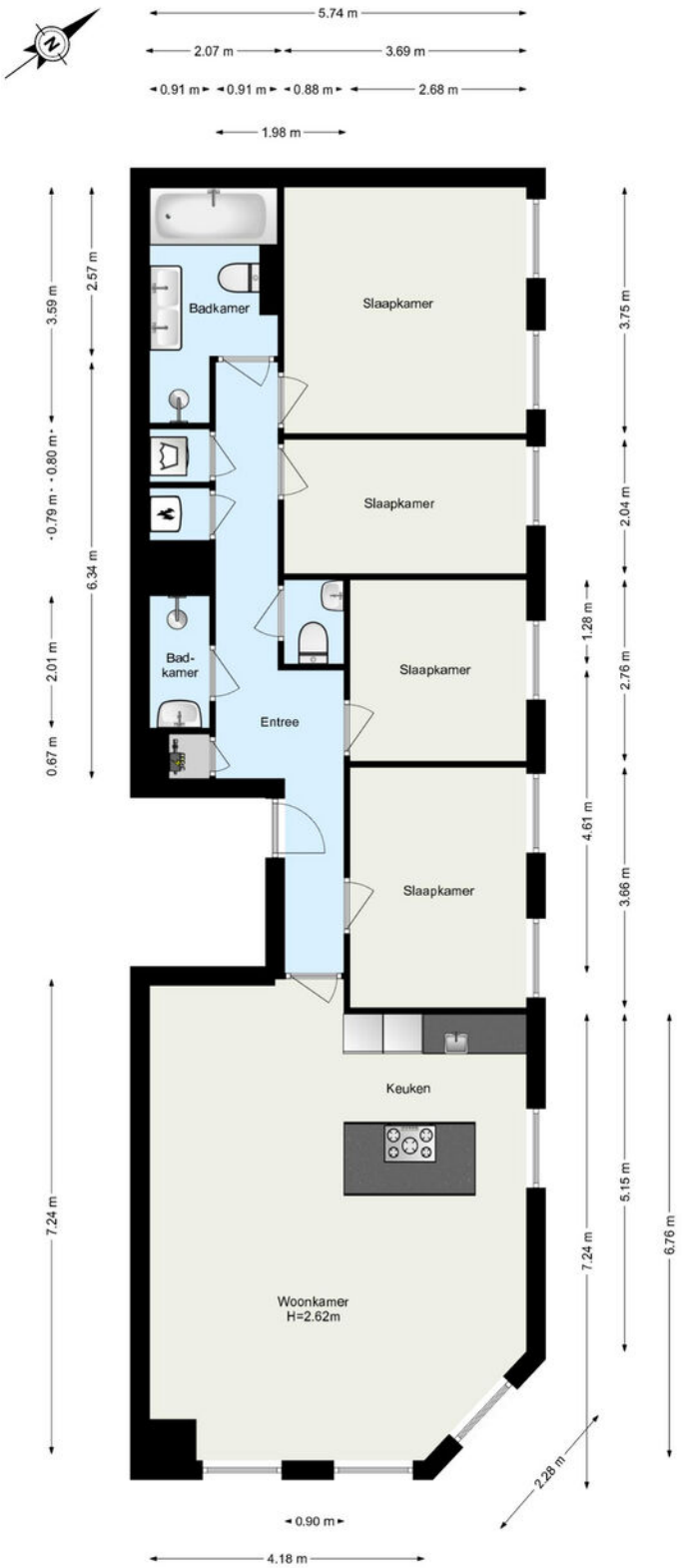






maarten
makelaardij

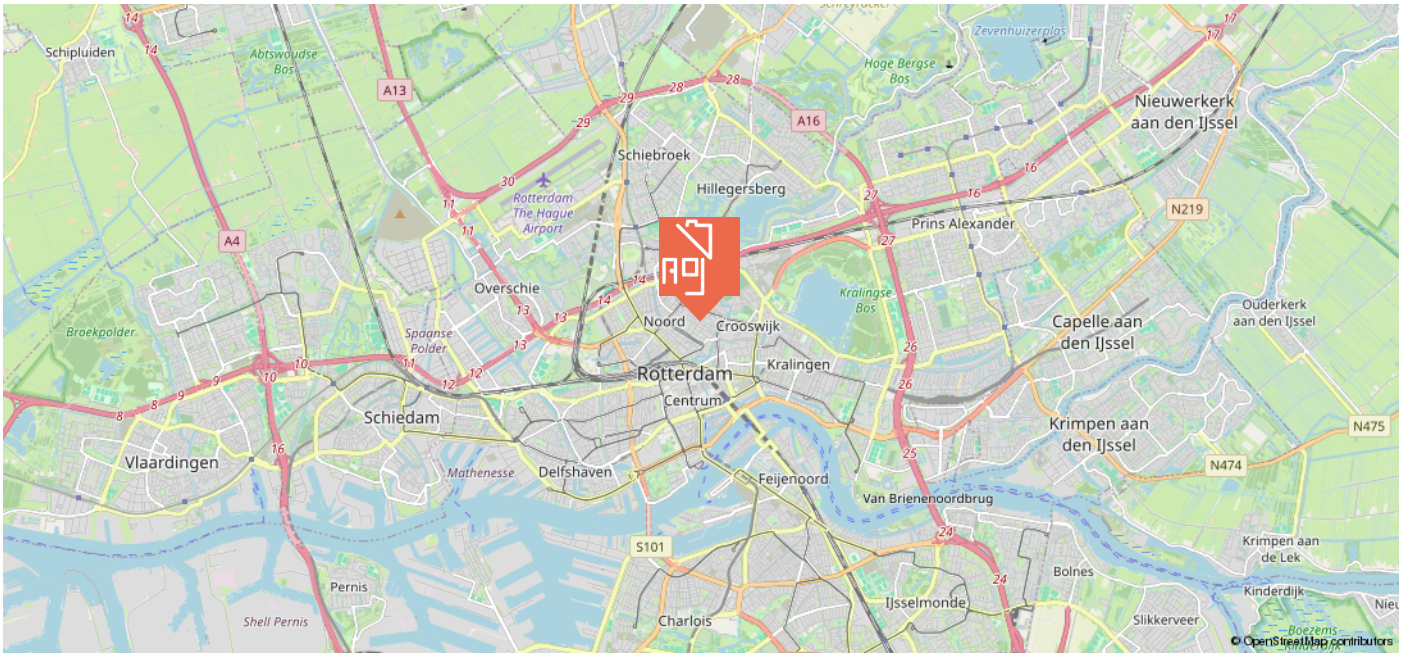
PLATTEGROND



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

maarten
makelaardij

LOCATIE



Oude Noorden

Het Oude Noorden is dé wijk met de hipste urban hotspots in alle sectoren. De Hofbogen huisvesten allerlei creatieve ondernemers en leuk om te weten: ze zijn hier bezig met de ontwikkeling van een dakpark. Op het Noordplein en de Zaagmolenkade kan je terecht voor leuke cafés en barretjes, waaronder Wolly aan de Waterkant en Lucia. En deze wijk heeft zelfs zijn eigen bierbrouwerij, Brouwerij Noordt. Op de fiets sta je binnen 10 minuten in het stadscentrum en ook Station Noord is zeer dichtbij gelegen. Dit is een wijk voor de echte stadsmens!

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