



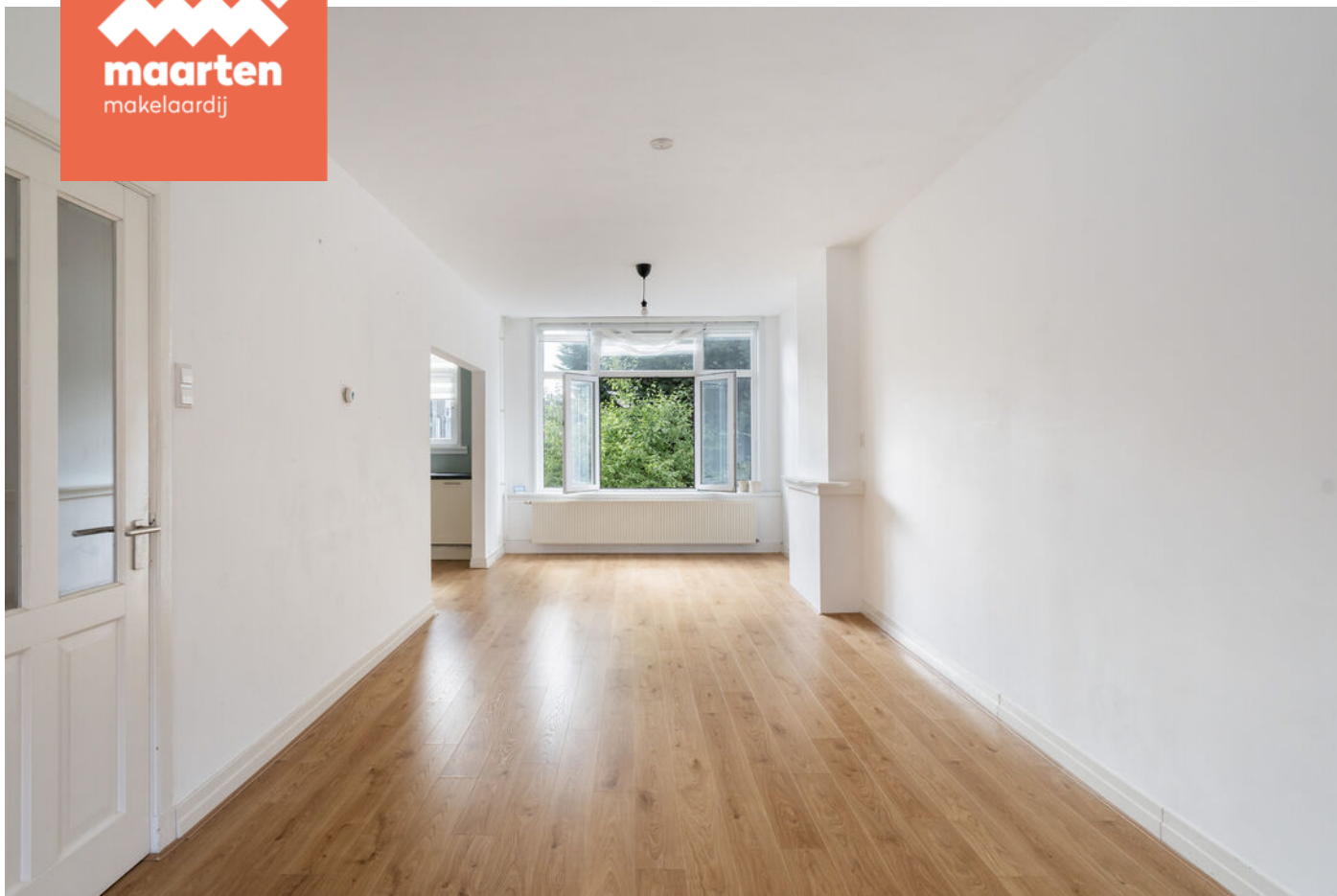
WILLEM VAN 3051 RN ROTTERDAM

Vraagprijs: € 425.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	109 m ²
Inhoud	354 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv-ketel
Warm water	cv-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Ruimte, sfeer én de Bergse Plassen om de hoek! Deze dubbele bovenwoning verrast met maar liefst vier slaapkamers, een sfeervolle living vol karakter en volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te richten. De authentieke details geven de woonkamer een warme uitstraling, terwijl de nette keuken en badkamer zorgen voor praktisch wooncomfort. En als je even wilt ontsnappen aan de drukte? Dan wandel je zo naar de groene omgeving van de Bergse Plassen. Een heerlijke combinatie van comfortabel wonen en genieten van de natuur!

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 of de recreatiegebieden rondom de Rotte en het Bergse Bos. Aan ontspanning geen gebrek! Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad (15 minuten fietsen), het openbaar vervoer (tram- en busverbinding of de metrohalte Melanchtonweg) en de uitvalswegen (A20 en A13). Een perfecte combinatie!

Indeling

Begane grond:
Gezamenlijke entree met trapopgang naar de tweede etage.

Tweede etage:
Via de overloop bereik je de ruime living. Dankzij de langgerekte doorzonindeling valt het daglicht hier aan beide zijden mooi naar binnen en is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel.

Aan de voorzijde vormt de moderne ethanolhaard het sfeervolle middelpunt van de woonkamer. De combinatie met het karakteristieke glas-in-lood en de originele sierlijst aan het plafond geeft deze ruimte bovendien een authentieke uitstraling. Aan de achterzijde is voldoende plek voor een gezellige eethoek, waar uitgebreid kan worden gegeten of gezellig met vrienden kan worden geborreld. Vanuit hier staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. Deze is praktisch ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, magnetron, vaatwasser en gaskookplaat met afzuigkap.

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is vanaf de overloop bereikbaar. Deze kamer leent zich uitstekend als werkkamer, maar kan uiteraard ook naar eigen wens worden ingericht. Verder beschikt de tweede etage over een separaat toilet met fonteintje en de trapopgang naar de verdieping erboven.

Derde etage:

De twee ruime slaapkamers bieden volop mogelijkheden. De grootste kamer is uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer en biedt alle ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De andere royale kamer kan worden ingericht als tweede slaapkamer, kinderkamer of comfortabele logeerkamer. De derde slaapkamer is compacter en daardoor bijvoorbeeld ideaal als garderobe-, hobby- of werkkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met praktische lades, een verlichte spiegel, toilet en inbouwspots. Op de overloop met dakraam bevindt zich daarnaast een afgesloten bergkast met de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.



Binnentuin:

Als extra pluspunt kunnen buurtbewoners gebruikmaken van de gezellige gezamenlijke binnentuin. Het groene karakter en de aanwezige speelgelegenheid maken dit een fijne plek voor jong en oud. De binnentuin wordt door de bewoners uit de buurt onderhouden en is iedere avond afgesloten.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Inhoud circa 354 m³
- Eigen grond
- Energielabel B
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2025)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. glas-in-lood ramen)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 236,59 per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-bewonersclausule 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 dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

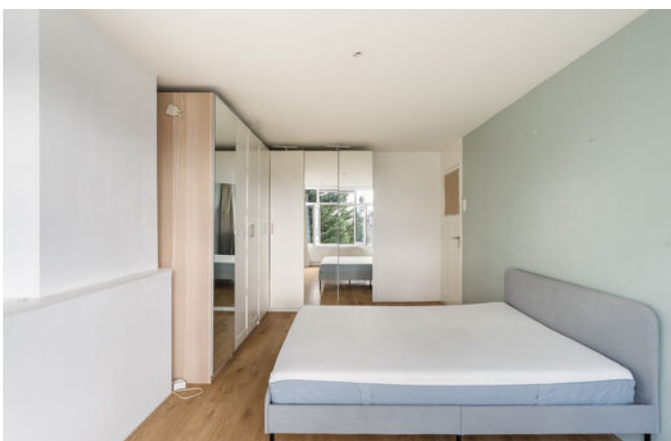
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.







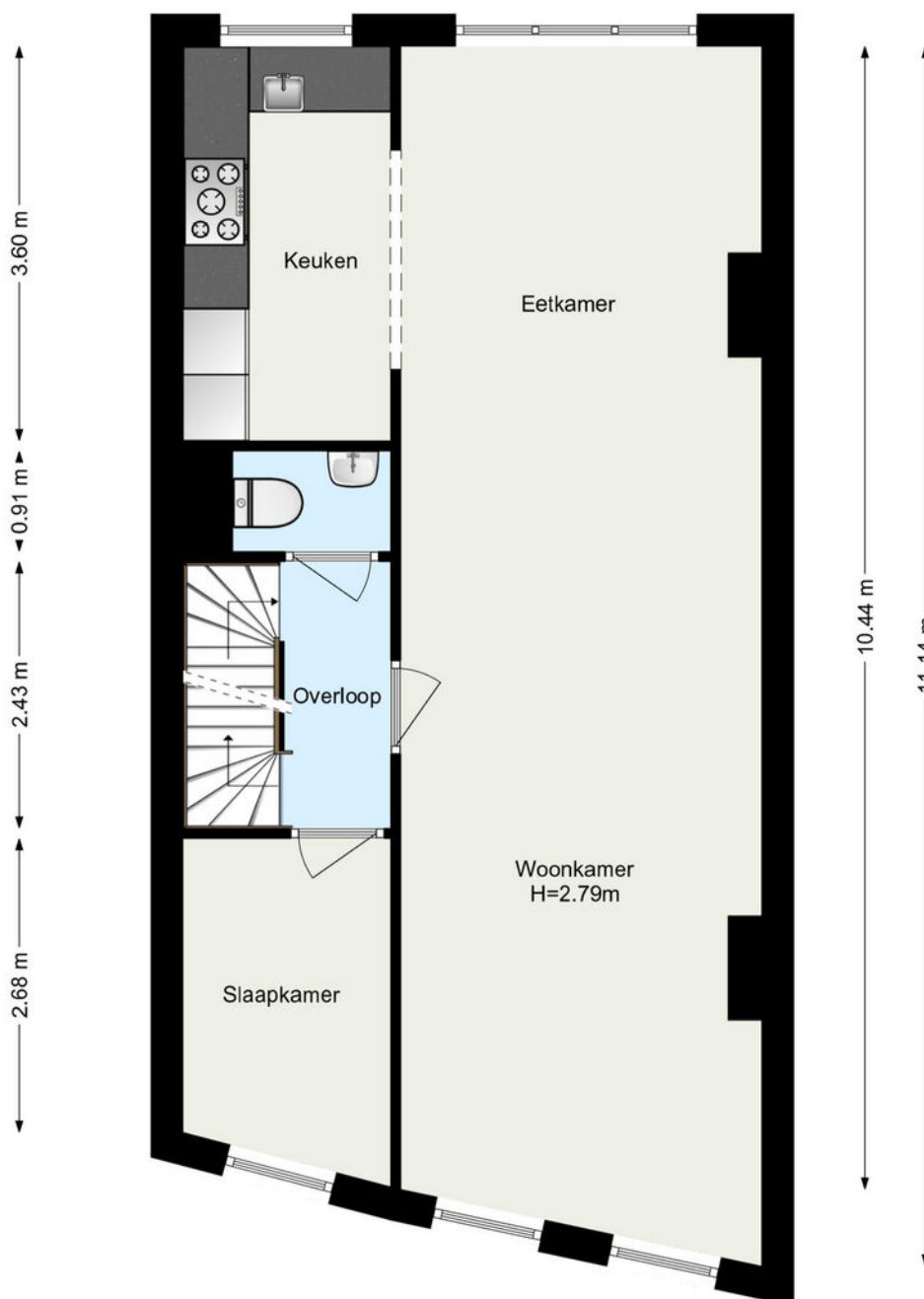
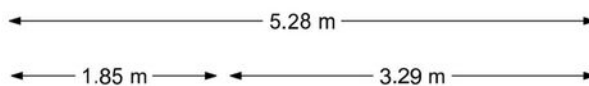




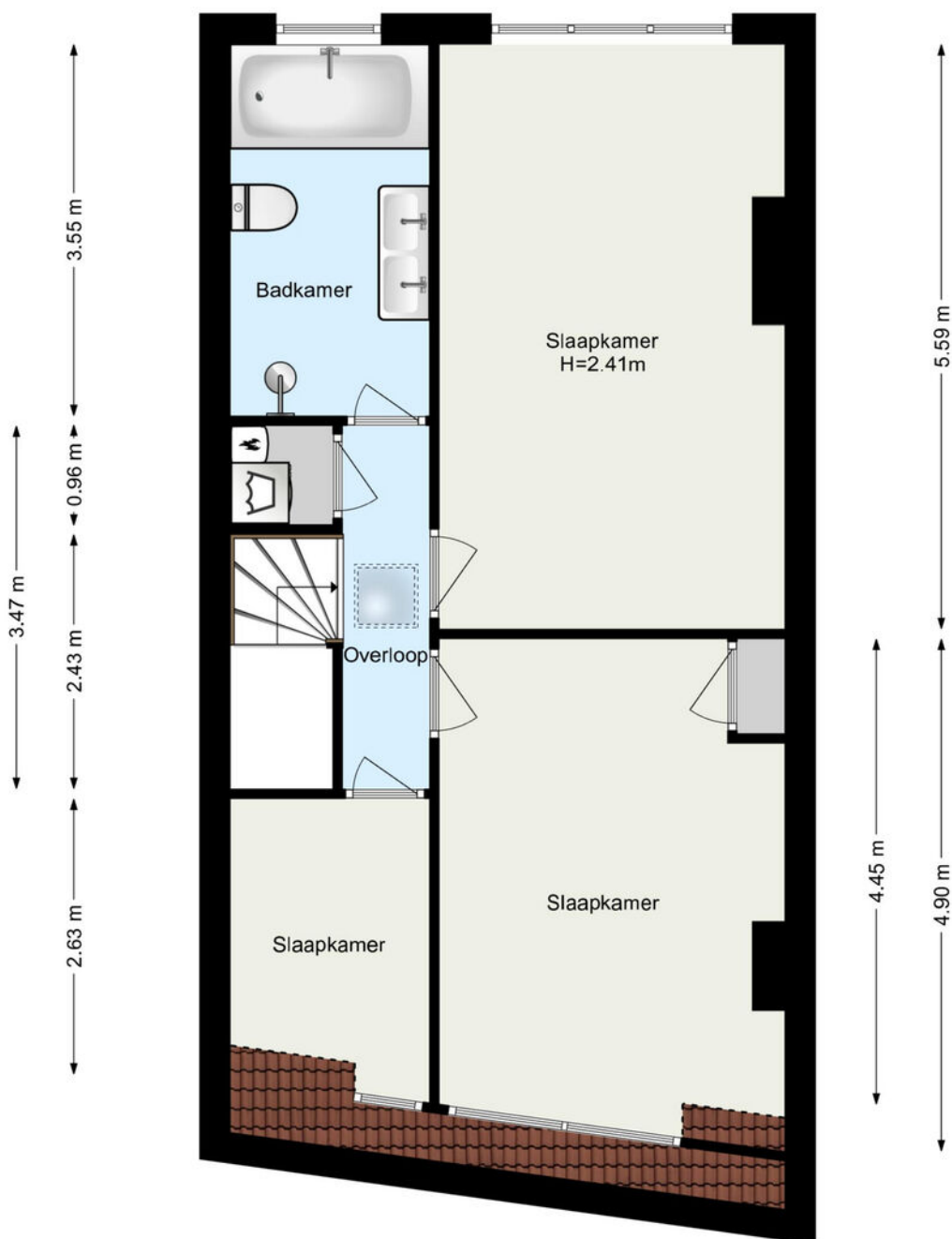
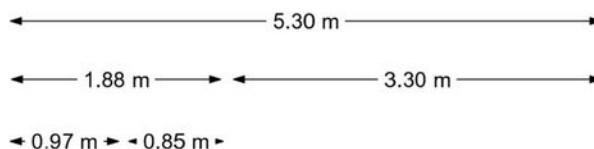




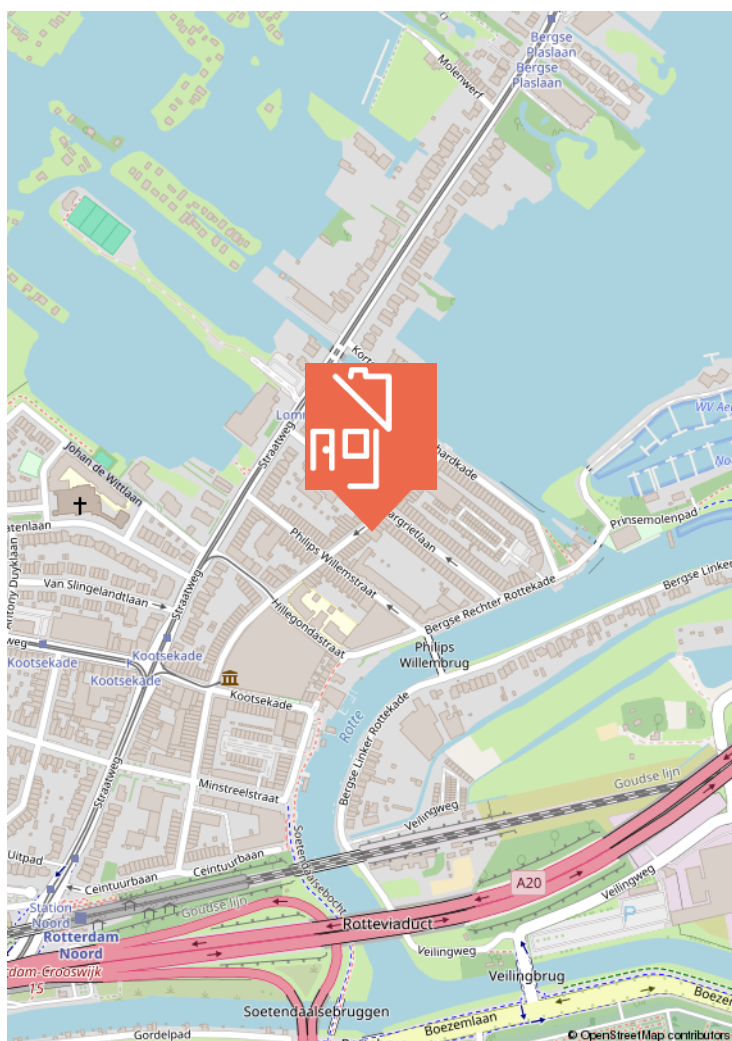
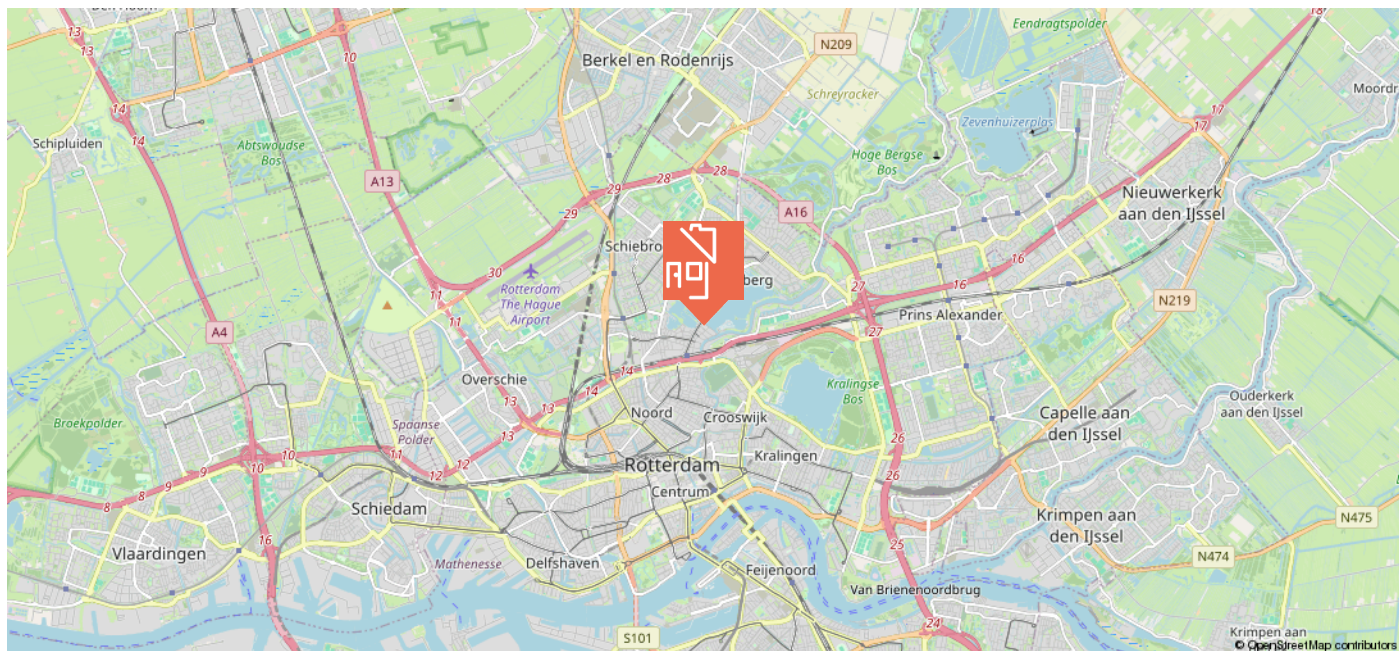
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Hillegersberg

In 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 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