



KEES PIJLSTRAAT 33

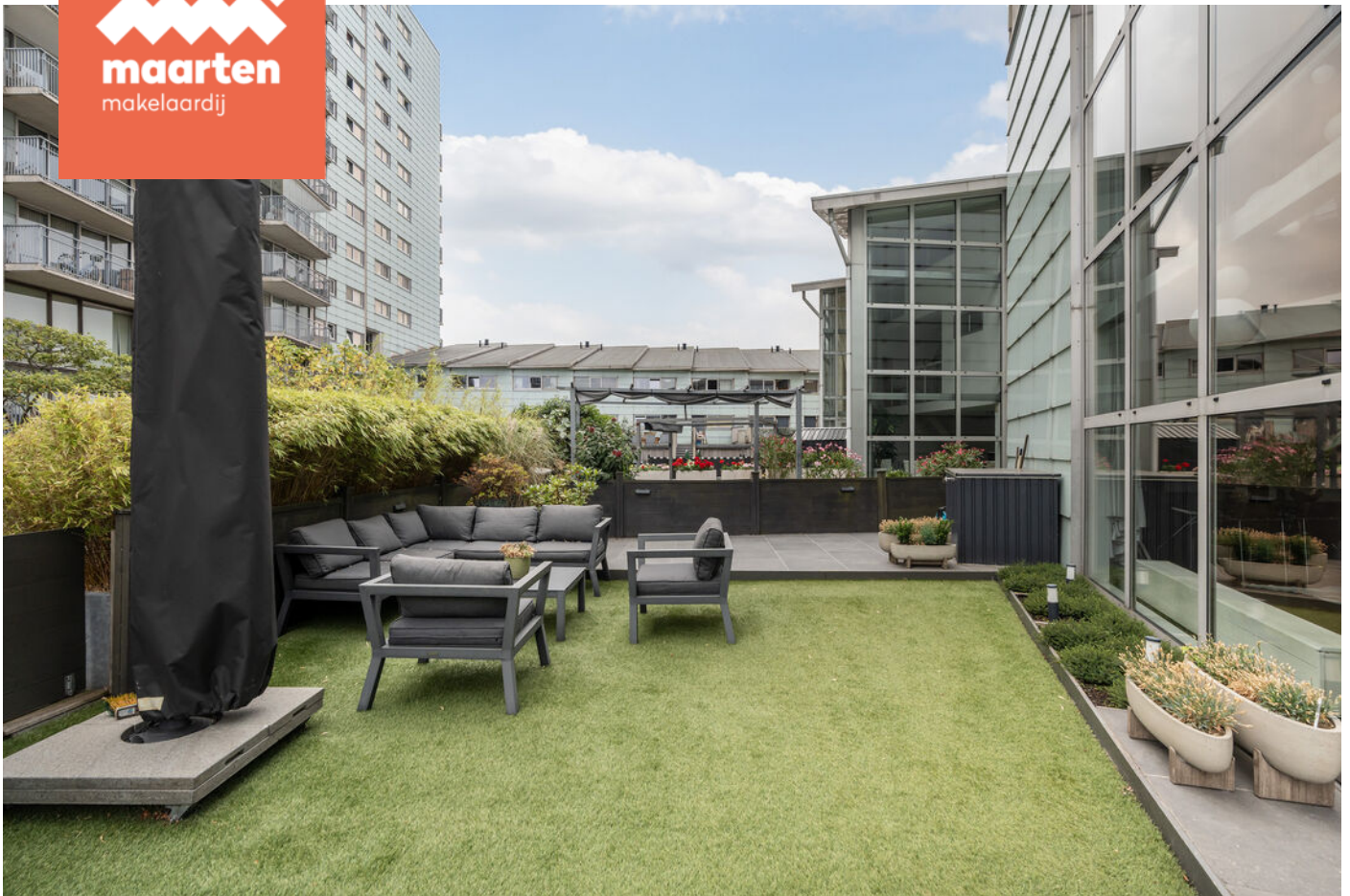
3077 MH ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 875.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	173 m ²
Inhoud	615 m ³
Bouwjaar	1998
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Vierlaagse stadsvilla naast de Maas met ruim 80 terras! Wat een bijzondere woning is dit. Deze woning van circa 173 m2 combineert ruimte én comfort met een unieke ligging naast de Maas. De bijzondere indeling, de vide van maar liefst drie verdiepingen hoog, de keurige afwerking en het royale terras van ruim 80 m2 maken dit tot een woning die je niet iedere dag tegenkomt. Hier ervaar je een bijzondere combinatie van rust, ruimte en water, terwijl de levendigheid van Rotterdam letterlijk binnen handbereik ligt!

De woning is ontworpen door de Amerikaanse interieurarchitect Kenneth Jaworski en is door de gehele woning smaakvol afgewerkt. De speciaal ontworpen teakfineer-taats-deuren, de Italiaanse designverlichting, de hoogwaardige wandafwerking (de gehele noordzijde van de woning is afgewerkt met "Stucco Antico Marmorino") en de bijzondere architectuur zorgen voor een stijlvolle en tijdloze uitstraling.

In de buurt De Veranda herinneren authentieke gebouwen en karakteristieke straten aan het oorspronkelijke dijkdorp IJsselmonde. Daarnaast zijn luxe appartementencomplexen gerealiseerd waardoor er een unieke mix te vinden is. Vanuit het ruime terras kan je heerlijk genieten van het uitzicht en de omgeving. Het is rustig gelegen aan de Maas, terwijl je omringd bent door diverse restaurants, uitgaansmogelijkheden (zoals een bioscoop) en de Rotterdamse trots stadion de Kuip. Daarnaast bevindt het zich exact waar het nieuwe park Getijdenpark Feijenoord in aanbouw is voor een extra stukje groen en rust. De bruisende binnenstad is met het openbaar vervoer binnen 10 minuten bereikbaar en met de fiets ben je er ook makkelijk. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en het openbaar vervoer, zoals tram, bus en watertaxi. Deze wijk heeft alles wat je nodig hebt!

Indeling

Begane grond:

Op de begane grond kom je via de entree in de ruime hal. Hier bevindt zich de was- en strijkkamer, maar deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als kantoor of werkkamer aan huis. Vanuit de hal is tevens het separate toilet bereikbaar, evenals de trap naar de eerste verdieping. De begane grond is volledig voorzien van Portugees leisteen. De speciaal door architect Jaworski ontworpen teakfineer-taats-deuren komen overal in de woning terug en geven het geheel een luxe en tijdloze uitstraling.

Eerste etage:

Hier bevindt zich de indrukwekkende living met een vide die zich over maar liefst drie verdiepingen uitstrekt en het hart van de living vormt. De hoge glazen pui van circa 9 meter zorgt voor een enorme hoeveelheid lichtinval en geeft de living een bijzonder ruimtelijk karakter. De Italiaanse designhanglamp van Foscariini vormt een echte blikvanger. De vloer is uitgevoerd in Amerikaans grenen en de wanden zijn afgewerkt met de eeuwenoude Italiaanse stucwerktechniek Stucco Antico. Deze hoogwaardige wandafwerking zorgt voor een exclusieve uitstraling met een prachtig decoratief marmereffect. De afwerking is doorgezet naar de tweede en derde verdieping, waardoor de verbinding tussen de verschillende woonlagen nog sterker wordt.

Voor extra privacy zijn de op maat gemaakte blinds en gordijnen elektrisch te bedienen. Deze zijn maar liefst 9,90 meter hoog. Door de gehele woning zijn Italiaanse designplafonnières van Modular, model Nomad, toegepast. De luxe woonkeuken sluit direct aan op de living. De keuken is uitgevoerd met een RVS-werkblad en beschikt over hoogwaardige apparatuur.



In 2024 is de apparatuur vernieuwd en voorzien van onder andere een grote Siemens Amerikaanse koelkast met wijnklimaatlade, een Siemens-combi-oven met stoomfunctie, inductiekookplaat met grote wokbrander, vaatwasser en spoelbak. Uiteraard ontbreekt ook de Quooker niet! Via de glazen openslaande deur bereik je het absolute hoogtepunt van deze verdieping: het zonnige terras (zuidoosten) van ruim 80 m². De ligging aan de Maas maakt deze buitenruimte bijzonder. Vanaf het terras kijk je uit over het water en het eiland van Brienenoord. Een heerlijke plek om uitgebreid te dineren met vrienden, te genieten van de zon of juist in alle rust van het uitzicht te genieten!

Tweede etage:

Via de trap bereik je de tweede verdieping met een ruime overloop die momenteel is ingericht als kantoor/ televisiekamer. Vanaf deze verdieping heb je op zithoogte een bijzonder uitzicht over de Maas. Het uitzicht verandert voortdurend en is zowel overdag als in de avond indrukwekkend! Ook hier ligt de vloer in Amerikaans grenen en is de bijzondere Stucco Antico-wandafwerking doorgezet. Via een speciaal ontworpen luxe teakfineer-taats-deur, die doorloopt tot aan het plafond, bereik je de royale badkamer.

De badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een tweepersoonligbad, een dubbele inloopdouche en een dubbele wastafel. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer.

Derde etage (top-etage):

Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén van deze kamers is momenteel ingericht als logeerkamer/ walk-incloset en beschikt over een eigen wastafel en toilet. De ruime master bedroom is gelegen aan de voorzijde en heeft dankzij de plafondhoogte van maar liefst 4 meter een indrukwekkende uitstraling. De kamer is voorzien van airconditioning en biedt door de ligging aan de voorzijde tevens een prettige mate van privacy. Vanuit de master bedroom bereik je het

aangrenzende balkon. Ook hier is gekozen voor hoogwaardig Italiaans design, waaronder de stijlvolle hanglamp van Flos.

Parkeren:

Bij de woning behoren twee parkeerplaatsen (€ 25.000,- per parkeerplaats, verplichte afname, separaat aangeboden). Daarmee beschik je over een groot voordeel op deze centrale locatie in Rotterdam.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie je onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1998
- Woonoppervlakte circa 173 m²
- Inhoud circa 615 m³
- Vierlaagse stadsvilla
- Volledig afgekochte erfpachtgrond tot einde erfpachtperiode (2095)
- Energielabel A
- Twee parkeerplaatsen af te nemen, naast elkaar gelegen
- Royaal terras van circa 81 m² op het zuidoosten
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR +)
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 302,- per maand, inclusief de twee parkeerplaatsen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg

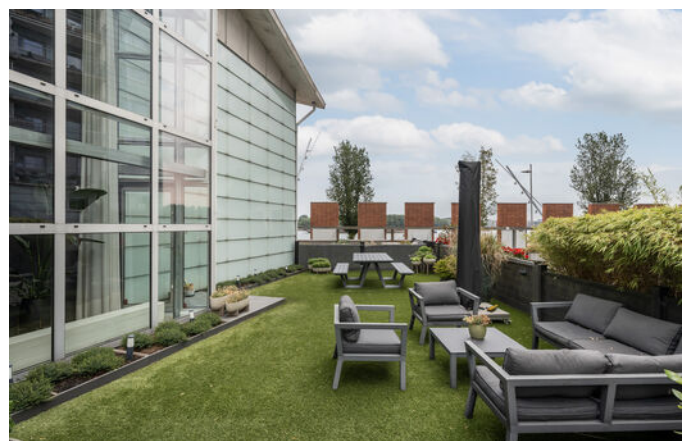
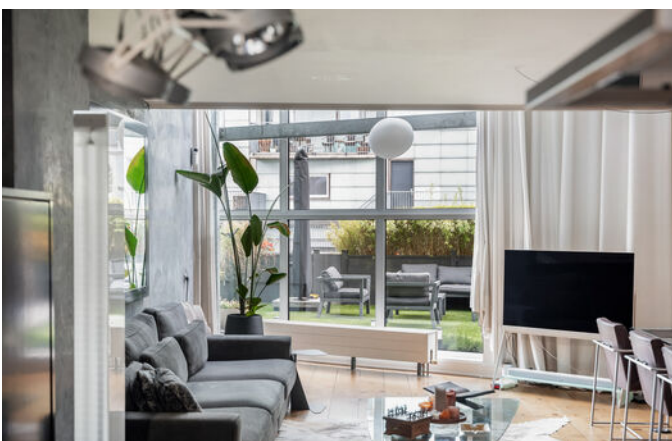
Wij nodigen je van harte uit om deze bijzondere stadsvilla in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

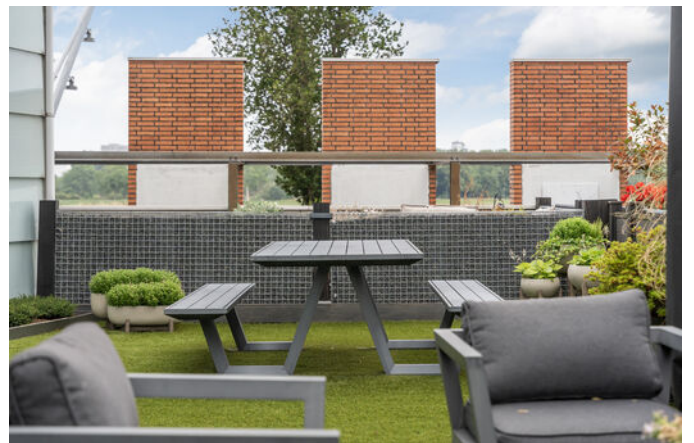
Plan je bezichtiging direct online via onze website. Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. De informatie is door ons met de nodige





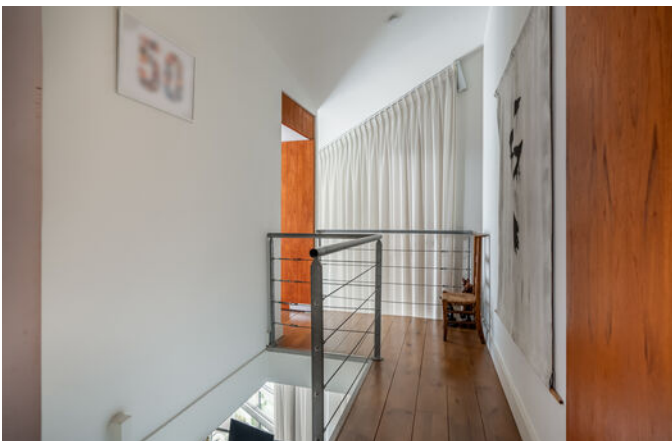
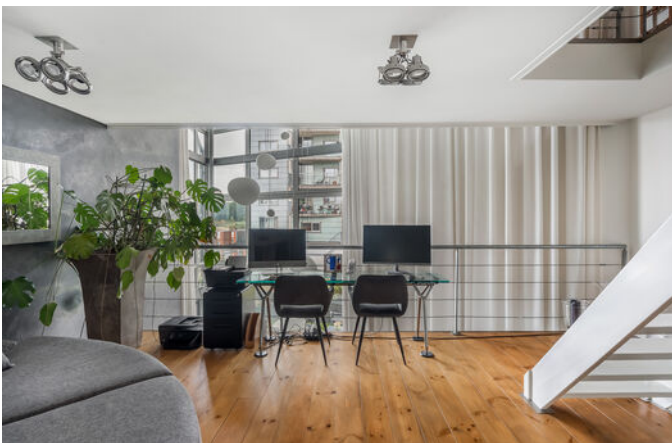


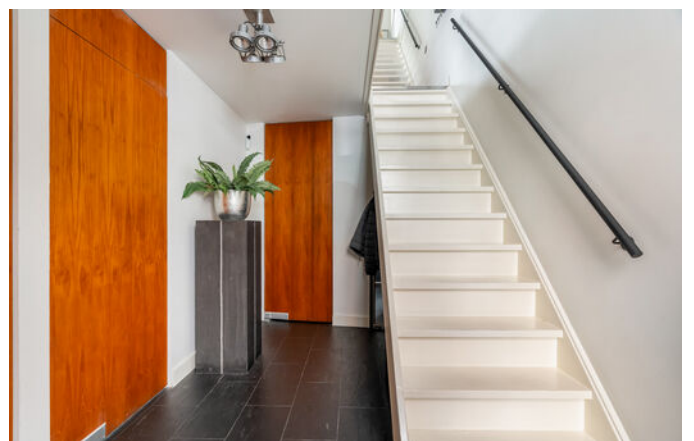
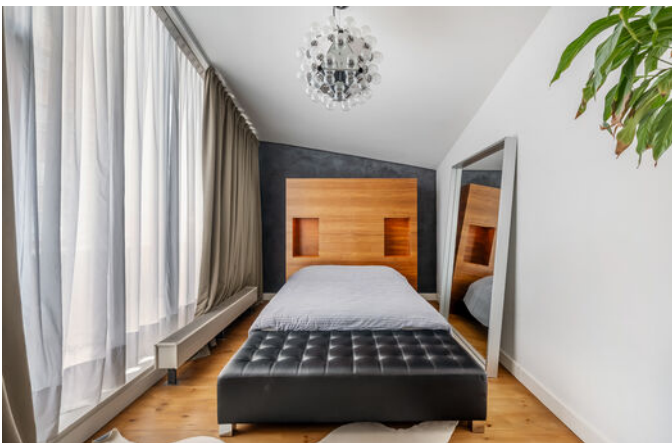


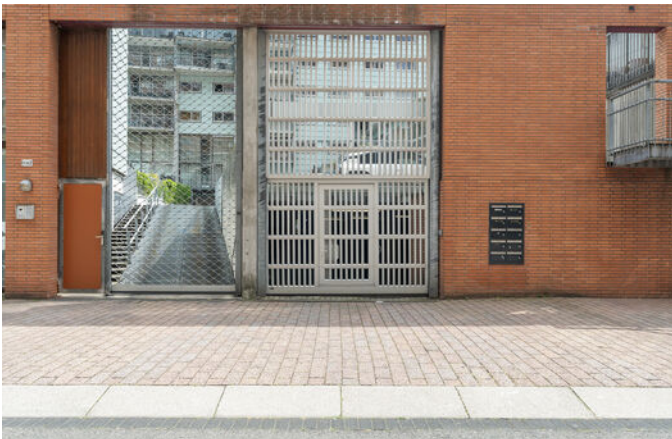








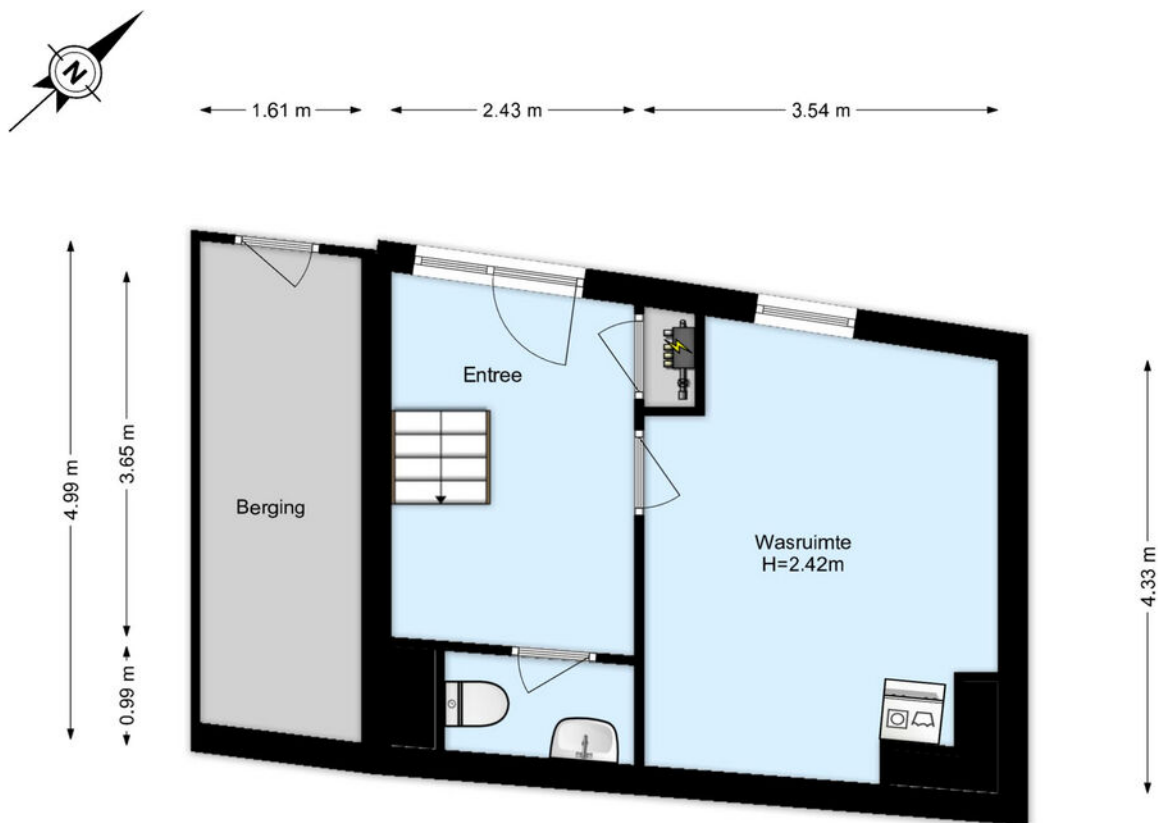








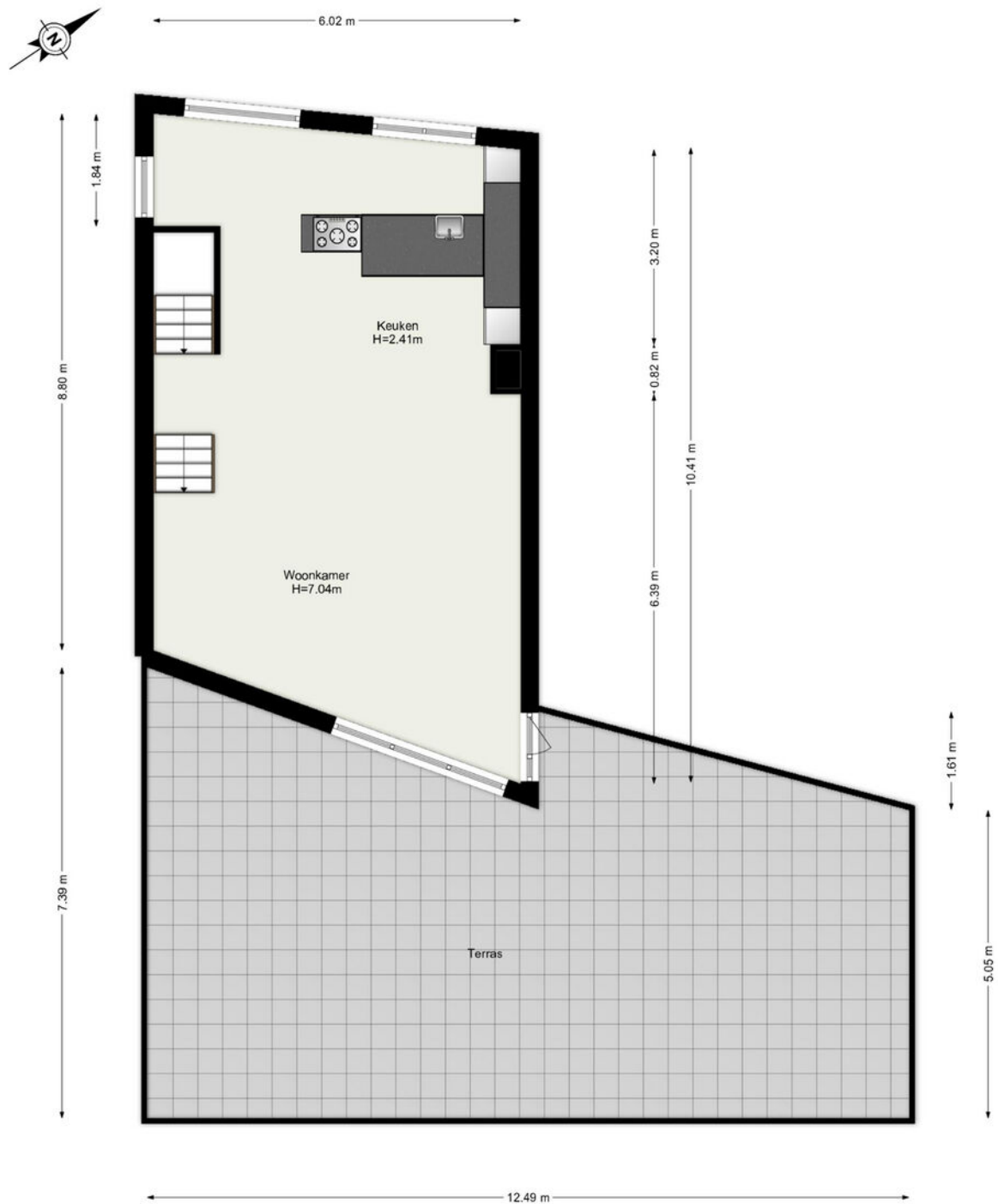
PLATTEGROND



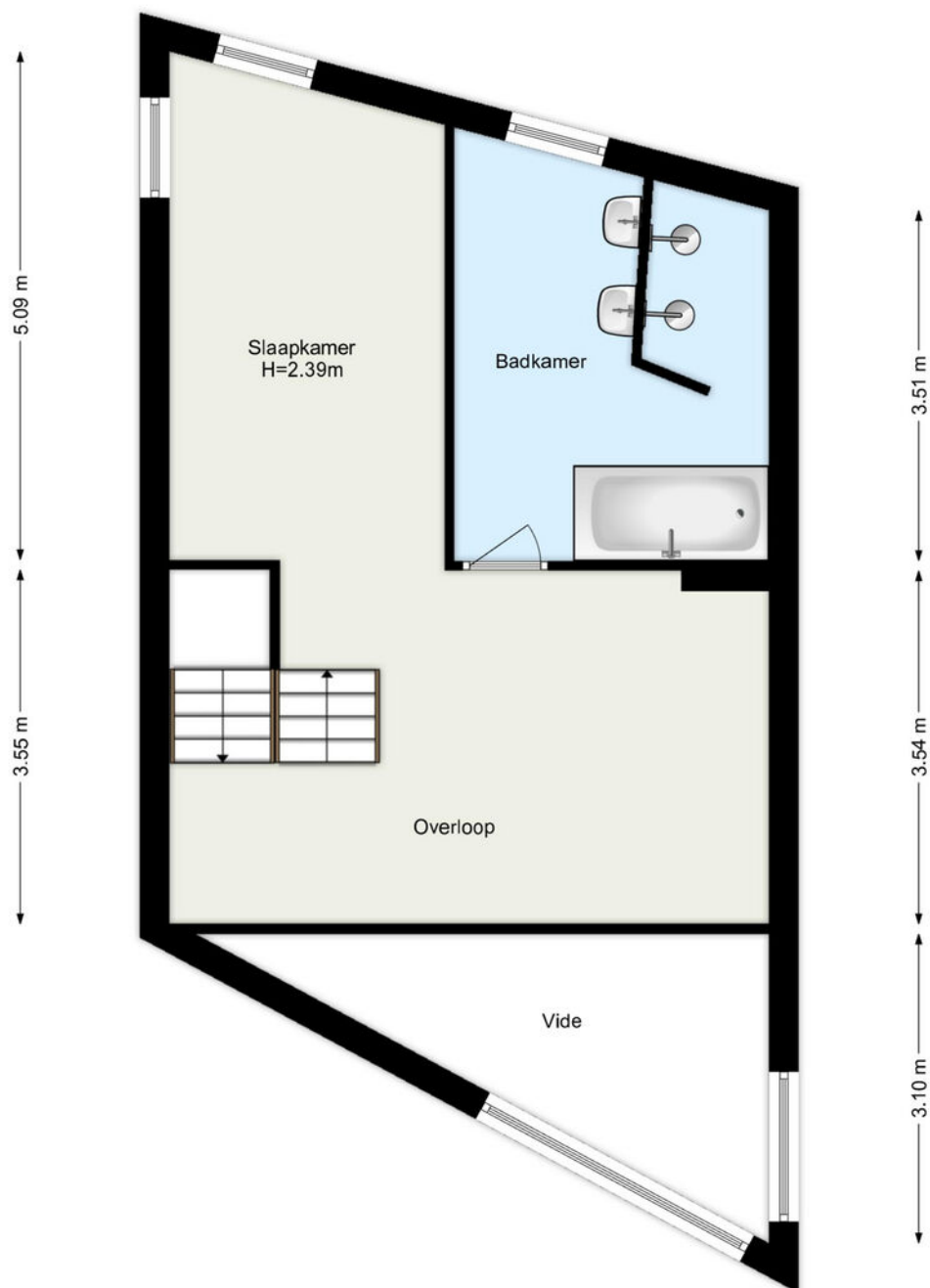
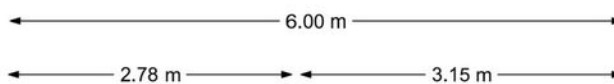
www.framemotion.nl

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

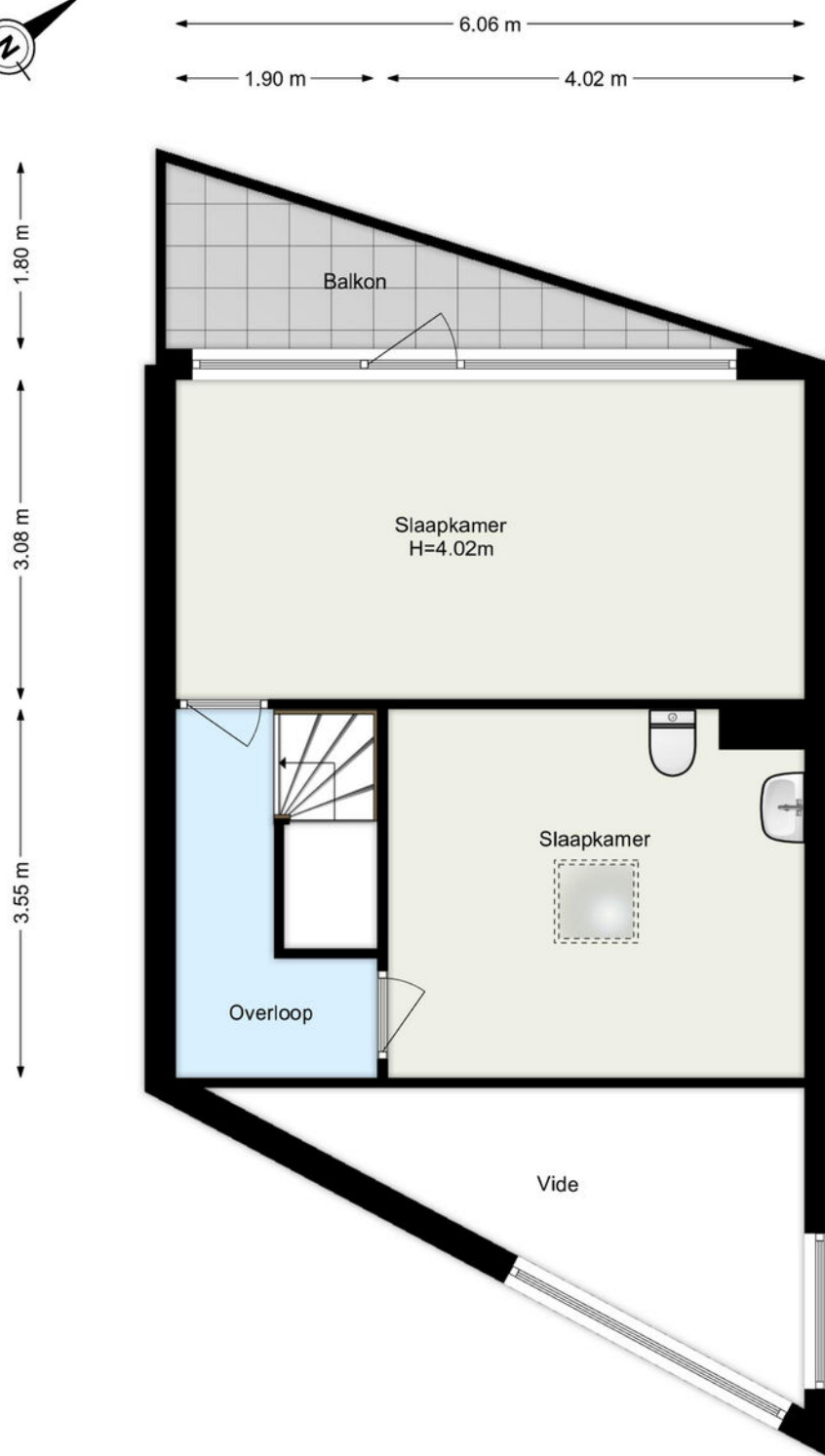
PLATTEGROND



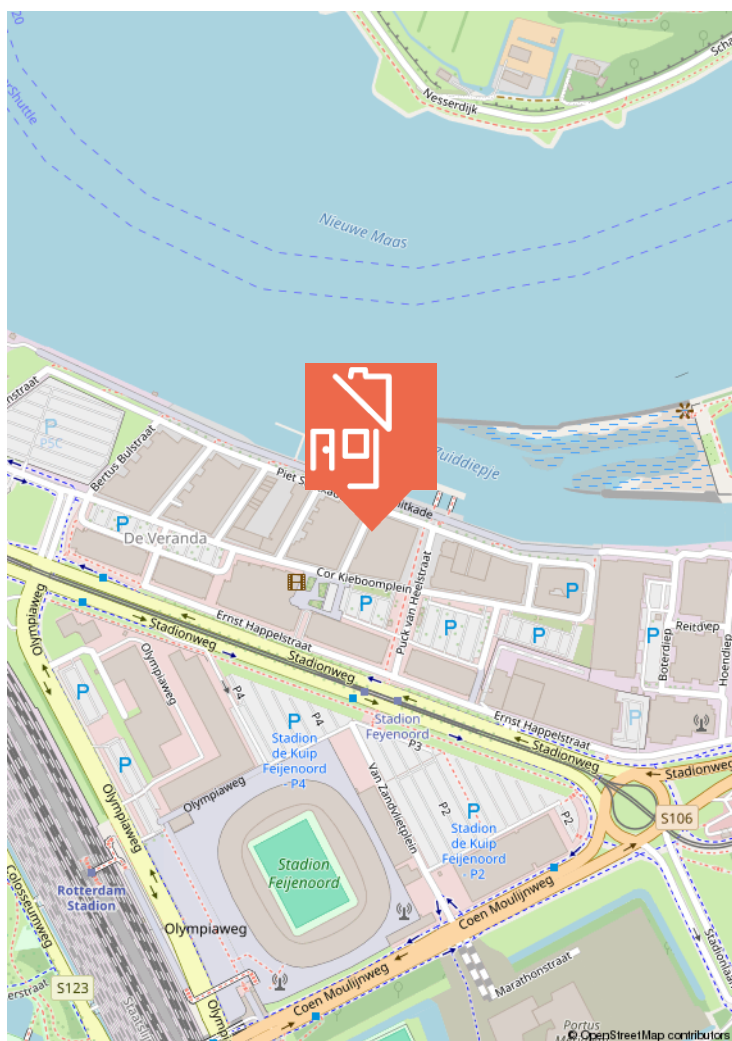
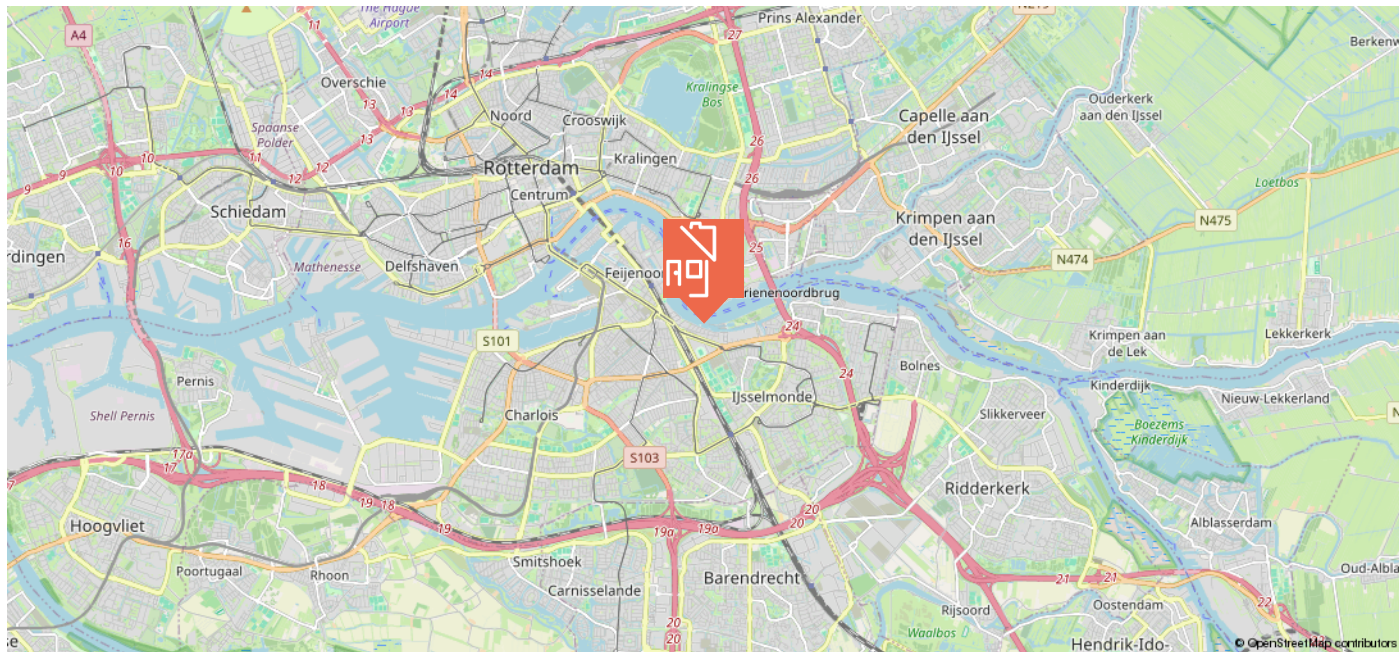
PLATTEGROND



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 Entreporthaven 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 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