



LISBLOEMSTRAAT 22 A

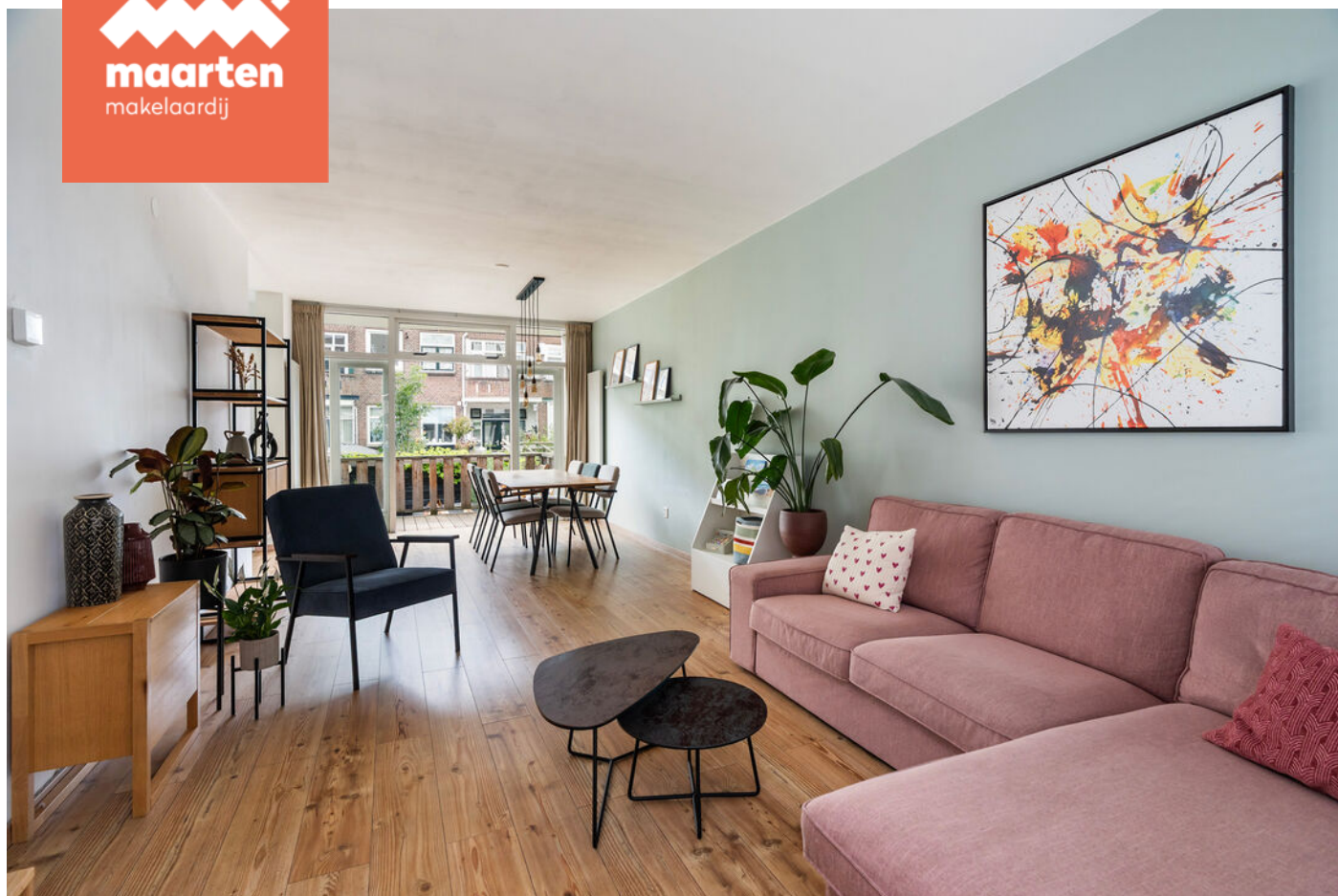
3051 TR ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

010 - 81 81 487

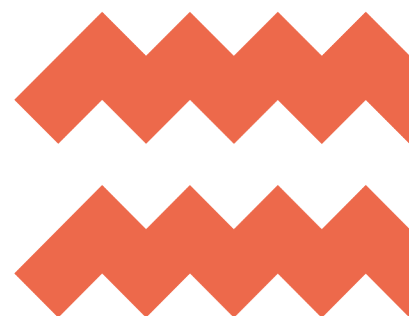
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	101 m ²
Inhoud	334 m ³
Bouwjaar	1923
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Wat een heerlijke woning is dit! Aan de Lisbloemstraat 22 A woon je verrassend ruim, verdeeld over maar liefst drie woonlagen én met een geweldige achtertuin. Met circa 101 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, twee badkamers en een fijne doorzon leefverdieping is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. De lichte woon- en eetkamer, strakke keuken en verzorgde afwerking zorgen ervoor dat je hier direct thuis voelt. En dan hebben we het nog niet eens gehad over het royale balkon en de fraai aangelegde achtertuin van circa 41 m²! Een woning die het comfort van een appartement combineert met de ruimte en buitenmogelijkheden van een echt gezinshuis.

Hillegersberg-Zuid is net buiten de ring gelegen in een water- en lommerrijke omgeving en staat bekend als een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Ondanks de ligging buiten het stadscentrum zijn er volop stedelijke voorzieningen in de buurt. Zo vind je aan de Kleiweg en Straatweg een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. Ook scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en kinderboerderij bevinden zich in de directe omgeving.

Toe aan wat ontspanning? Breng dan een bezoek aan Plaswijckpark, het Prinsenmolenpark, de Bergse Plassen of de recreatiegebieden rondom de Rotte en het Bergse Bos. Aan groen en buitenleven geen gebrek! Tegelijkertijd fiets je in circa 15 minuten naar de binnenstad en zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer, waaronder tram- en busverbindingen en metrohalte Melanchthonweg. Ook de uitvalswegen A20 en A13 zijn snel bereikbaar. Een perfecte combinatie van rustig wonen en de stad binnen handbereik!

Indeling

Begane grond

Via de eigen voordeur op straatniveau stap je binnen in de hal, vanwaar je toegang hebt tot de leefruimte en de trap naar het souterrain. De

doorzon woon- en eetkamer is een heerlijke lichte ruimte met aan beide zijden grote raampartijen. De fraaie houten vloer, strakke wanden en rustige kleurstelling geven het geheel een verzorgde uitstraling. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een grote eettafel aan de achterzijde. De woning is duidelijk met liefde bewoond en dat zie je terug in de nette afwerking en fijne sfeer.

De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is strak uitgevoerd met witte, greepeloze fronten en een donker werkblad. De lange keukenopstelling zorgt voor veel werk- en kastruimte en vanuit hier blijf je gezellig in contact met de rest van de leefruimte. De keuken is voorzien van onder meer een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Aan de achterzijde wordt het nóg leuker. Via de openslaande deuren stap je het royale balkon op: een heerlijke verlenging van de leefruimte en groot genoeg voor een gezellige zitplek. Vanaf het balkon leidt een trap rechtstreeks naar de achtertuin. Zo heb je hier niet één, maar twee fijne buitenplekken!

Tuin

En dan de achtertuin... wat een plek! Met circa 41 m² is dit een bijzonder fijne buitenruimte in de stad. De tuin is fraai aangelegd en combineert groen met verschillende terrassen, waardoor er genoeg plek is voor een grote eettafel, loungehoek en barbecue. De begroeiing en schuttingen rondom zorgt voor een beschut gevoel en maakt dit een heerlijke plek voor lange zomerdagen en gezellige avonden met vrienden. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.



Souterrain

Via de trap terug in de hal bereik je het souterrain. Op de ruime overloop valt meteen op dat ook deze verdieping netjes en sfeervol is afgewerkt. Hier bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom. Een pluspunt van twee slaapkamers in een souterrain is de koelte, met de warme zomermaanden lig je hier heerlijk koel. De rustige kleuren, houten accenten en nette vloer geven de kamers een warme uitstraling en er is voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. De badkamer is een echte eyecatcher. Deze is modern en sfeervol uitgevoerd in rustige aardetinten en beschikt over elektrische vloerverwarming, een ruime inloopdouche en een fraai wastafelmeubel met dubbele wastafel. De ronde spiegels en houten details maken het geheel helemaal af. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met fonteintje. Daarnaast zijn er veel vaste kasten aanwezig op deze verdieping waardoor je veel extra bergruimte hebt. Via een dubbele trap naar boven bereik je vervolgens de bovenste woonlaag.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je aan op een lichte overloop met dakraam. Hierdoor valt prettig natuurlijk licht naar binnen en voelt ook deze verdieping ruimtelijk aan. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, een fijne kamer die uitstekend geschikt is als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en aansluiting voor de wasmachine. Juist die tweede badkamer maakt de woning extra praktisch voor een gezin of wanneer je regelmatig logees over de vloer hebt.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1923
- Woonoppervlakte circa 101 m²
- Inhoud circa 334 m³
- Eigen grond
- De fundering is volledig hersteld in 2016
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2021)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (HR+ en HR++)
- Vereniging van Eigenaars reeds opgestart; bijdrage circa €76,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule 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 maar voorkeur voor 1 februari 2027.

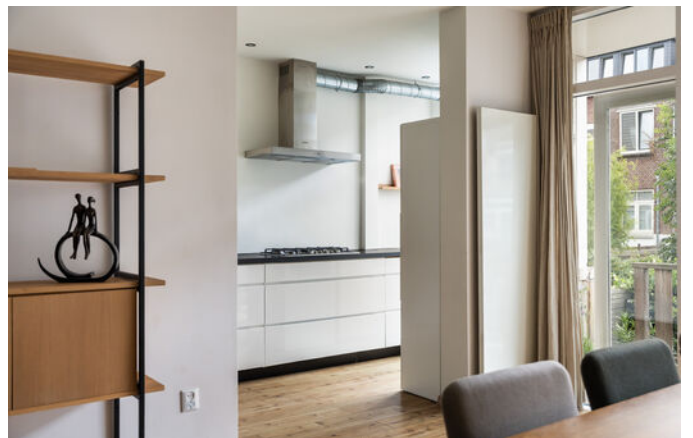
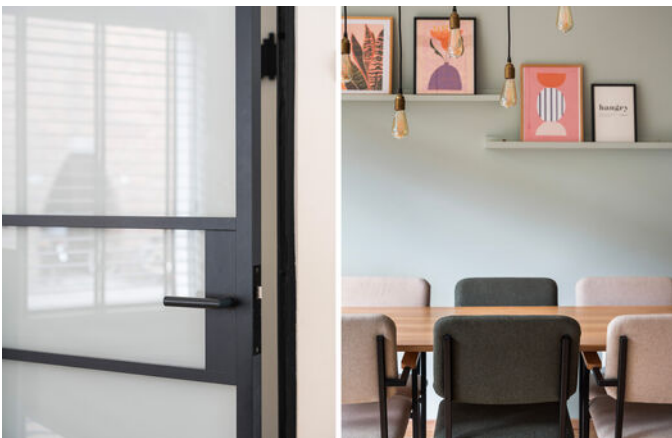
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.

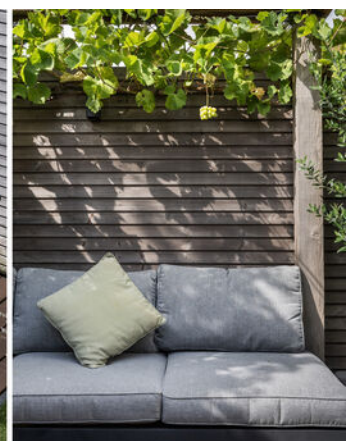
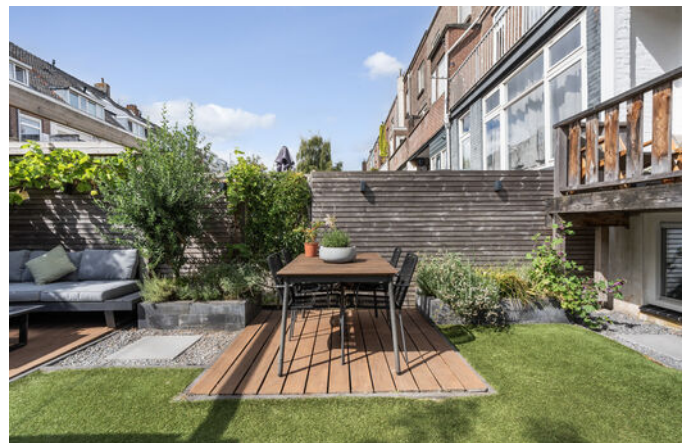
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





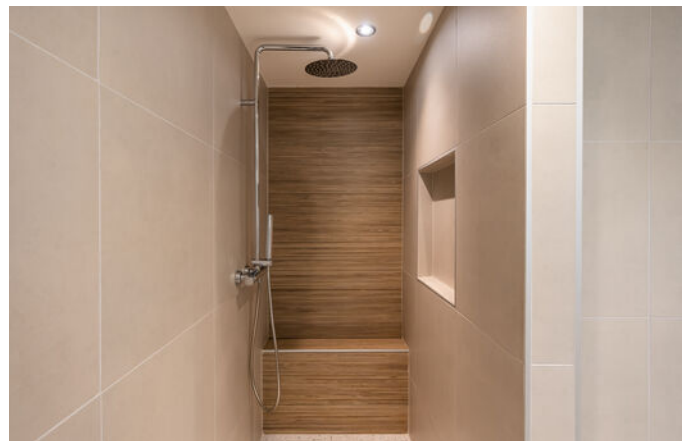


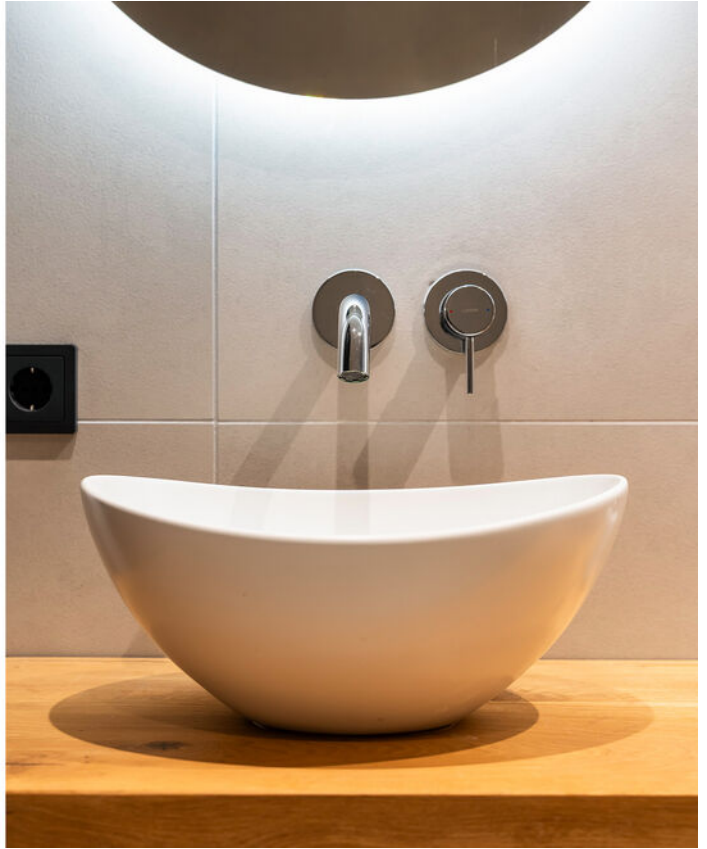










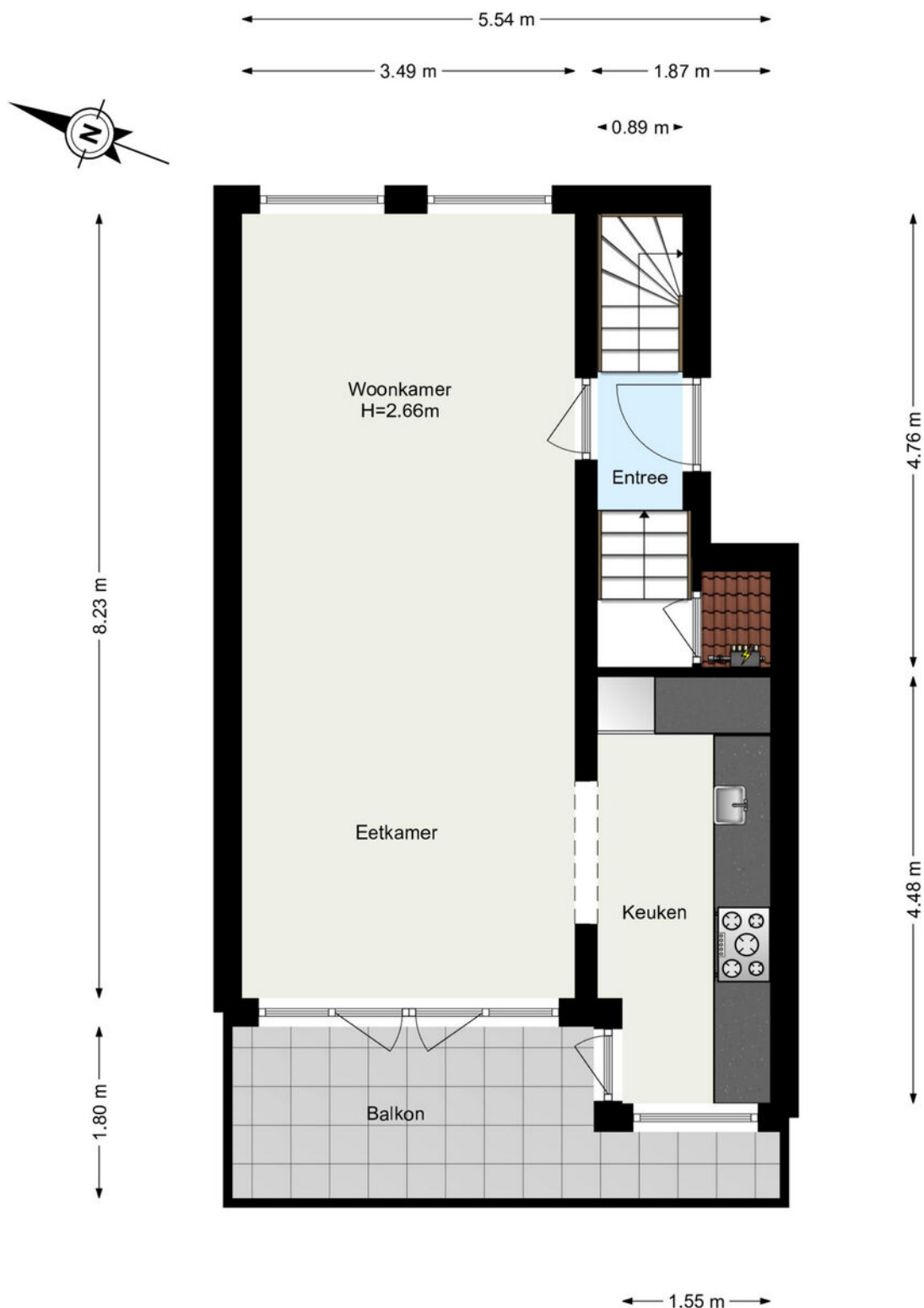




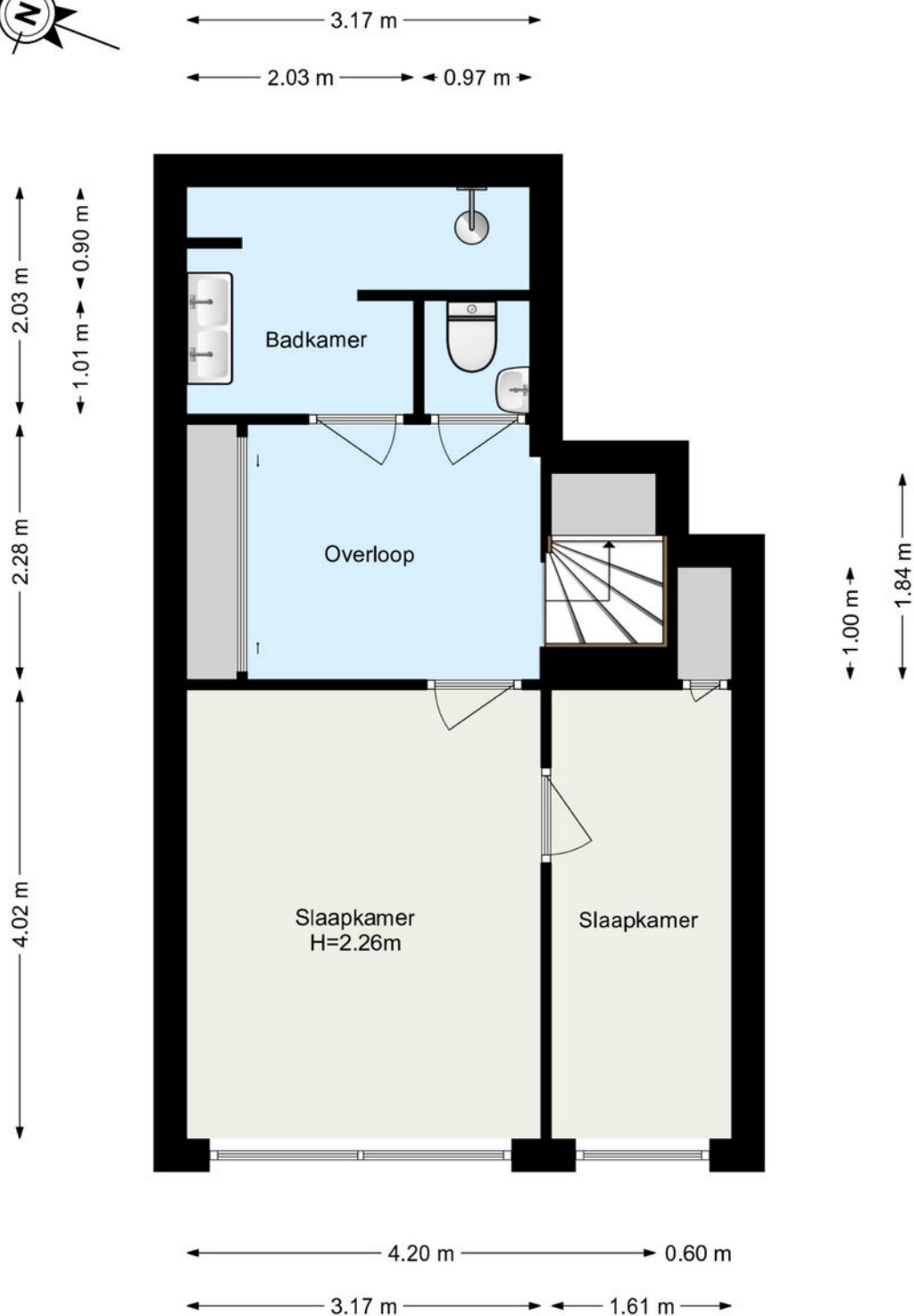
PLATTEGROND



PLATTEGROND



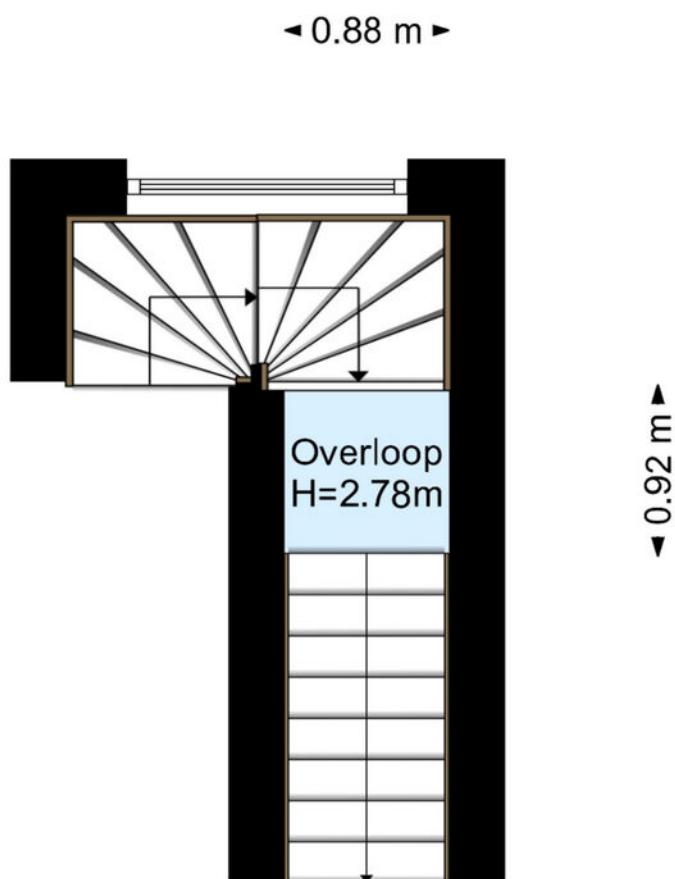
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

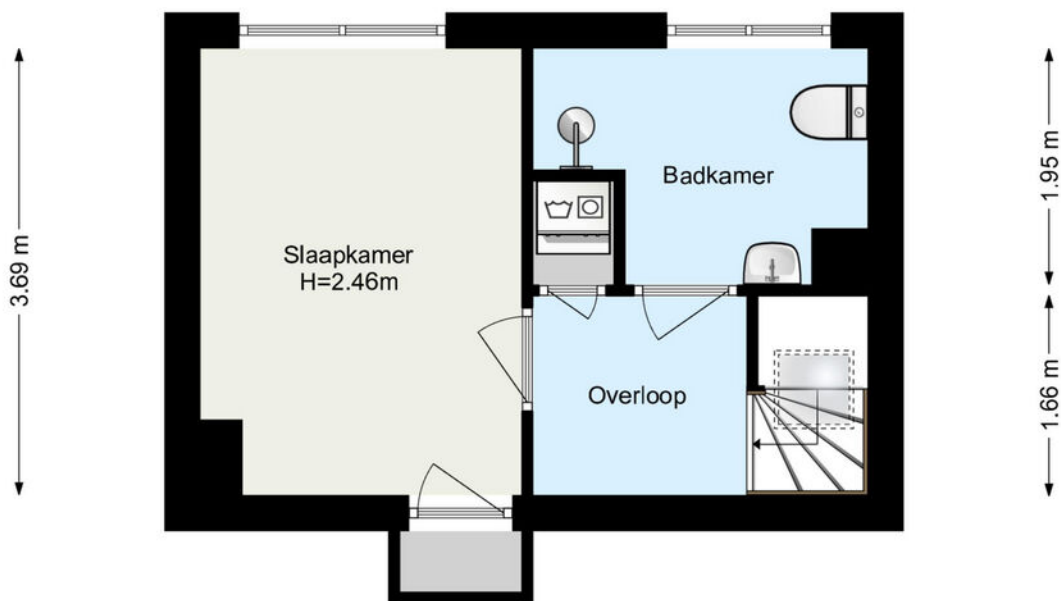
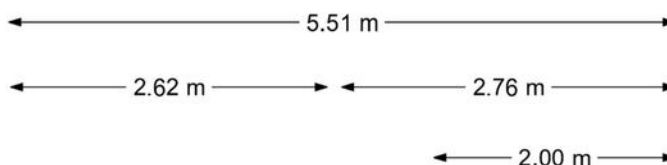
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

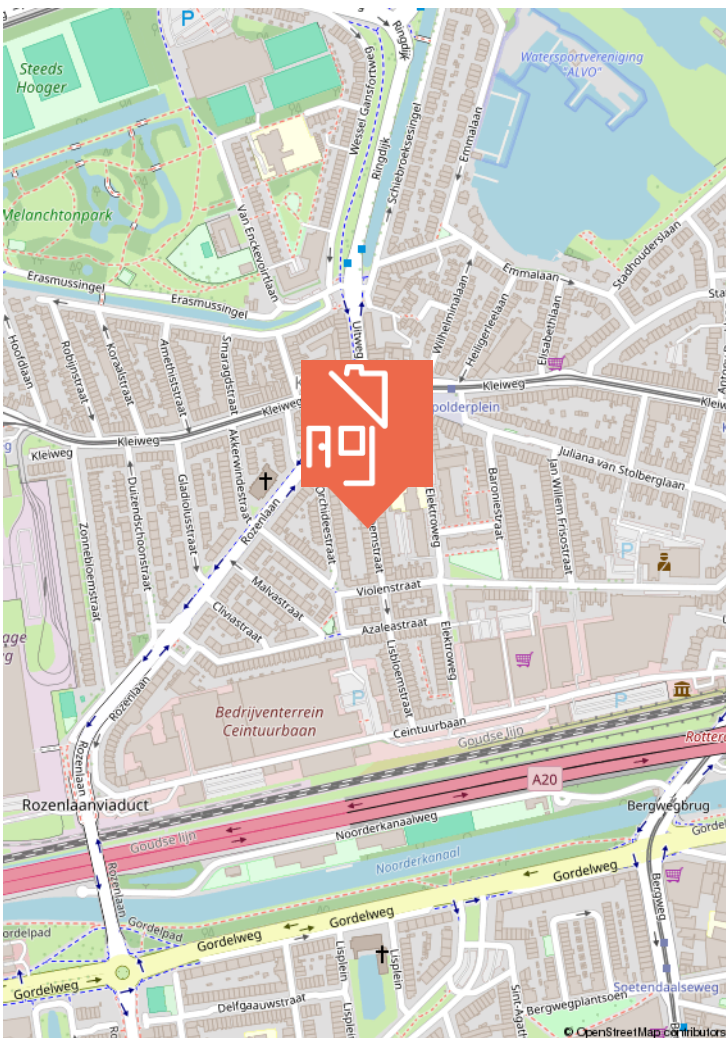
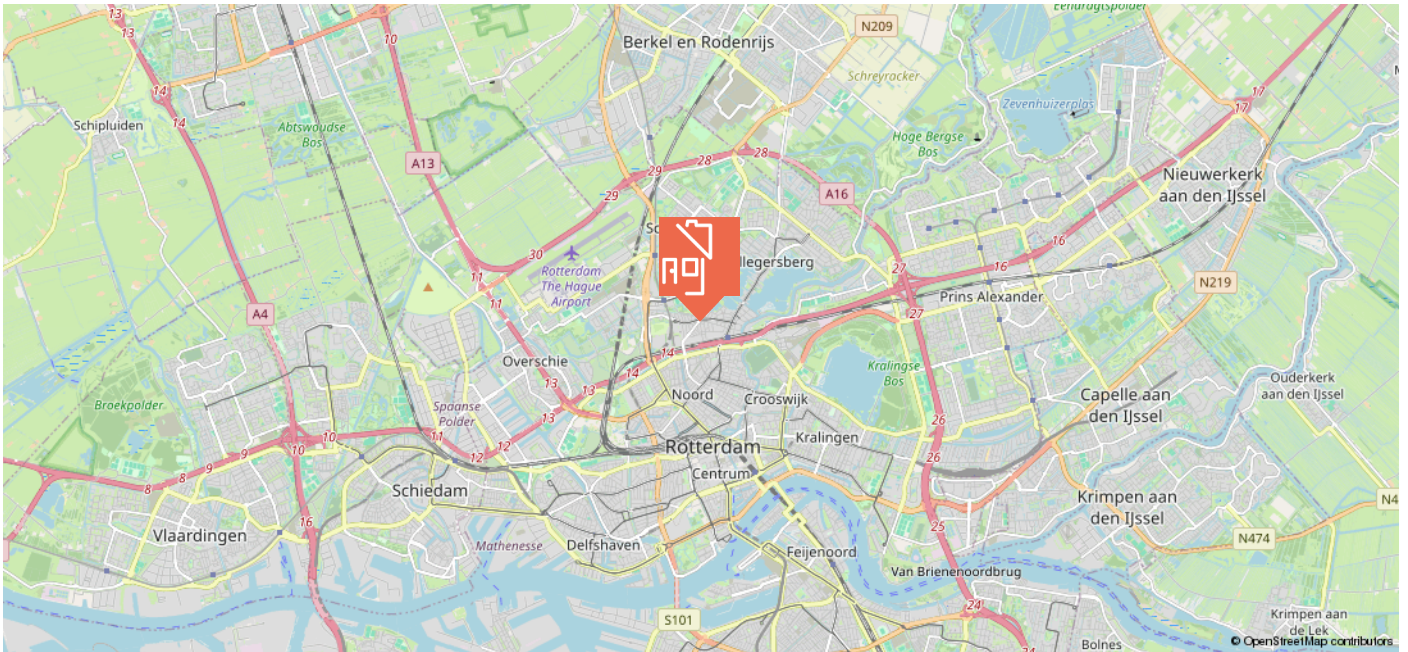
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Hillegersberg - Zuid

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!



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