

Rotterdam
Grotemarkt 38



te>koop

Vraagprijs
€ 649.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Omschrijving

Wonen in de Markthal – Exclusief loftwonen met blijvend vrij uitzicht over de Binnenrotte!

Sommige appartementen onderscheiden zich door hun afwerking, andere door hun locatie. Grotemarkt 38 biedt beide. Dit stijlvolle loft-appartement van circa 110 m² bevindt zich op de vijfde verdieping van de iconische Markthal en behoort tot een van de meest gewilde woningen binnen het gebouw. De ligging aan de Grotemarktzijde, in het eerste portiek aan de zijde van de Binnenrotte, zorgt niet alleen voor een spectaculair uitzicht op de levendige marktvloer, maar ook voor een blijvend vrij uitzicht over de Binnenrotte. Een combinatie die slechts voor een beperkt aantal appartementen binnen de Markthal is weggelegd.

Hier woon je letterlijk midden in het bruisende hart van Rotterdam, terwijl je thuis geniet van rust, ruimte en een hoogwaardig afwerkingsniveau.

LOFTWONEN MET EEN UITZONDERLIJKE UITKIJK

De woonkamer van circa 57 m² vormt het indrukwekkende middelpunt van de woning. Dankzij de drie grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en heb je vanuit vrijwel iedere hoek zicht op de marktvloer. De open loftindeling zorgt voor een prachtige verbinding tussen wonen, koken en dineren en geeft de woning een bijzonder ruimtelijk karakter.

Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon van circa 10 m² op. Hier geniet je van een rustige buitenruimte met een weids uitzicht over de Binnenrotte, terwijl de levendigheid van de stad zich letterlijk onder je afspeelt. Juist deze combinatie van dynamiek én privacy maakt deze ligging binnen de Markthal zo bijzonder.

De luxe woonkeuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgevoerd met een groot kookeiland voorzien van een zwart natuurstenen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, een Miele combi-oven en een geïntegreerde Miele koffiemachine.

Een bijzonder detail zijn de twee speciaal voor deze woning ontworpen maatwerk eettafels. Eén tafel sluit perfect aan op het kookeiland, terwijl de tweede eenvoudig kan worden aangekoppeld. Zo ontstaat een royale eettafel waar met gemak meer dan tien personen kunnen plaatsnemen. Ideaal voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden.

LUXE, COMFORT EN PRAKTISCHE INDELING

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer van circa 17 m² is voorzien van een op maat gemaakte hor bij zowel het raam als de balkondeur. De tweede slaapkamer van circa 12 m² beschikt over maatwerk inbouwkasten en is uitstekend geschikt als werk-, logeer- of kinderkamer.

Ook de badkamer is na oplevering volledig vernieuwd en afgewerkt met hoogwaardige materialen. Grootformaat vloer- en wandtegels, een exclusief houten wastafelmeubel met dubbele wastafel, een royale inloofdouche, ligbad, LED-verlichte designspiegel en stijlvolle inbouwspots zorgen voor een luxe hoteluitstraling.

Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet, een praktische inwandige berging met aansluitingen voor de wasapparatuur, een privéberging in de onderbouw en een gezamenlijke fietsenstalling.

Omschrijving

INSTAPKLAAR EN HOOGWAARDIG AFGEWERKT

Door het gehele appartement ligt een hoogwaardige keramische parketvloer die zonder dorpels is doorgelegd. Dit versterkt de rustige uitstraling en laat de verschillende leefruimtes mooi in elkaar overlopen.

Recent is de volledige woning opnieuw gesausd. Daarnaast is het appartement voorzien van een alarmsysteem, digitale deurcamera met opnamefunctie, aluminium kozijnen met HR++ beglazing en op maat gemaakte Luxaflex raambekleding.

De woning ligt op eigen grond, beschikt over energielabel A+ en is voorzien van comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling. Hierdoor geniet je het hele jaar door van een aangenaam en energiezuinig woonklimaat.

HET BESTE VAN ROTTERDAM BINNEN HANDBEREIK

Wonen in de Markthal betekent wonen op een absolute toplocatie. Zodra je de deur uitstapt, sta je midden in het bruisende centrum van Rotterdam.

De Markthal biedt een uitgebreid aanbod aan verse producten, delicatessen en restaurants. Op korte loopafstand bevinden zich de Meent, Pannekoekstraat, Oude Haven en de Koopgoot met hun combinatie van exclusieve winkels, boetieks, horeca en terrassen. Iedere dinsdag en zaterdag vindt op de Binnenrotte de bekende Rotterdamse markt plaats.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Station Rotterdam Blaak ligt praktisch naast de deur en biedt directe trein-, metro- en tramverbindingen. Via de nabijgelegen A13, A16 en A20 zijn ook de uitvalswegen snel bereikbaar.

EEN WONING DIE ZICH ECHT ONDERSCHIEDT

Grotemarkt 38 is veel meer dan een appartement. De combinatie van de ligging aan de Grotemarktzijde, het eerste portiek aan de Binnenrotte, het blijvend vrije uitzicht, de directe beleving van de marktvloer en de hoogwaardige afwerking maakt dit één van de meest bijzondere appartementen binnen de Markthal.

Een exclusieve loftwoning waar architectuur, comfort en het Rotterdamse stadsleven op unieke wijze samenkomen.

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond;
- Bouwjaar 2014;
- Woonoppervlakte ca. 110 m²;
- Energietabel A+;
- Gelegen op een van de mooiste locaties binnen de Markthal;
- Drie grote raampartijen met uitzicht op de marktvloer;
- Balkon van ca. 10 m²;
- Luxe woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur;
- Twee ruime slaapkamers;
- Hoogwaardig afgewerkte badkamer;
- Volledig voorzien van keramische parketvloer;
- Recent volledig gesausd;
- Vloerverwarming en vloerkoeling;
- Privéberging en gezamenlijke fietsenstalling;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Actieve VvE, bijdrage € 263,29 per maand;
- Oplevering in overleg;



Kenmerken



Woonoppervlakte

110 m²



Bouwjaar

2014



Slaapkamers

2

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	110 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	2014
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A ++++

















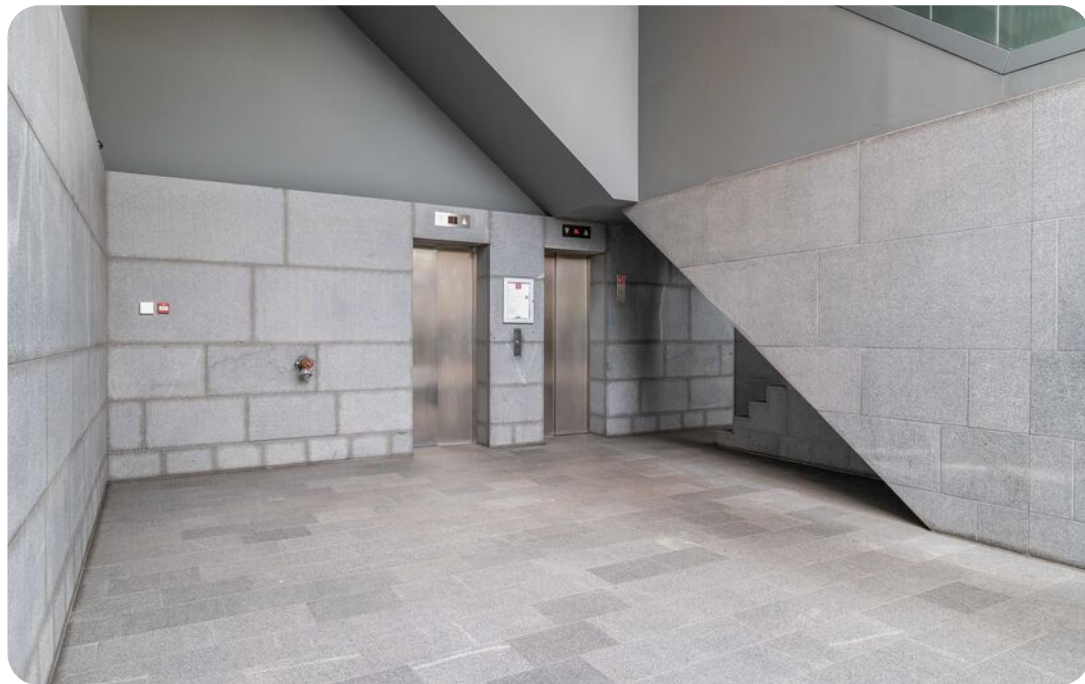
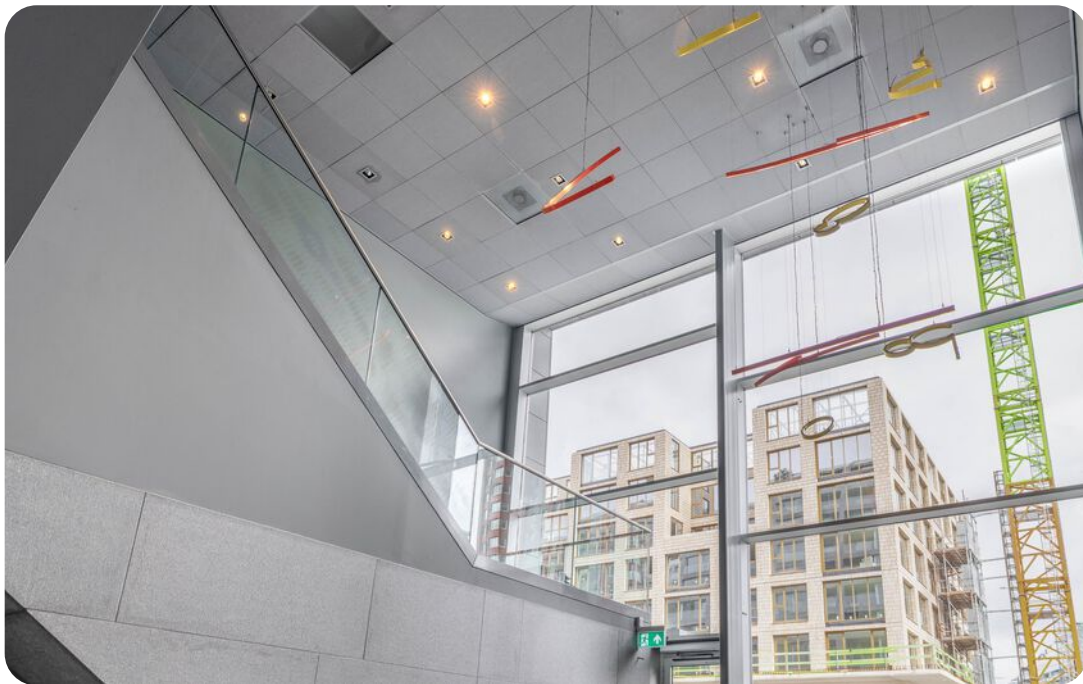


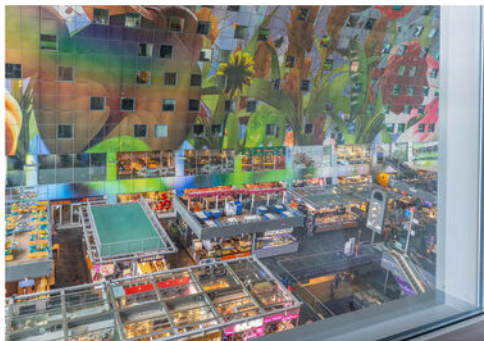


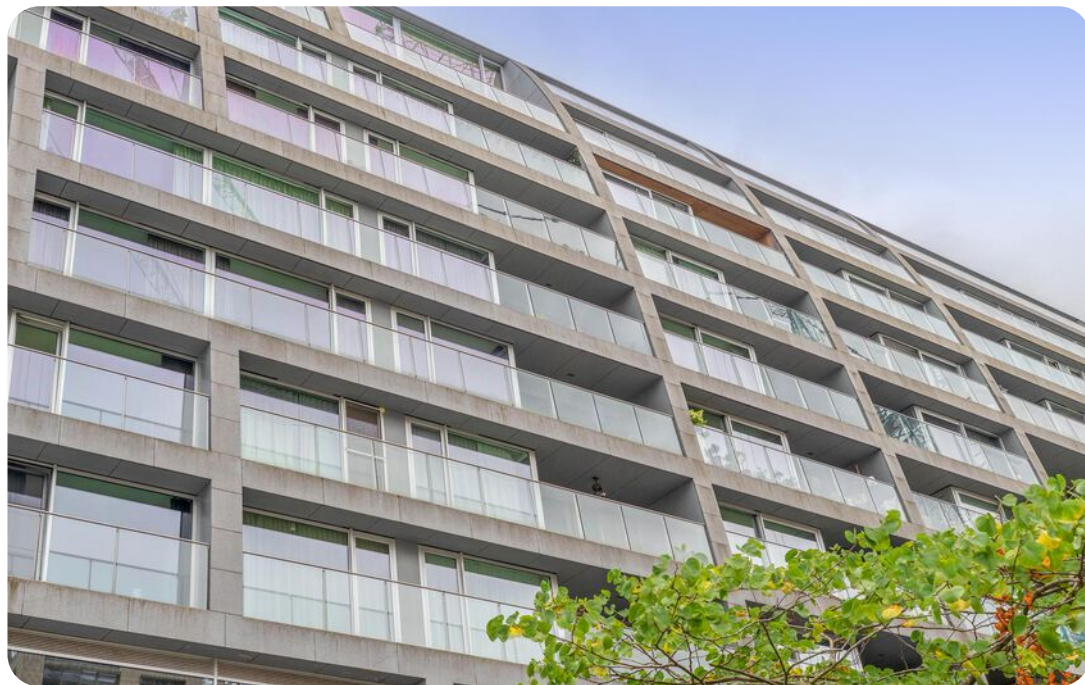
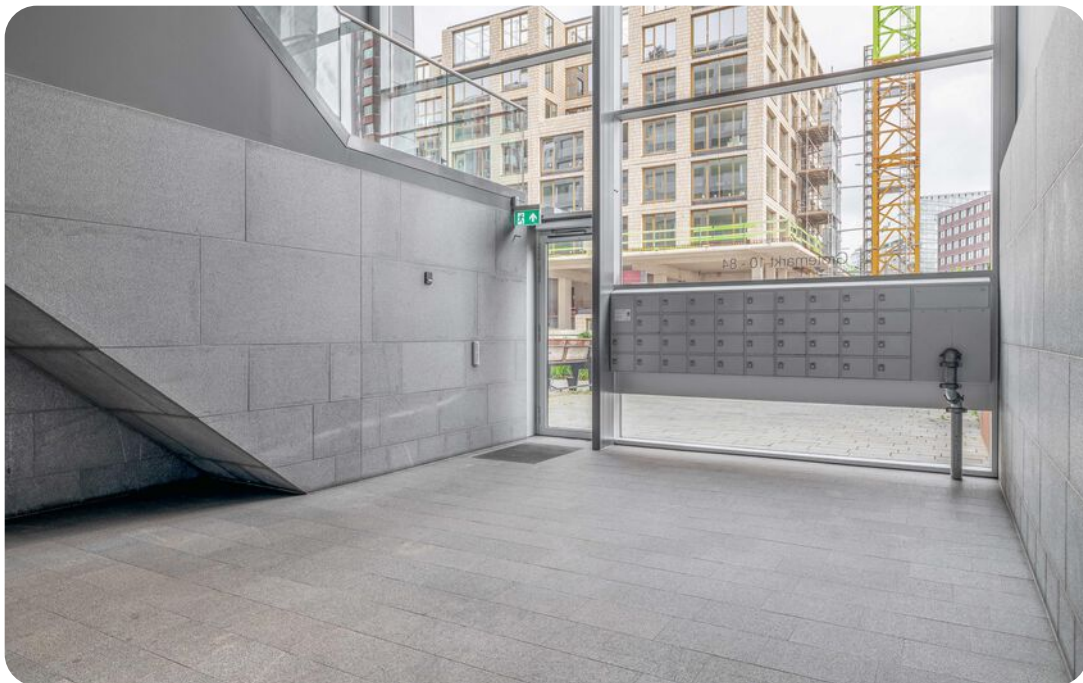


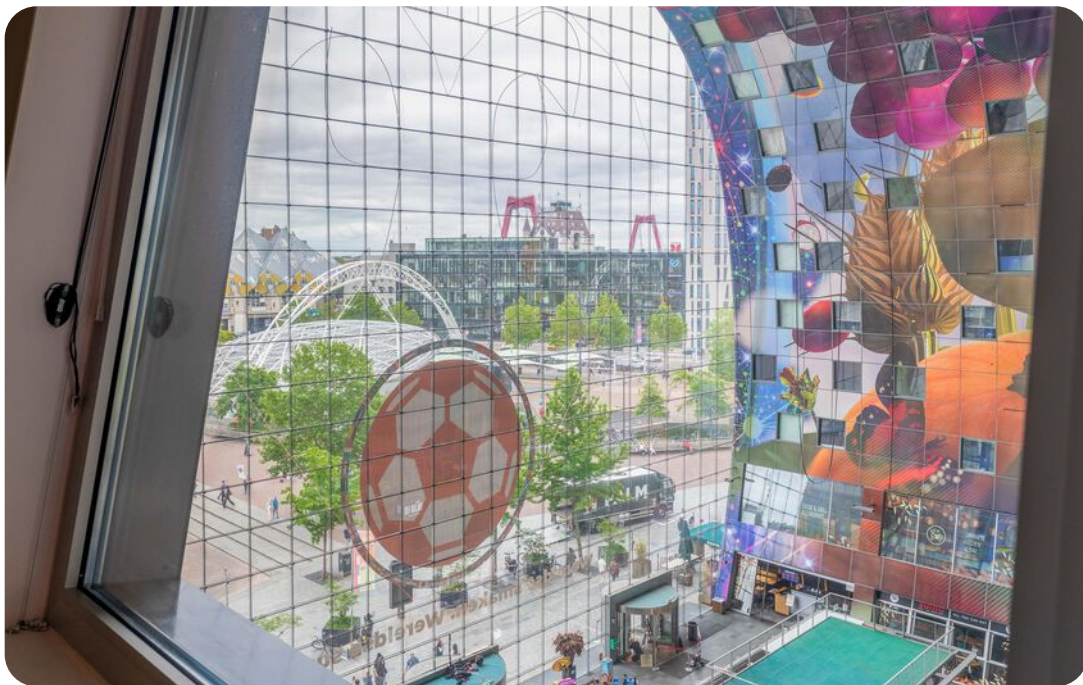
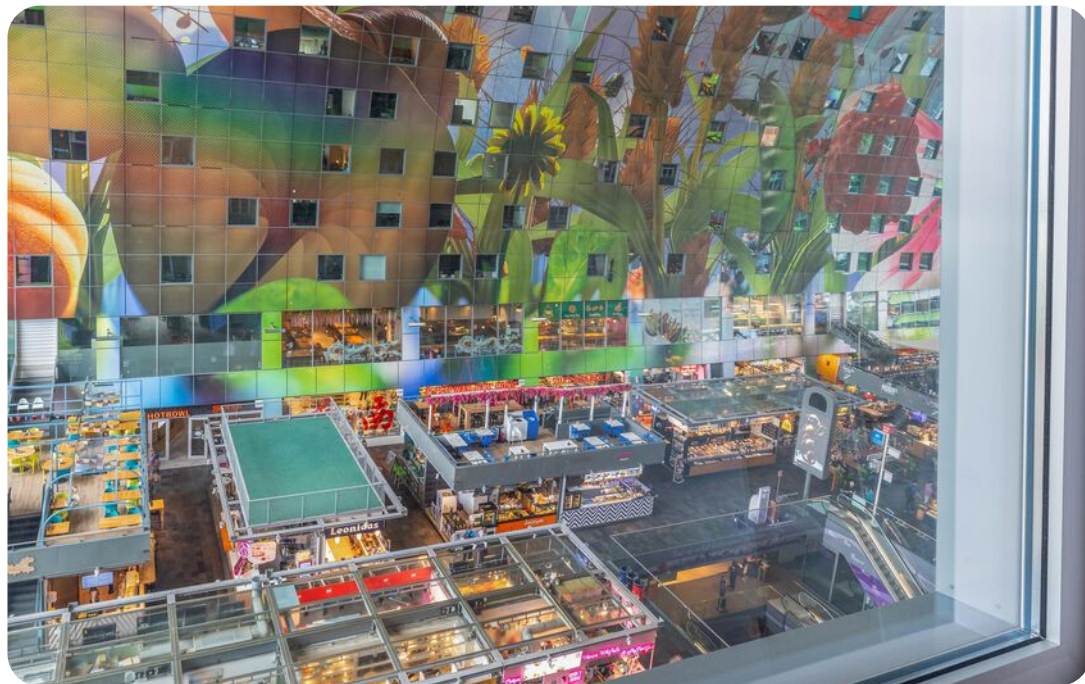




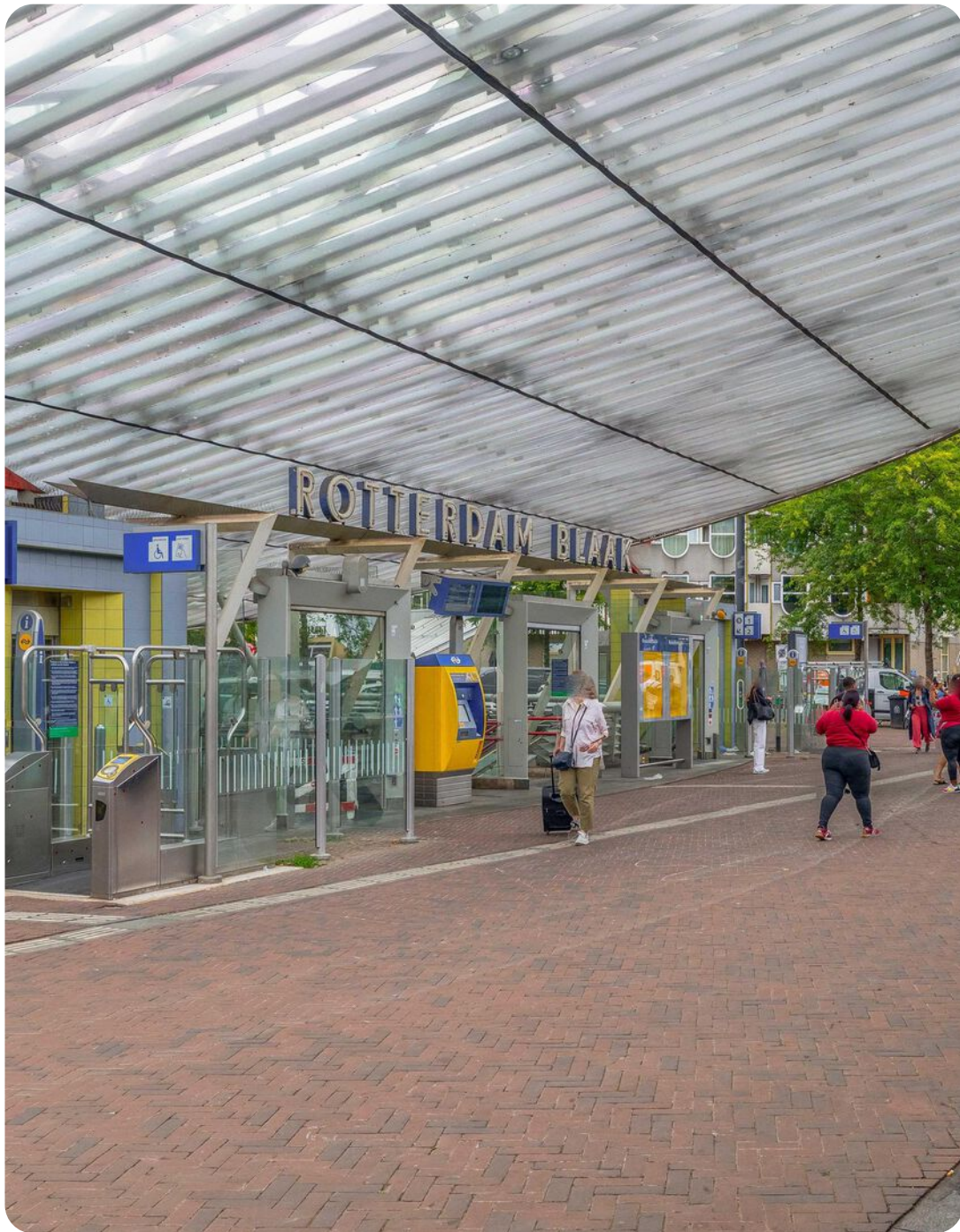
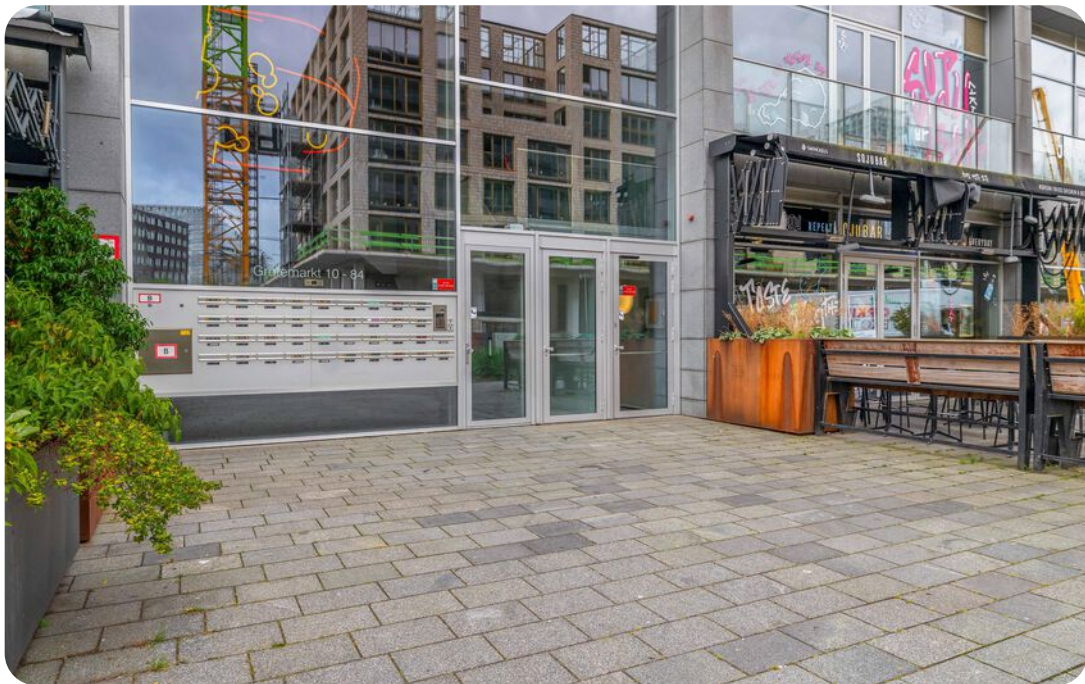












Virtueel>bezoeken>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Grotemarkt 38

Postcode/plaats

3011 PA Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie AF, nummer 1612

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- magnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
				- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- jaloezieën	X			- Quooker	X		
				- koffiezetapparaat	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- plavuizen	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- toilet	X		
- spiegelwanden	X			- toiletrolhouder	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- ligbad	X		
- kookplaat	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- (gas)fornuis	X			- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X						
- toiletkast	X						
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Dirk>
Mostert>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer»

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

