



ACKERSDIJKSTRAAT 79 A

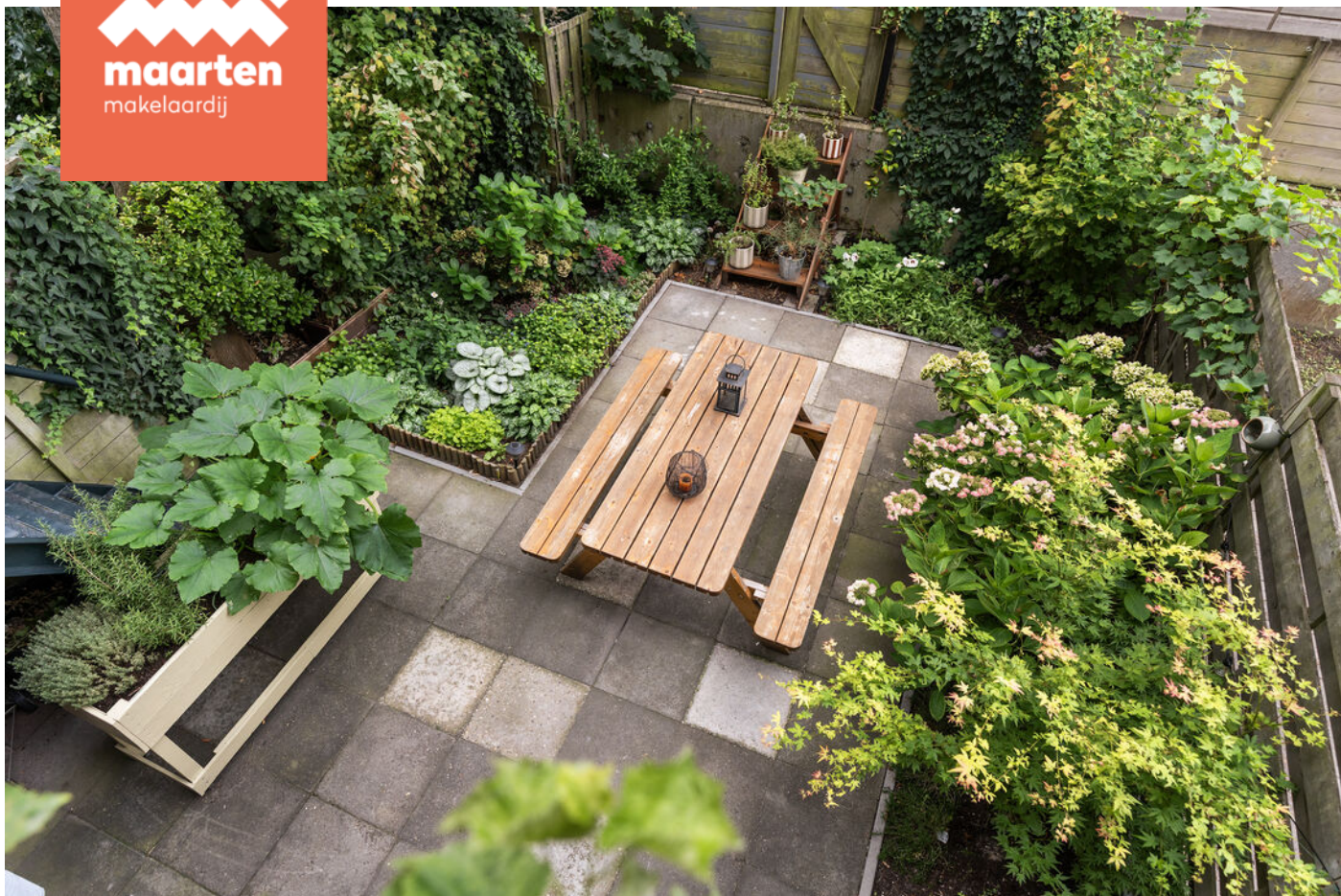
3037 VD ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 595.000,- K.K.

010 - 81 81 487

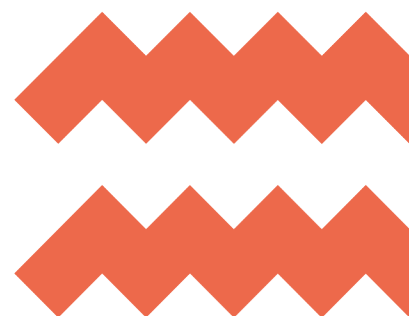
Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	103 m ²
Inhoud	342 m ³
Bouwjaar	1911
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuin
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Een verrassend ruim dubbel benedenhuis met 3 slaapkamers, een heerlijke doorzon living én een groene achtertuin midden in het Liskwartier! Verdeeld over twee woonlagen vind je hier ca. 103 m² aan fijne leefruimte. Hier woon je heerlijk licht met een ruime woonkamer, open keuken en openslaande deuren naar buiten. De woning is sfeervol afgewerkt met rustige kleuren, een mooie visgraatvloer en een fijne mix van moderne en karakteristieke details. In het souterrain zorgen de houten balken voor nét dat beetje extra sfeer. Kortom: een huis waar je binnenkomt en eigenlijk direct wilt blijven hangen!

Het Liskwartier is erg geliefd en kenmerkt zich door vele lanen, singels en karakteristieke oude panden. Het is er rustig en erg fijn wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A13 en A20), het openbaar vervoer (Centraal Station op ca. 10 minuten fietsen) en het bruisende stadscentrum. Ook bevinden zich diverse supermarkten, speciaalzaken en avondwinkels in de directe omgeving. Doordat het Liskwartier grenst aan het Oude Noorden hoef je niet per se naar het stadscentrum om de gezelligheid op te zoeken. Binnen no time begeef jij je op de Zwaanshals, Zaagmolenkade en het Noordplein met diverse horecaspots en unieke winkeltjes. Give it a try! Denk bijvoorbeeld aan Coppi, Wolly aan de waterkant, Diep Noord en Station Bergweg. Het populaire Vroesepark en het Kralingse Bos en de Plas zijn in de buurt gelegen voor een gezellige picknick, wandeling of sportieve activiteiten. Een veelbelovend nieuw hoofdstuk voor de buurt is de ontwikkeling van het Hofbogenpark – een uniek dakpark op het voormalige spoorviaduct van de Hofpleinlijn. Hoewel het project nog in aanleg is, wordt dit langgerekte, verhoogde park in 2028 een groene ader door de stad: een plek om te wandelen, ontspannen en boven de drukte van de stad te genieten van uitzicht, rust en ruimte. Het belooft een waardevolle toevoeging te worden aan de wijk! Bovendien bevinden de Hofbogen zich op 2 minuten

loopafstand. Bijkomend pluspunt: de gemeente Rotterdam heeft het Liskwartier benoemd tot een van de Rotterdamse kindvriendelijke wijken.

Indeling

Begane grond:

Vanuit entree bereik je via een paar treden de hal. Hiervandaan is verrassend ruime doorzon living, via de openslaande deuren. De lichte visgraatvloer loopt mooi door en in combinatie met de rustige kleuren voelt het geheel fris, warm en sfeervol aan. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek gecreëerd, met grote raampartijen die voor lekker veel lichtinval zorgen. Aan de achterzijde is alle ruimte voor een lange eettafel: dé plek voor uitgebreide etentjes met vrienden en familie.

De open keuken uit 2021 bevindt zich aan de achterzijde en sluit gezellig aan op het eetgedeelte. De keuken is uitgevoerd in een rustige, lichte kleurstelling met een donker werkblad, lekker veel kastruimte en inbouwapparatuur als een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Zodra het zonnetje zich laat zien, zet je vanuit het eetgedeelte de openslaande deuren lekker open! Deze geven toegang tot het balkon, waar je al fijn met een kop koffie buiten kunt zitten. Vanaf hier loop je door naar de achtertuin. Een heerlijke groene plek met volop beplanting en genoeg ruimte voor een grote eettafel. Lange zomeravonden zien we hier wel voor ons! De tuin is fraai aangelegd, beschikt over een achterom en heeft een oppervlakte van ca. 42 m².

Terug in de hal vind je het separate toilet en de trap naar de slaapverdieping.



Slaapverdieping:

Beneden aangekomen valt direct op hoeveel extra ruimte deze verdieping biedt. De ruime overloop vormt eigenlijk een extra leefruimte op zichzelf. Er is voldoende plek voor een goede thuiswerkplek en de wasmachineaansluiting is hier praktisch gesitueerd. De zichtbare houten balken geven deze verdieping bovendien een leuke, karakteristieke uitstraling.

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers bereikbaar. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers. Ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Ook de nette badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een inloofdouche en wastafel. Daarnaast is er een tweede separaat toilet, wel zo praktisch met drie slaapkamers op deze woonlaag. Tot slot is er nog een handige berging van ca. 4m².

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1911
- Woonoppervlakte circa 103 m² + achtertuin van circa 42 m²
- Inhoud circa 342 m³
- Energielabel B
- Eigen grond
- Uitkomst fase 0-meting fundering: laag risico
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR + en HR++)
- Voorzien van vloerisolatie
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 50,- 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.

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

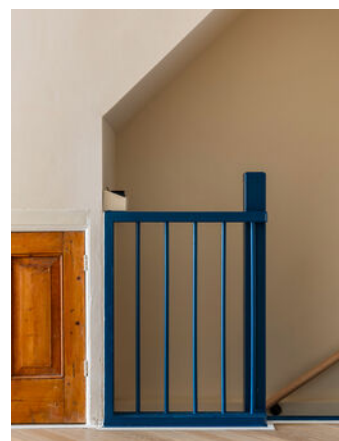
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

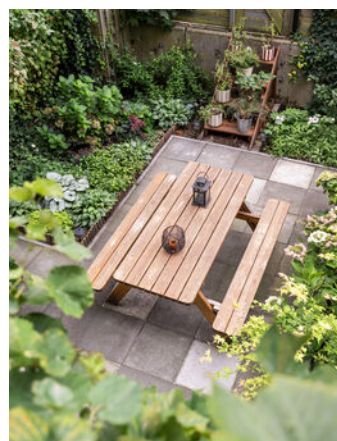
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

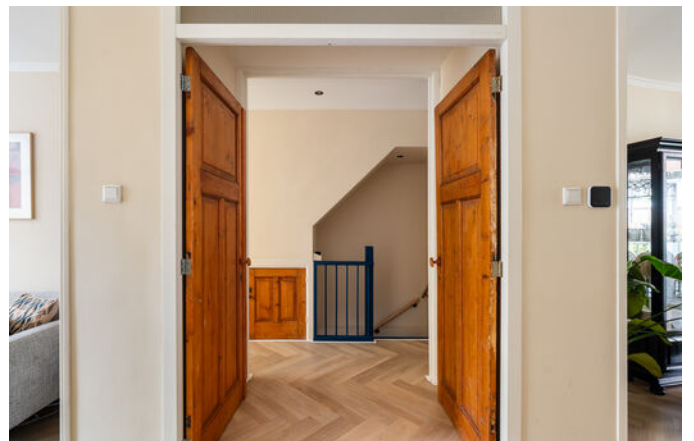
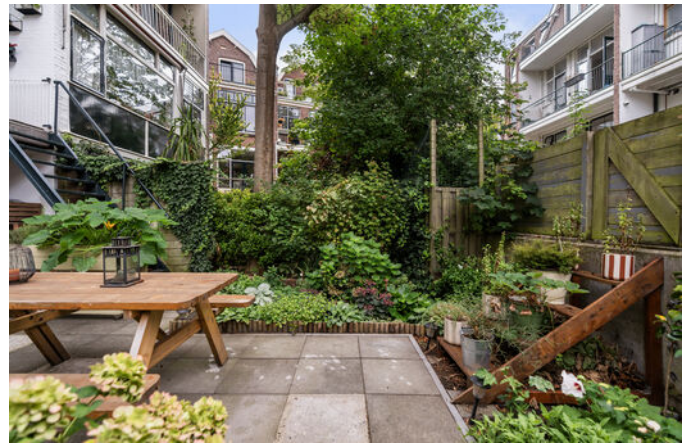


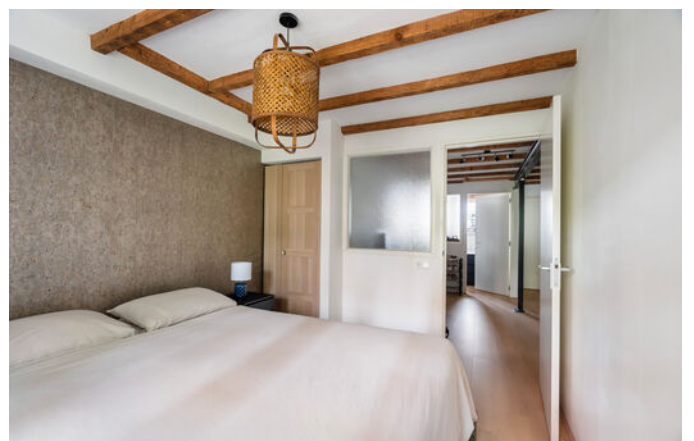


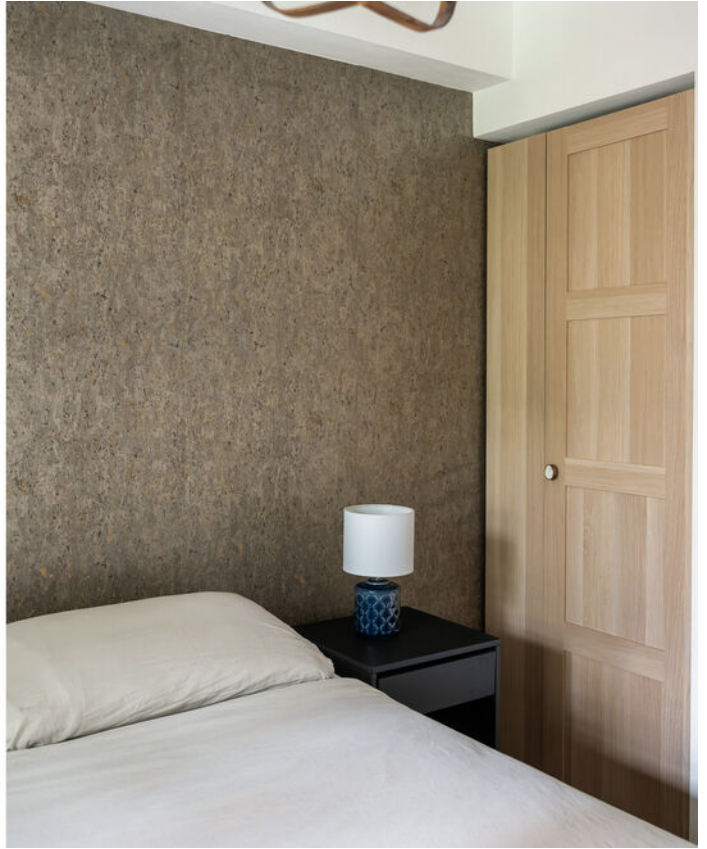


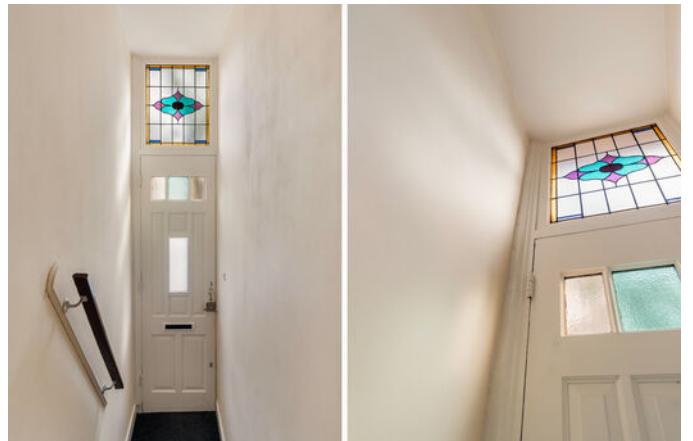






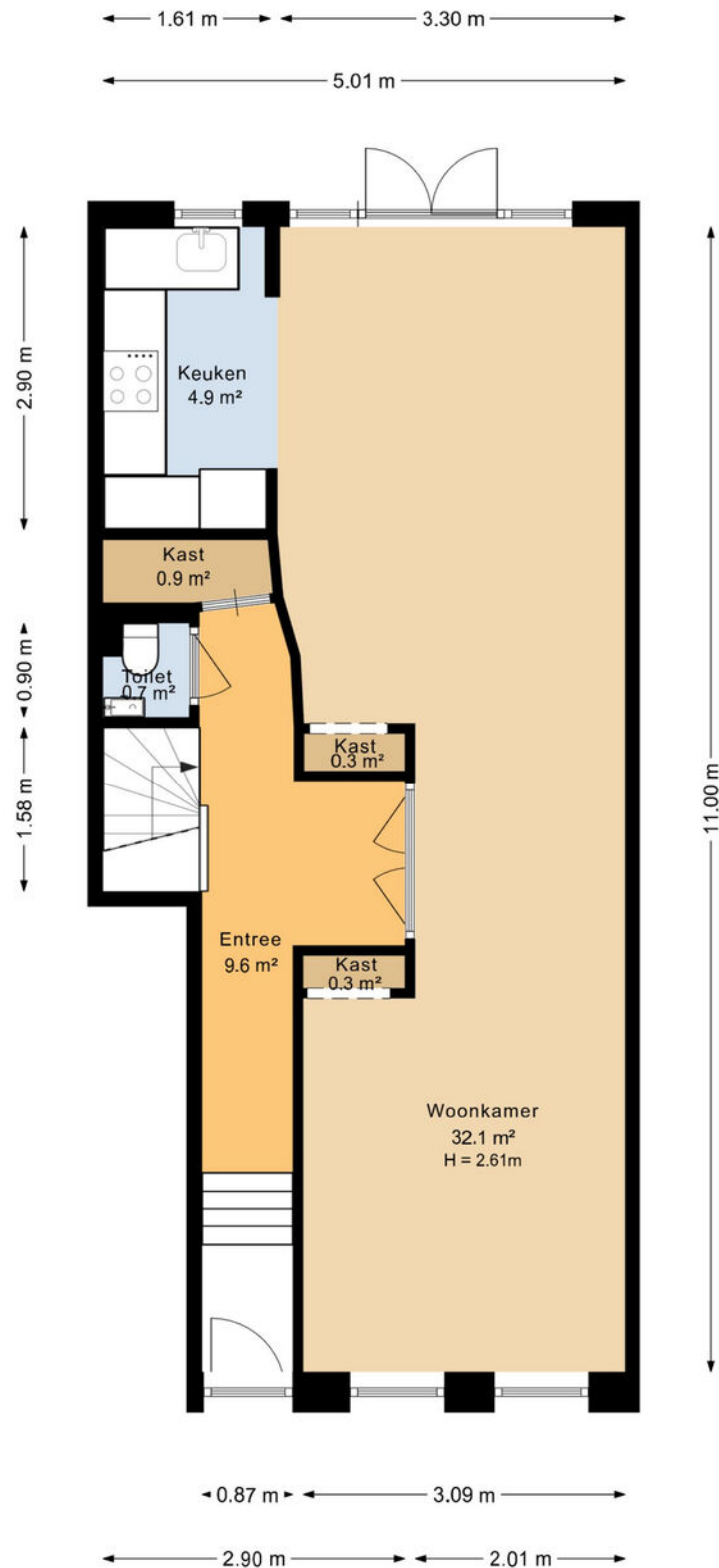






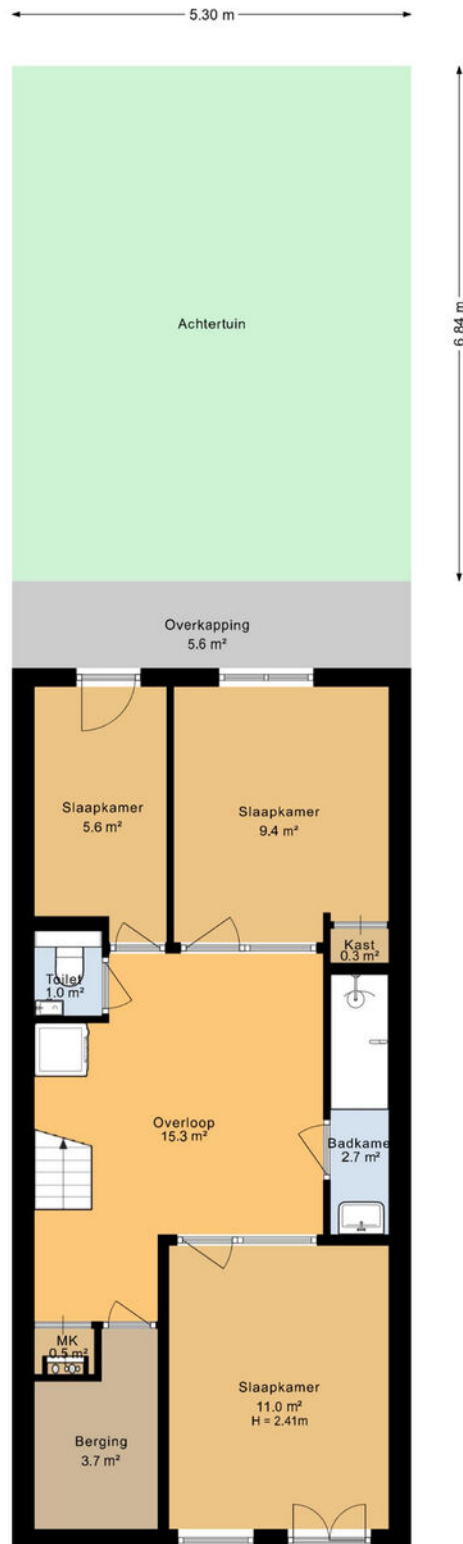


PLATTEGROND

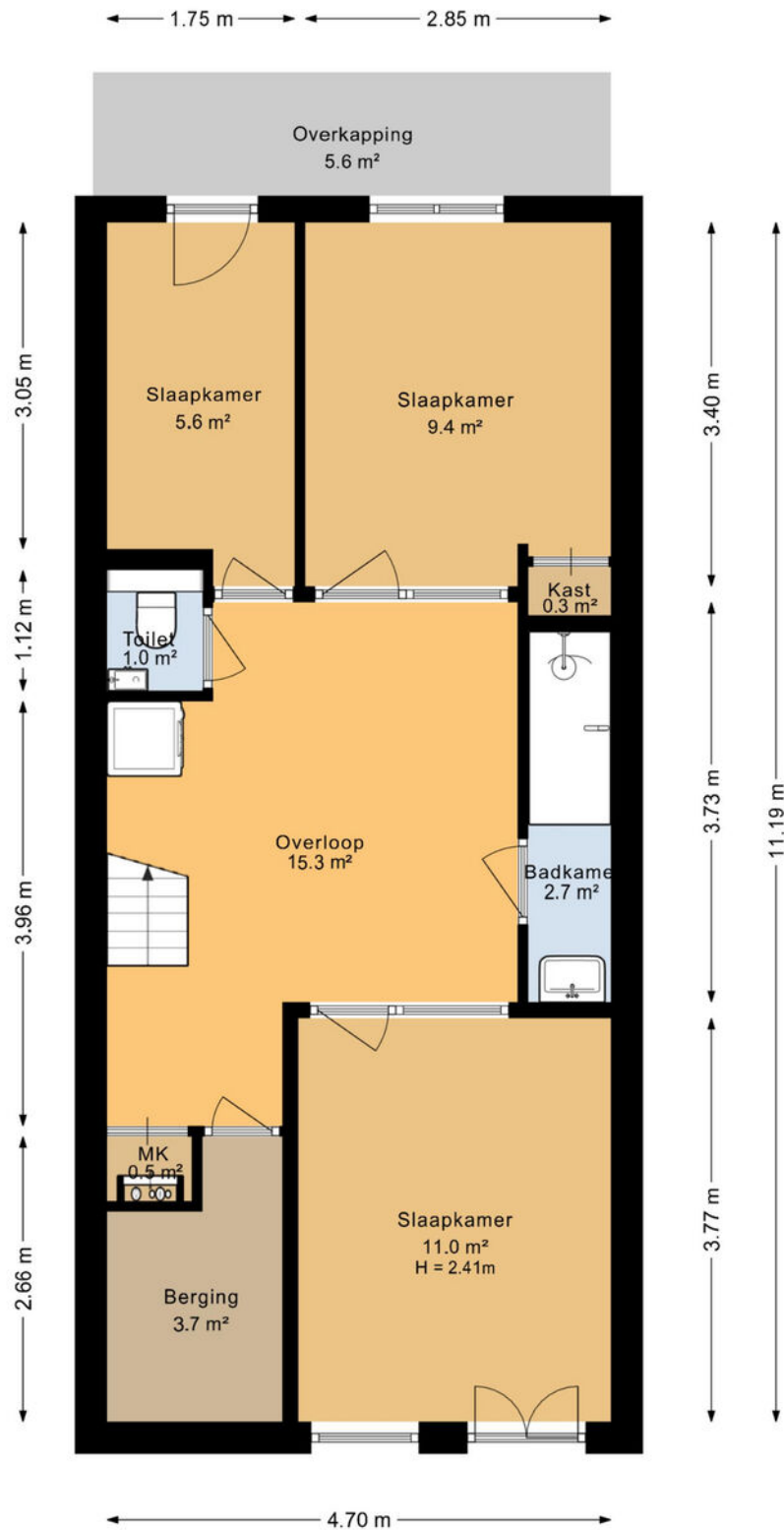


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

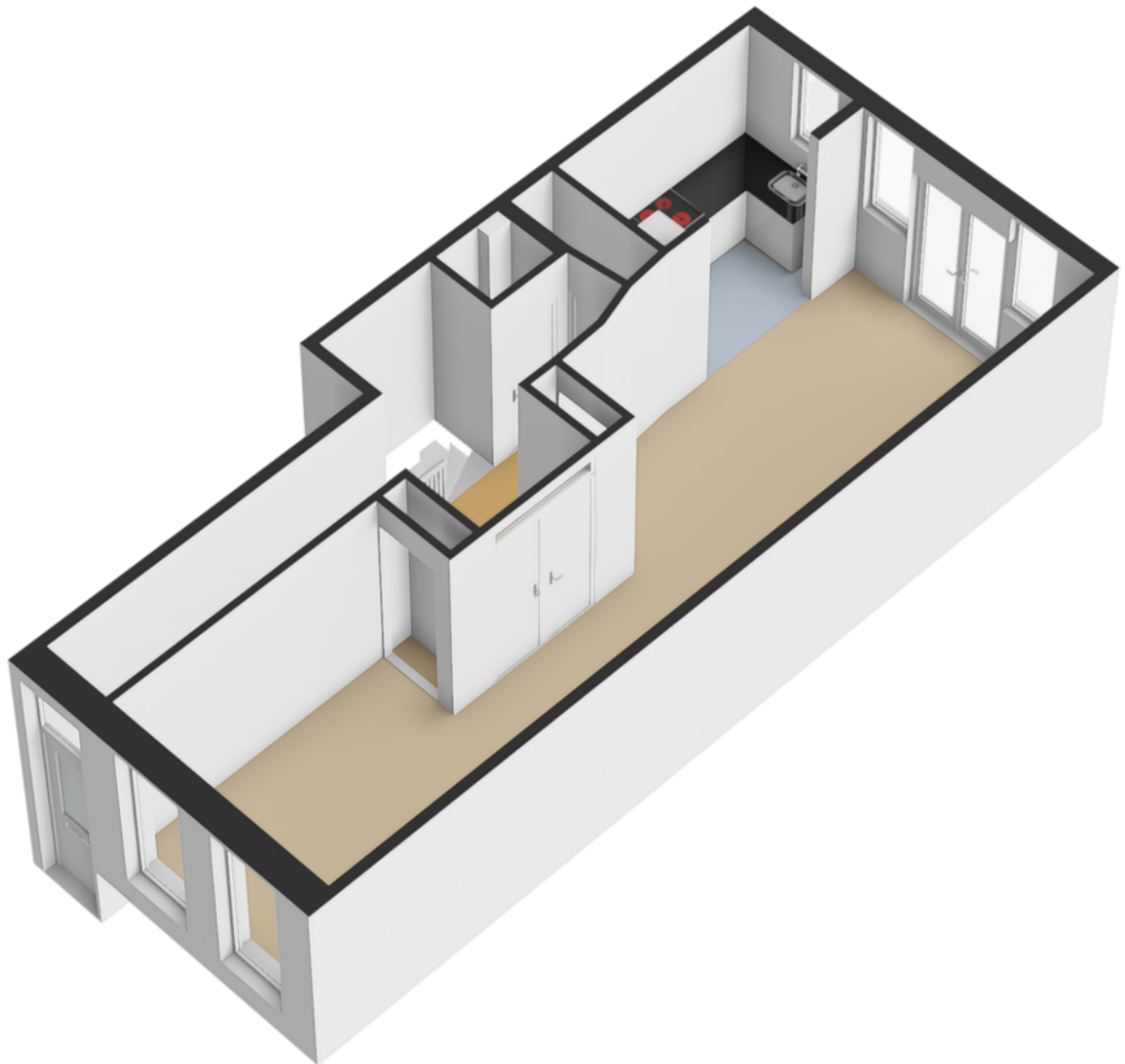


PLATTEGROND

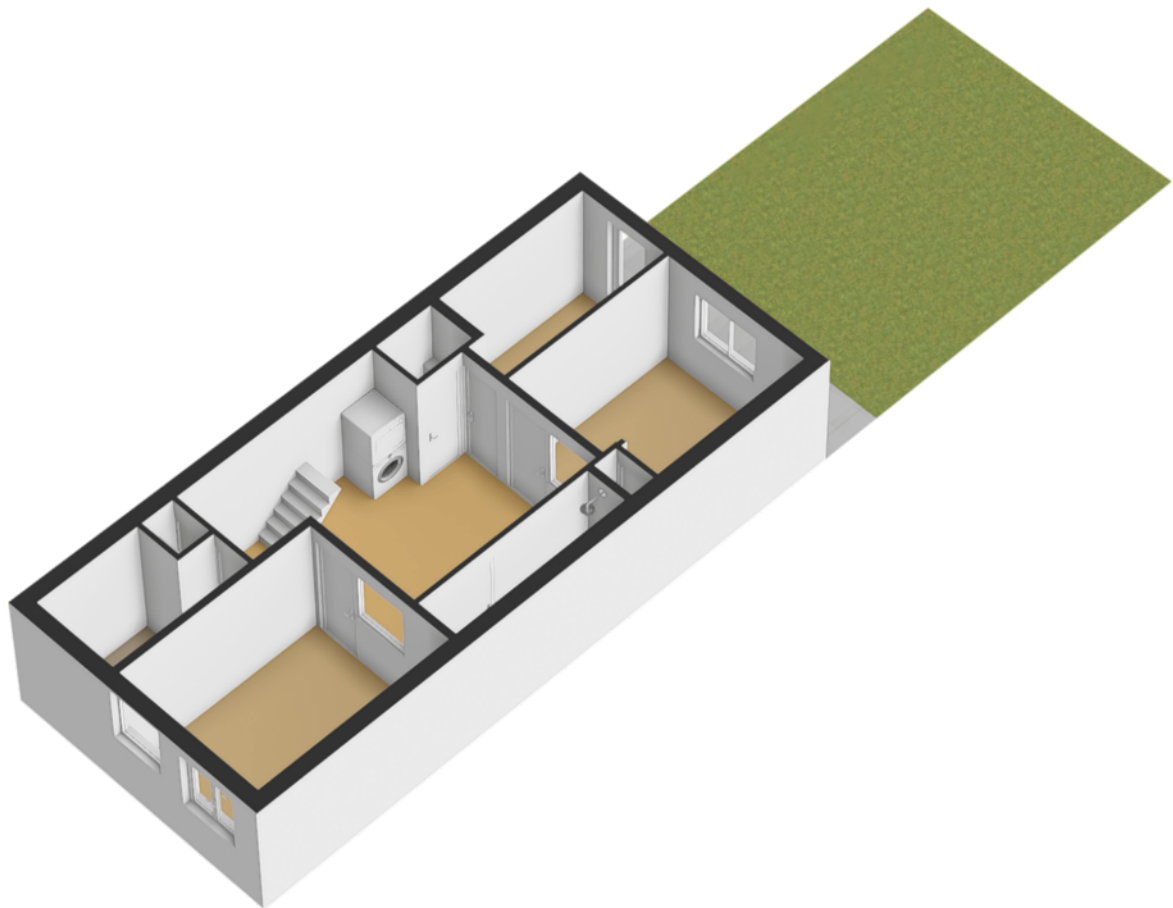


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

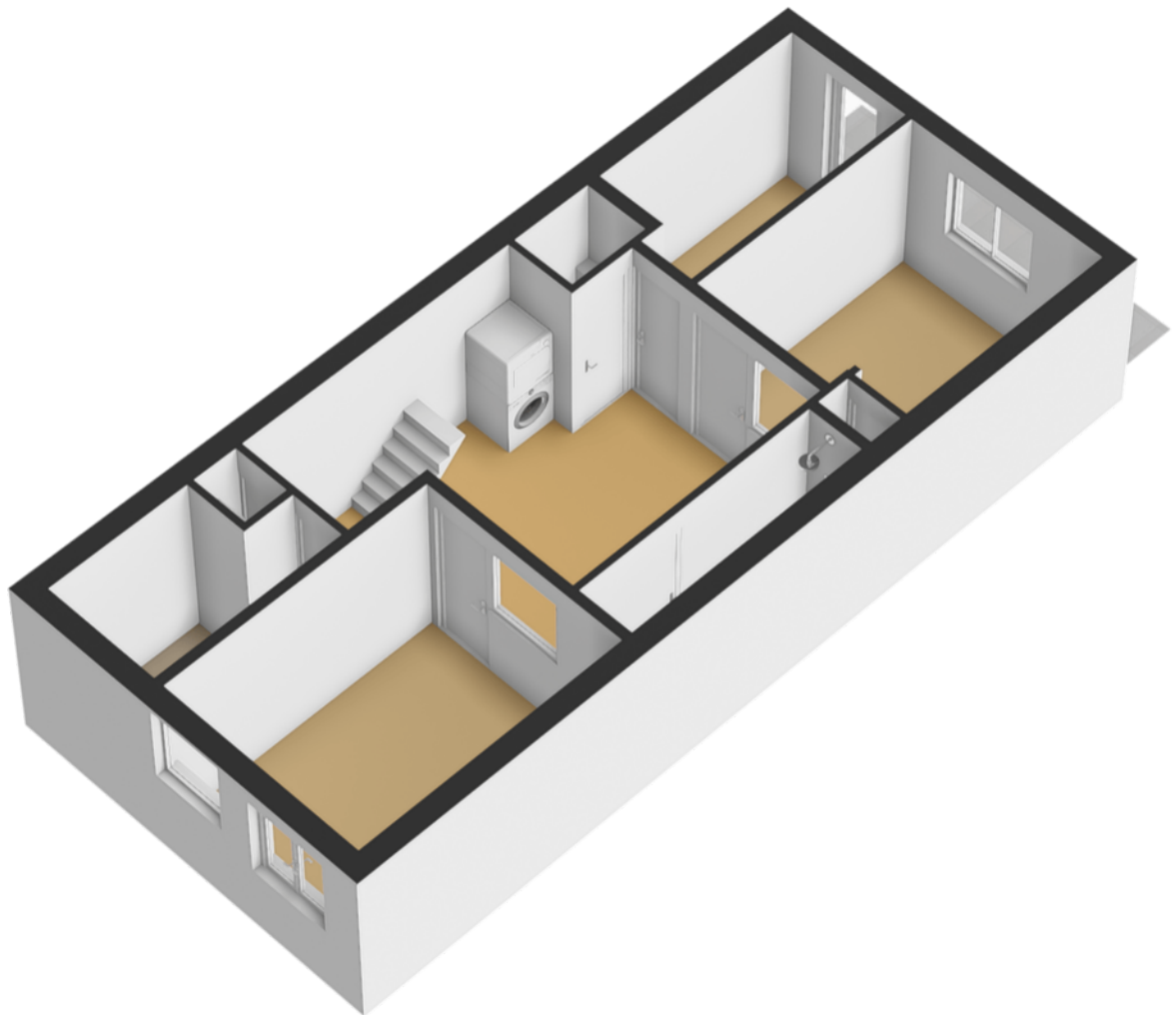
PLATTEGROND



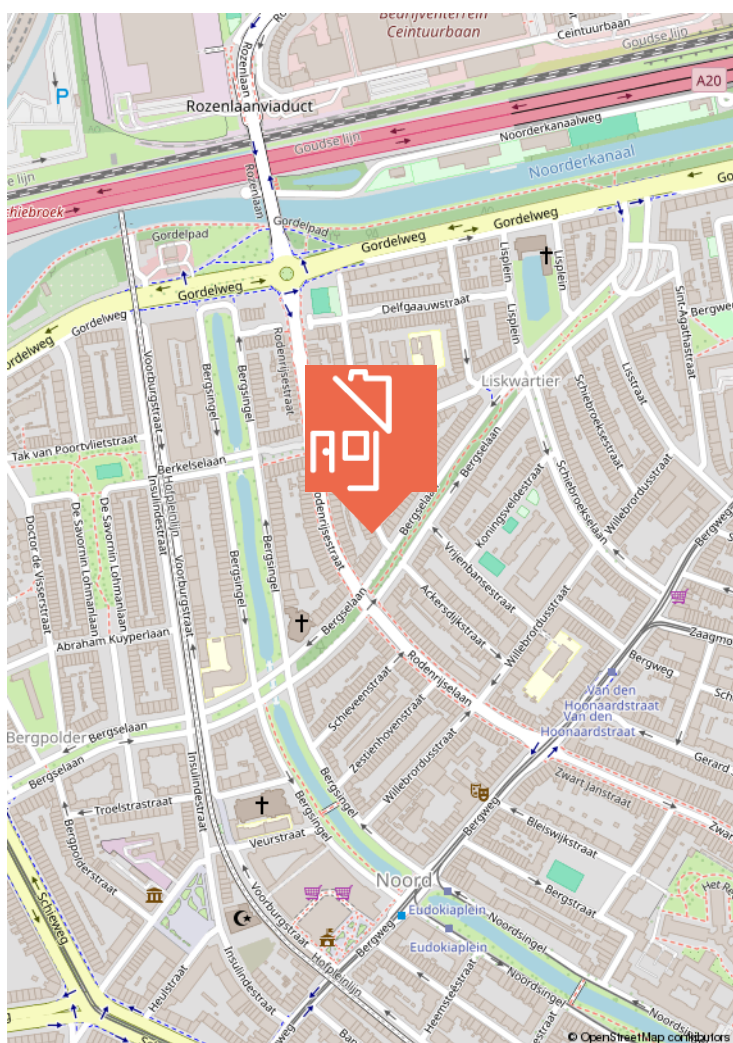
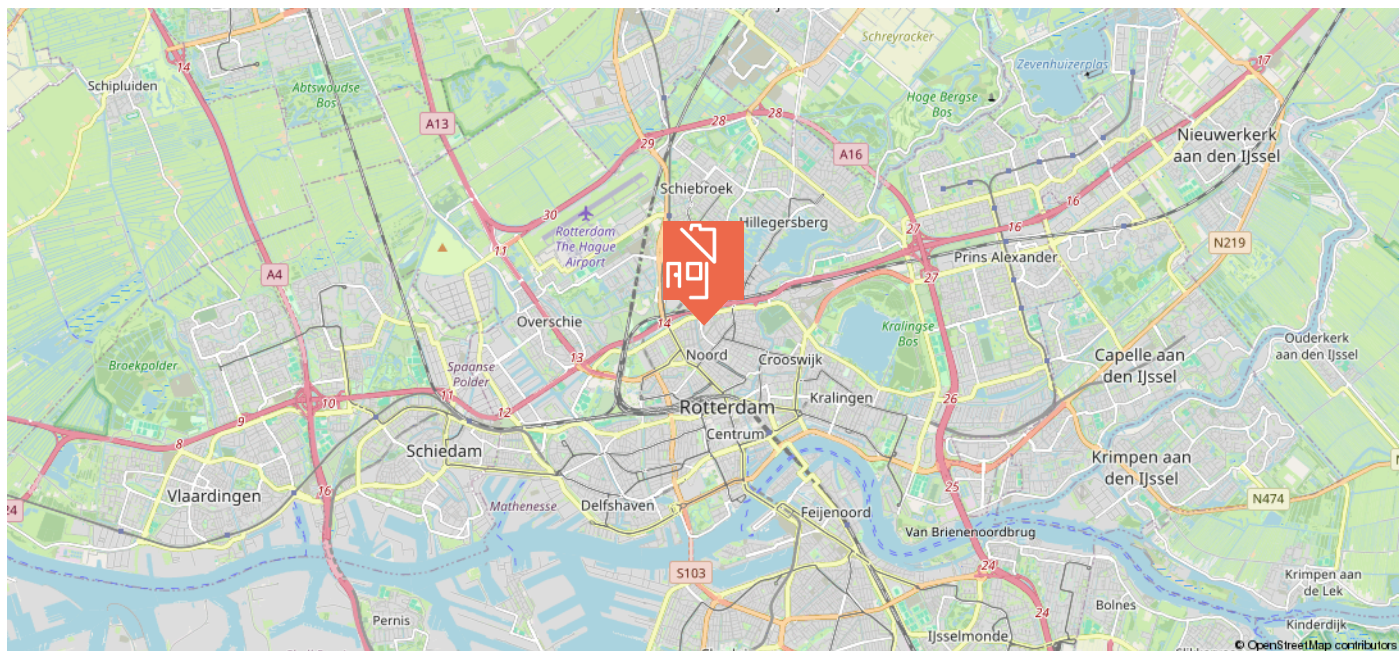
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Liskwartier

De vele lanen, singels en karakteristieke panden kenmerken het Liskwartier. Hier woon je ontzettend fijn en rustig dichtbij het stadscentrum. Tevens is het een kindvriendelijke wijk met betrokken bewoners die onderling allerlei evenementen organiseren. Voor je dagelijkse voorzieningen en de leukste horecagelegenheden hoef je niet ver. Zo eet je een heerlijk hapje bij Osteria Liz of Café Pompette op de Bergselaan. Door de ligging ben je zo in de stad, maar kan je ook genieten van de groene omgeving in Hillegersberg.



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