



RANDWEG 77

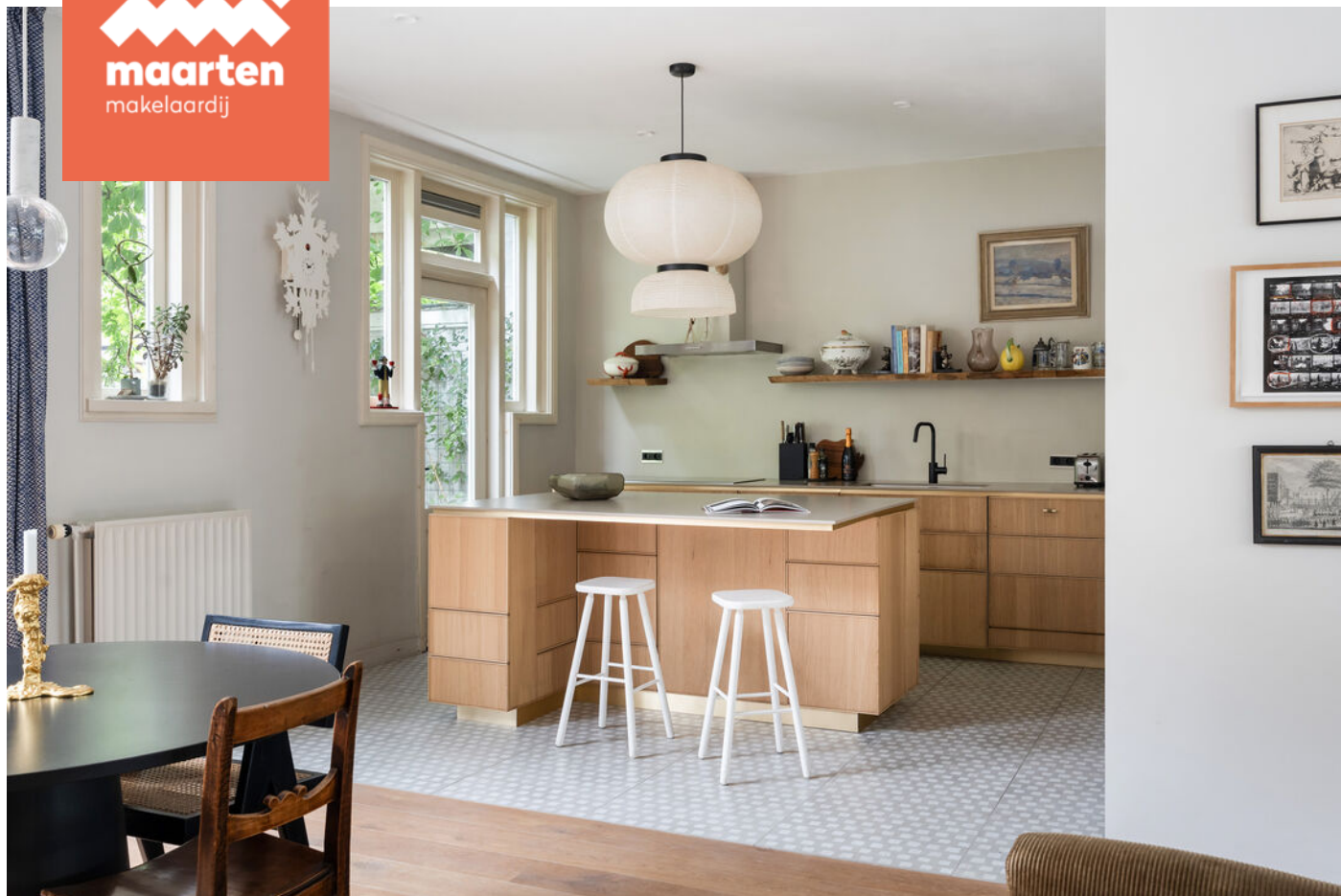
3074 BJ ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 585.000,- K.K.

010 - 81 81 487

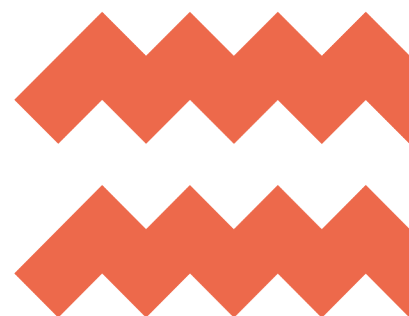
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	219 m ²
Inhoud	776 m ³
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Wat een ruimte en karakter! Deze royale voormalige dokterswoning uit circa 1927 biedt maar liefst vijf slaapkamers, een ruime zolder en een lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Authentieke details, zoals de emailen tegels in de hal, de statige houten trap en een sfeervolle open haard, geven deze woning een bijzonder eigen karakter. Met circa 219 m² woonoppervlakte, een besloten tuin van maar liefst circa 123 m² op het zuiden, volop bergruimte en een fijne ligging in Hillesluis, vlak bij winkels, scholen, de Kuip en het Varkenoordse Park, is dit een heerlijk royaal familiehuis met volop mogelijkheden!

In de omgeving aan winkels geen gebrek: De Beijerlandse laan en het noordelijke deel van de Groene Hilledijk vormen een langgerekt en knus winkelcentrum, dat al sinds de jaren 60 bekendstaat als Boulevard Zuid. Daarnaast ligt het bekende winkelcentrum Zuidplein op fietsafstand en is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer. Verder ligt stadion de Kuip, de kinderboerderij met speeltuin en het Varkenoordse Park in de directe omgeving. Bovendien is het Cor Kieboomplein makkelijk te bereiken waar je o.a. de bioscoop en diverse horecagelegenheden kunt bezoeken. Ook vind je er veel basisscholen in de wijk.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal, voorzien van prachtige authentieke emailen tegels. Vanuit hier bereik je de ruime vestibule, van waaruit de verschillende vertrekken op de begane grond toegankelijk zijn. De royale doorzonwoonkamer is heerlijk licht en heeft aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. De combinatie van de ruimte, het vele daglicht, de open haard en de karakteristieke details zorgt hier voor een fijne en sfeervolle woonplek.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met eiland. De keuken is uitgerust met

diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel- en vriescombinatie, oven, magnetron en vaatwasser. Via een luik in de keuken is bovendien de kelderruimte bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte. Ook het toilet op de begane grond is opvallend ruim en beschikt over een wastafel, urinoir en een separaat damestoilet.

Via de openslaande deuren stap je vanuit de woonkamer zo de besloten achtertuin in. De tuin ligt op het zuiden en biedt dankzij de beschutte ligging volop privacy. Achterin staat een houten tuinhuis, waardoor er bovendien voldoende ruimte is voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Eerste etage:

Een statige houten trap, voorzien van een bijzonder detail in de vorm van een uit hout gesneden aap, brengt je naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan meerdere kamers beschikken over praktische inbouwkasten.

De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over een ensuite badkamer. Deze is uitgerust met een ruime glazen douche, een ligbad, een dubbele wastafel en vloerverwarming. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een sfeervolle open haard en biedt volop ruimte voor een groot bed, een gezellige zithoek of een fijne werkplek. Een kamer met karakter en mogelijkheden!

Ook de overloop biedt verrassend veel bergruimte: hier zijn maar liefst zes inbouwkasten aanwezig. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.



Tweede etage:

Deze verdieping is de verrassing van het huis: een open ruimte nu in gebruik als een tweede zitkamer met achter een wand een inlooptdouche en toilet en een trap naar de vide ruimte op de vliering: de dakspanten zijn een ware eyecatcher. Ruime slaapkamer met dakkapel, een slaapkamer die nu ingericht is als inloopkast.

Vliering / zolder:

Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Deze verdieping is ideaal als extra bergruimte en biedt volop mogelijkheden om spullen uit het zicht op te bergen. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de mechanische ventilatie.

Het aanwezige kantelraam zorgt niet alleen voor daglicht, maar biedt bovendien een fraai uitzicht over Rotterdam. Een mooie extra verdieping met verrassend veel bergruimte!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte circa 219 m²
- Inhoud circa 776 m³
- Achtertuin circa 123 m²
- Eigen grond
- Energielabel B
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2023, laatst onderhouden in 2025)
- Voorzien van dubbele beglazing (HR++) m.u.v. het kleine raam aan de voorzijde van de zolder
- Risico-indicator B - Laag risico
- 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 deze eengezinswoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

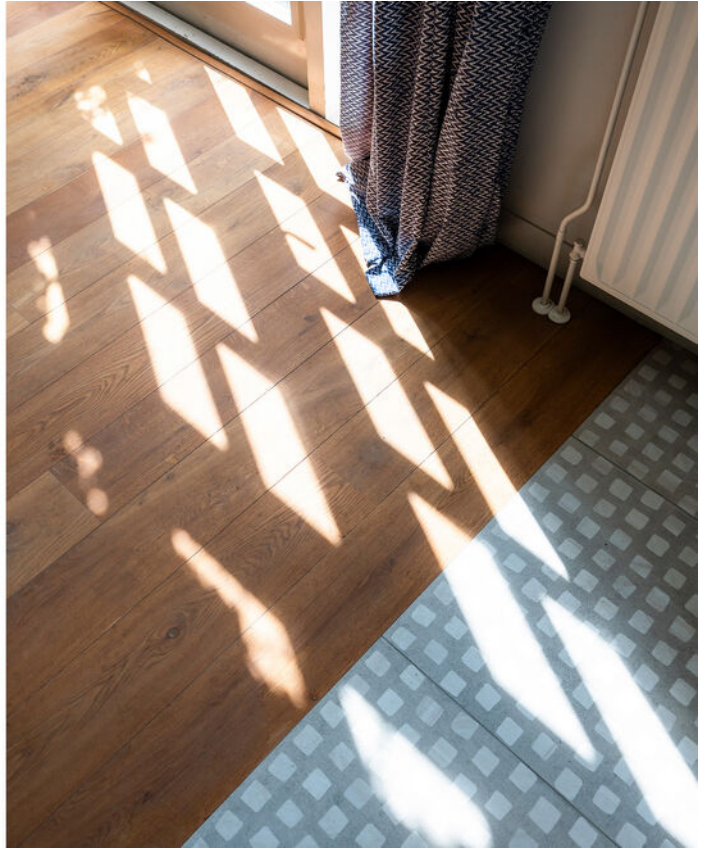
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.

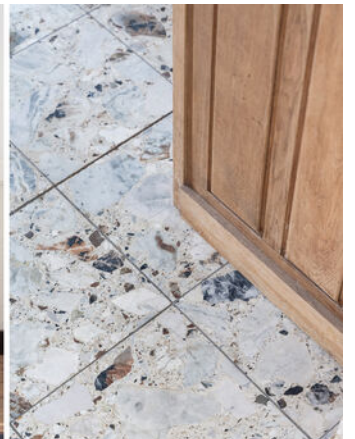
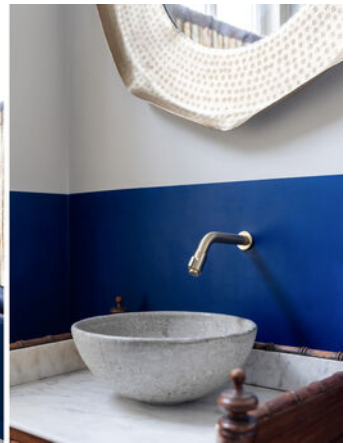








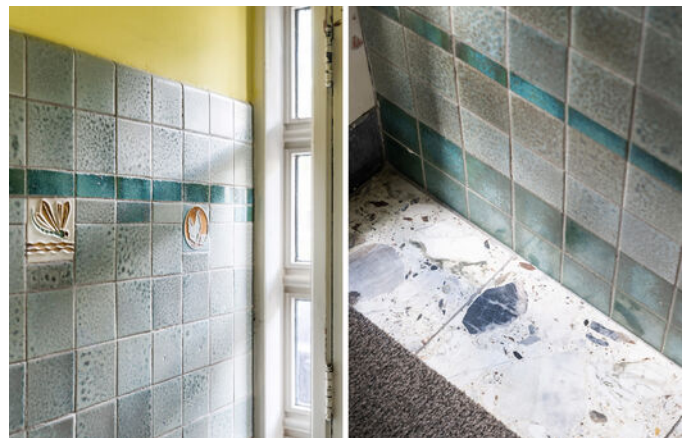
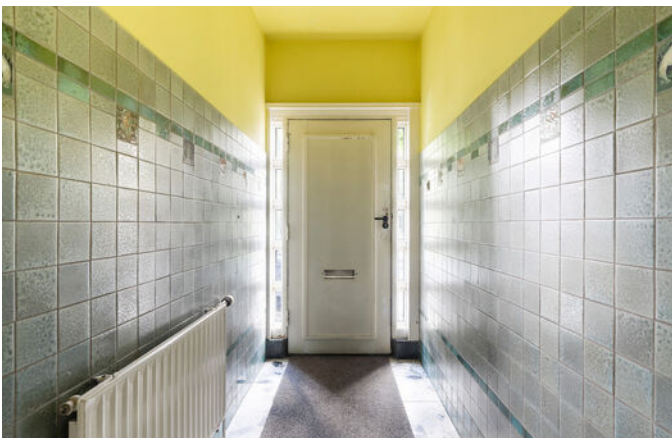
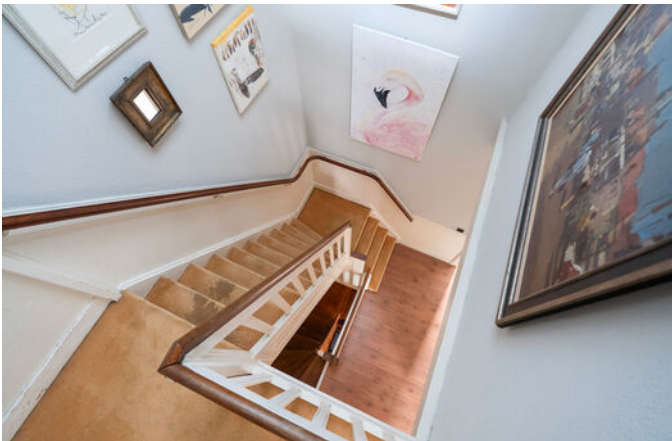






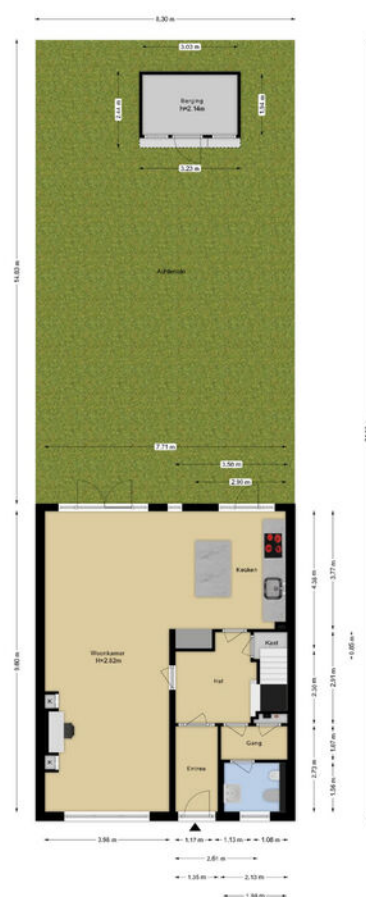








PLATTEGROND



Deze plattegrond is een schets van indicatieve bestemmingen.
Hiervan kunnen geen rechten worden afgeleid.
www.rijksoverheid.nl

PLATTEGROND



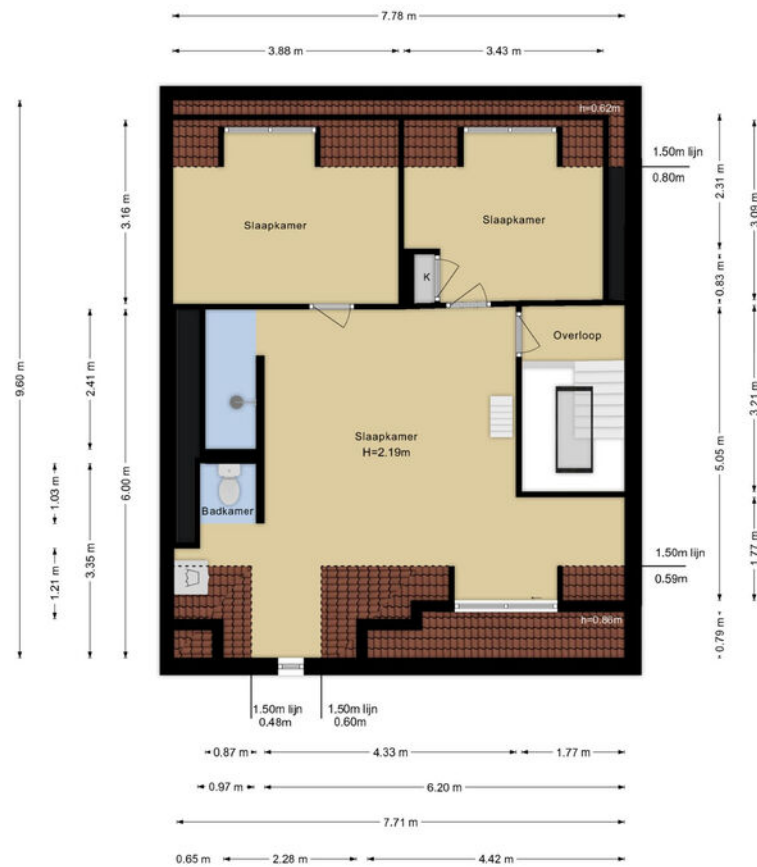
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

PLATTEGROND



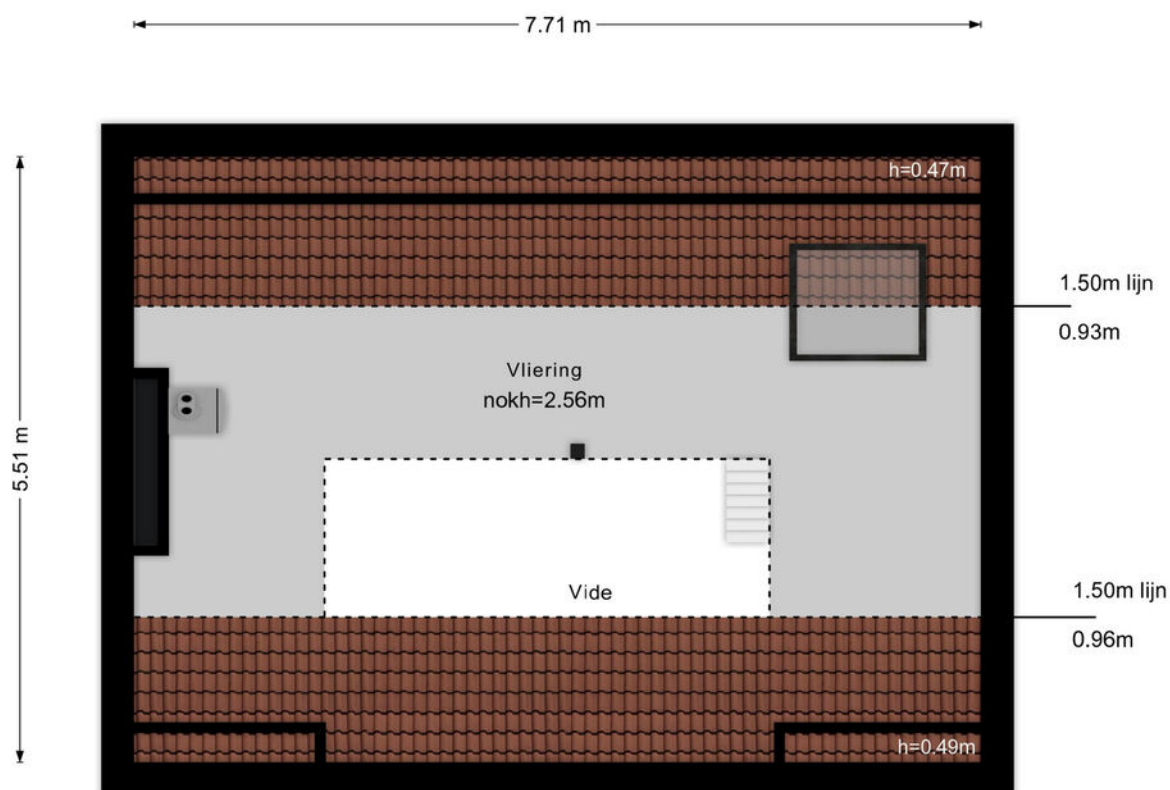
Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

PLATTEGROND



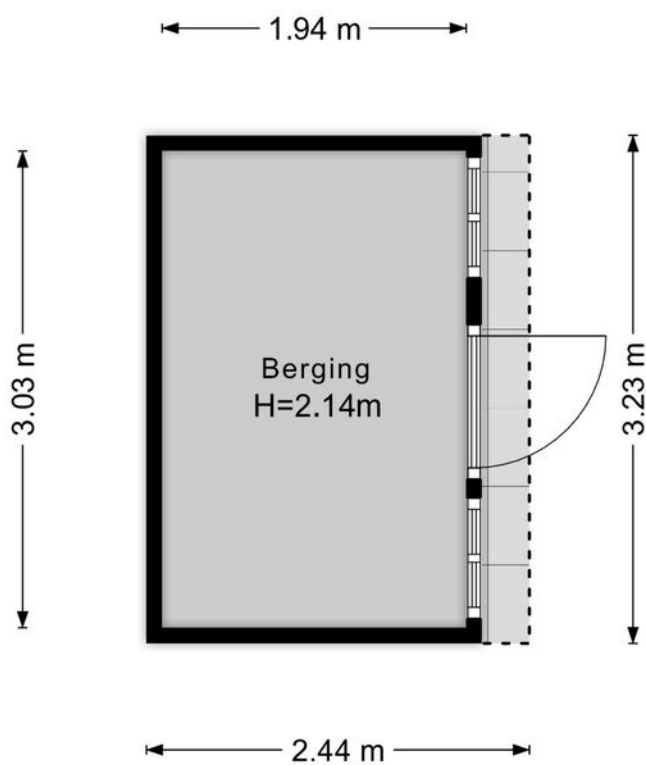
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

PLATTEGROND



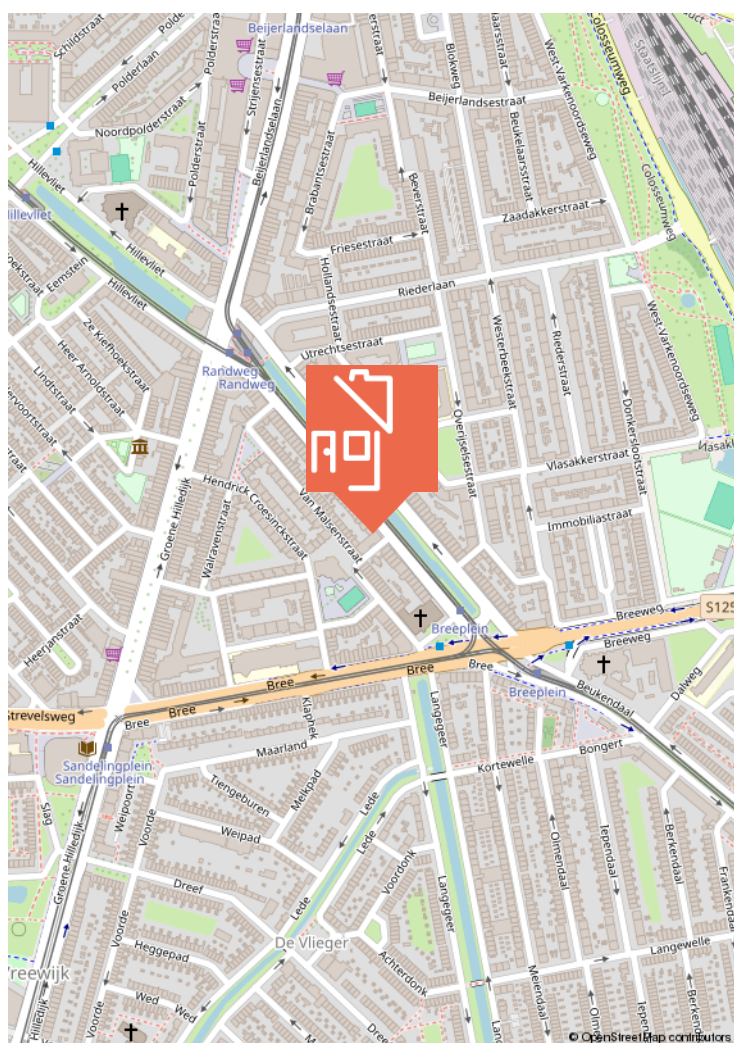
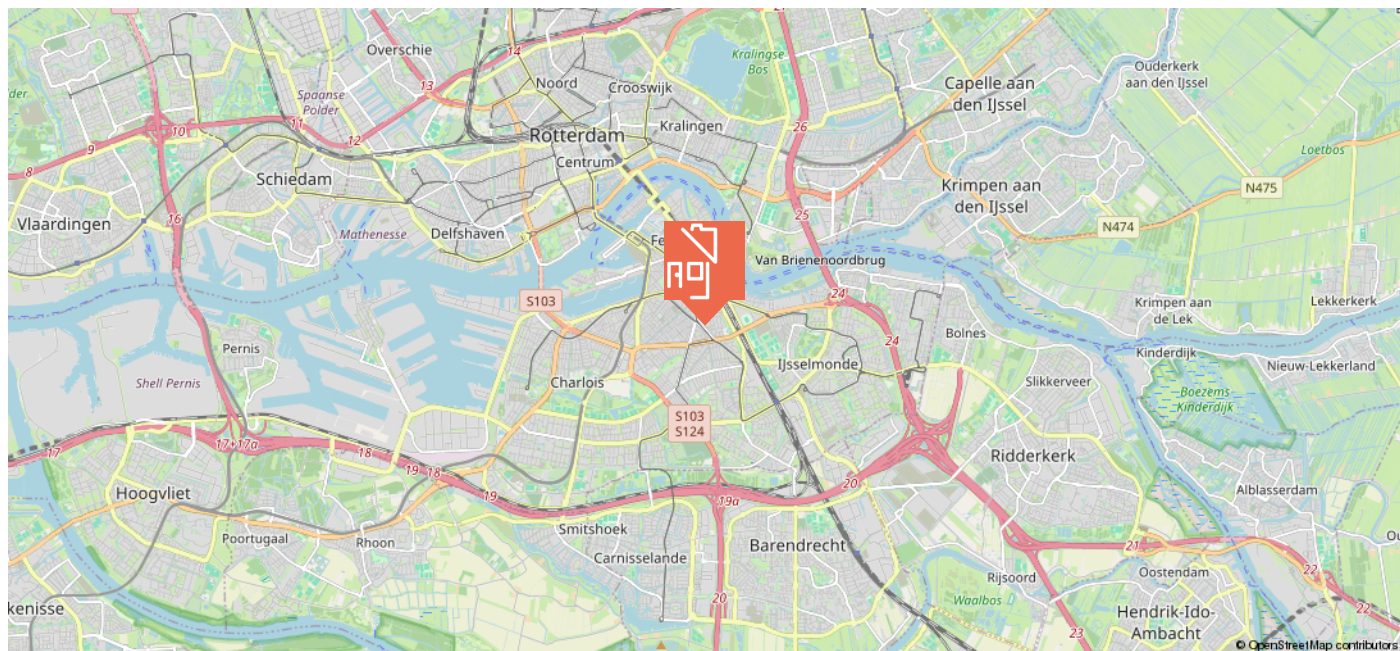
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

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 Entrepothaven 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