



HEEMSKERKSTRAAT 44 B 01

3038 VH ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 299.000,- K.K.

010 - 81 81 487

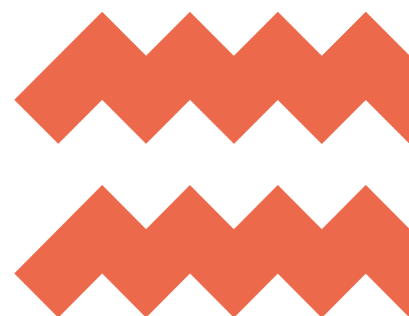
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	45 m ²
Inhoud	159 m ³
Bouwjaar	1933
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	Geen tuin
Isolatie	Hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Karakteristieke jaren '30 details, een eigentijdse afwerking en een heerlijk balkon! Aan de gezellige Heemskerkstraat in het geliefde Bergpolder vind je dit sfeervolle 2-kamerappartement op de eerste verdieping. Een fijne plek waar authentieke charme en modern wooncomfort moeiteloos samenkomen. De lichte woonkamer met prachtige sierlijsten, de stijlvolle open keuken en de comfortabele slaapkamer met toegang tot het balkon maken dit appartement tot een heerlijk thuis. Ook de badkamer is modern afgewerkt! En dat alles op een rustige locatie, met de levendigheid van het Rotterdamse stadscentrum op slechts enkele fietsminuten afstand. Zie jij jezelf hier al wonen?

Wonen in Bergpolder betekent genieten van het beste van twee werelden! Deze geliefde Rotterdamse wijk kenmerkt zich door sfeervolle jaren '30-bebouwing, groene straten en een gezellige, gemoedelijke sfeer. Je woont hier heerlijk rustig, terwijl alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik ligt. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten en speciaalzaken in de omgeving en ook het Eudokiaplein, met een gevarieerd winkelaanbod en fijne bakkerijen, ligt dichtbij. Zin in een goede kop koffie, een gezellige borrel of een uitgebreid diner? In de omliggende wijken Blijdorp en het Oude Noorden ontdek je volop leuke adresjes. Ook de populaire Hofbogen, met hun creatieve hotspots en bijzondere horecagelegenheden, zijn absoluut een bezoek waard. Toe aan wat ontspanning? Het groene Vroesepark is een heerlijke plek om te wandelen, te sporten of op zonnige dagen met vrienden neer te strijken voor een picknick. Ook het Kralingse Bos biedt volop mogelijkheden om even aan de stadsdrukke te ontsnappen. Voor een verfrissende duik op warme zomerdagen kun je terecht bij het nabijgelegen Van Maanenbad met buitenzwembad. Het bruisende centrum van Rotterdam is bovendien eenvoudig bereikbaar per fiets of openbaar vervoer en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A13 en A20 ben je ook met de auto snel

onderweg. Een ideale woonomgeving voor wie houdt van rust, gezelligheid én het dynamische stadsleven!

Indeling

Begane grond:

Eerste verdieping:

Bij binnenkomst stap je direct de sfeervolle woonkamer binnen. Wat meteen opvalt, is de fijne combinatie van authentieke details en een frisse, eigentijdse inrichting. De originele sierlijsten op het plafond geven de ruimte karakter, terwijl de grijze laminaatvloer, die door het gehele appartement is doorgelegd, juist zorgt voor een rustige en moderne basis. Dankzij de royale raampartijen aan de voorzijde stroomt het daglicht aangenaam naar binnen en voelt de woonkamer heerlijk licht en uitnodigend aan. Hier creëer je met gemak een comfortabele zithoek waar je na een lange dag lekker kunt ontspannen.

De woonkamer loopt op over in de gezellige eetruimte en open keuken. Een fijne indeling waarbij koken, tafelen en ontspannen mooi met elkaar verbonden zijn. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en combineert warme houten kastfronten met een donker werkblad en stijlvolle zwarte accenten. De witte wandtegels zorgen voor een frisse uitstraling en de zachtgroene wand geeft het geheel een speelse touch. Uiteraard is ook aan het kookgemak gedacht! Zo beschikt de keuken over een kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een combi-oven. Naast het keukenblok is voldoende plek voor een royale koelkast, waarbij de huidige koelkast ter overname wordt aangeboden.

Aansluitend is er ruimte voor een gezellige eettafel, waar je uitgebreid kunt ontbijten, dineren of samen met vrienden de avond



doorbrengt. Een leuk detail is de nis boven de keuken en eethoek, die zich perfect leent voor mooie accessoires of persoonlijke decoratie. Zo krijgt deze ruimte nét dat beetje extra karakter!

Via de schuifdeur bereik je de slaapkamer aan de achterzijde van het appartement. Een heerlijke, rustige plek met een warme uitstraling en een prettige lichtinval. De zachte kleuren en karakteristieke plafondafwerking zorgen voor een ontspannen sfeer. Er is voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en achter in de kamer is er een handige ingebouwde garderobe kast!

Vanuit de slaapkamer geven de openslaande deuren toegang tot het knusse balkon van circa 2 m², gelegen op het oosten. Hier geniet je in de ochtend van de eerste zonnestralen met een verse kop koffie, terwijl je uitkijkt op de groene binnentuinen. Een fijn plekje om even de deuren open te zetten en de buitenlucht naar binnen te halen! Naast de balkondeuren bevindt zich bovendien een praktische, afgesloten ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ook de badkamer is vanuit de slaapkamer bereikbaar en is met zorg en oog voor detail afgewerkt. De combinatie van lichte wandtegels, een donkere vloer en warme houtaccenten geeft de ruimte een moderne, stijlvolle uitstraling. De badkamer beschikt over een comfortabele inloopdouche, een wastafel met verlichte spiegel en praktische kastruimte en een toilet. Een frisse en complete ruimte waar je de dag heerlijk begint!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1933;
- Woonoppervlakte circa 45 m²;
- Inhoud circa 159 m³;
- Uitkomst quickscan: Laag risico;
- Gelegen op eigen grond;
- Beschermd stadsgezicht;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel D;
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars, met een maandelijkse bijdrage van circa € 101,-;
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- Centrale ligging nabij winkels, horeca, openbaar vervoer, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

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

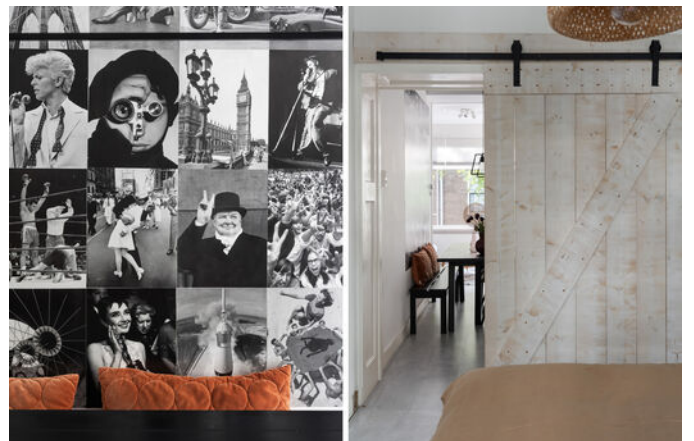
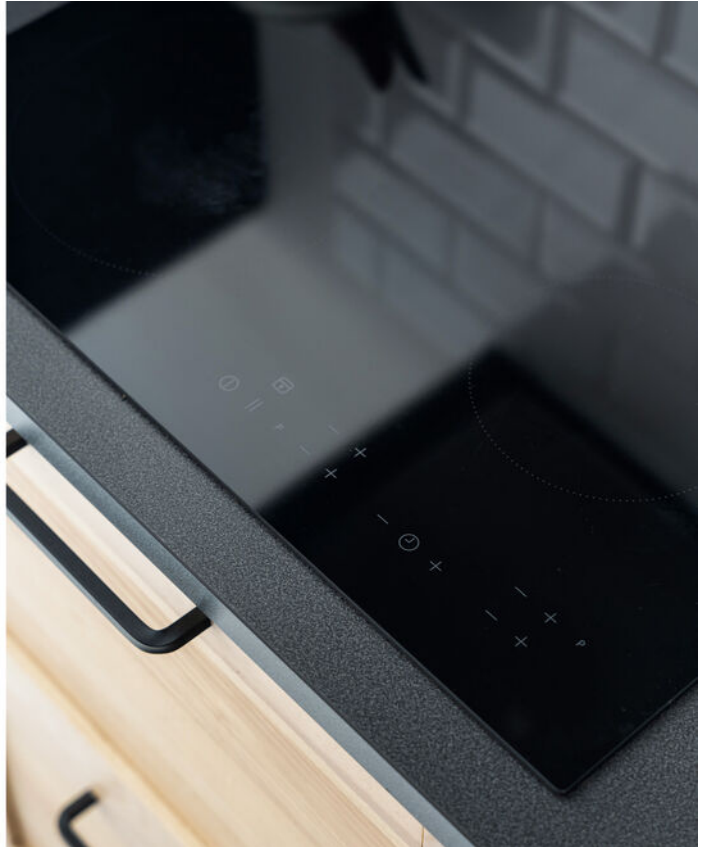
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

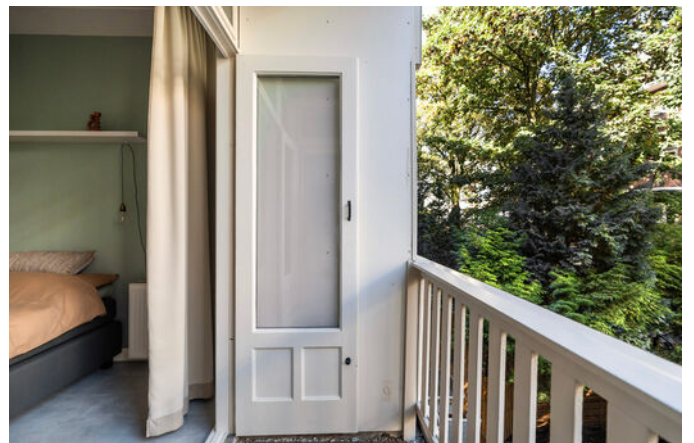
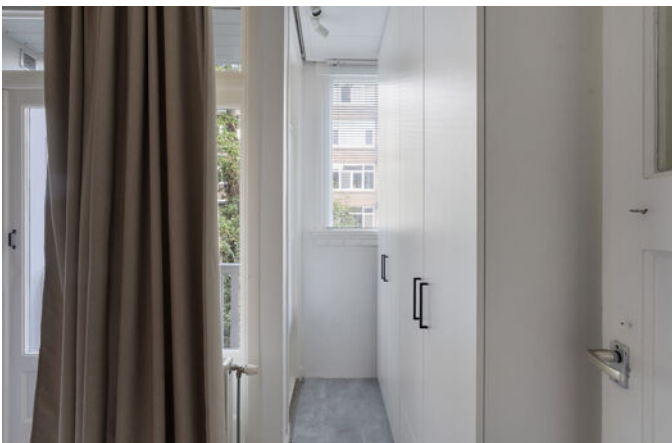
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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









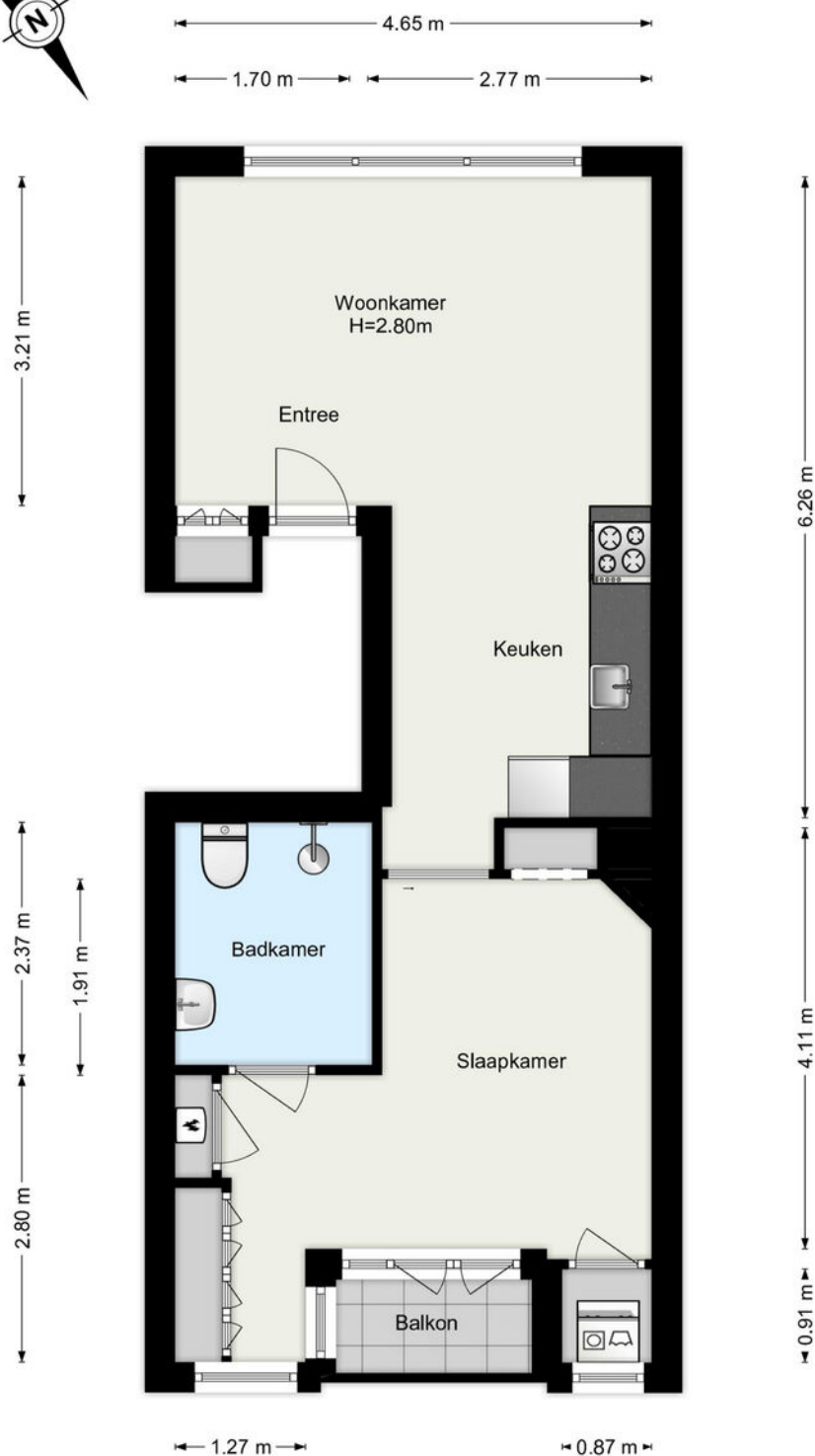




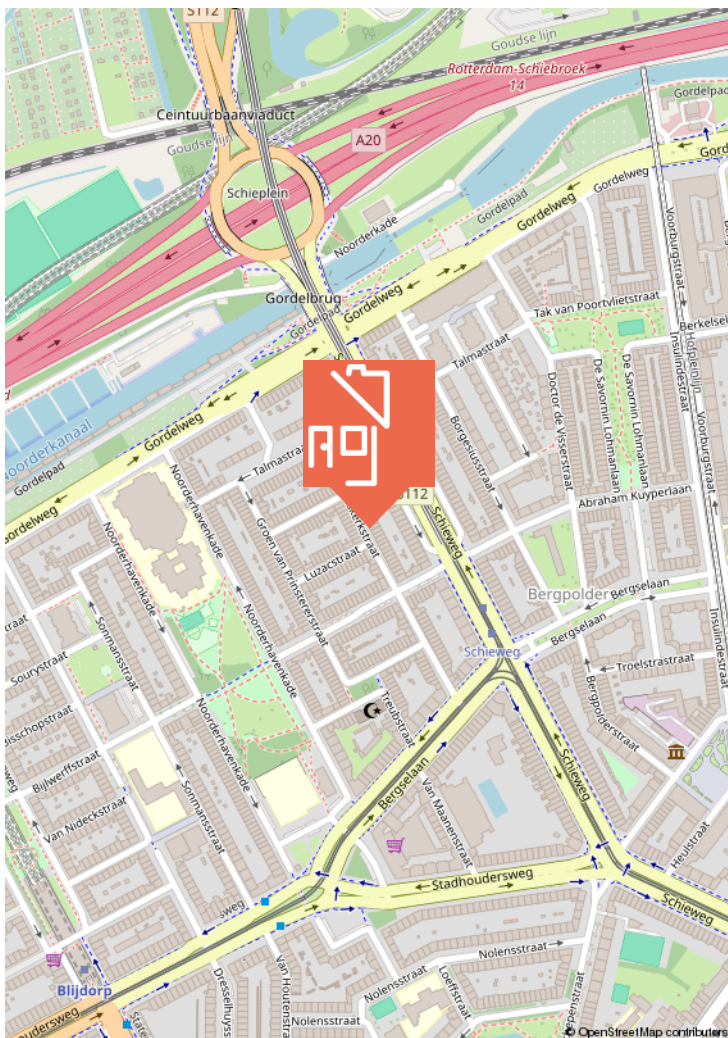
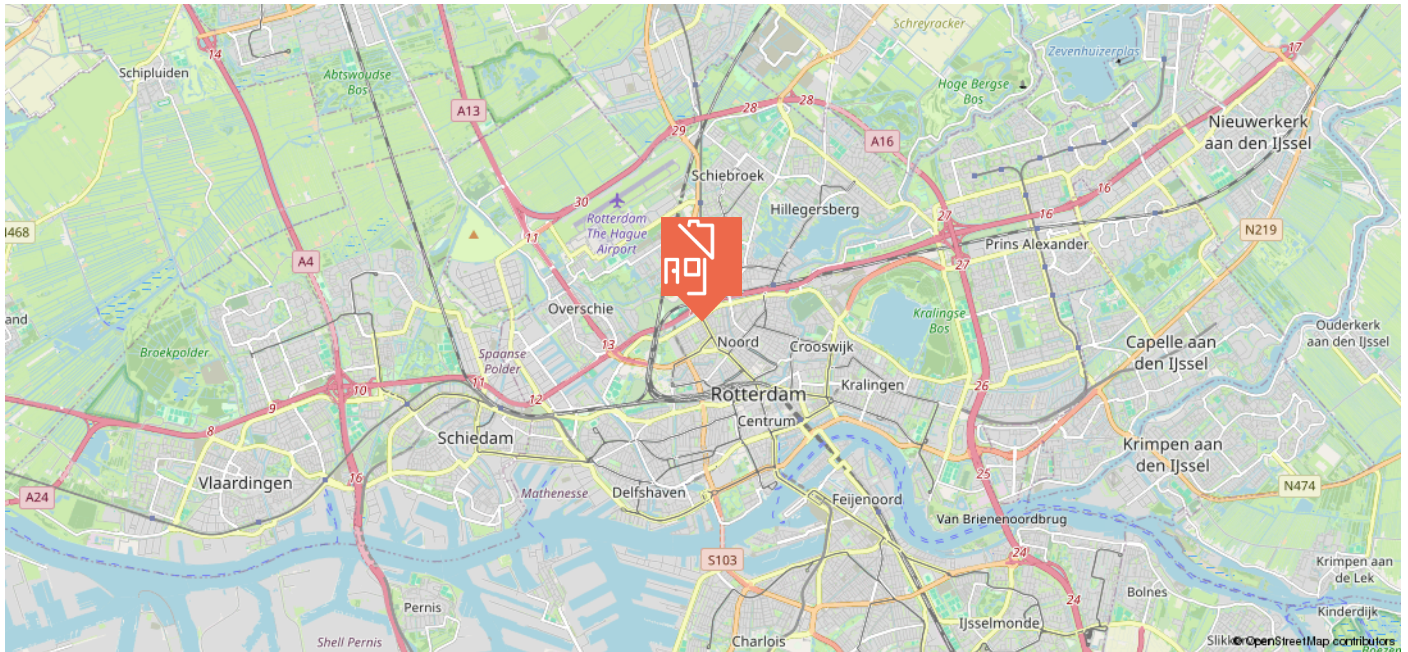




PLATTEGROND



LOCATIE



Bergpolder

Bergpolder betekent karakteristiek en rustig wonen aan de rand van het stadscentrum. Deze gezellige wijk beschikt over alle stedelijke voorzieningen. Zo haal je bij winkelcentrum Eudokiaplein jouw dagelijkse boodschappen en voor de vrijdagmiddagborrel kan je terecht op het terras van Brasserie Tines. Geniet van het groen in het Vroesenspark of neem een verfrissende duik in het historische Van Maanenbad. De centrale locatie zorgt ervoor dat je in een mum van tijd in de stad staat, maar door de nabijheid van de snelweg pak je ook gemakkelijk de auto.



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