



ROBIJNSTRAAT 9 B BOL

3051 VK ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 415.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	84 m ²
Inhoud	298 m ³
Bouwjaar	1928
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Een prachtige keuken, een sfeervolle living én een groot dakterras waar je het liefst de hele dag blijft zitten! Deze stijlvolle dubbele bovenwoning in het geliefde Kleiwegkwartier heeft alles in huis voor heerlijk wooncomfort. De royale living vormt het hart van de woning, met een gezellige zithoek, een ruime eethoek en een moderne open keuken met kookeiland. Daarnaast beschikt de woning over twee fijne slaapkamers, een ruime verzorgde badkamer met ligbad en een balkon. En als absolute kers op de taart: een fantastisch dakterras met een écht Rotterdams uitzicht!

Het Kleiwegkwartier is zo'n buurt waar je rustig en groen woont, maar toch een centrale ligging hebt. De karakteristieke straten, de gezellige sfeer en het bijna dorpse karakter maken dit een fijne plek om thuis te komen. De Robijnstraat zelf is een rustige, maar gezellige woonstraat. Aan het einde van de straat wandel je via een bruggetje zo het Melanchtonpark in, ideaal voor een wandeling of een rondje hardlopen. Ook de Bergse Plassen liggen dichtbij. Voor je dagelijkse boodschappen, een goede koffie of een hapje buiten de deur kun je terecht rondom de Kleiweg. Met een kwartiertje fietsen sta je midden in het centrum van Rotterdam en ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar, met metrostation Melanchtonweg en station Rotterdam Noord op loopafstand. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de uitvalswegen A13 en A20. Kortom: een rustige, groene woonomgeving waar je geniet van rust en ruimte, met alle levendigheid van de stad binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Via de gedeelde voordeur kom je binnen, de trap brengt je naar de eerste verdieping, waar het appartement begint.

Eerste verdieping:

Binnenkomst in de gang, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

De lichte houtlook vloer, strakke wanden en warme kleuraccenten zorgen direct voor een sfeervolle uitstraling.

De woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er volop natuurlijk licht naar binnen. Aan de achterzijde is een gezellige zithoek gecreëerd, waar de warme terracottakleurige accentwand en de zwarte stalen deur direct de aandacht trekken. De combinatie van de lichte vloer, natuurlijke materialen en stijlvolle inrichting zorgt voor een uitnodigend geheel. Richting de voorzijde is volop plek voor een royale eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige avonden met vrienden.

Aansluitend bevindt zich de prachtige open keuken met kookeiland. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een fraai werkblad in natuursteenlook, een stijlvolle zwarte kraan en moderne inbouwapparatuur. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en biedt volop werk- en kastruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De grote raampartijen zorgen ook hier voor een fijne lichtinval en maken koken extra gezellig! Vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon aan de voorkant.

Op deze verdieping bevindt zich bovendien een fijne extra slaapkamer, momenteel ingericht als thuiswerkplek. Dankzij de prettige afmetingen en het natuurlijke daglicht is dit een veelzijdige ruimte die ook uitstekend dienst kan doen als logeer- of kinderkamer.

In de gang bevindt zich daarnaast een separaat toilet met fonteintje, afgewerkt met mooie groene tegels.



Via de trap bereik je de tweede en bovenste verdieping van de woning.

Tweede verdieping:

Op de ruime overloop met veel natuurlijke lichtinval, vind je de aansluiting voor de wasmachine en heb je toegang tot de slaapkamer en badkamer.

De slaapkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen! De sfeervolle houten balken en het hoge plafond geven de ruimte extra karakter, terwijl de lichte wanden en grote raampartijen zorgen voor een prettige, open uitstraling. Er is volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Extra fijn is de praktische flinke bergruimte die subtiel is weggewerkt boven de kastenwand, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt!

Vanuit de slaapkamer stap je direct het fantastische dakterras (zuidwesten) op! Deze fraai aangelegde buitenruimte is een absolute eyecatcher, met gezellige zitplekken en volop groen. Dankzij de fijne ligging en het vrije uitzicht over de karakteristieke Rotterdamse daken is dit een heerlijke plek om te ontspannen. Of je nu 's ochtends geniet van een kop koffie, uitgebreid wilt borrelen met vrienden of op een mooie zomeravond lekker buiten wilt eten: hier kan het allemaal. Een eigen dakterras met zo'n uitzicht, wie wil dat nou niet?!

De badkamer is keurig en stijlvol afgewerkt met een mooie combinatie van lichte wandtegels, warme kleuraccenten en moderne details. Hier vind je een ligbad, een douche en een wastafel met meubel en opbergruimte. Een fijne, complete badkamer met een frisse uitstraling! Een leuk en praktisch detail is de extra bergruimte achter het ligbad, die subtiel is weggewerkt achter de betegelde wand. Zo heb je extra opbergruimte zonder dat dit afbreuk doet aan de verzorgde uitstraling van de badkamer!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte circa ... m²
- Inhoud circa ... m³
- Eigen grond
- Fase 0-funderingsrisicoonderzoek is uitgevoerd met uitkomst: laag risico
- Verwarming en warm water middels HR-ketel (2020)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (dubbel glas en HR++)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €174,- 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.

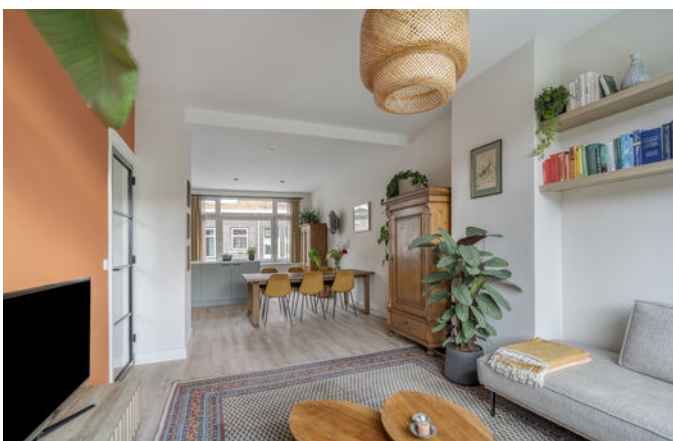
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.

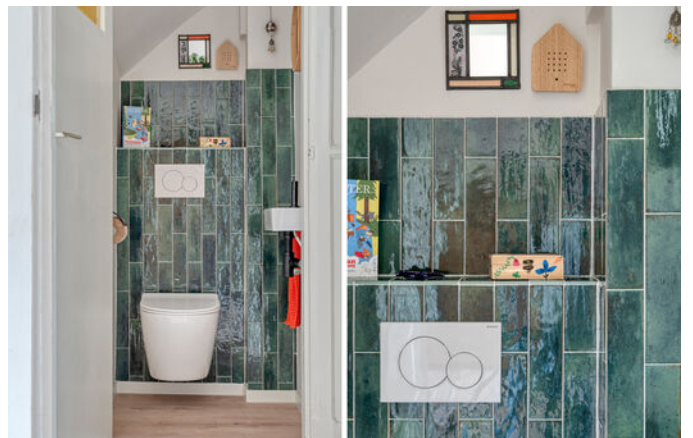
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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









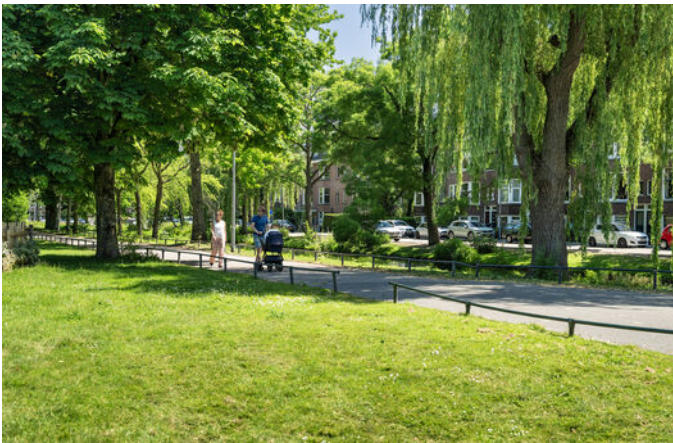
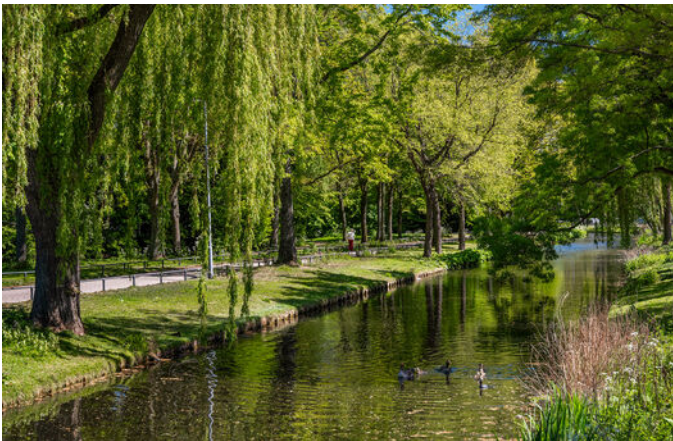
















PLATTEGROND



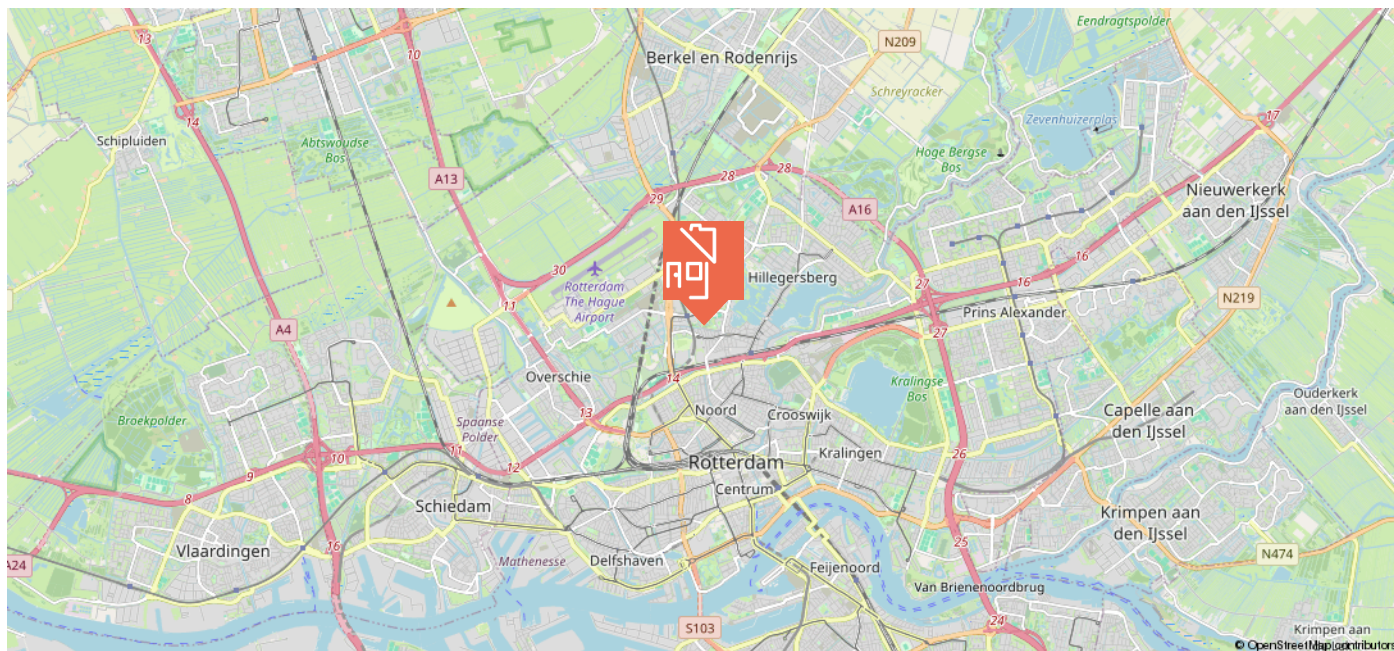
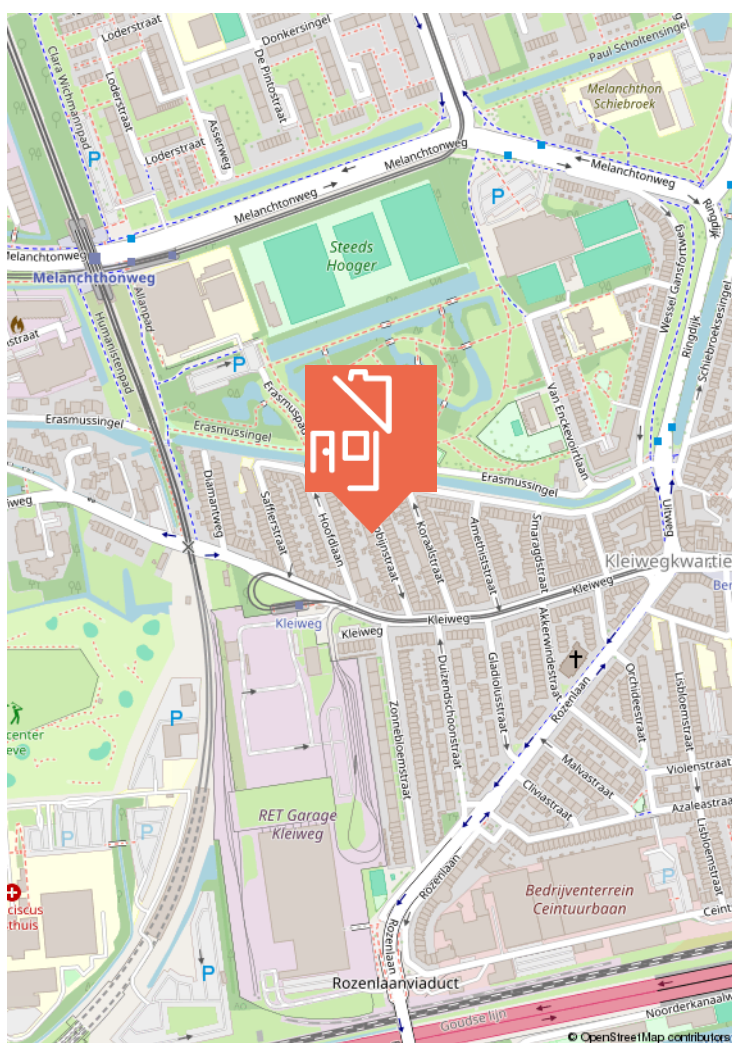
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

PLATTEGROND



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

LOCATIE



Hillegersberg-Zuid

Hillegersberg-Zuid woon je in een bosrijke omgeving omringd door water. In deze kindvriendelijke buurt vind je verschillende scholen en sportfaciliteiten. Je kan zelfs een balletje slaan bij Golfcenter Seve of een middagje bowlen bij Dok 99. Ook aan ontspanning is geen gebrek met de Bergse Plassen en het Bergse Bos binnen handbereik waar je van alles kan ondernemen. Op de Kleiweg en Straatweg zitten vele leuke winkels en horecagelegenheden. Zo bevindt On Other Drugs zich aan de Rotte. De place to be voor een versnapering of sportles. Onze tip voor een heerlijk diner: Gauchos aan de Plas. Tevens ben je binnen 15 minuten in de binnenstad en bevind je je ook zo op diverse uitvalswegen.



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