maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal



GORDELWEG 201 A
3038 GK ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.

010 - 81 81 487
rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.

maarten
makelaardij



KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	95 m²
Inhoud	328 m³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Geen tuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Ruimte, licht en een fijne sfeer! Deze charmante dubbele bovenwoning in Blijdorp heeft het allemaal. Met een royale doorzonwoonkamer, drie slaapkamers, twee zonnige balkons en een woonoppervlakte van ca. 95 m^2 is dit een heerlijke plek om thuis te komen. De grote raampartijen en verzorgde afwerking zorgen voor een warme uitstraling. En er is meer! Voor het realiseren van een dakterras zijn zowel de toestemming van de VvE als de gemeentelijke vergunning al aanwezig. Een mooie kans om het woongenot nóg verder uit te breiden!

De populaire jaren '30 buurt Blijdorp is zeer centraal gelegen en staat garant voor plezierig wonen. Hier wonen betekent groen en rust om je heen gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving. Denk hierbij aan supermarkten, speciaalzaken, restaurants, cafés, scholen en sportfaciliteiten. In de buurt bevindt zich het bekende Vroesenpark, de (tweede) favoriete achtertuin van menig Rotterdammer. Zodra de zon schijnt, verandert dit stadspark in een 'hangout spot' en heerst er een erg gezellige vibe. Plus: barbecueën mag gewoon én er vinden regelmatig leuke (food)events plaats. Sportievelingen kunnen zich uitleven in het Roel Langerakpark op de vrij toegankelijke atletiekbaan of discgolf court. Of ontdek de wandelpromenade richting de dierentuin waarbij je tegelijkertijd kunt genieten van een gezellig dagje uit in Diergaarde Blijdorp. Het naastgelegen Oude Noorden en de Provenierswijk zijn ook zeker een bezoekje waard. Hier vind je tevens veel op het gebied van food, fashion & design. Aan gezelligheid geen gebrek! Daarnaast bereik je binnen no time het bruisende stadscentrum (10 minuten fietsen), openbaar vervoer (o.a. Centraal Station en metrostation Blijdorp zeer dichtbij) en de uitvalswegen (A13 en A20). Ervaar het hier allemaal!

Indeling:

Begane grond:
Eigen entree met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:
Bij binnenkomst kom je in de hal die toegang verleent tot de verschillende vertrekken. De royale doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte waar het daglicht dankzij de grote raampartijen aan weerszijden rijkelijk naar binnen stroomt. De fraaie vloer en rustige kleurstelling zorgen voor een sfeervolle basis. Aan de voorzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl je aan de achterzijde een gezellige eethoek kunt creëren voor lange diners met vrienden en familie. Door de open indeling voelt het geheel ruimtelijk en uitnodigend aan.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd met witte kastfronten en een donker werkblad. Je beschikt hier over voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en oven. Het karakteristieke glas-in-lood bovenlicht geeft de ruimte nét dat beetje extra charme. Vanuit de keuken stap je zo het eerste balkon op het zuidoosten op, de perfecte plek voor de eerste kop koffie van de dag.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra slaapkamer die ook uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek of logeerkamer. Verder vind je op deze verdieping een separaat toilet met fonteintje en de trapopgang naar de bovenste woonverdieping.

Vierde verdieping:
Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. De brede raampartijen met openslaande deuren zorgen voor veel licht en een fraai uitzicht over de omgeving. Ook de tweede slaapkamer is goed van formaat en naar wens in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer. Beide slaapkamers bieden toegang tot het balkon aan de achterzijde, eveneens zonnig en gelegen op het zuidoosten. Hier kun je heerlijk buiten zitten en genieten van het uitzicht over de iconische skyline van Rotterdam!

De moderne badkamer is uitgevoerd met lichte wandtegels, een donkere tegelvloer en warme houtaccenten. Je vindt hier een inloopdouche met regendouche, een wastafel op een houten blad, een toilet, handdoekradiator en de aansluiting voor de wasmachine. De dakramen zorgen voor prettige natuurlijke lichtinval.

Een extra bijzonder pluspunt is de mogelijkheid om een dakterras te realiseren! Hiervoor zijn zowel de toestemming vanuit de VvE als de vergunning vanuit de gemeente aanwezig. Het terras moet nog worden aangelegd, maar biedt een prachtige mogelijkheid om straks op hoogte te genieten van de buitenlucht en het uitzicht over de stad.

Afmetingen:
Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1934;
- Woonoppervlakte circa 95 m^2;
- Inhoud circa 328 m^3;
- Energielabel C;
- Eigen grond;
- Rapport QuickScan: Laag risico;
- Dubbele beglazing en HR++ glas;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2023);
- Toestemming VvE en gemeentelijke vergunning voor een nog aan te leggen dakterras;
- Goed functionerende, actieve VvE, bijdrage circa € 140,- 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 via onze website! 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.





maarten
makelaardij












I WANT
TO KNOW
WHAT
LOVE
IS







maarten
makelaardij















































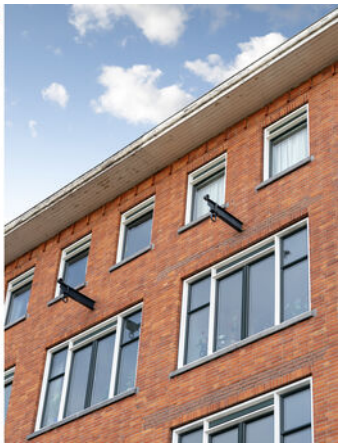




maarten
makelaardij

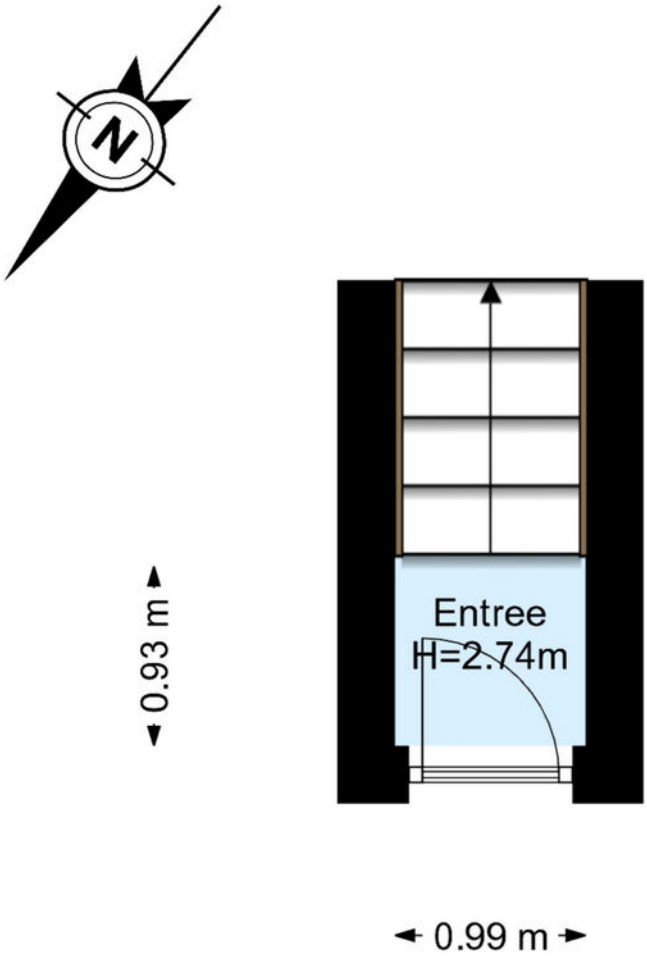






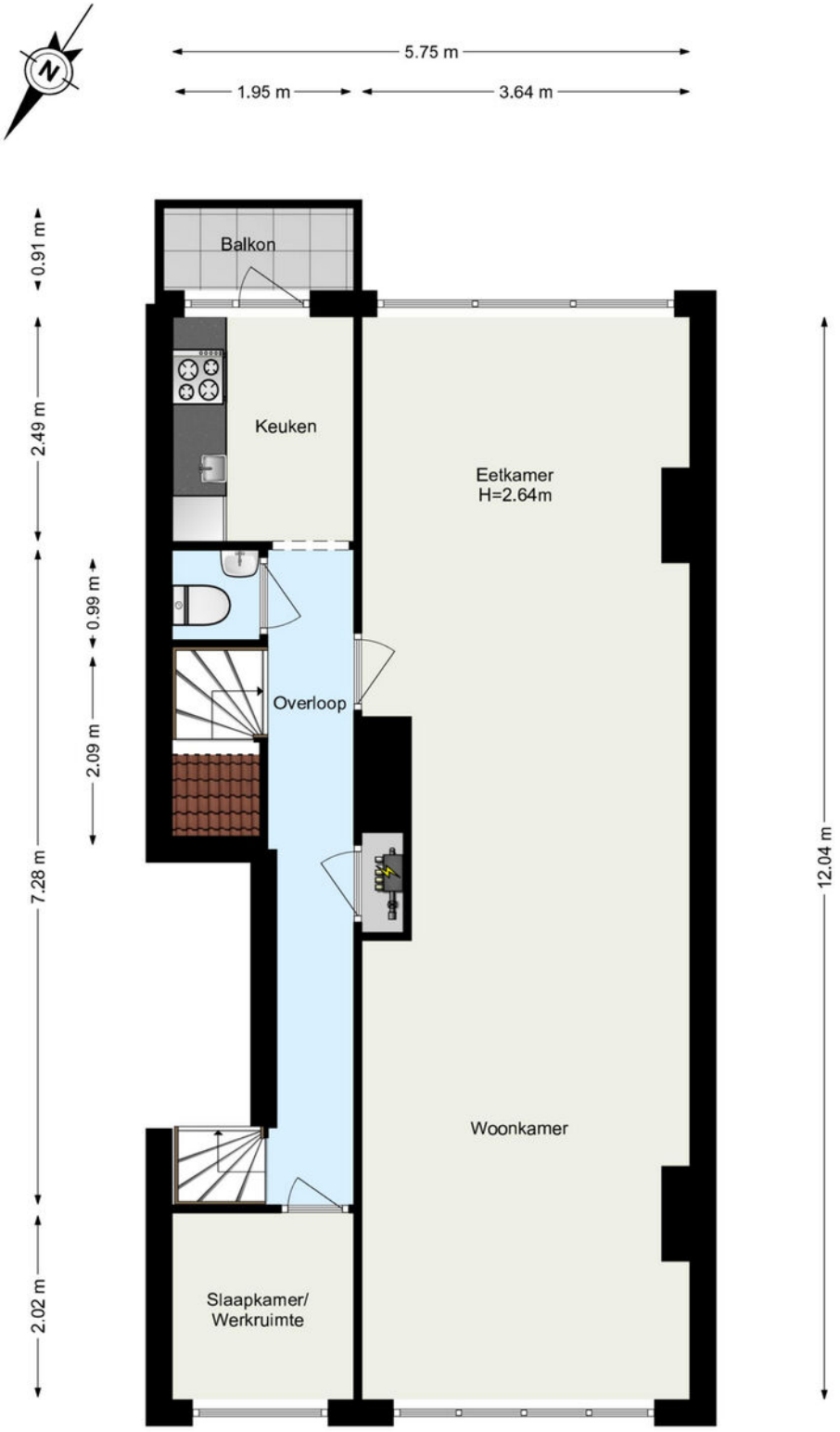


PLATTEGROND



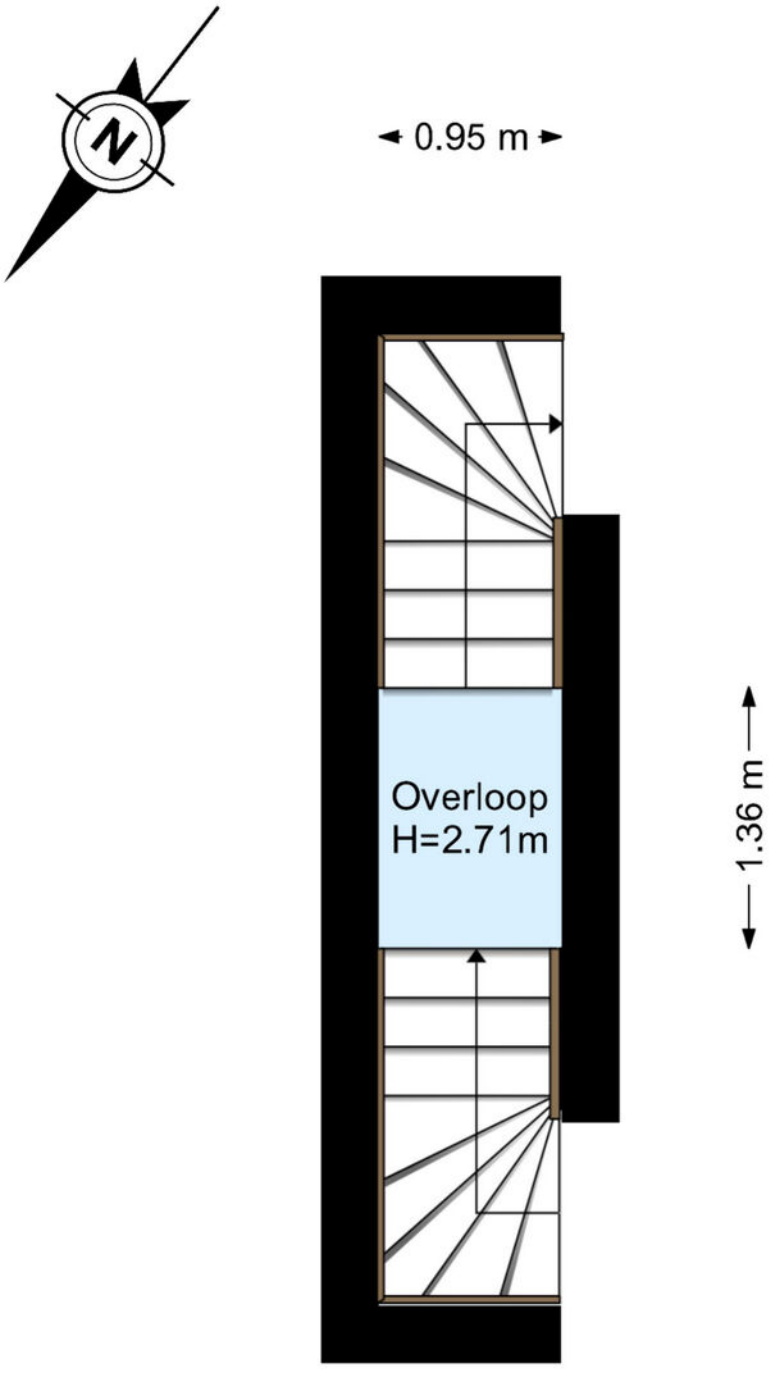
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



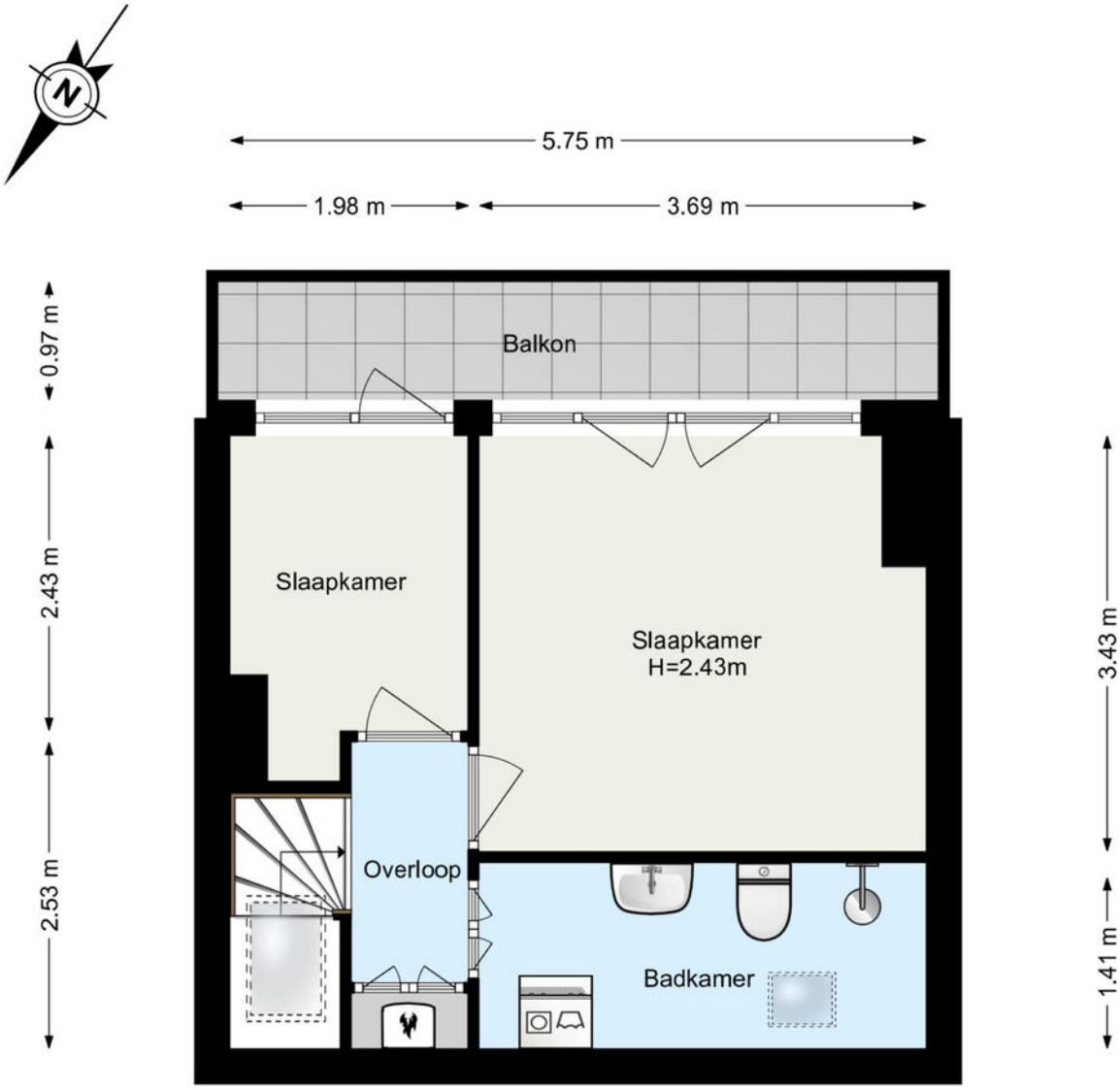
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

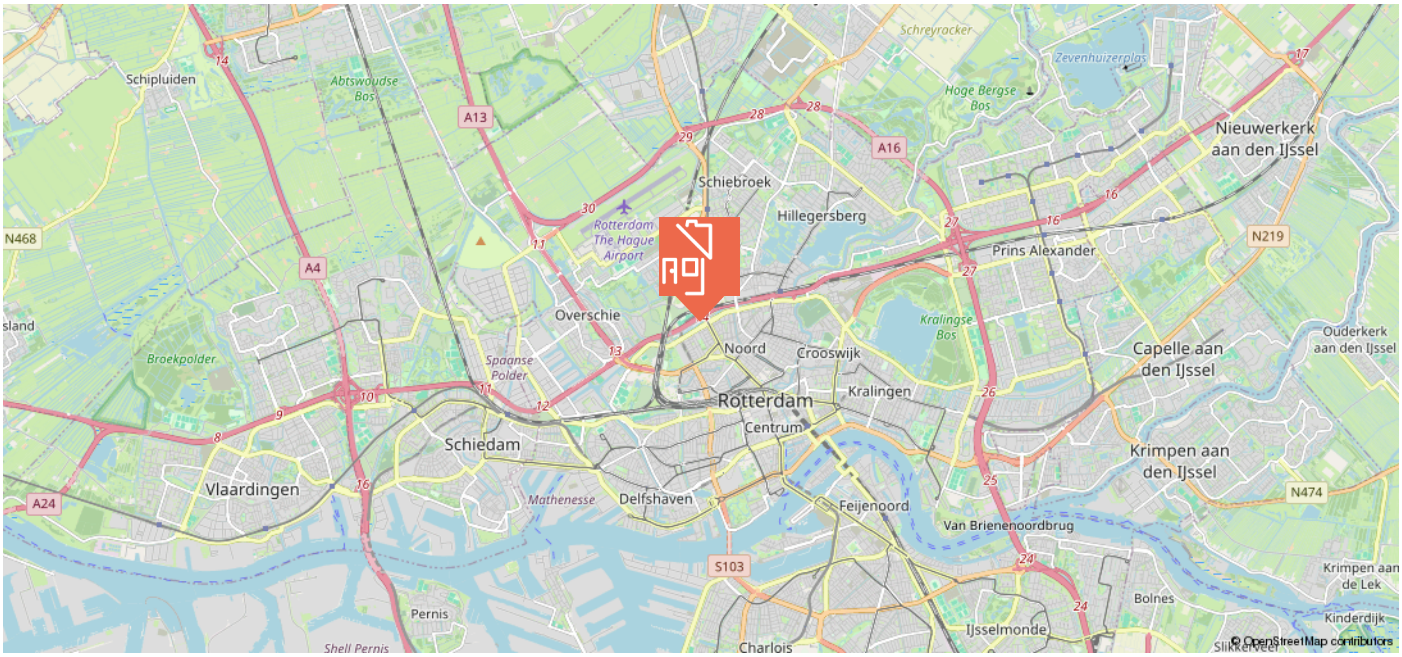
PLATTEGROND

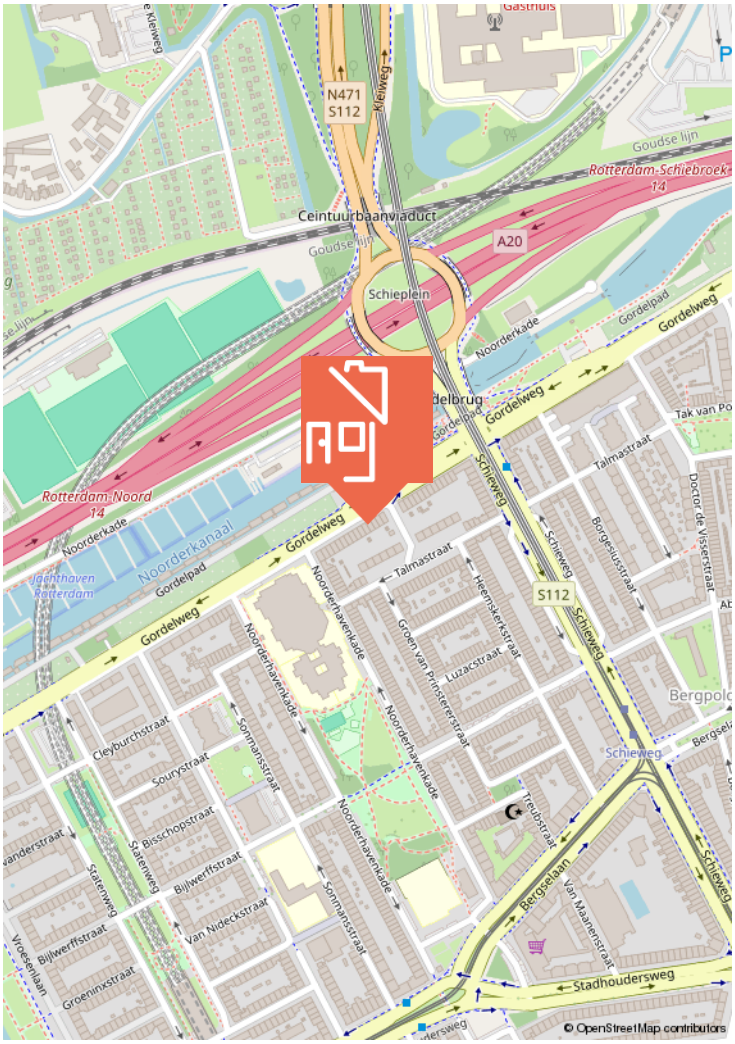


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

LOCATIE





Blijdorp

Blijdorp is een populaire jaren '30-wijk die groen en rust combineert met een bruisende sfeer en dat vlak bij de stad. De buurt staat bekend om zijn diverse inwoners van jong tot oud en hippe hotspots. Zo haal je bij Sajoer een gezond ontbijtje en ga je naar Bistrot-Bar Frère voor een heerlijke lunch of diner. Het Vroesenpark is in de zomer de ultieme plek om te relaxen en te barbecueën met vrienden. Wil je een dagje uit? Dan ga je natuurlijk naar Diergaarde Blijdorp. Met metrostation Blijdorp en diverse uitvalswegen binnen handbereik zit je hier perfect!

maarten
makelaardij

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!



maarten
makelaardij

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