





45+ JAAR EXPERT

3082 EA ROTTERDAM

MAXIMILIAANSTRAAT 19 D

VRAAGPRIJS € 597.000 K.K.

142 m² wonen | 2 slaapkamers | 1914 | 3e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

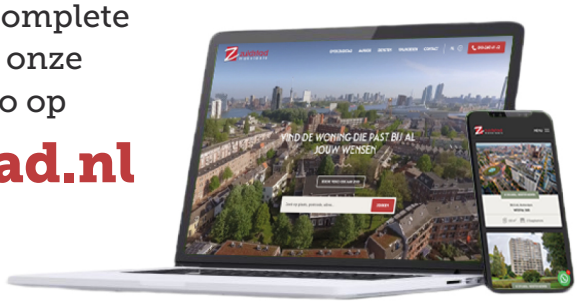
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes. Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op

zuidstad.nl



CHECK ONZE TIPS!

- Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.
- Volg ons op social media voor vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Penthouse
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1914
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	142 m^2
Gebouwgebonden Buitenruimte	11 m^2
Externe Bergruimte	6 m^2
Inhoud	595 m^3

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Tv kabel, zonnecollectoren, schuifpui, zonnepanelen

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, sectie E, nummer 5498, index 7
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 280,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER MAXIMILIAANSTRAAT 19 D

SPECTACULAIRE DESIGNLOFT MET 142 M² WOONOPPERVLAKTE EN RUIM 50 M² EXTRA VLOEROPPERVLAKTE ONDER DE SCHUINE DAKVLAKKEN!

Stap binnen in de Maximiliaanstraat 19-D en laat je verrassen door een woonomgeving waar historie, ruimte en karakter op mooie wijze samenkomen. Deze bijzondere loft maakt deel uit van een voormalig schoolgebouw uit 1914, dat ooit dienst deed als openbare lagere school en later bekend werd als de Montessorischool 'Zonnig Leven'. In 2017 kreeg het karakteristieke pand een compleet nieuw leven als kleinschalig wooncomplex met zes herenhuizen en twee lofts. De geschiedenis is hier nog overal voelbaar: de imposante houten dakconstructie, hoge kap en stoere spanten geven de woning een unieke uitstraling, terwijl het interieur juist eigentijds en comfortabel aanvoelt...

De royale leefruimte vormt het indrukwekkende hart van de woning. Dankzij de vele (dak)ramen stroomt het daglicht van verschillende kanten naar binnen en voelt de loft heerlijk ruim en open aan. De karakteristieke houten spanten zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling en vormen een prachtig contrast met de strakke afwerking. De open indeling geeft je alle vrijheid om verschillende woonfuncties te creëren. De royale keuken is voorzien van veel werkruimte, twee spoelbakken en diverse inbouwapparatuur en staat volledig in verbinding met de leefruimte. Een plek waar koken, borrelen en samenzijn goed samengaan.

Ook de slaapgedeeltes zijn op een verrassende manier onderdeel van het geheel. De woning beschikt over twee afzonderlijke slaapgedeeltes, waardoor je bijvoorbeeld een royale slaapkamer kunt combineren met een extra slaap-, werk- of hobbyruimte. De badkamer is met recht een plek om te ontspannen, met onder andere een ruime inloopdouche, ligbad én sauna. Naast de technische ruimte is er bovenop deze ruimte een fijne werk-/ hobbyruimte, te bereiken met een vaste trap. Middels de twee schuifpuien in het centrum van de woning stap je het balkonterras van circa 11 m^2 op. Een heerlijke plek om buiten te zitten, rustig wakker te worden of aan het einde van de dag nog even van de buitenlucht te genieten. Een uniek element: via de stoere stalen trap is er toegang tot het entresol, waar je een extra bewaarplaats hebt.

De Maximiliaanstraat ligt in het karaktervolle Oud-Charlois, een wijk waar historische Rotterdamse bebouwing, creativiteit en stedelijk wonen samenkomen. Winkels, supermarkten, horeca, scholen, sportvoorzieningen en bijvoorbeeld ook de verschillende kunstateliers liggen dichtbij, terwijl het Karel de Stouteplantsoen, Dokhavenpark en de Nieuwe Maas zorgen voor groen en ruimte in de directe omgeving. Ook het centrum van Rotterdam is gemakkelijk bereikbaar. Via de Maastunnel sta je binnen korte tijd midden in de stad en met het openbaar vervoer zijn er eveneens uitstekende verbindingen. Buslijn 44 stopt om de hoek en is een sneldienst naar het centrum van de stad. De tramhalte bij de Wolphaertsbocht maakt een snel verbinding naar het metrostation Maashaven mogelijk.

Persoonlijke noot verkoper:
"Bij het ontwerpen van de loft was ons uitgangspunt om een intieme, maar toch open leefruimte te creëren, met voldoende plek om samen met vrienden te ontspannen, te borrelen, te

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

koken en een fijne plek te creëren om na een saunasessie af te koelen. De woning heeft dat volledig waargemaakt. De ligging vlakbij de rivier en de (bewaakte) fietsers Maastunnel, maakt dat het een heerlijk ritje is naar het centrum. Nu mijn leven een andere wending nam, wil ik gaan verhuizen naar een kleinere woning en neem ik al deze herinneringen met me mee."

De Maximiliaanstraat 19-D is zo'n woning die je pakt. Het is een loft met een verhaal, een verrassende indeling en een sfeer die moeilijk in woorden te vangen is. Kom kijken, ervaar de ruimte en ontdek wat dit bijzondere object te bieden heeft!

Indeling:

* Entree middels de afgesloten ontvangstruimte met toegang tot het trappenhuizen, de liftinstallatie.
* Berging (ca. 6 m^2) op de begane grond, aan de achterzijde van het complex, bereikbaar via een zijpoort naar het afgesloten terrein aan de achterzijde/ tuinen van de herenhuizen.

Tweede (top)-verdieping:
* Woningentree; hal voorzien van gietvloer en de meterkast.
* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en deels blauwe wandbetegeling.
* Zeer royale en lichte living (loft) voorzien van gietvloer, nette wandafwerking, twee schuifpuien naar het balkonterras, open keukenruimte en open verbinding met de slaapgedeeltes.
* Inpandig balkonterras (ca. 11 m^2) gelegen op het zuidwesten.
* Royale keukenruimte voorzien van moderne op maat gemaakte inbouwkeuken. In het geheel zijn originele binten uit het gebouw verwerkt, wat terug te zien is de houten details. De opstelling is voorzien van een lang werkblad met twee spoelbakken met een Quooker-kraan en een voorspoelkraan, een schiereiland met de inductiekookplaat en een kastenwand met inbouwapparatuur: oven, koelkast, vrieskast en vaatwasmachine.
* Bijkeuken onder de trap naar het entresol voor extra opslag.
* Entresol waar ruimte is voor een extra bewaarplaats.
* Technische ruimte met de opstelling van de C.V.-combiketel en de witgoedaansluitingen.
* Slaapgedeelte I voorzien van gietvloer, nette wandafwerking, toegang tot de badkamer en trapopgang naar de werk-/hobbyruimte boven de technische ruimte.
* Bergruimte ca. 9 m^2 in de nok van de woning.
* Badkamer voorzien van deels gestucte/ deels betegelde wanden, 2 wastafels met onderliggende legplank met lades, wandtoilet, ligbad voorzien van mengkraan met handdouche, royale inloopdouche met regendouche-opstelling en Finse sauna.
* Slaapgedeelte II voorzien van gietvloer, nette wandafwerking, wandkasten en toegang tot de badkamer.

Algemeen:

* Eigen grond.
* Energielabel B, geldig tot 31 december 2030.
* De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
* De woning is voorzien van 12 zonnepanelen en twee zonnecollectoren in combinatie met een boiler.
* De gehele vloer is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de bijkeuken.
* De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing in hardhouten raamkozijnen.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een C.V.-ketel (Remeha, 2018) in combinatie met een warmtepomp.

in combinatie met een warmtepomp.
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 142 m^2
* Overig inpandige ruimte ca. 9 m^2
* Externe bergruimte ca. 6 m^2
* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 11 m^2
* Inhoud ca. 595 m^3

Bijdrage V.v.E. : € 280,-- per maand
Bouwjaar woning : 1914 (2017 herbestemming wonen)
Oplevering : In onderling overleg

Deze informatie is door Zuidstad Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.


INPANDIG
BALKONTERRAS,
GELEGEN OP HET
ZUIDOOSTEN



GELEGEN IN HET KARAKTERVOLLE OUD-CHARLOIS

























SLAAPGEDEELTE MET TOEGANG TOT DE BADKAMER













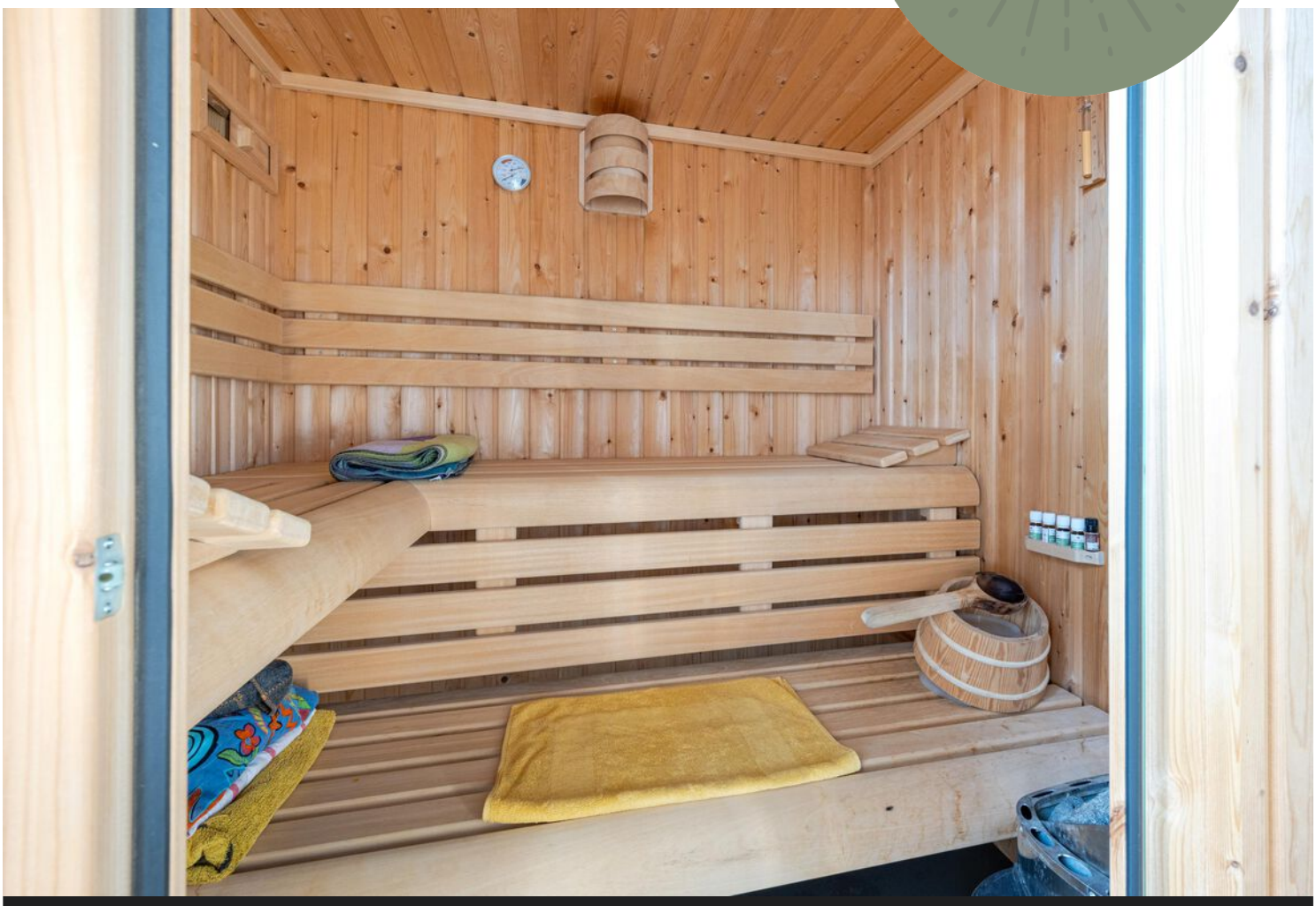








EEN RUIME BADKAMER MET ONDER ANDERE EEN FINSE SAUNA!


















this side
banna



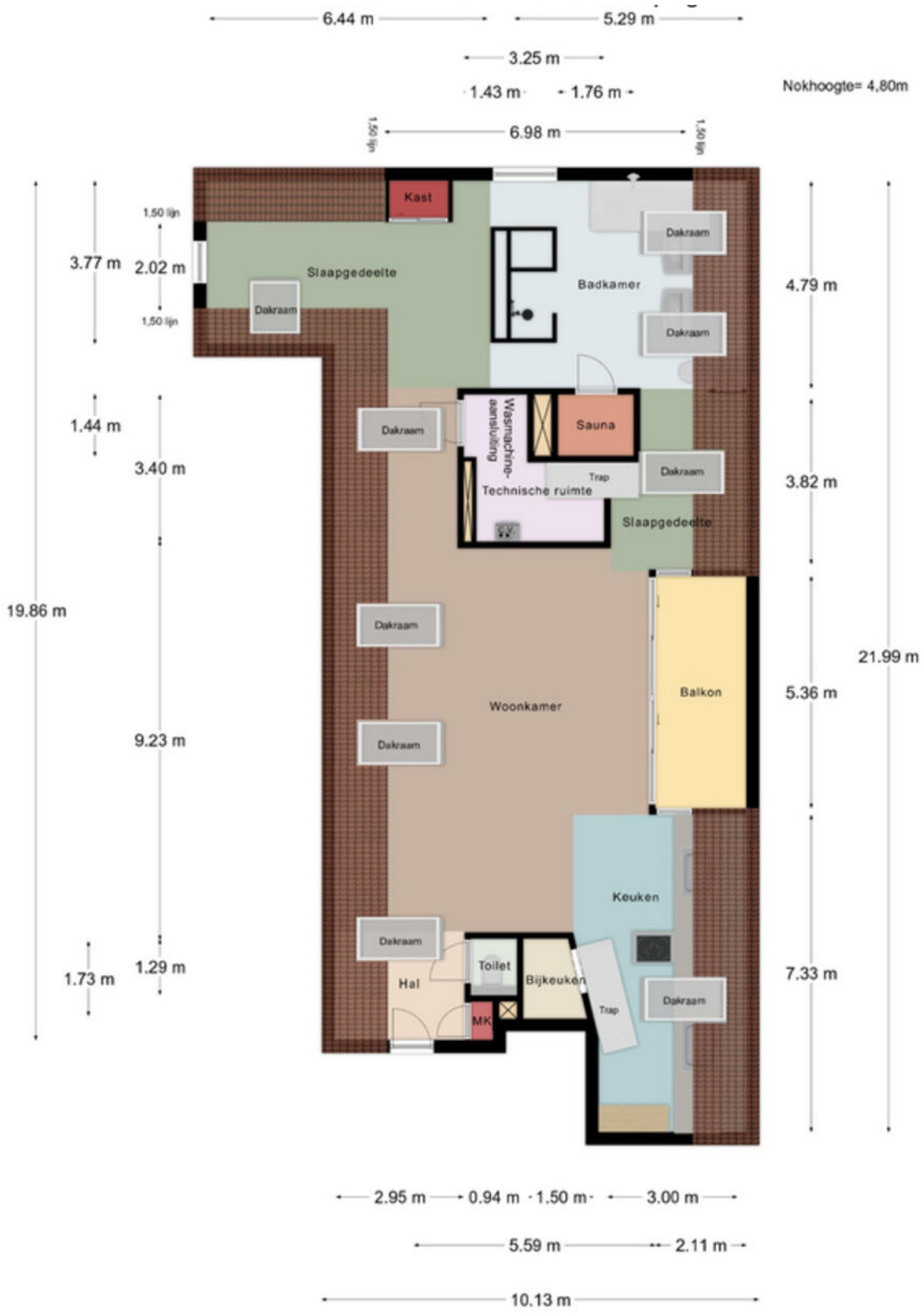






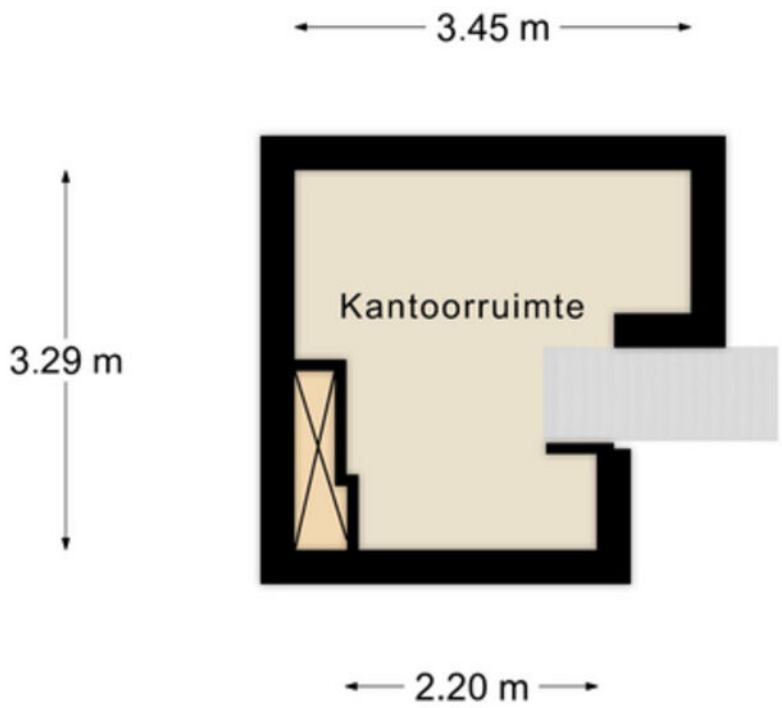


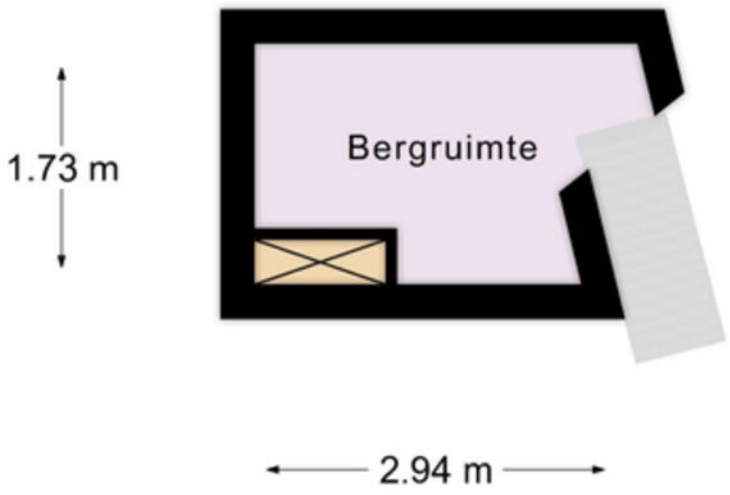
PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

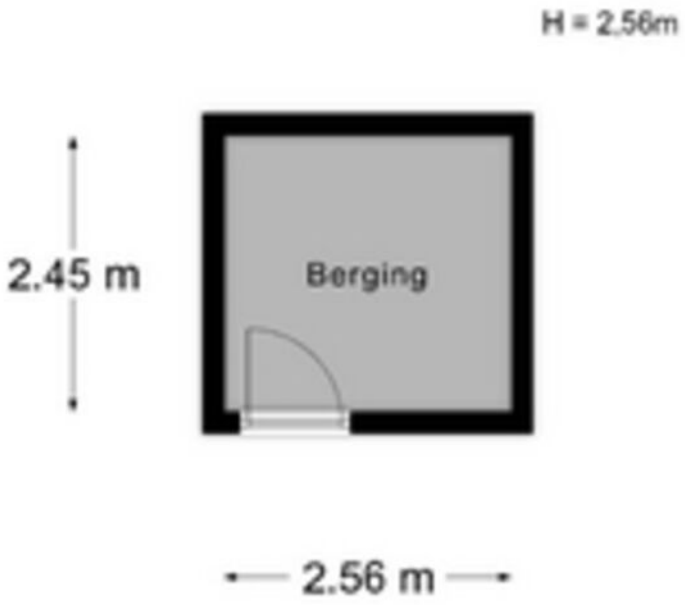
PLATTEGROND - ENTRSOL





Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BERGING



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Vitrages		x	
Alle raamdecoaratie voor de Velux ramen, dat zijn verschillende soorten. Verduistering, jaloezien en plissegordijnen	x		
Twee elektrisch bedienbare screens voor de schuifdeuren en ramen naar het balkon	x		
Vloerdecoratie			
Gietvloer	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Acer en Ceser boompjes in grote bakken op het terras			x
Buitenverlichting	x		



ZUID OP ZIJN BEST! HISTORISCH WONEN!

CHARLOIS

OUD-CHARLOIS

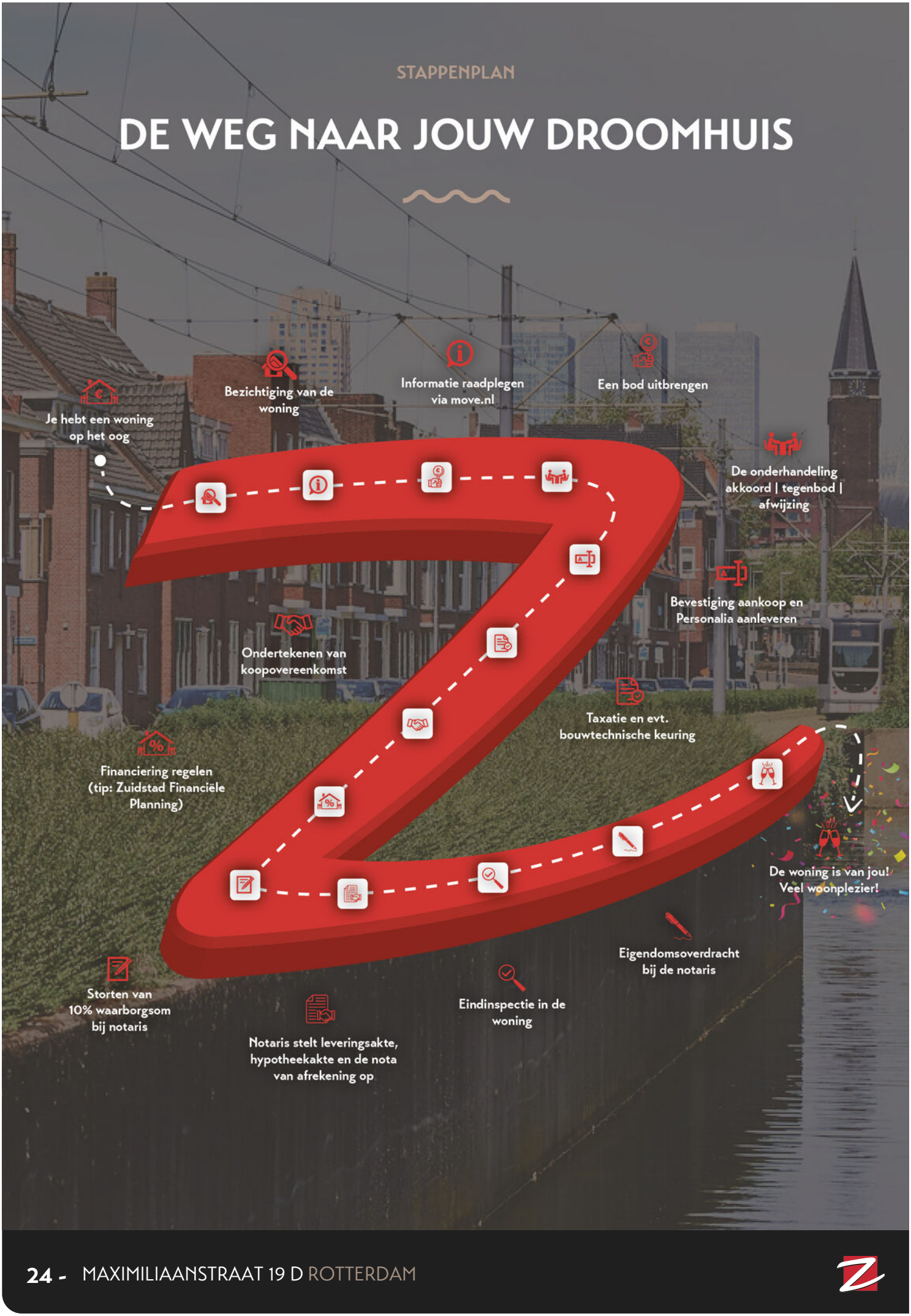
Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!





STAPPENPLAN

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.

STAP 1
EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoop-makelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!

STAP 2
DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.

STAP 3
DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.

STAP 4
DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

NWWI

REGISTER TAXATEUR

Vastgoed Ned.

funda

Vragen over onze werkwijze?

info@zuidstad.nl

010 - 2404142



PASSEND
financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

zuidstad
financiële planning

wft

Erkend Hypotheek adviseur



45+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda Vastgoed Ned. NWWI REGISTER TAXATEUR