



NIJVERHEIDSTRAAT 44 C

3071 GC ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 550.000,- K.K.

010 - 81 81 487

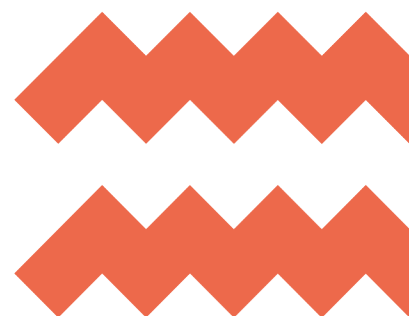
vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	135 m ²
Inhoud	559 m ³
Bouwjaar	1903
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Deze royale bovenwoning aan de Nijverheidstraat 44 C heeft ruimte in overvloed en zit vol fijne verrassingen. Met circa 135 m² woonoppervlakte is er plek voor een ruime living, een complete woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers en een keurige badkamer. De hoge plafonds, grote raampartijen en houten vloer zorgen voor een sfeervolle basis, terwijl de verschillende woonlagen het geheel bijna het gevoel van een eengezinswoning geven. Boven wacht misschien wel de leukste plek: een heerlijk dakterras waar volop ruimte is om te loungen, borrelen en van het buitenleven te genieten. Tel daar energielabel A en een eigen berging bij op en het plaatje is compleet. Een heerlijk ruim bovenhuis voor wie midden in Rotterdam nét even wat meer woonruimte zoekt!

De woning ligt in de buurt Feijenoord en hier ben je altijd omringd door water, ruimte en groen. Je woont er heerlijk rustig in een wijk met ambitie. En toch bevindt je je op slechts een steenworp afstand van het centrum en diverse voorzieningen. Neem bijvoorbeeld Restaurant MAAS, een toprestaurant in de buurt. Toch zin in iets anders? Dan loop je ook zo naar restaurant de Schuimspaan voor overheerlijke sushi. En op de fiets zit je binnen 5 minuten op de Wilhelminapier met o.a. de Foodhallen en Hotel New York. Ook fijn: het Nassauhavenpark met prachtige oude bomen en prima onderhouden grasvelden, speeltuinen en zitjes ligt letterlijk om de hoek. De wijk uit? Met de fiets sta je binnen 10 minuten in het centrum en met de bus doe je daar nog geen 7 minuten over. Wil je de stad uit dan pak je de trein op Station-Zuid. Ten slotte zit je met de auto in no time op de snelweg.

Indeling

Begane grond

Via de eigen voordeur op straatniveau kom je binnen in de entree. Vanuit hier leidt de trap naar boven, waar de eerste woonlaag van deze ruime bovenwoning begint.

Tweede verdieping

Aangekomen op de tweede verdieping kom je binnen op de ruime overloop. Vanuit hier zijn onder andere het separate toilet, een grote praktische bergkast en de verschillende vertrekken bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer. En royaal is hier ook echt royaal! Twee grote raampartijen zorgen voor volop natuurlijk daglicht en samen met het hoge plafond van circa drie meter krijgt de ruimte een heerlijk open karakter. De warme houten vloer brengt direct sfeer en er is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

Aan de achterzijde ligt de aparte woonkeuken. Een fijne ruimte waar kookliefhebbers hun hart kunnen ophalen! De keuken is strak en modern uitgevoerd met donkere fronten en een extra diep werkblad van gebrand graniet. Aan werkruimte in ieder geval geen gebrek. Ook qua apparatuur is de keuken bijzonder compleet: er zijn twee gaskookplaten, waaronder een wokbrander, een teppanyakiplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, stoomoven én een Quooker aanwezig. Genoeg ingrediënten voor uitgebreid koken, bakken en gezellige avonden aan tafel.

Vanuit de overloop leidt de trap naar de volgende verdieping.

Derde verdieping

Op de derde verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers. Stuk voor stuk fijne kamers die dankzij de praktische indeling gemakkelijk naar eigen wens zijn in te richten. Denk aan een royale hoofdslaapkamer, fijne kinderkamers, een rustige thuiswerkplek of natuurlijk een logeerkamer.



Twee diepe vaste kasten bieden bovendien lekker veel bergruimte en zijn praktisch ingericht als kledingkasten.

Ook de badkamer bevindt zich op deze woonlaag. Deze is keurig en compleet uitgevoerd met een ruime inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator. Daarnaast is op de overloop een tweede separaat toilet aanwezig.

De trap brengt je vervolgens naar de bovenste woonlaag.

Vierde verdieping

En ook boven blijft deze woning verrassen! Op de vierde verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waarmee het totaal op maar liefst vijf komt. Door de schuine daklijnen en dakramen heeft deze verdieping een eigen, knusse sfeer. De kamers zijn uitstekend geschikt als slaapkamers, maar bieden natuurlijk ook alle vrijheid voor een werk-, hobby- of logeerkamer.

Op de ruime overloop bevindt zich een vaste kastenwand met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel. De cv-combiketel is afkomstig uit 2022.

En dan volgt de kers op de taart: het dakterras! Vanuit deze bovenste woonlaag stap je zo naar buiten, waar een heerlijk terras op je wacht. Een fijne en fraai aangelegde buitenplek met vrij uitzicht over de omliggende Rotterdamse daken. Zet hier een fijne loungeset neer, wat groen erbij en de zomer kan beginnen. Ontbijten in de buitenlucht, een borrel met vrienden of juist rustig van de zon genieten: hier zit je letterlijk boven de stad!

Berging

Ook aan praktische bergruimte is gedacht. Op de begane grond beschikt de woning over een eigen berging van circa 3 m², ideaal voor bijvoorbeeld fietsen en andere spullen die je liever niet boven bewaart.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1903
- Woonoppervlakte circa 135 m²
- Inhoud circa 559 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2022)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR +)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €161,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- 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.

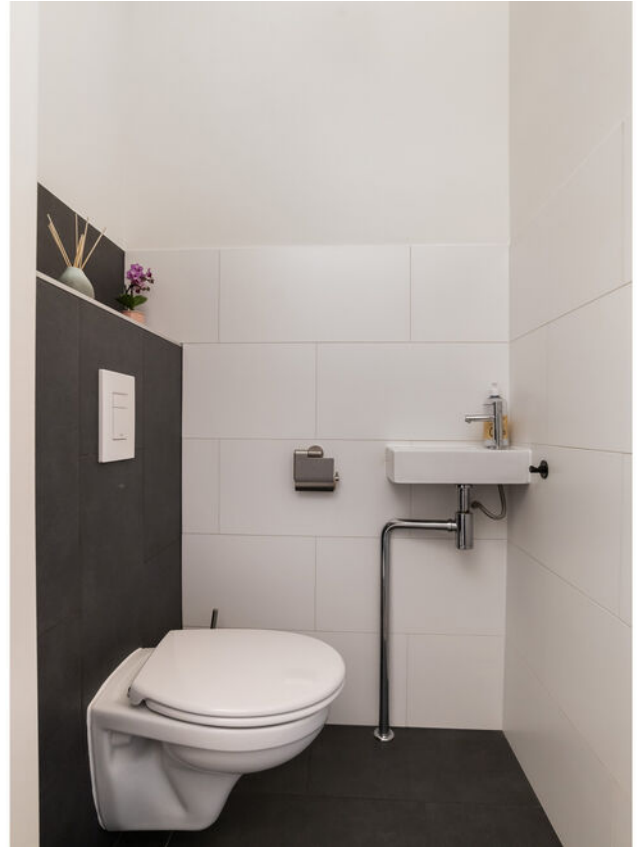
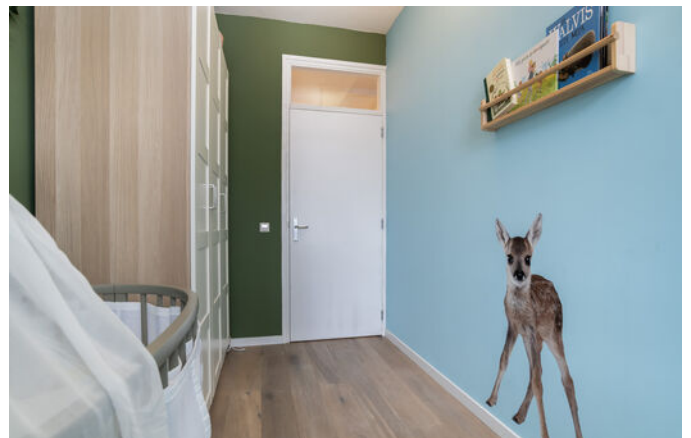
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

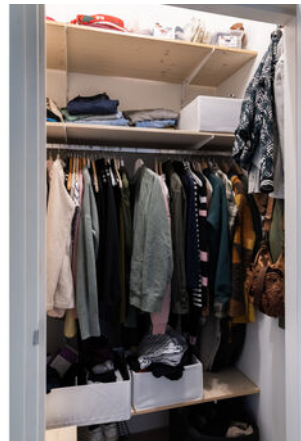




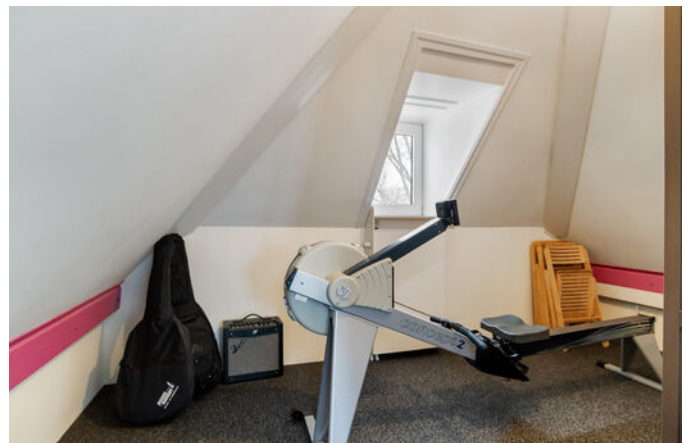


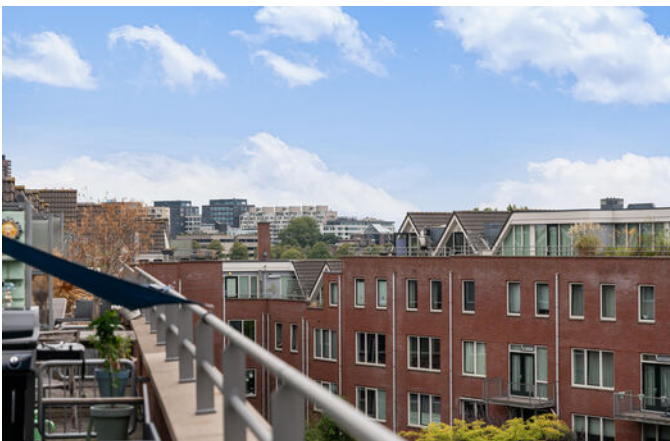












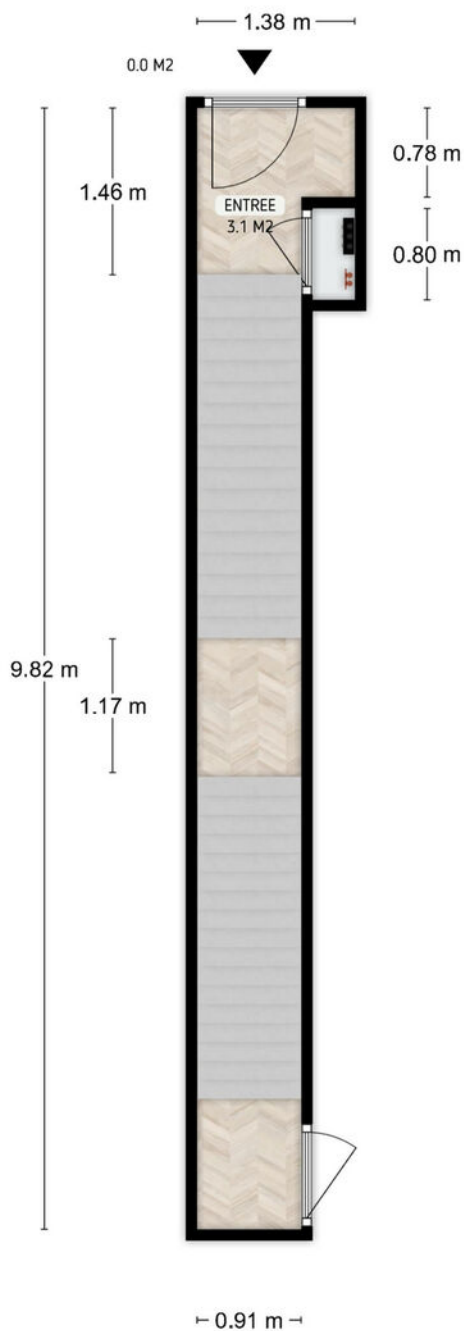




PLATTEGROND

NIJVERHEIDSTRAAT 44C, ROTTERDAM

DUBBELE BOVENWONING 3.16 M²
B.G./EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 319/292 CM

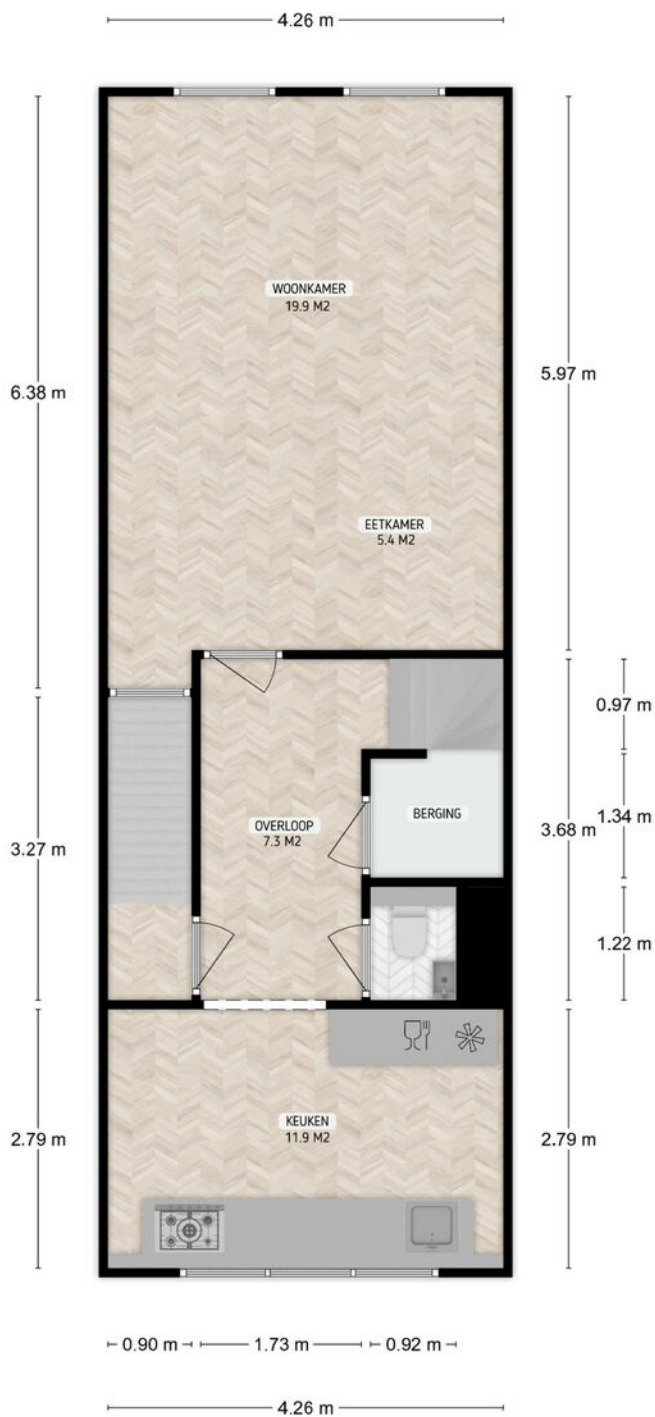


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

NIJVERHEIDSTRAAT 44C, ROTTERDAM

DUBBELE BOVENWONING 53.31 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 292 CM

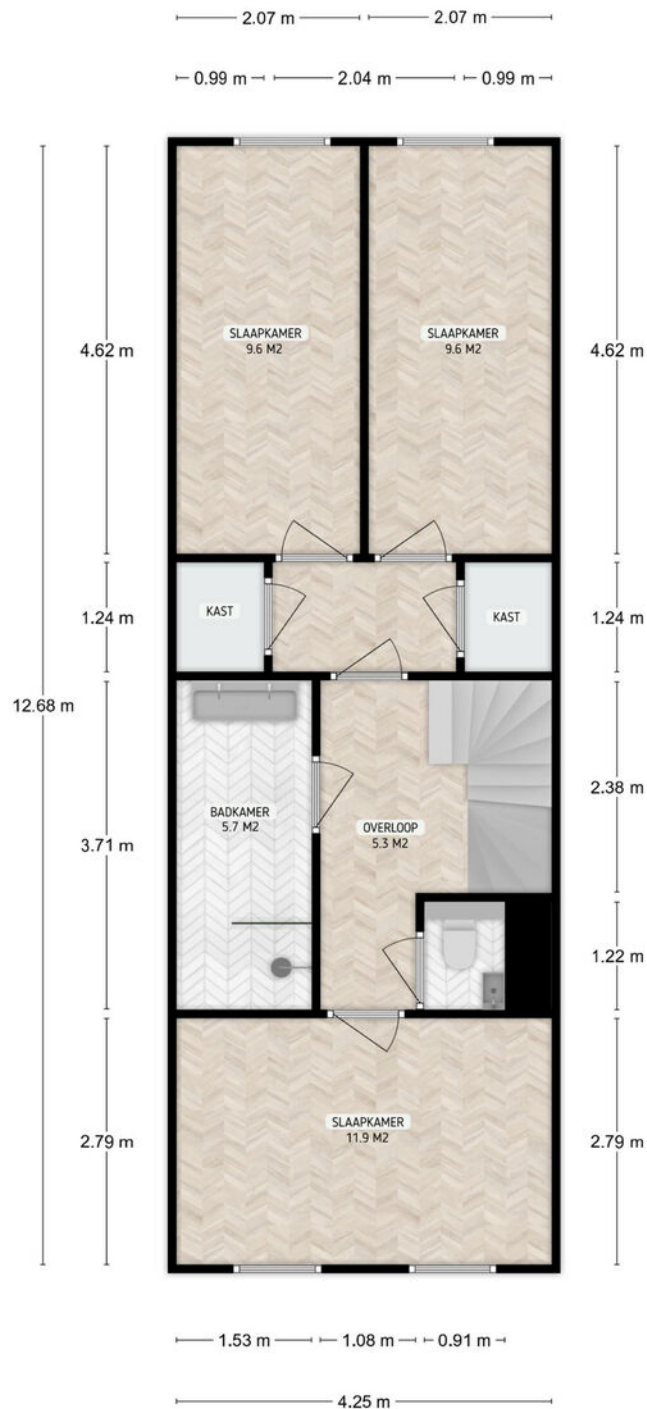


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

NIJVERHEIDSTRAAT 44C, ROTTERDAM

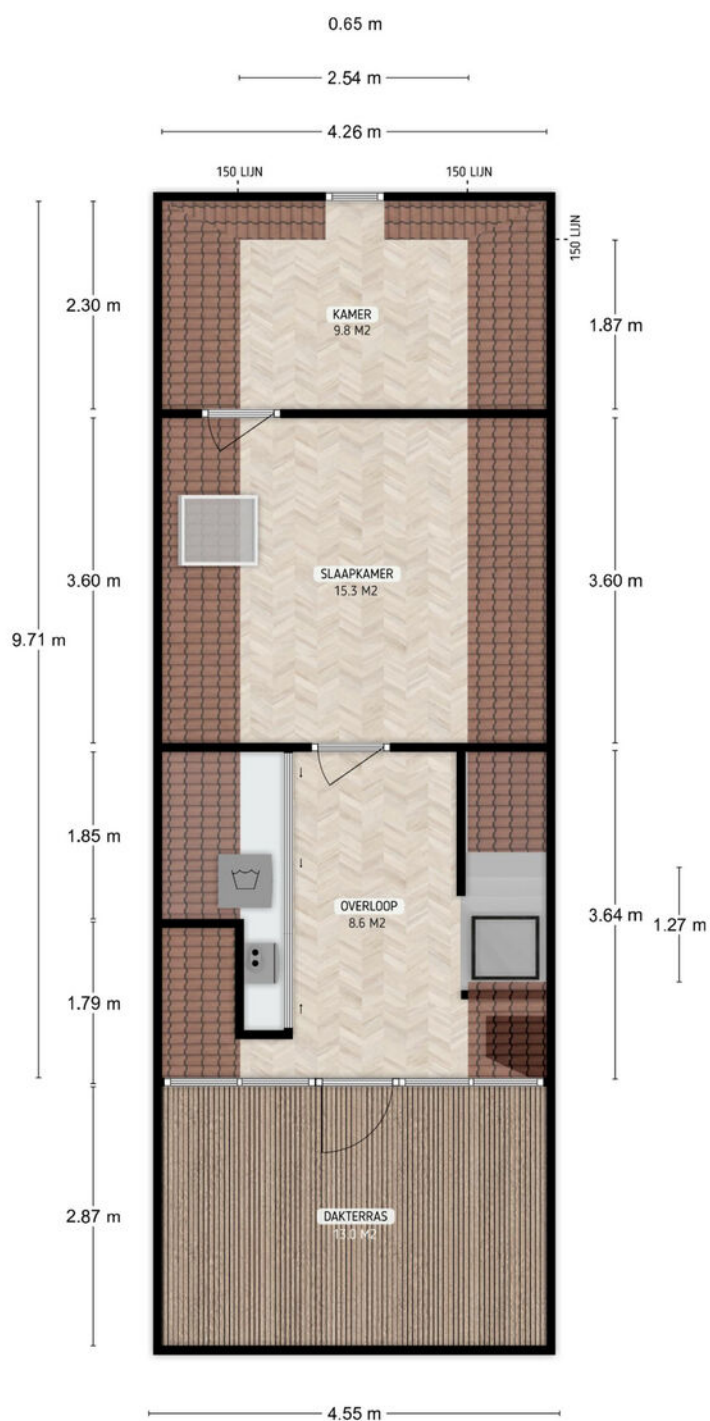
DUBBELE BOVENWONING 53.27 M²
DERDE VERDIEPING
HOOGTE 292 CM



PLATTEGROND

NIJVERHEIDSTRAAT 44C, ROTTERDAM

DUBBELE BOVENWONING 24.93 M²
VIERDE VERDIEPING
HOOGTE 281 CM

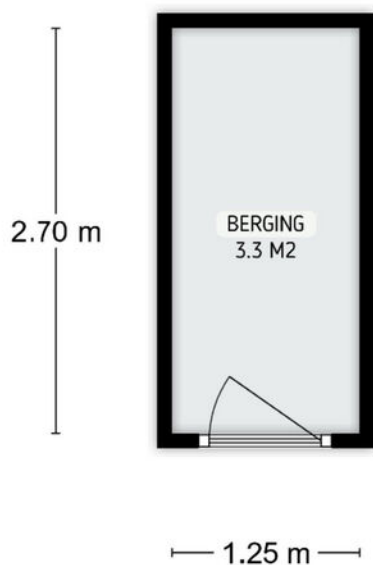


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

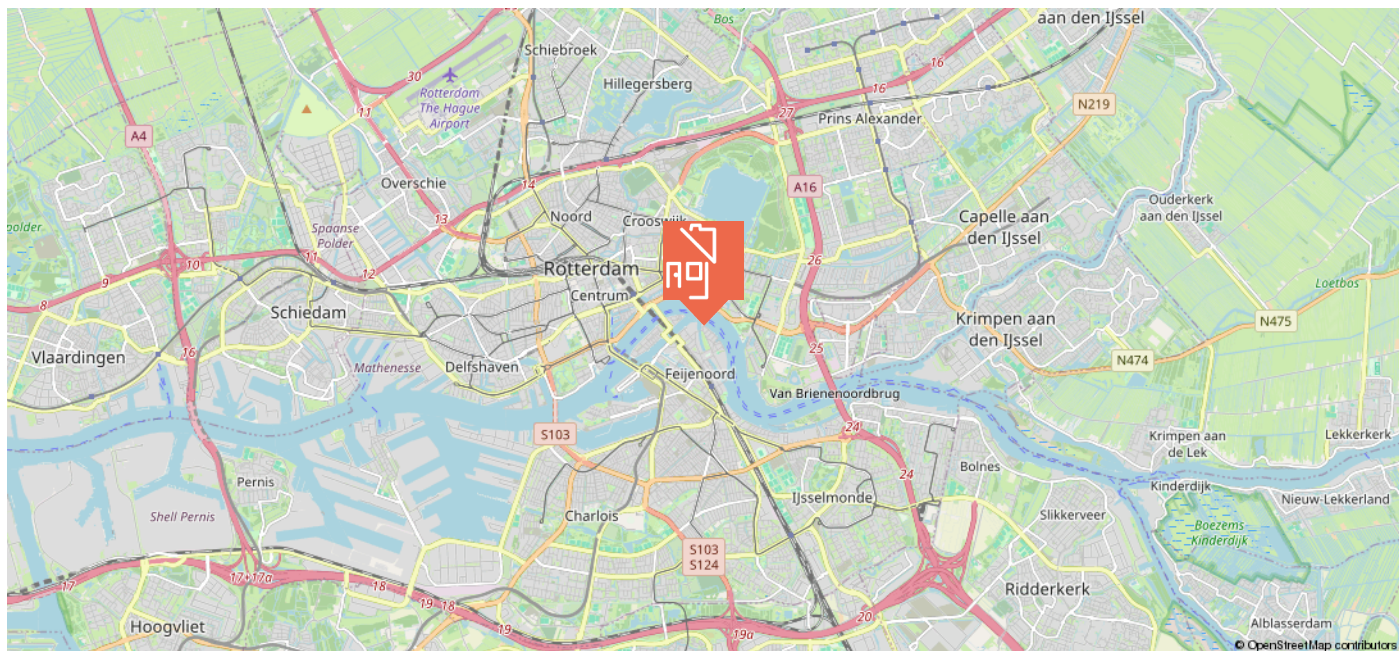
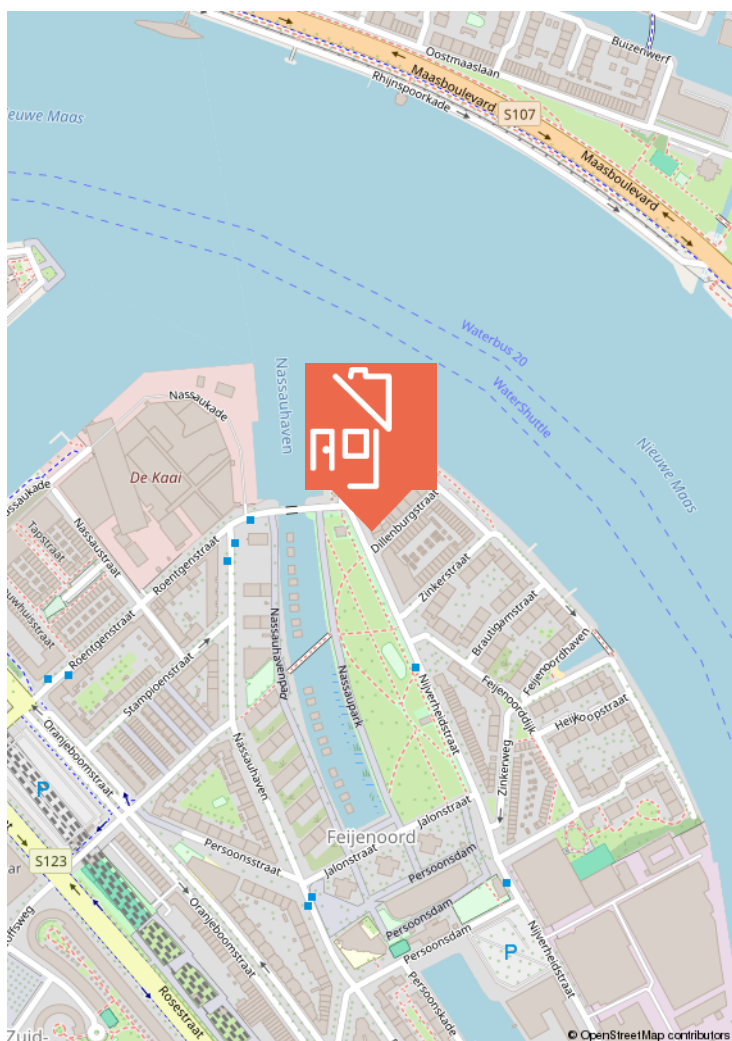
NIJVERHEIDSTRAAT 44C, ROTTERDAM

BERGING 3.37 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

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 Entreporthaven 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