maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal



# SOETENDAALSEWEG 13
## 3036 EH ROTTERDAM
### VRAAGPRIJS € 775.000,- K.K.


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


Vastgoed Ned.



## KENMERKEN

| | |
|---|---|
| **Type woning** | Tussenwoning |
| **Woonoppervlakte** | 152 $m^2$ |
| **Inhoud** | 534 $m^3$ |
| **Bouwjaar** | 2015 |
| **Aantal kamers** | 5 |
| **Aantal slaapkamers** | 3 |
| **Buitenruimte** | Achtertuin |
| **Isolatie** | Volledig geïsoleerd, HR++ glas |
| **Verwarming** | Stadsverwarming, gedeeltelijke vloerverwarming, warmte terugwininstallatie |
| **Warm water** | Stadsverwarming |
| **Energielabel** | A ++ |

# OMSCHRIJVING

Vier woonlagen, een prachtige woonkeuken, een heerlijke stadstuin én energielabel A++! Deze geweldige eengezinswoning aan de Soetendaalseweg 13 heeft werkelijk alles in huis voor comfortabel en sfeervol wonen. De woning is gebouwd in 2015, beschikt over maar liefst 152 m² woonoppervlakte en heeft een verrassende indeling met een royale woonkeuken op de begane grond en een lichte woonkamer met vide op de eerste verdieping. Verdeeld over de twee bovenste verdiepingen vind je drie fijne slaapkamers en een complete badkamer. En dan is er ook nog een groene stadstuin met eigen berging én een balkon op de bovenste verdieping! De moderne afwerking, grote raampartijen en speelse indeling maken dit een heerlijk gezinshuis op een fantastische plek in het populaire Oude Noorden.

Het Oude Noorden zit vol verrassingen en is met haar urban hotspots een hippe buurt! Straten als de Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een superleuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je iedere keer weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot gezellige terrassen en lokale speciaalzaken: er is voor ieder wat wils. Daarnaast heeft deze buurt meerdere gezellige pleinen waar regelmatig iets te beleven valt, zoals de Rotterdamse Oogstmarkt op het Noordplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers en leuke hotspots, liggen in de nabije omgeving. Naar groen hoef je eveneens niet lang op zoek dankzij de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. Voor de dagelijkse praktijk zit je hier ook goed, met supermarkten, scholen en kinderopvang in de omgeving. Bovendien fiets je binnen circa 10 minuten naar het stadscentrum en zijn onder andere Station Rotterdam Noord, tramverbindingen en Rotterdam Centraal goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen A13 en A20 liggen gunstig. Een heerlijke combinatie van stads wonen, gezelligheid en een echt buurtgevoel!

## Indeling

Begane grond:
Via de eigen voordeur kom je binnen in de verzorgde hal, waar de lichte wanden en warme houtlook vloer direct voor een fijne uitstraling zorgen. Vanuit hier loop je door naar de royale woonkeuken, het gezellige hart van de woning!

Wat een heerlijke ruimte! De hoge plafonds en de bijzondere vide zorgen voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde is volop plek voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners, gezellige borrels en uitgebreid tafelen met familie en vrienden. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en maken het geheel extra uitnodigend.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een strakke, lichte kleurstelling met greeploze fronten en een donker werkblad. De keuken heeft een royale opstelling met veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De combinatie van de lichte kasten, het donkere werkblad en de warme vloer geeft de keuken een stijlvolle en tijdloze uitstraling.

En dan de tuin! Vanuit de woonkeuken stap je direct de fraai aangelegde stadstuin van circa 23 m² in, gelegen op het noorden. De combinatie van grote tegels, groene beplanting en gezellige zitplekken zorgt voor een heerlijke buitenruimte midden in de stad. Er is volop plek voor een eettafel of een fijne loungehoek, zodat je hier op mooie dagen lekker buiten kunt eten, borrelen of ontspannen.
Achter in de tuin bevindt zich een eigen vrijstaande stenen berging van circa 7 m², voorzien van elektra.

Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen. Een fijne praktische toevoeging aan deze heerlijke woning!

Terug in de woning in de hal bevindt zich een separaat toilet met fonteintje. Via de trap bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping staat volledig in het teken van de woonkamer. En wat een fijne leefruimte is dit! Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er volop natuurlijk licht naar binnen. De lichte wanden, warme houtlook vloer en rustige kleurstelling zorgen voor een sfeervol geheel.

Er is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek met een grote bank en comfortabele fauteuils. De open verbinding met de woonkeuken beneden, dankzij de bijzondere vide, geeft de woning een speels karakter en zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. Een heerlijke plek om te ontspannen, een film te kijken of gezellig samen te komen. Vanaf de overloop brengt de trap je naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:
Op deze verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Beide slaapkamers zijn momenteel ingericht als kinderkamers en hebben een lichte, rustige uitstraling. De kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en een bureau of speelhoek. Uiteraard zijn ze ook uitstekend te gebruiken als logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met lichte wandtegels en een rustige, tijdloze uitstraling. Hier vind je een heerlijk ligbad, een ruime inloopdouche met glazen douchewand en een dubbele wastafel met meubel. Een ruimte waar comfort en praktisch gemak samenkomen! Via de trap bereik je de derde en bovenste verdieping.

Derde verdieping:
De bovenste verdieping is ingericht als een heerlijke privéverdieping met de royale hoofdslaapkamer, een walk-in closet en een praktische wasruimte. De slaapkamer is ruim en sfeervol afgewerkt met lichte wanden en een warme houtlook vloer. Dankzij de grote schuifpui valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen en heb je direct toegang tot het balkon. Een heerlijke plek om 's ochtends met een kop koffie de dag te beginnen, terwijl je geniet van het uitzicht over de omgeving.

De praktische walk-in closet biedt volop ruimte voor kleding, schoenen en accessoires. Zo blijft de slaapkamer heerlijk rustig en opgeruimd.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ideaal om alle huishoudelijke apparatuur netjes uit het zicht te houden!

## Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.
Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2015
- Woonoppervlakte circa 152 m2
- Inhoud circa 534 m3
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A++
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming, wtw-systeem en vloerverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- 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 woning 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

maarten
makelaardij





maarten
makelaardij





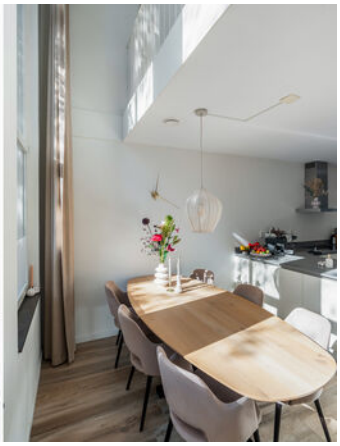





















SIEMENS





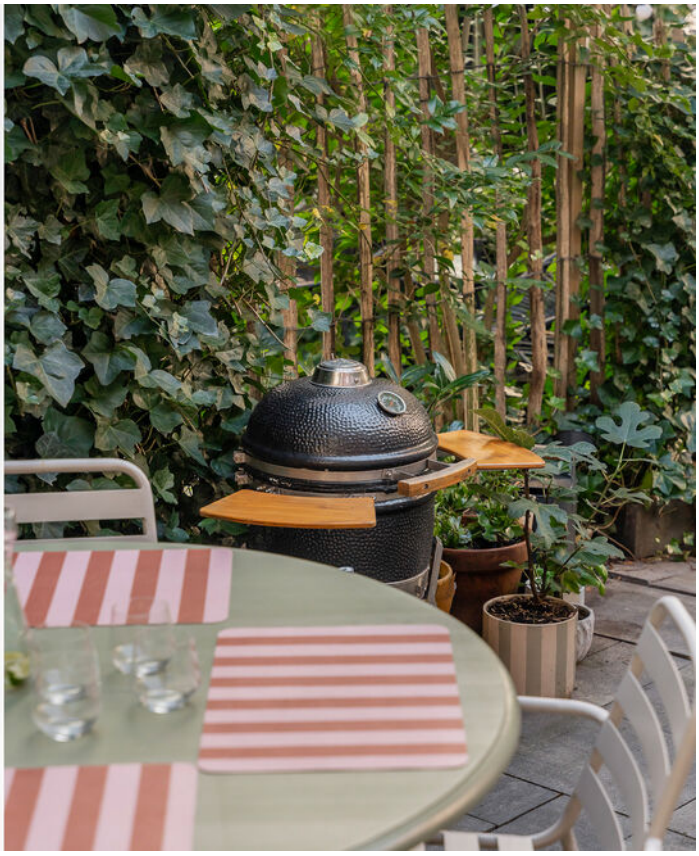






maarten
makelaardij





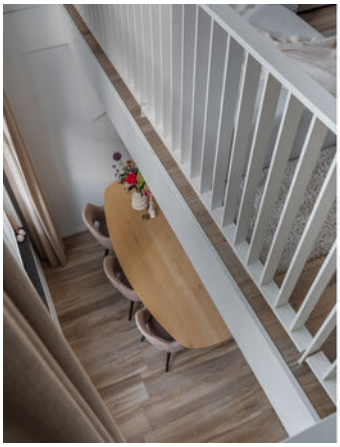






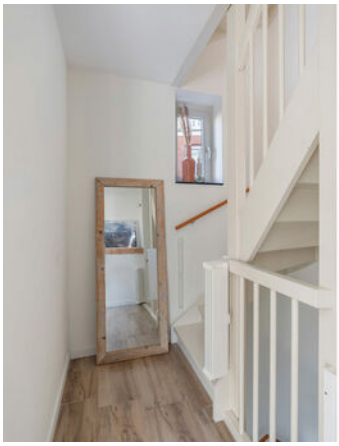






















































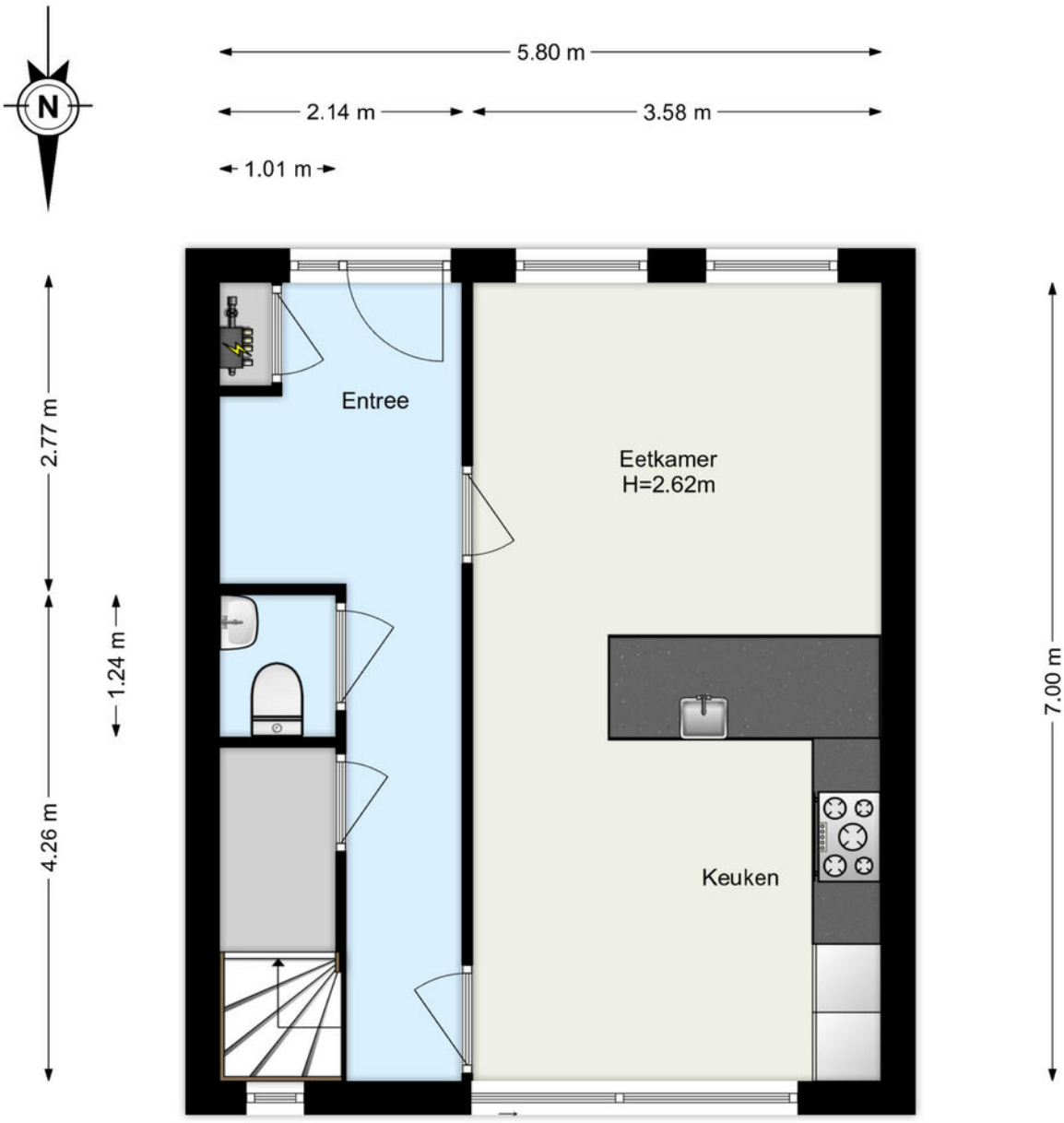


# PLATTEGROND



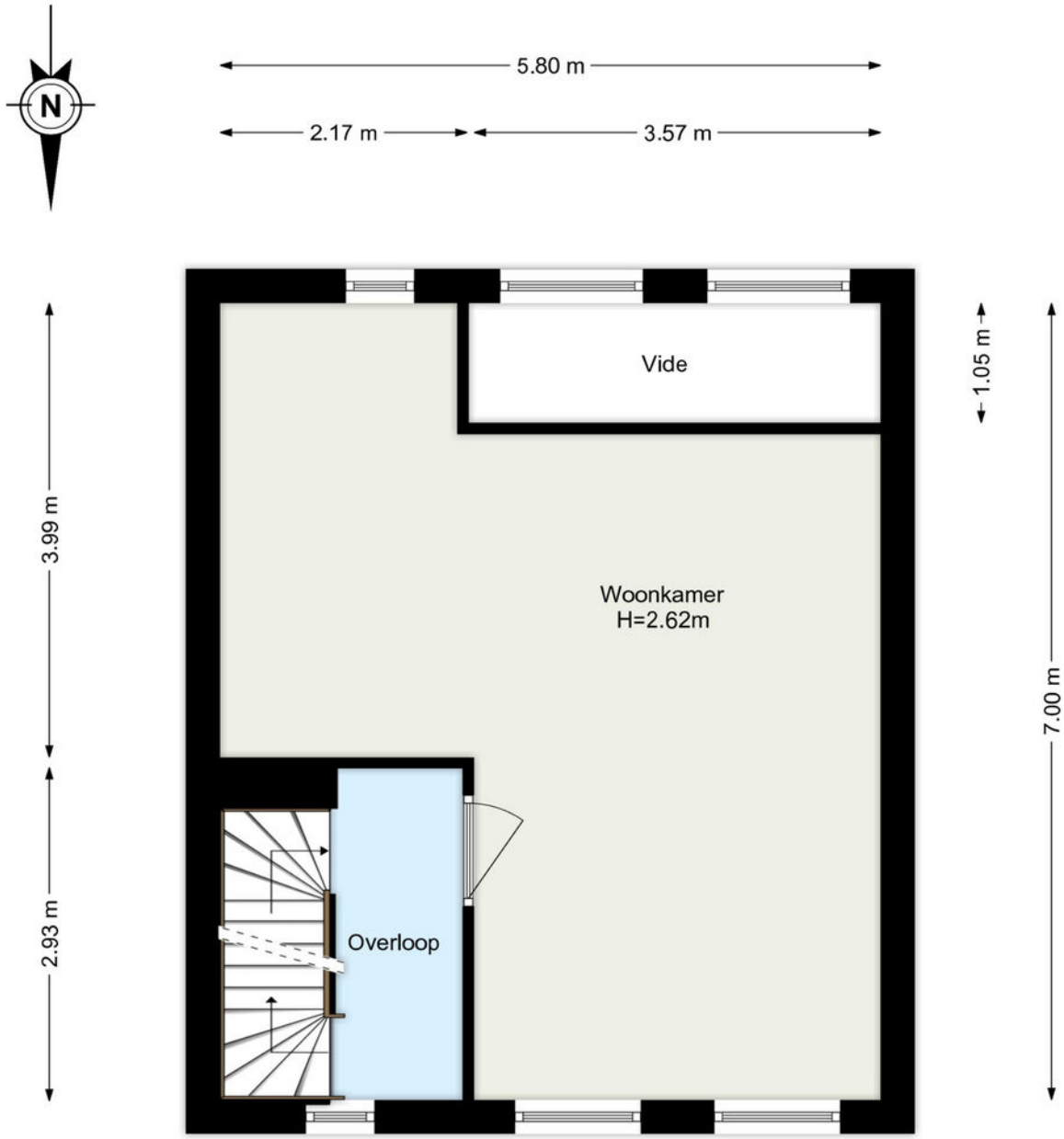

www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



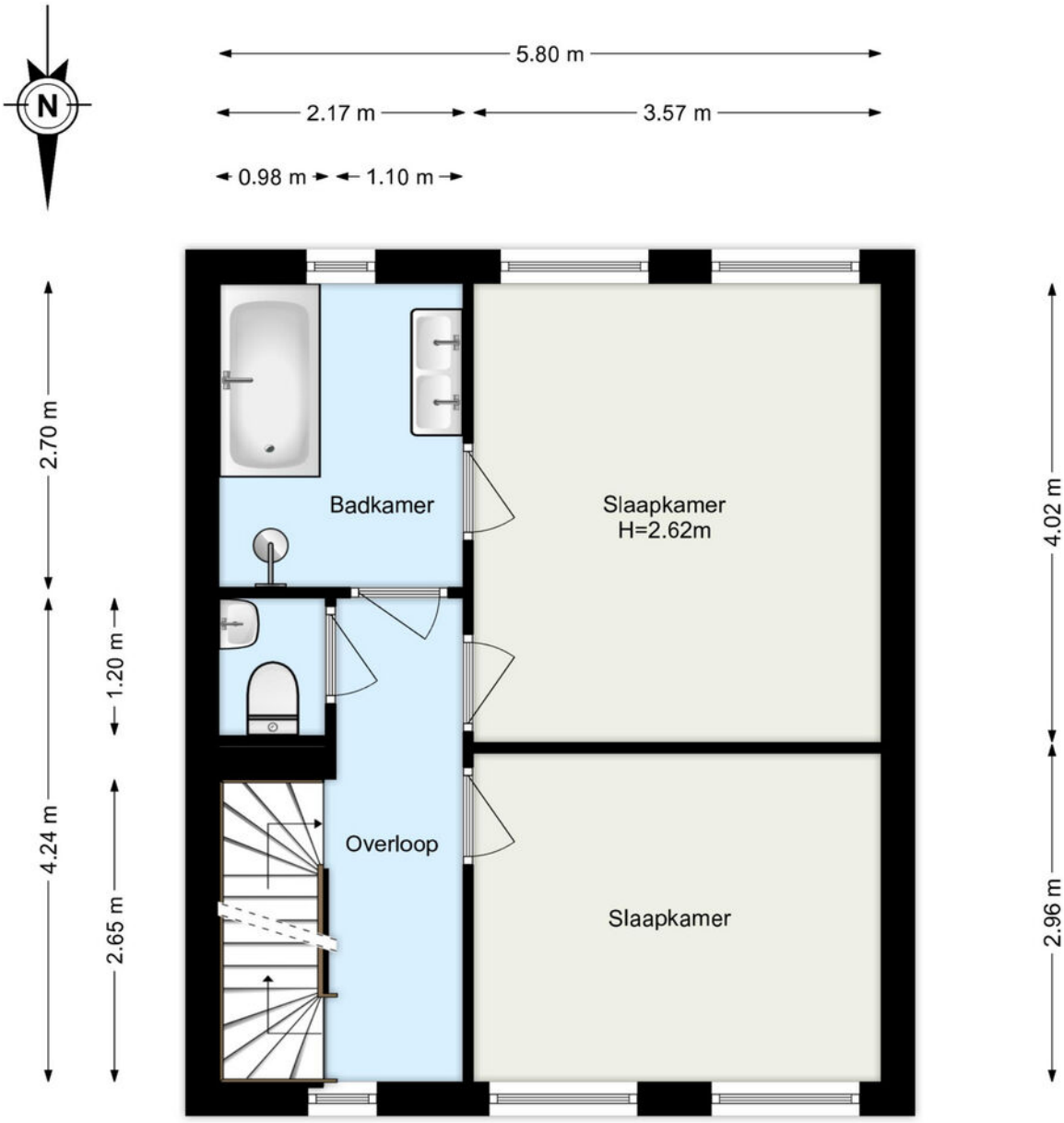

www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND




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

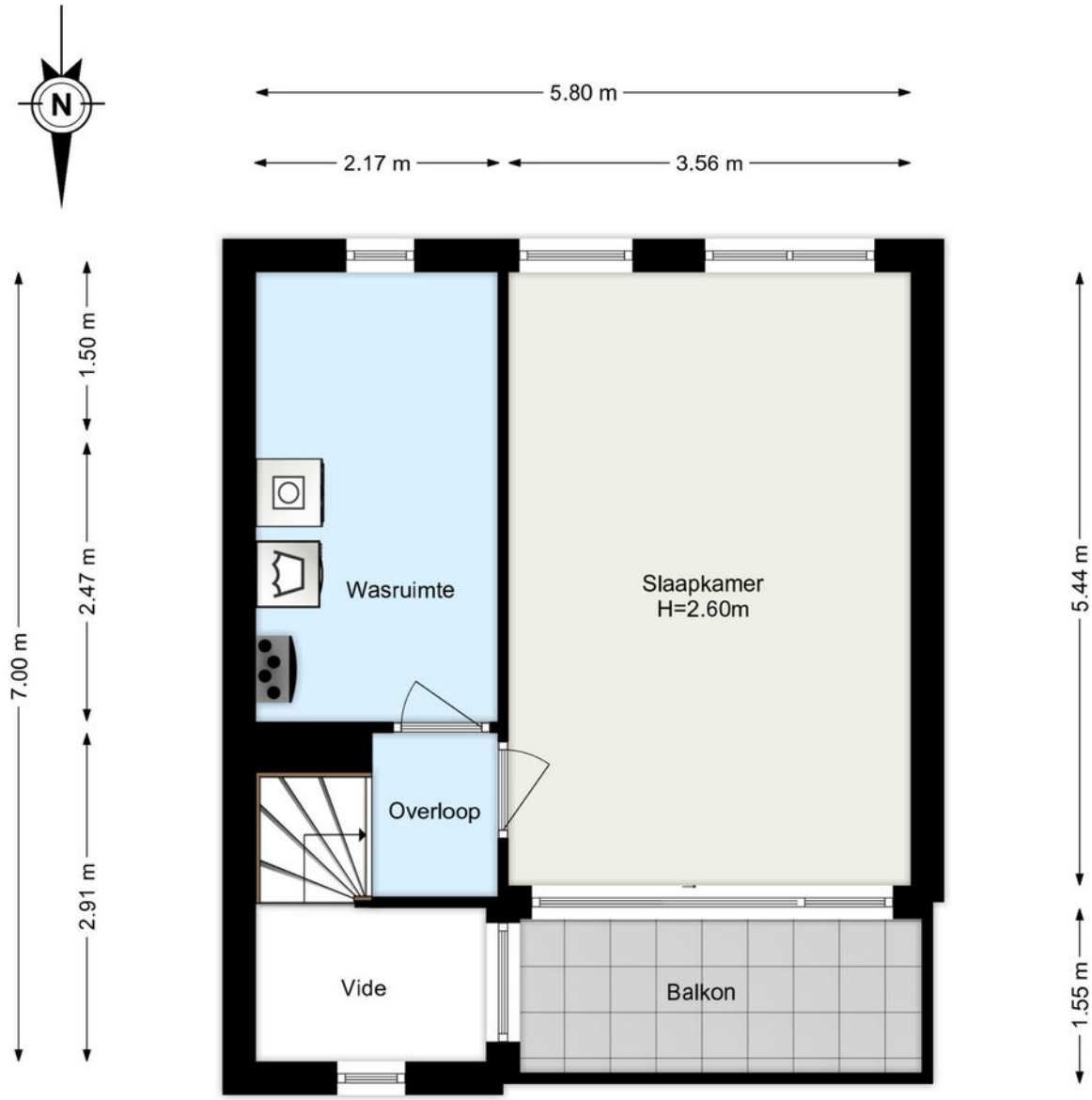
# PLATTEGROND




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

maarten
makelaardij

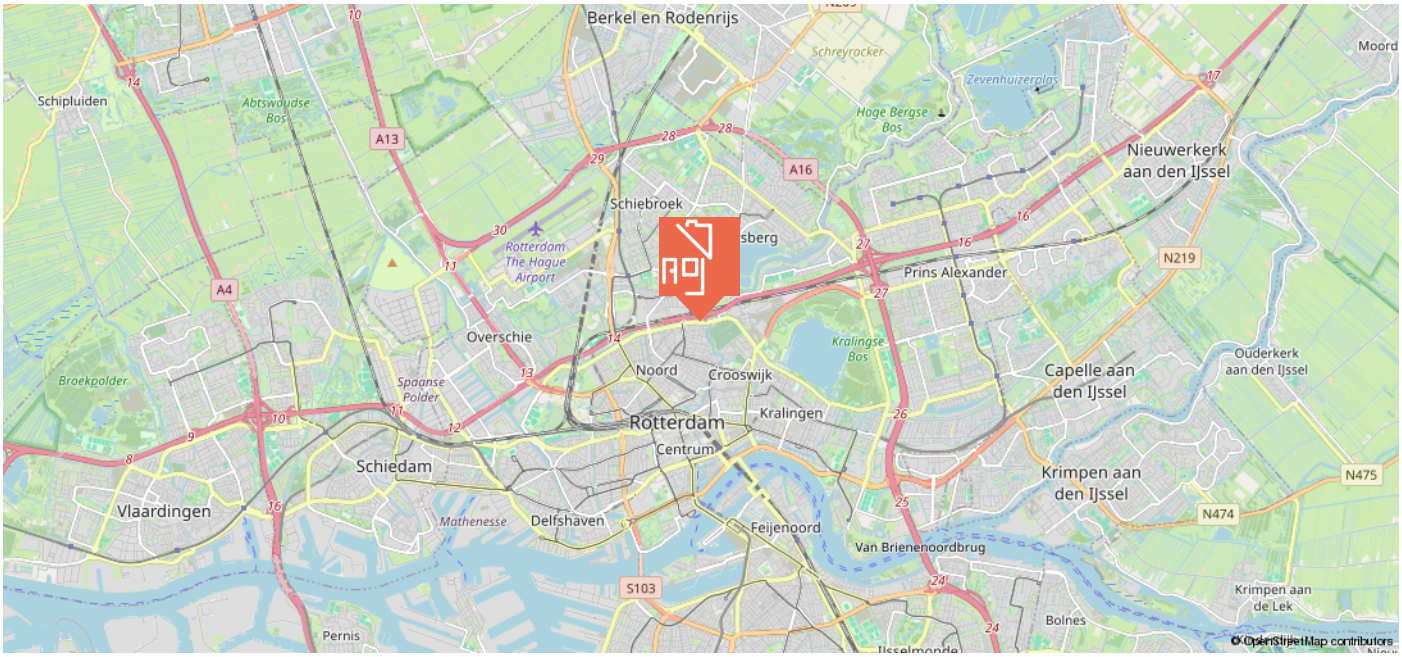
# PLATTEGROND

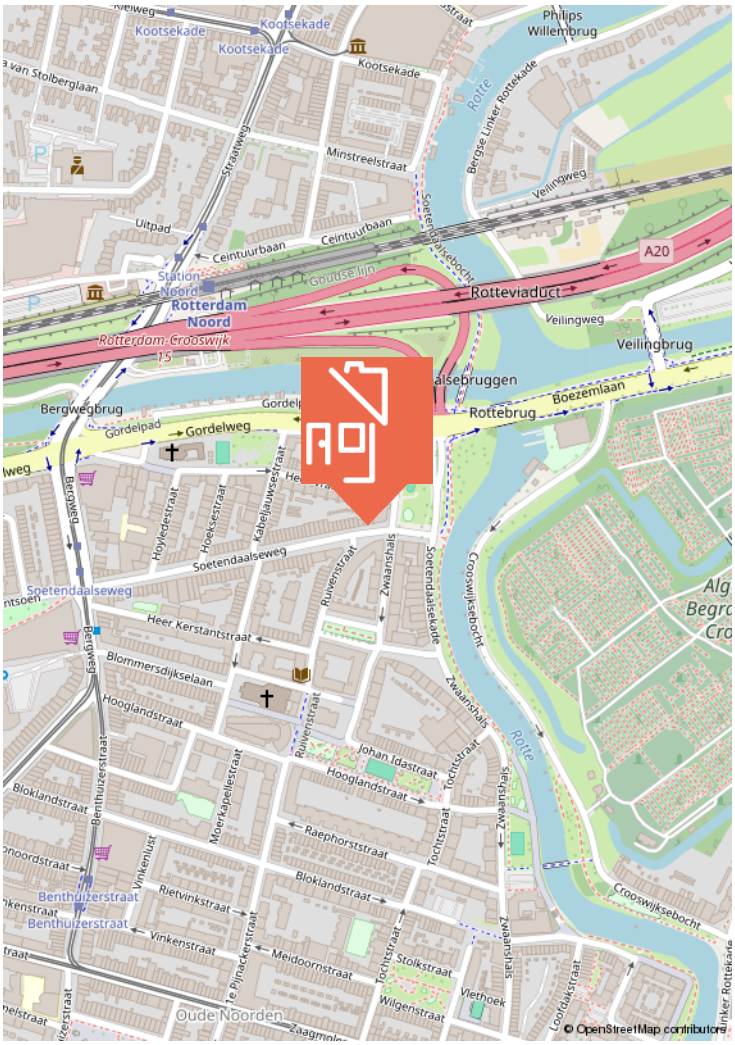



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

# LOCATIE




## Oude Noorden

Het Oude Noorden zit vol verrassingen en is met haar urban hotspots een hippe buurt! Straten als de Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een superleuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je iedere keer weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot gezellige terrassen en lokale speciaalzaken: er is voor ieder wat wils. Daarnaast heeft deze buurt meerdere gezellige pleinen waar regelmatig iets te beleven valt, zoals de Rotterdamse Oogstmarkt op het Noordplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers en leuke hotspots, liggen in de nabije omgeving. Naar groen hoef je eveneens niet lang op zoek dankzij de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. Voor de dagelijkse praktijk zit je hier ook goed, met supermarkten, scholen en kinderopvang in de omgeving. Bovendien fiets je binnen circa 10 minuten naar het stadscentrum en zijn onder andere Station Rotterdam Noord, tramverbindingen en Rotterdam Centraal goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen A13 en A20 liggen gunstig.

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