maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal



# MATHENESSERDIJK 311
## 3026 GB ROTTERDAM
### VRAAGPRIJS € 469.000,- K.K.

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

Vastgoed Ned.

maarten
makelaardij



## KENMERKEN

| | |
|---|---|
| **Type woning** | Appartement |
| **Woonoppervlakte** | 101 $m^2$ |
| **Inhoud** | 344 $m^3$ |
| **Bouwjaar** | 1925 |
| **Aantal kamers** | 4 |
| **Aantal slaapkamers** | 2 |
| **Buitenruimte** | Achtertuin |
| **Isolatie** | muurisolatie, dubbel glas |
| **Verwarming** | Cv ketel |
| **Warm water** | Cv ketel |
| **Energielabel** | A |

# OMSCHRIJVING

Deze woning doet mee aan de Open Huizen Dag op zaterdag 3 oktober van 13:00 tot 15:00 uur. Vrije inloop, geen afspraak nodig!

Strak afgewerkt, verrassend ruim én helemaal instapklaar! Sommige woningen voelen direct als thuis en dit is er absoluut één van. Deze stijlvolle benedenwoning is de afgelopen jaren met veel oog voor detail met liefde verzorgd en biedt alles wat je zoekt: een royale woonoppervlakte van circa 101 m², een prachtige leefkeuken met kookeiland, een sfeervolle woonkamer, twee slaapkamers en een heerlijke achtertuin op het zuidwesten. De strakke visgraatvloer, moderne afwerking en grote raampartijen zorgen voor een warme en luxe uitstraling. Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning ook nog over een balkon én energielabel A. Hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten!

Tussendijken is een levendige wijk die de afgelopen jaren enorm in populariteit is toegenomen. De wijk kenmerkt zich door haar karakteristieke bebouwing, brede lanen en een fijne mix van stadse levendigheid en rust. Op korte afstand vind je de gezellige winkelstraat aan de Mathenesserweg, diverse supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Ook Historisch Delfshaven, het Dakpark en de Euromast liggen dichtbij. Dankzij de uitstekende tram-, metro- en busverbindingen bereik je het centrum van Rotterdam binnen enkele minuten en ook de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Een heerlijke plek voor iedereen die comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Indeling

Begane grond
Via de eigen entree stap je binnen in de woning. Vanuit de hal kom je direct in misschien wel de mooiste ruimte van het huis: de royale woonkeuken met aangrenzende eetkamer. Dankzij de grote raampartijen aan voorzijde wordt deze verdieping overspoeld met natuurlijk daglicht. De strakke visgraatvloer loopt naadloos door over de gehele verdieping en geeft de woning een rustige, luxe uitstraling.

De moderne leefkeuken vormt het hart van de woning. De keuken is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland voorzien van een prachtig werkblad, waar je niet alleen heerlijk kunt koken, maar ook gezellig kunt aanschuiven aan de bar met barkrukken. Ideaal wanneer vrienden of familie langskomen. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, wijnkoeler en volop werk- en bergruimte. Een keuken waar koken en gezellig samenzijn perfect samenkomen.

Aan de achterzijde bevindt zich de eerste slaapkamer. Deze ruimte is geheel naar eigen wens in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Via de openslaande deuren stap je direct de fraai aangelegde achtertuin van circa 22 m² in. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. Of je nu buiten wilt dineren, ontspannen met een goed boek of gezellig wilt borrelen met vrienden, dit is een buitenruimte waar je graag tijd doorbrengt.

Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een separaat toilet, een aparte douche en een aparte was- en opbergruimte. Vanuit de hal bereik je via de vaste trap de eerste verdieping.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping kom je direct binnen in de royale woonkamer. Ook hier valt direct op hoeveel licht de woning binnenkomt dankzij de raampartijen. De ruimte is sfeervol ingericht en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer. Ook deze kamer profiteert van veel
natuurlijk daglicht en beschikt over openslaande deuren naar het balkon, gelegen op het zuidoosten. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie.

Aan de achterzijde bevindt zich de stijlvolle badkamer. Deze is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. De fraaie zeegroene wandtegels geven de badkamer een eigentijdse uitstraling en maken deze ruimte helemaal af.
Afmetingen

## Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1925
- Woonoppervlakte circa 101 m2
- Inhoud circa 344 m3
- Energielabel A
- Gelegen op eigen grond belast met blooteigendom
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2014)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €117,- 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.

maarten
makelaardij





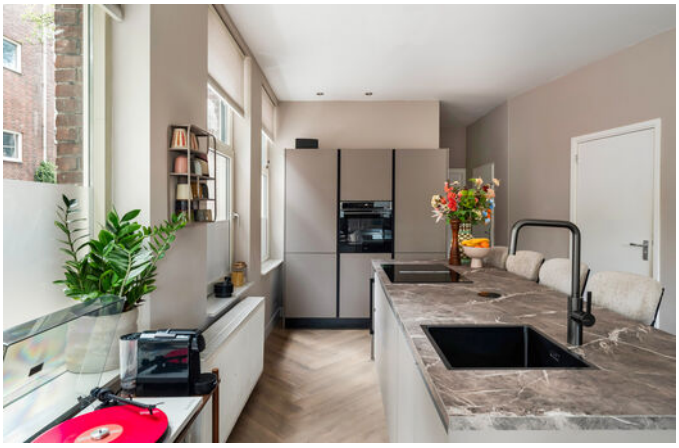
maarten
makelaardij









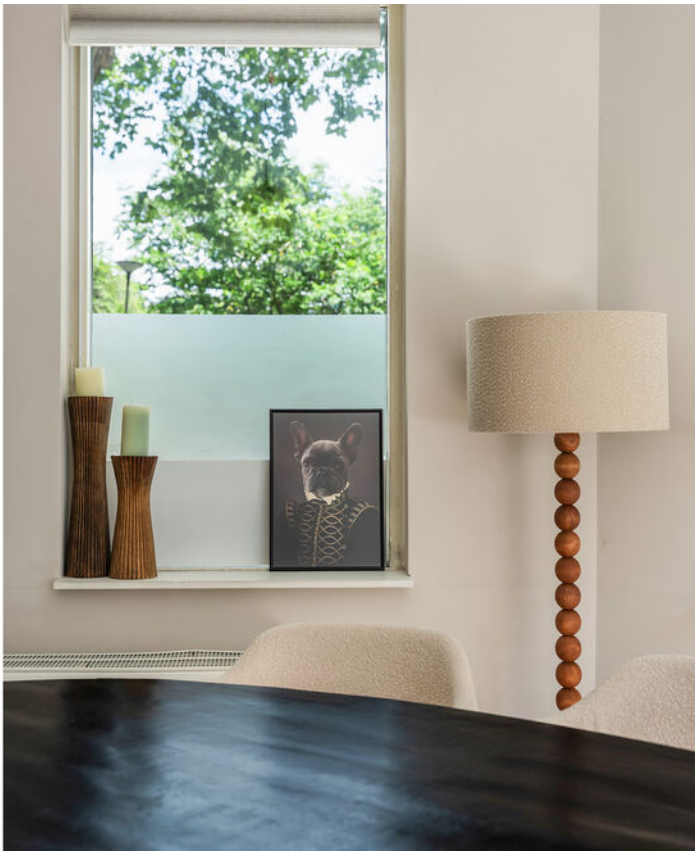






maarten
makelaardij













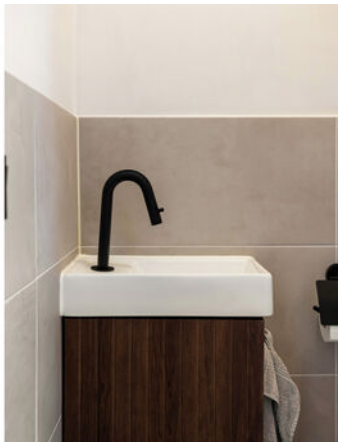
maarten
makelaardij

































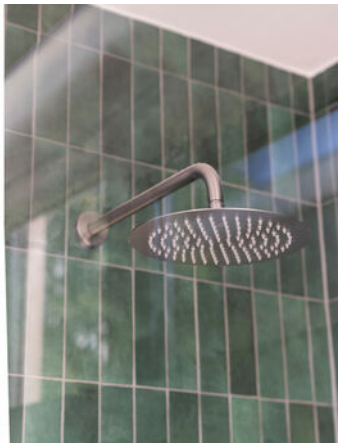


maarten
makelaardij

















maarten
makelaardij







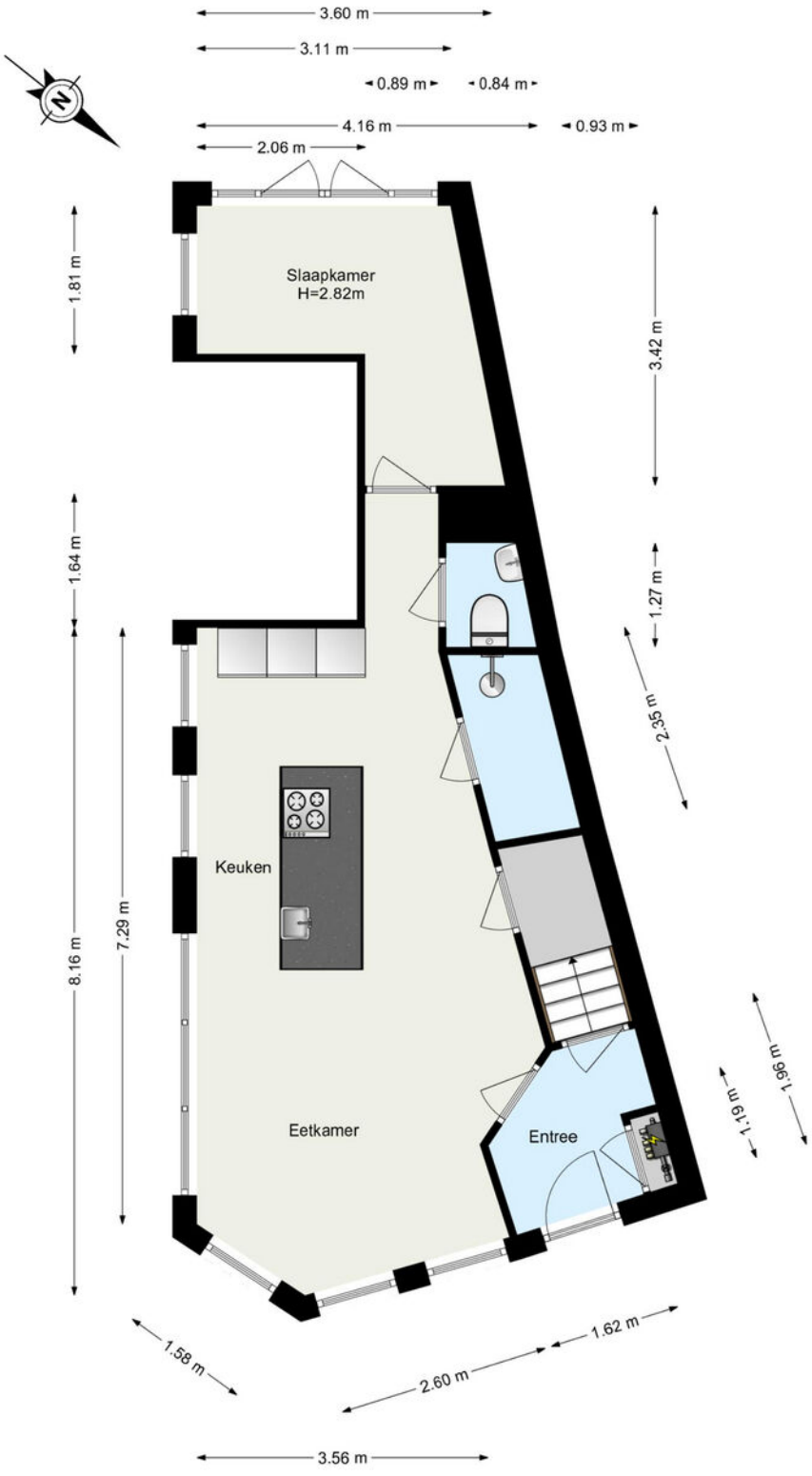








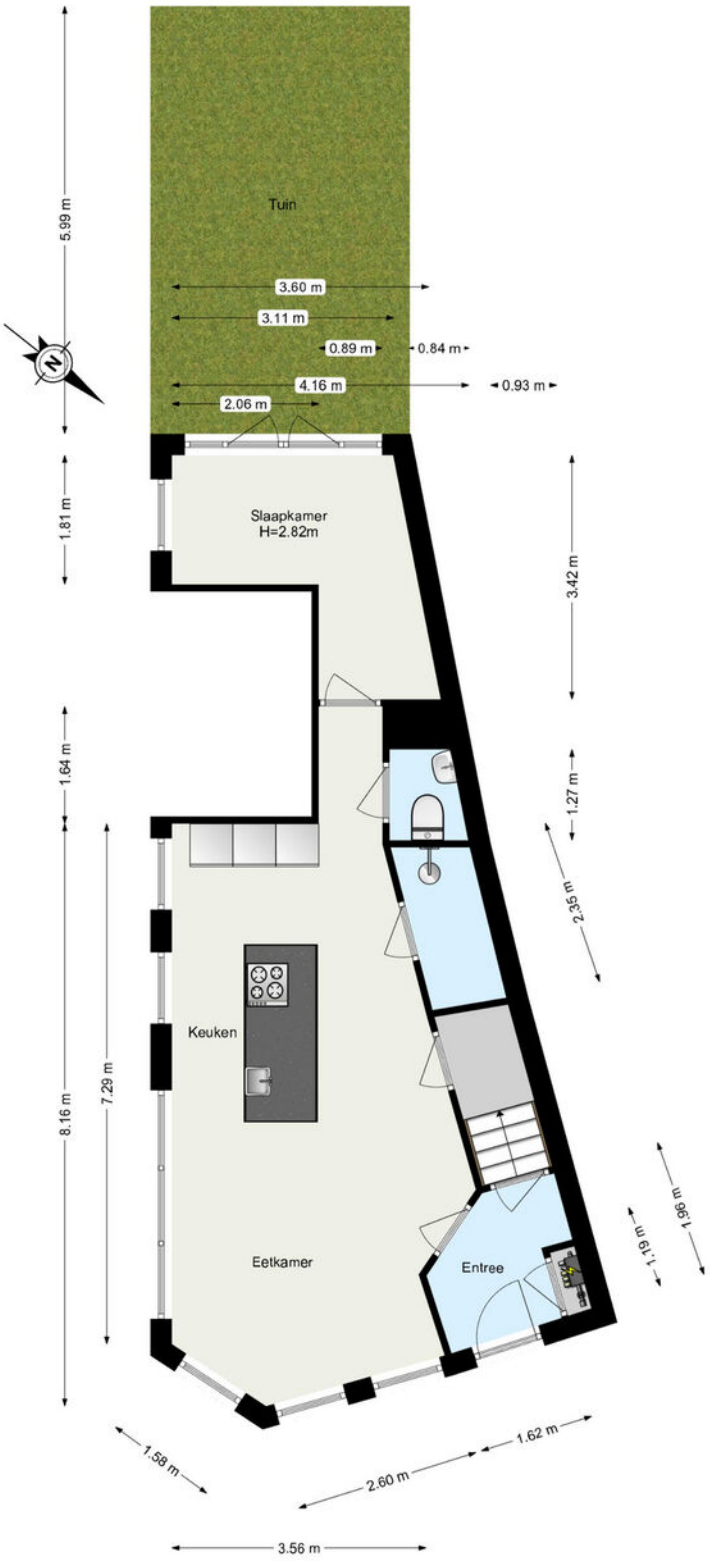
# PLATTEGROND




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

maarten
makelaardij

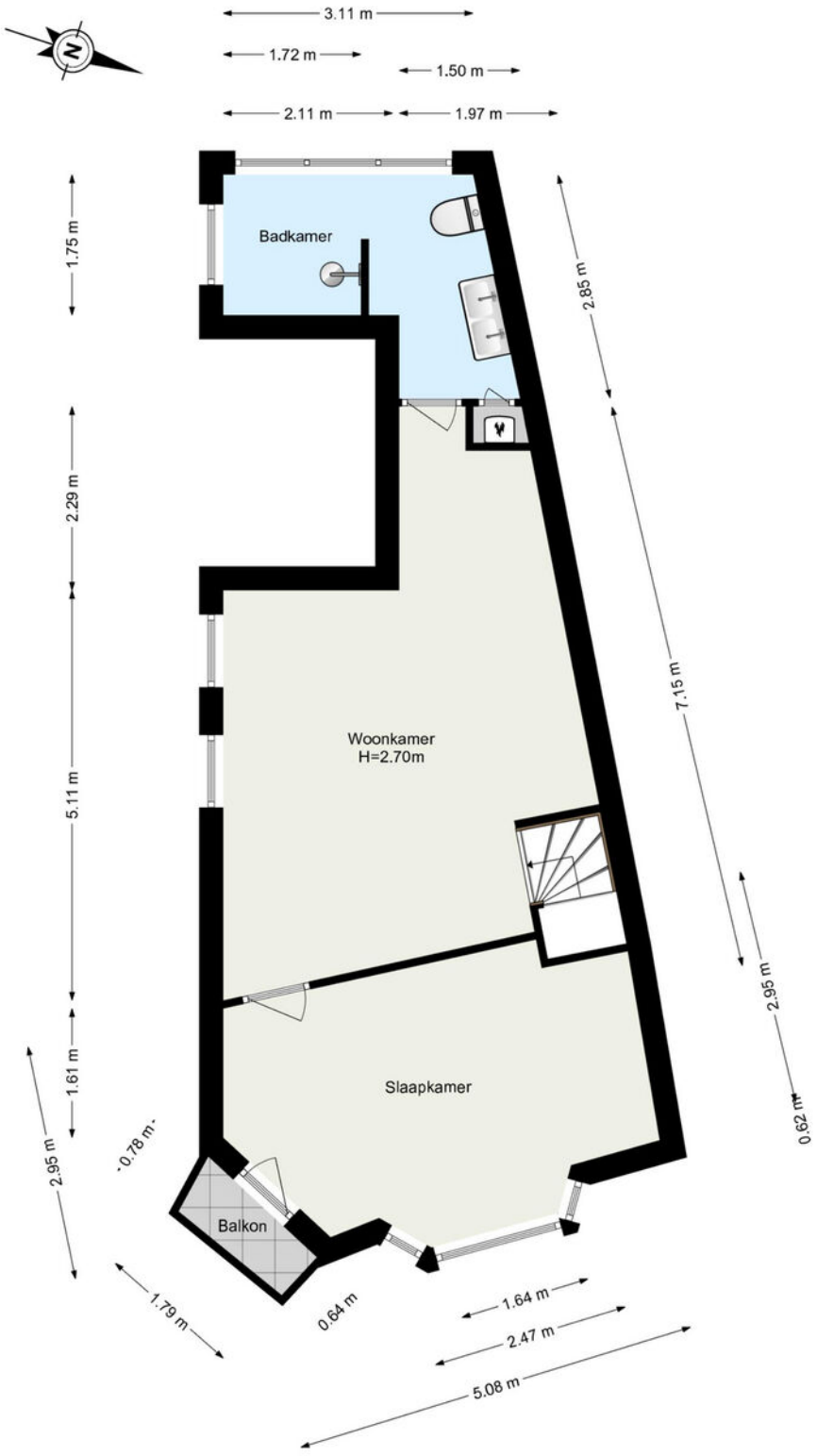
# PLATTEGROND




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

maarten
makelaardij

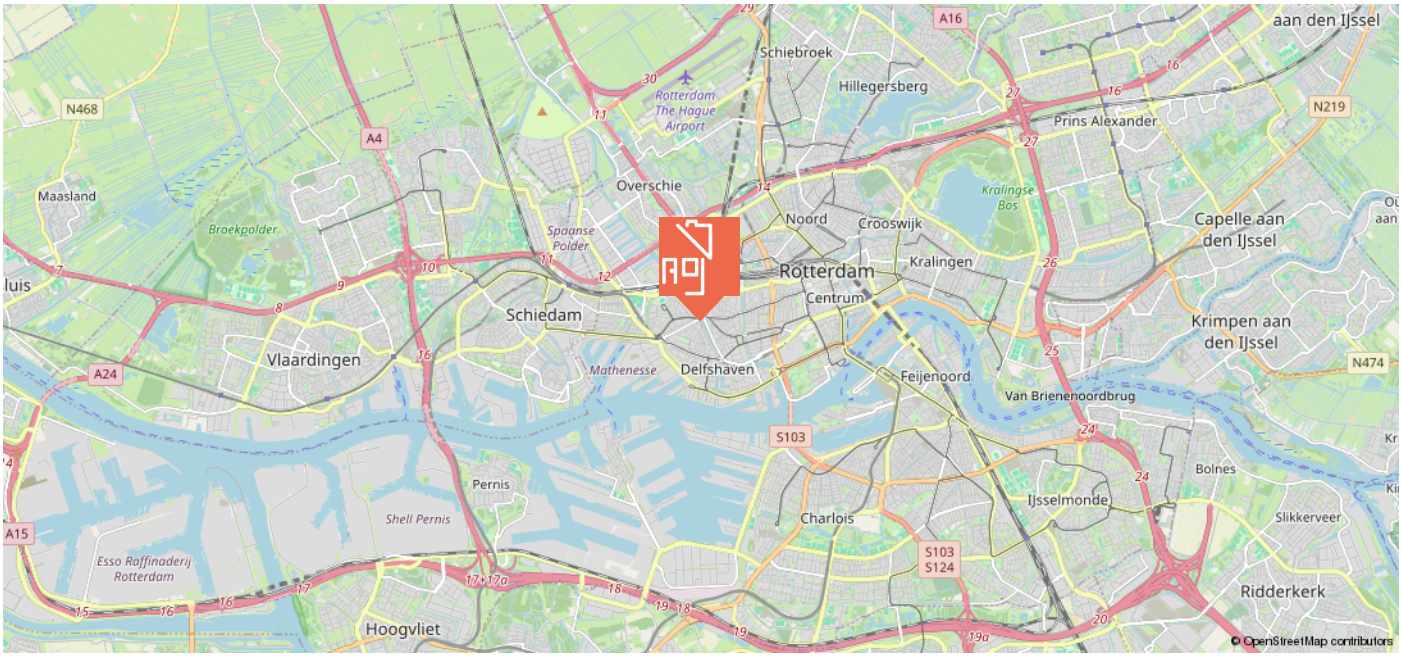
# PLATTEGROND

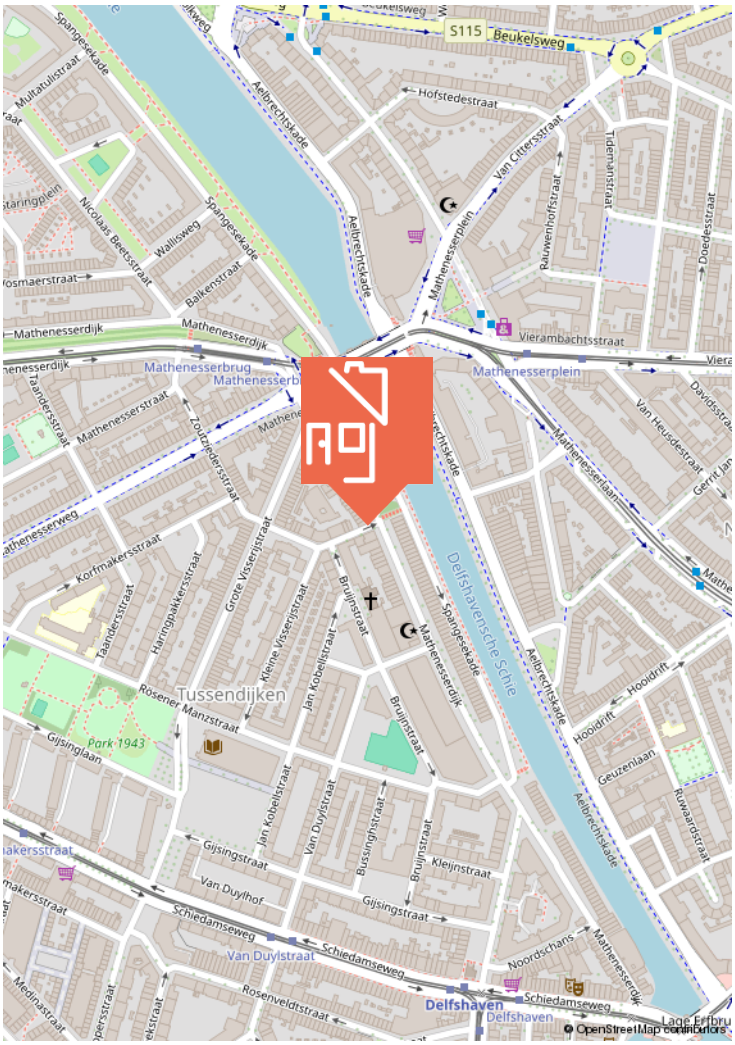



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

# LOCATIE




## Tussendijken

Tussendijken is een sfeervolle wijk gelegen naast Delfshaven. Met vele toko's, winkels, cafés en galerijen is hier genoeg te doen. Verse producten haal je twee keer per week bij de markt op het Visserijplein. Voor een gezellige wandeling loop je langs het water door het Historische Delfshaven. Verder heeft de Schiedamseweg al je dagelijkse voorzieningen en fiets je binnen 10 minuten naar de stad.

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