maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal



ROZENLAAN 83 A
3051 LM ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 537.500,- K.K.

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

Vastgoed Ned.

maarten
makelaardij



KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	98 m^2
Inhoud	340 m^3
Bouwjaar	1927
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuin, voortuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	B

OMSCHRIJVING

Een heerlijke tuin, drie slaapkamers én een verrassende indeling! Deze sfeervolle woning in het geliefde Kleiwegkwartier is verdeeld over maar liefst drie woonlagen en beschikt over circa 98 m^2 woonoppervlakte. De lichte doorzonwoonkamer, moderne open keuken met kookeiland en complete badkamer zorgen voor heerlijk wooncomfort. De combinatie van karakteristieke jaren '20-details en de moderne afwerking geeft de woning een fijne uitstraling. En als kers op de taart: een gezellige voortuin én een royale achtertuin op het zuidoosten, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Wat een fijne plek om thuis te komen!

Het Kleiwegkwartier is zo'n buurt waar je rustig woont, maar toch alles binnen handbereik hebt. De karakteristieke straten, het vele groen en de gezellige sfeer maken dit een fijne plek om thuis te komen. Voor je dagelijkse boodschappen, een goede koffie of een hapje buiten de deur kun je terecht rondom de Kleiweg en de Straatweg. Ook het Melanchthonpark en het groen langs de Bergse Plassen liggen dichtbij voor een wandeling of rondje hardlopen.

Met de fiets sta je zo in Blijdorp, bij het Vroesenpark of in het centrum van Rotterdam. Ook met het openbaar vervoer ben je snel onderweg en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Kortom: een rustige woonomgeving met de levendigheid van de stad altijd dichtbij.

Indeling

Begane grond:
Via de groene voortuin bereik je de eigen voordeur. Je komt binnen in het tochtportaal, waar de karakteristieke glas-in-looddetails direct opvallen. De ruime hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken en is voorzien van een warme parketvloer, lichte wanden en mooie paneeldeuren.

Wat een heerlijke living! Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van een prachtige lichtinval. De warme vloer, strakke lichte wanden en moderne afwerking zorgen voor een sfeervol geheel. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Via de openslaande deuren aan de achterzijde betrek je de tuin op mooie dagen gemakkelijk bij de woonkamer.

De moderne open keuken is een echte eyecatcher! Deze is uitgevoerd met strakke, witte hoogglans fronten, een donker werkblad en een royaal kookeiland met gezellige baropstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, stoomoven, combi-magnetron, kokend water kraan (Franke) en een ingebouwd koffiezetapparaat. De hoge kastenwand biedt volop opbergruimte en de ingebouwde spotjes maken het geheel helemaal af. Terwijl jij staat te koken, kunnen vrienden en familie gezellig aanschuiven aan het kookeiland!

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft dankzij de lichte afwerking een rustige uitstraling. Extra fijn zijn de openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor je vanuit je slaapkamer zo naar buiten stapt. Heerlijk wakker worden!

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met grote tegels, een royaal ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel en een handdoekradiator. Een heerlijke plek om na een lange dag helemaal tot rust te komen.

In de hal bevinden zich tevens een praktische wasruimte met witgoedaansluiting en een separaat toilet met fonteintje. Via de trap bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop heb je toegang tot de tweede slaapkamer, die momenteel is ingericht als thuiskantoor. De kamer is voorzien van een warme parketvloer, lichte wanden en praktische kasten. De openslaande deuren geven toegang tot het balkon met uitzicht over de achtertuinen. Een fijne werkplek, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als slaap- of logeerkamer!

Tweede verdieping:
Via de trap bereik je de overloop, waar een dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht. Op deze verdieping bevindt zich de derde slaapkamer. De lichte afwerking en speelse daklijnen geven de kamer een knusse uitstraling. Ideaal als kinderkamer, logeerkamer of extra werkplek.

Tuin:
En dan de achtertuin, wat een cadeautje! Deze heerlijke buitenruimte van circa 45 m^2 is gelegen op het zuidoosten en is speels ingedeeld met verschillende niveaus. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een verhoogd houten vlonderterras, waar je een royale loungeset kwijt kunt. Via een paar treden bereik je het lagergelegen, betegelde gedeelte met ruimte voor een gezellige eettafel en barbecue. De groene beplanting en houten erfafscheidingen zorgen voor een sfeervol geheel. Van een koffietje in de ochtend tot uitgebreid tafelen op een mooie zomeravond: hier is het heerlijk vertoeven!

Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een fijne, groene tuin met ruimte voor een gezellig zitje. Hier zit je heerlijk aan het einde van de middag in de zon. Zo heb je altijd een extra plekje om van de buitenlucht te genieten.

Afmetingen
Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden
- Bouwjaar: 1927
- Woonoppervlakte circa 98 m2
- Inhoud circa 340 m3
- Eigen grond
- Fundering is hersteld
- Energielabel B
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2018)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (benedenverdieping HR++ en boven dubbel glas)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €100,- 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







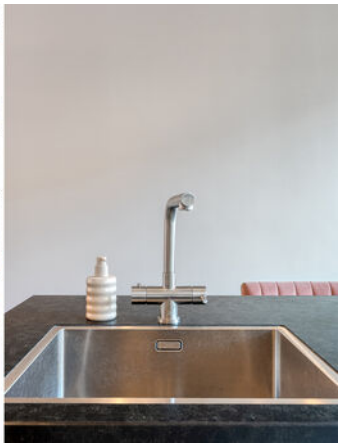




maarten
makelaardij









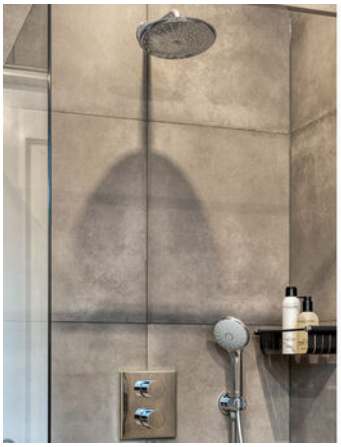




maarten
makelaardij



































maarten
makelaardij











maarten
makelaardij



maarten
makelaardij

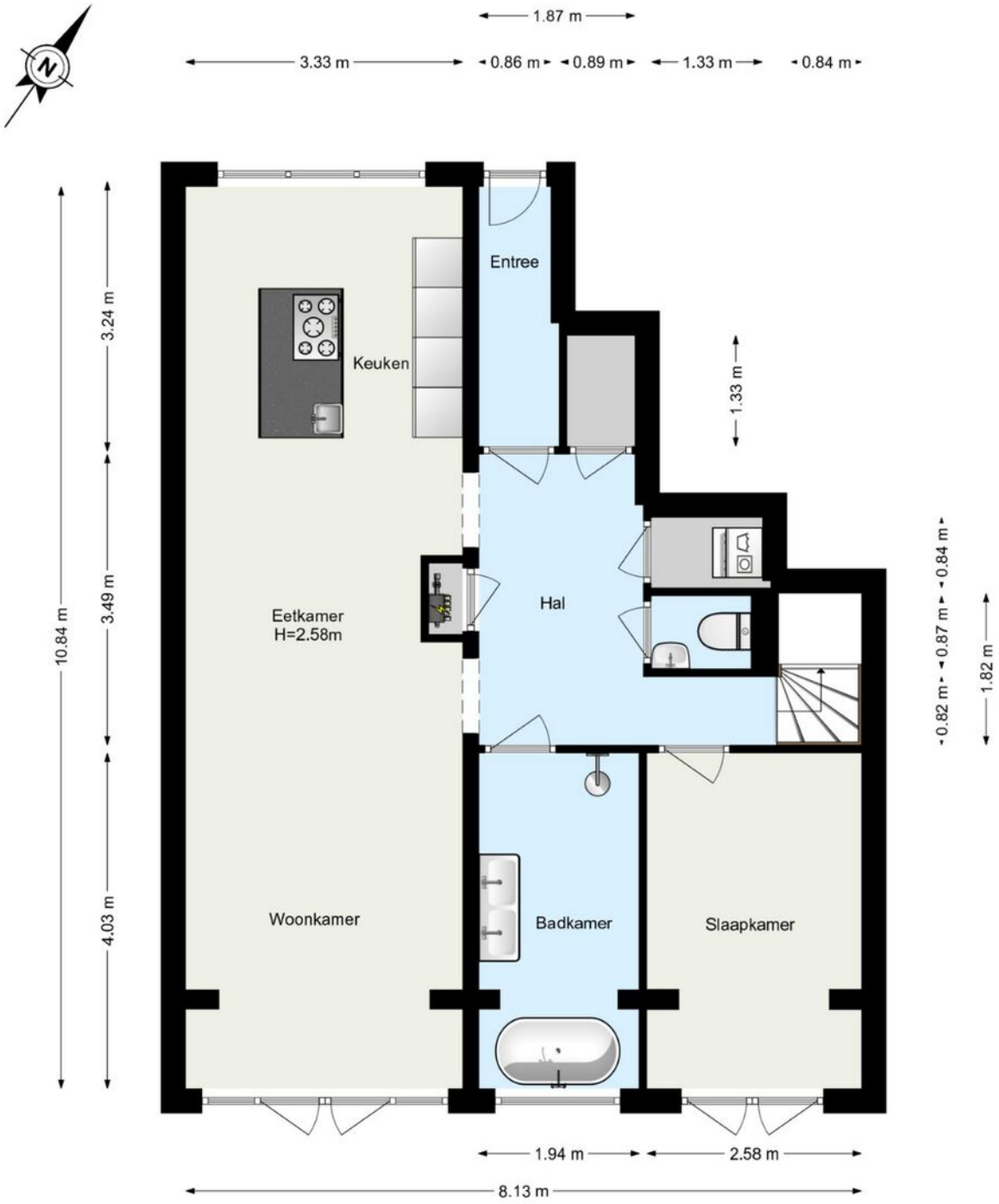
PLATTEGROND



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

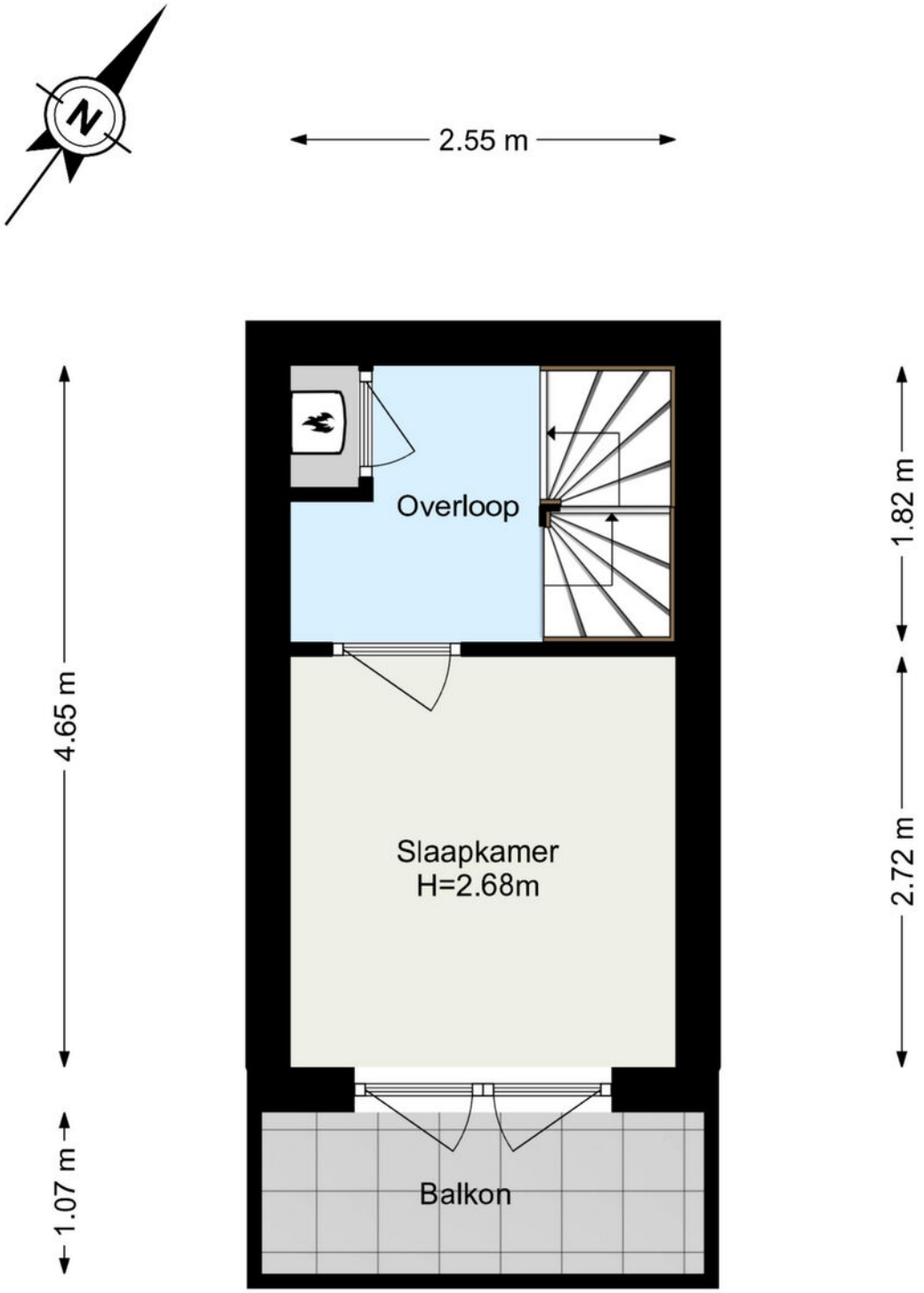
maarten
makelaardij

PLATTEGROND



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

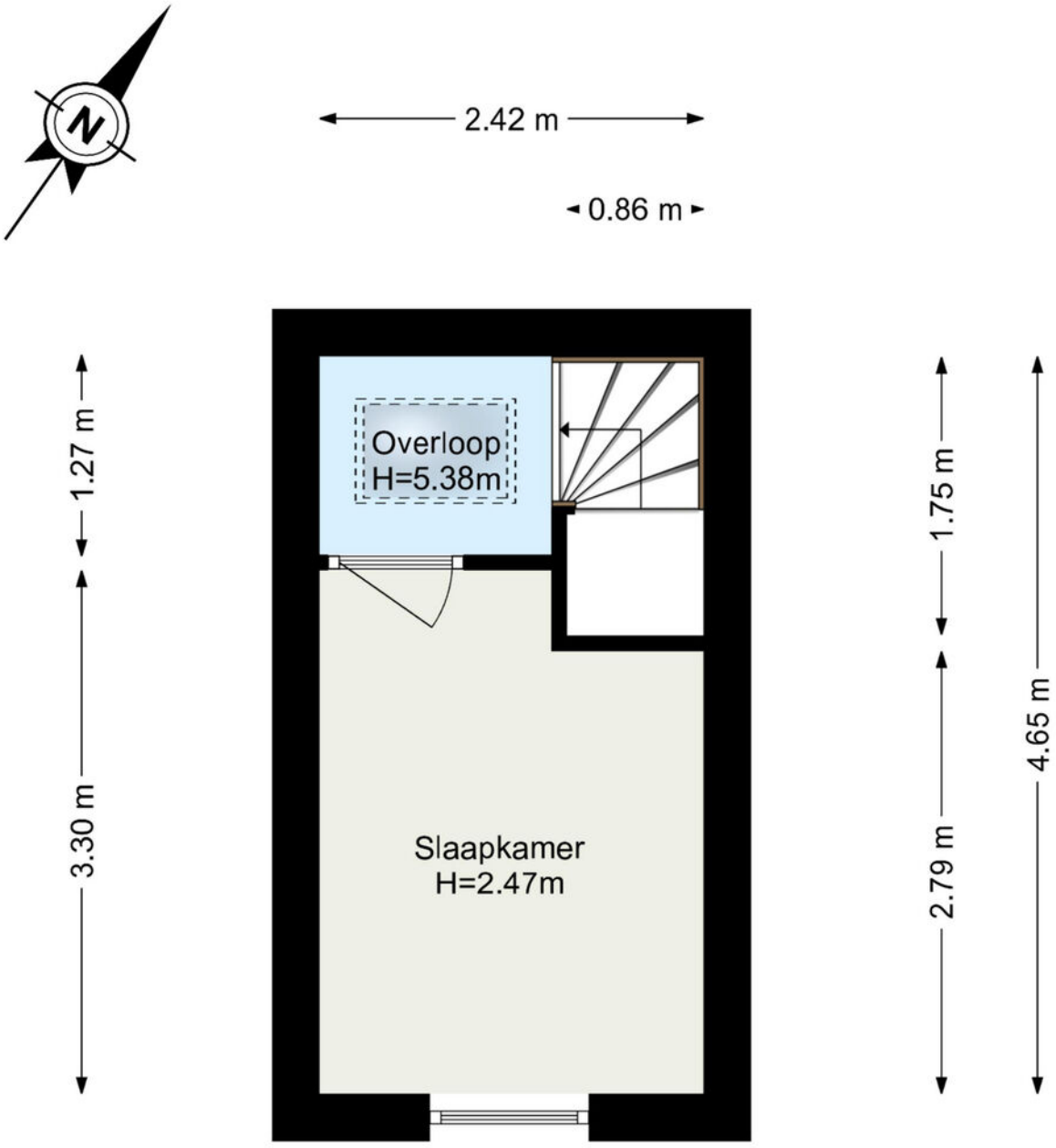
PLATTEGROND



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

maarten
makelaardij

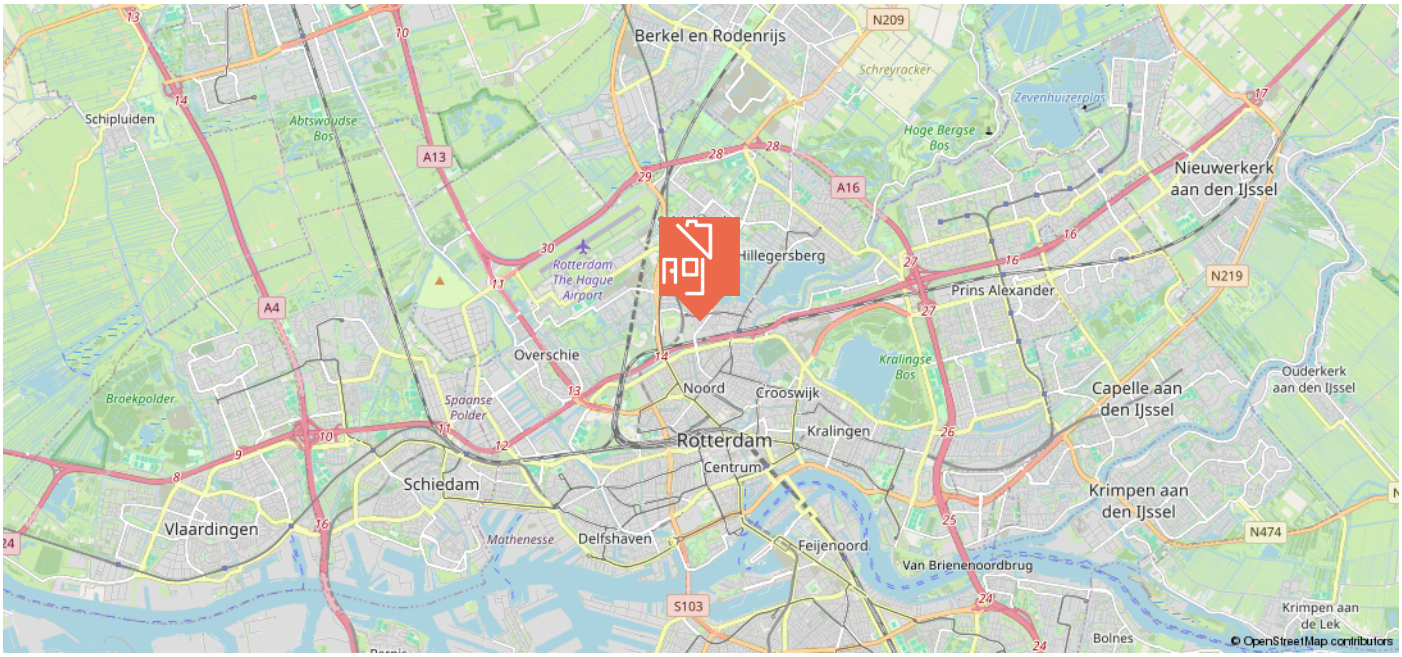
PLATTEGROND

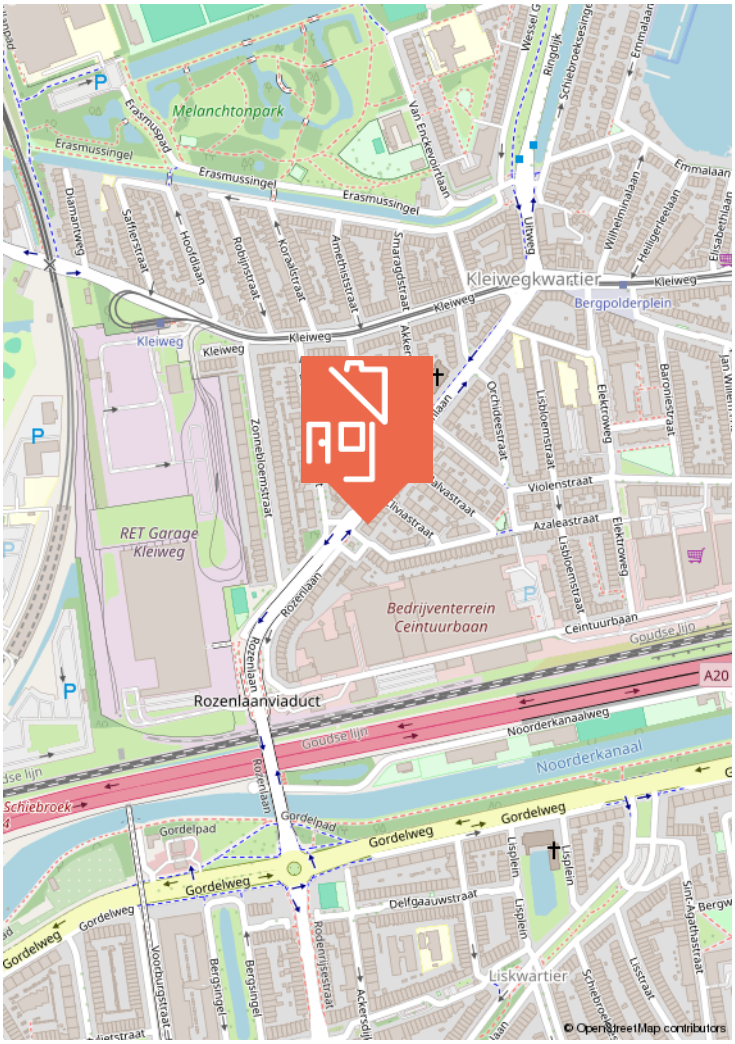


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

LOCATIE





Hillegersberg-Zuid

Hillegersberg-Zuid woon je in een bosrijke omgeving omringd door water. In deze kindvriendelijke buurt vind je verschillende scholen en sportfaciliteiten. Je kan zelfs een balletje slaan bij Golfcenter Seve of een middagje bowlen bij Dok 99. Ook aan ontspanning is geen gebrek met de Bergse Plassen en het Bergse Bos binnen handbereik waar je van alles kan ondernemen. Op de Kleiweg en Straatweg zitten vele leuke winkels en horecagelegenheden. Zo bevindt On Other Drugs zich aan de Rotte. De place to be voor een versnapering of sportles. Onze tip voor een heerlijk diner: Gauchos aan de Plas. Tevens ben je binnen 15 minuten in de binnenstad en bevind je je ook zo op diverse uitvalswegen.

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