



FREDERIKSTRAAT 71

3034 LD ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 589.000,- K.K.



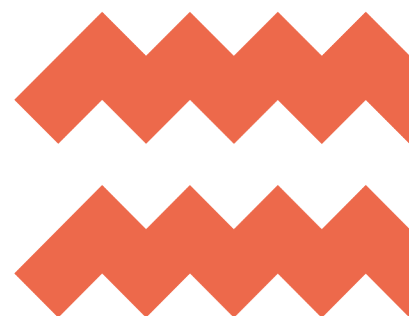
010 - 81 81 487
rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	124 m ²
Inhoud	449 m ³
Bouwjaar	1998
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Achtertuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Een verrassende, speels ingedeelde en eigentijdse eengezinswoning! Met een woonoppervlakte van ca. 124 m² (split level verdeeld over drie woonlagen) en diverse eyecatchers zoals de hoge plafonds, vernieuwde hippe badkamer, speelse niveauverschillen en heerlijke diepe tuin start jouw nieuwe woonavontuur hier! Ontdek de levendige én gezellige omgeving of trek je terug in de zeer unieke, bijna 20 meter diepe, achtertuin. Waar je altijd een plekje in de zon kan vinden. Alles bij de hand waar je hart sneller van gaat kloppen!

Oud-Crooswijk is één van de gezellige Rotterdamse volksbuurten met een zeer gunstige ligging ten opzichte van alle denkbare stadsvoorzieningen. Enerzijds ben je met de fiets, lopend of openbaarvervoer snel in het stadscentrum, anderzijds juist makkelijk in de groene omgeving van het Kralingse Bos met de daaraan gelegen Kralingse Plas. Dit zorgt voor voldoende mogelijkheden (zoals watersport, strandje, kinderboerderij enz.) voor jong en oud! Om de hoek zijn er verschillende mogelijkheden om je dagelijkse boodschappen te doen. De nabijgelegen buurt het Oude Noorden met de Zwaanshals is in een mum van tijd bereikt. Ontdek hier leuke zaken op het gebied van food, fashion & design. Of zet koers naar de Hofbogen onder het voormalige Hofpleinspoorviaduct voor creatieve en urban hotspots. Daarnaast is ook het Noordplein vlakbij met containerbar en wekelijkse zaterdagochtend markt met delicatessen uit de regio. Schuttersveld ligt achter de woning, ook op een paar minuten loopafstand. Hier zijn openbaar toegankelijke sportvelden (waaronder een atletiekbaan, tennisbanen, basketbalveld en voetbalveld). Naast Schuttersveld ligt een grote kinderspeeltuin van de speeltuinvereniging Crooswijk. Vanuit de keuken kijk je uit op een grote goed onderhouden speeltuin. Ook is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A13).

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst stap je direct de gezellige woonkeuken binnen. Wat meteen opvalt zijn de hoge plafonds en grote raampartijen aan beide zijden. Dit samen zorgt voor een royale en heerlijk lichte ruimte! De open keuken in L-vormige opstelling beschikt over een gaskookplaat, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en spoelbak met afgeronde hoeken. Naast de keuken bevindt zich een gezellige eethoek, hierdoor is er aan de achterzijde genoeg ruimte voor een zitkamer óf een fijne werkplek aan huis. Genoeg opties dus! Vanuit deze ruimte is de uitzonderlijk diepe achtertuin met achterom te bereiken. De vloer op de begane grond is voorzien van linoleum.

Voor een vakantiegevoel in je eigen tuin, ben je hier aan het juiste adres! De tuin (ca. 83 m²) is gelegen op het noorden en is bijna 20 meter diep! Daardoor is er altijd een plekje in de zon te vinden en kun je 's zomers optimaal genieten van het mooie weer. Lekker barbecueën met vrienden of familie of je rustmomentje pakken na een lange dag, het kan allemaal. Achterin de tuin bevindt zich een houten schuur (ca. 11 m²) voor extra opbergruimte. Deze beschikt over licht en elektra. Ook is de tuin bereikbaar via de achterom.

Terug in de woning brengt de open trap je naar de eerste verdieping.

Eerste etage (split level):

Op deze verdieping bevindt zich de eerste slaapkamer (ca. 7 m²) met uitzicht op de tuin. Momenteel bevindt zich hier de wasmachine-aansluiting. De hippe badkamer van 2021 heeft een luxe uitstraling en is voorzien van een ruime douche met rainshower en een dubbele wastafel. Het toilet op de overloop is in dezelfde stijl verbouwd. Deze verdieping is



voorzien van een mooie gietvloer. Via enkele traptreden bereik je het volgende niveau waar de woonkamer gesitueerd is. Wat een heerlijk lichte ruimte! De woonkamer met uitzonderlijk hoog plafond beschikt over grote raampartijen en heeft tegelijkertijd veel privacy doordat deze op de eerste verdieping is. Via enkele treden omhoog is de hoofdslaapkamer te bereiken.

In de royale hoofdslaapkamer (ca. 15 m²) is een vaste garderobekast van berken multiplex gebouwd, helemaal in stijl met de rest van dit leuke huis. Deze sfeervolle kamer is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt tevens over een fraaie gietvloer. De trap brengt je naar de volgende verdieping.

Tweede etage (top-etage):

Op deze verdieping zijn twee ruime slaapkamers gecreëerd; één aan de voorzijde en één aan de achterzijde, voorzien van een flinke dakkapel. Beide kamers zijn voorzien van dezelfde gietvloer. Verder bevindt zich hier een vaste kast met de cv-opstelling. Achter het schot is ook nog extra bergruimte voor het opbergen van je spullen.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1998, in de afgelopen jaren is de woning grotendeels gerenoveerd en opnieuw gestyled
- Woonoppervlakte circa 124 m²
- Inhoud circa 449 m³
- Erfpacht loopt t/m 30-11-2096, canon afgekocht t/m 30-11-2047
- Energielabel: B
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2015)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR)
- Dakbedekking volledig vernieuwd in 2025
- De woning is grotendeels voorzien van een fraaie gietvloer
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot

uivalswegen en recreatiemogelijkheden

- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze eengezinswoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

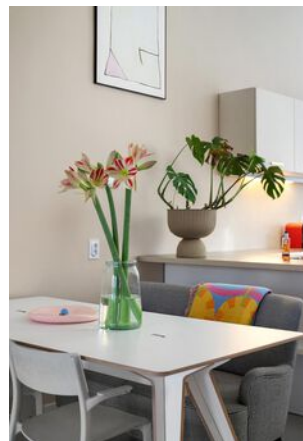
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

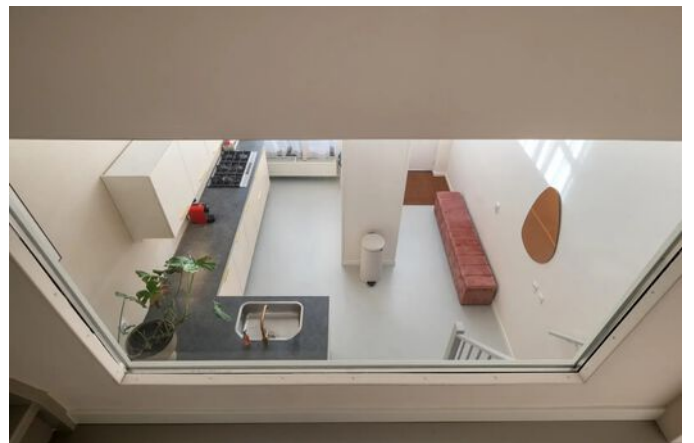
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

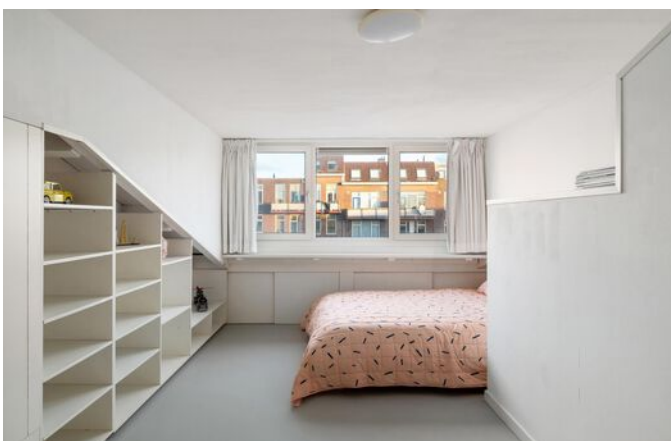


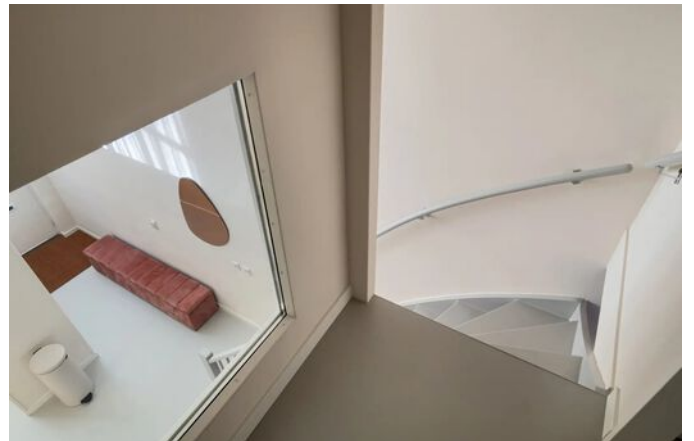










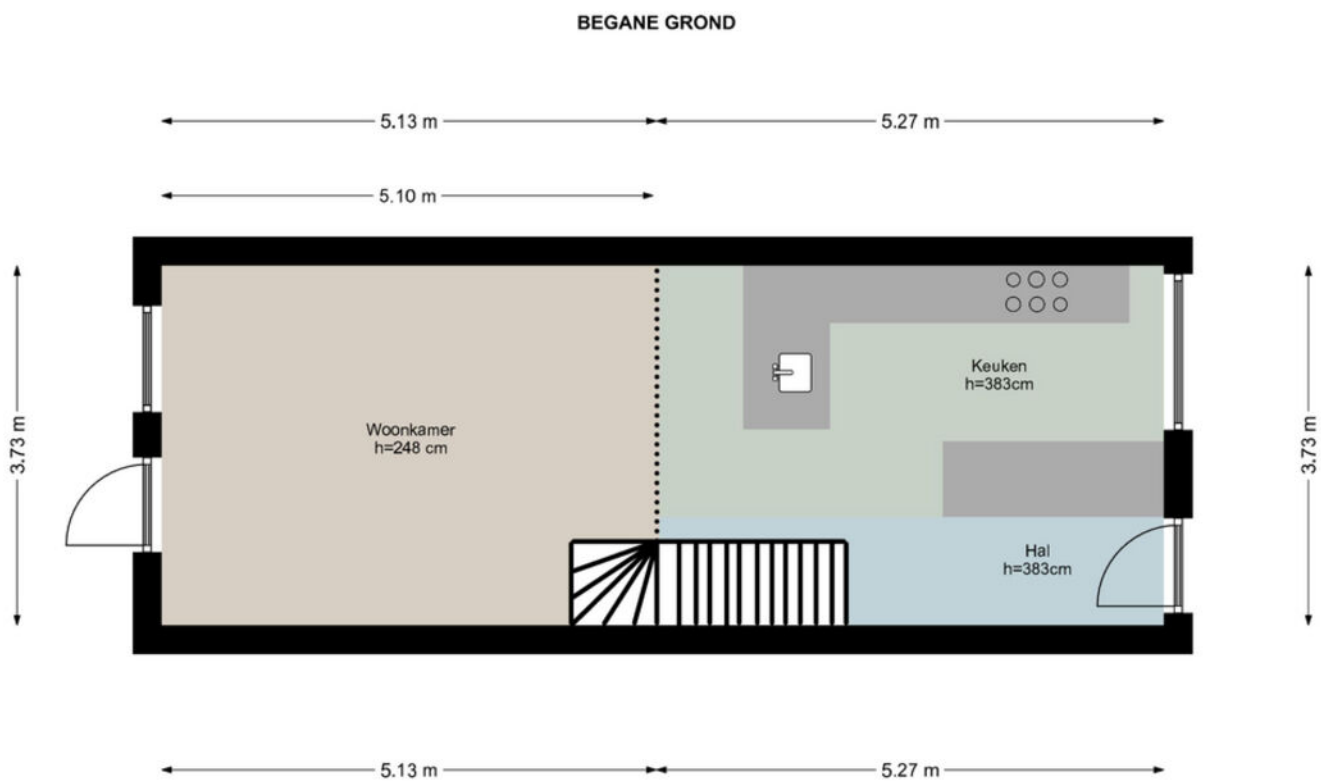




PLATTEGROND

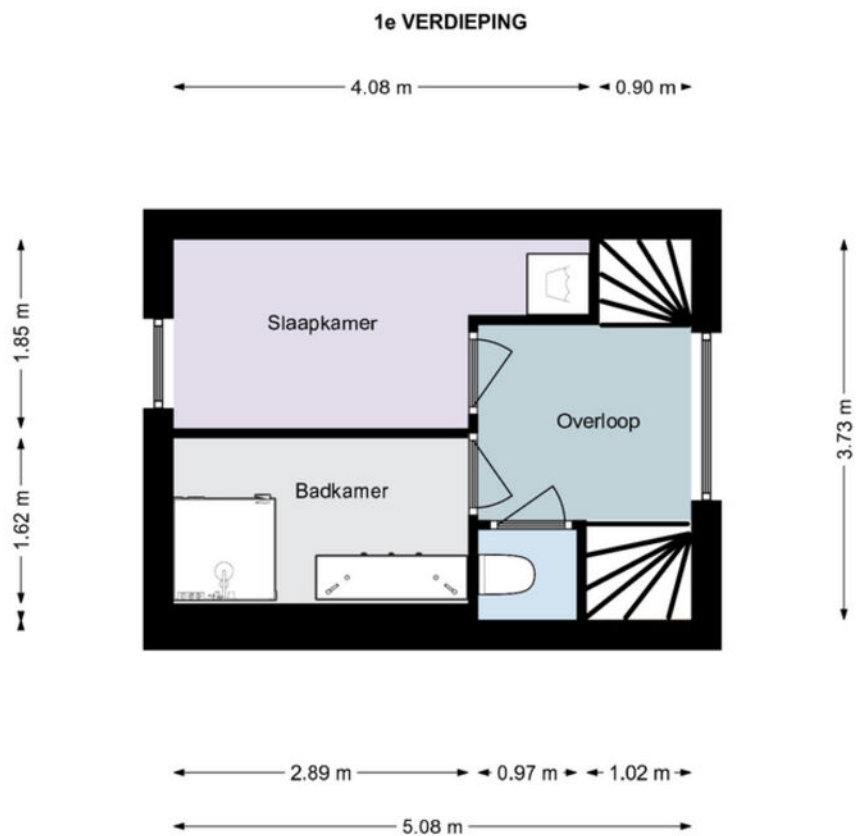


PLATTEGROND



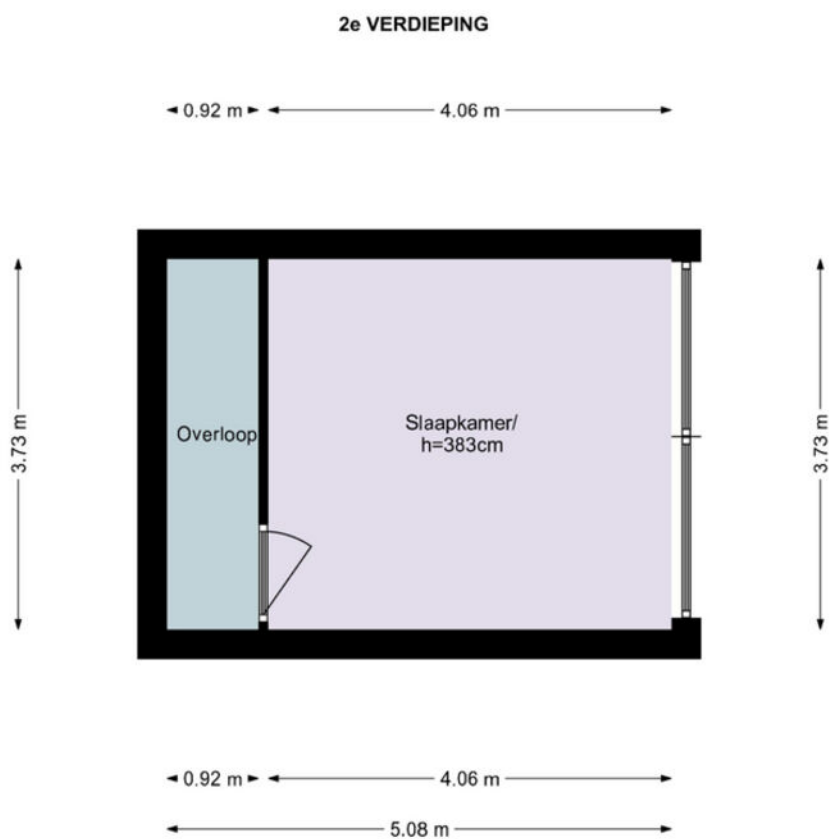
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



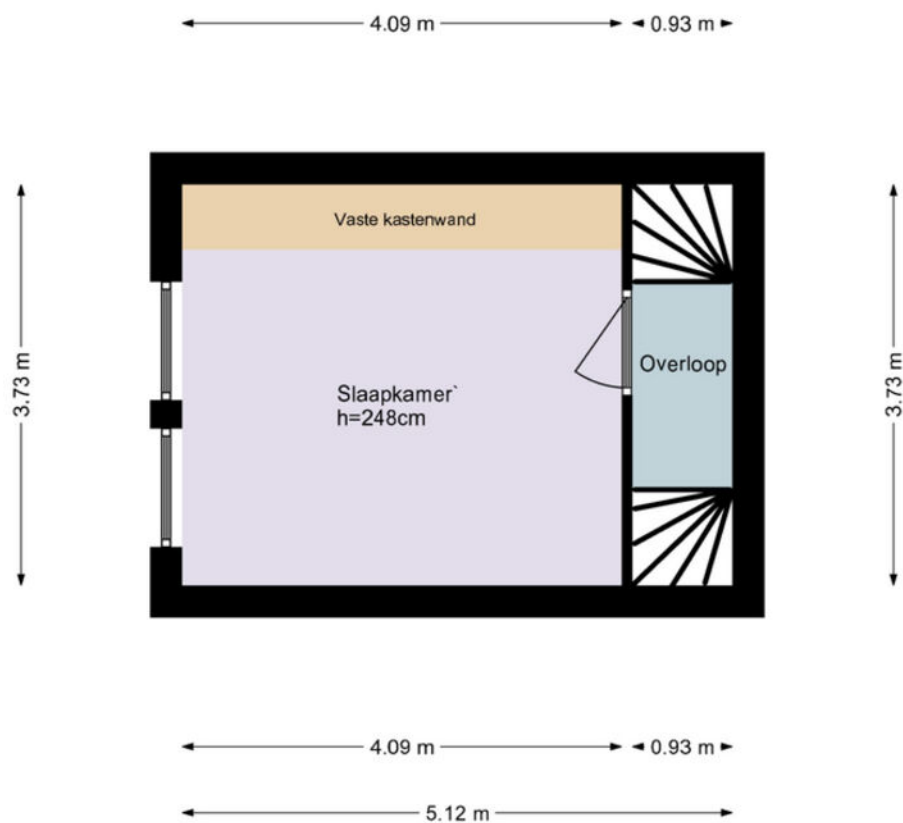
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



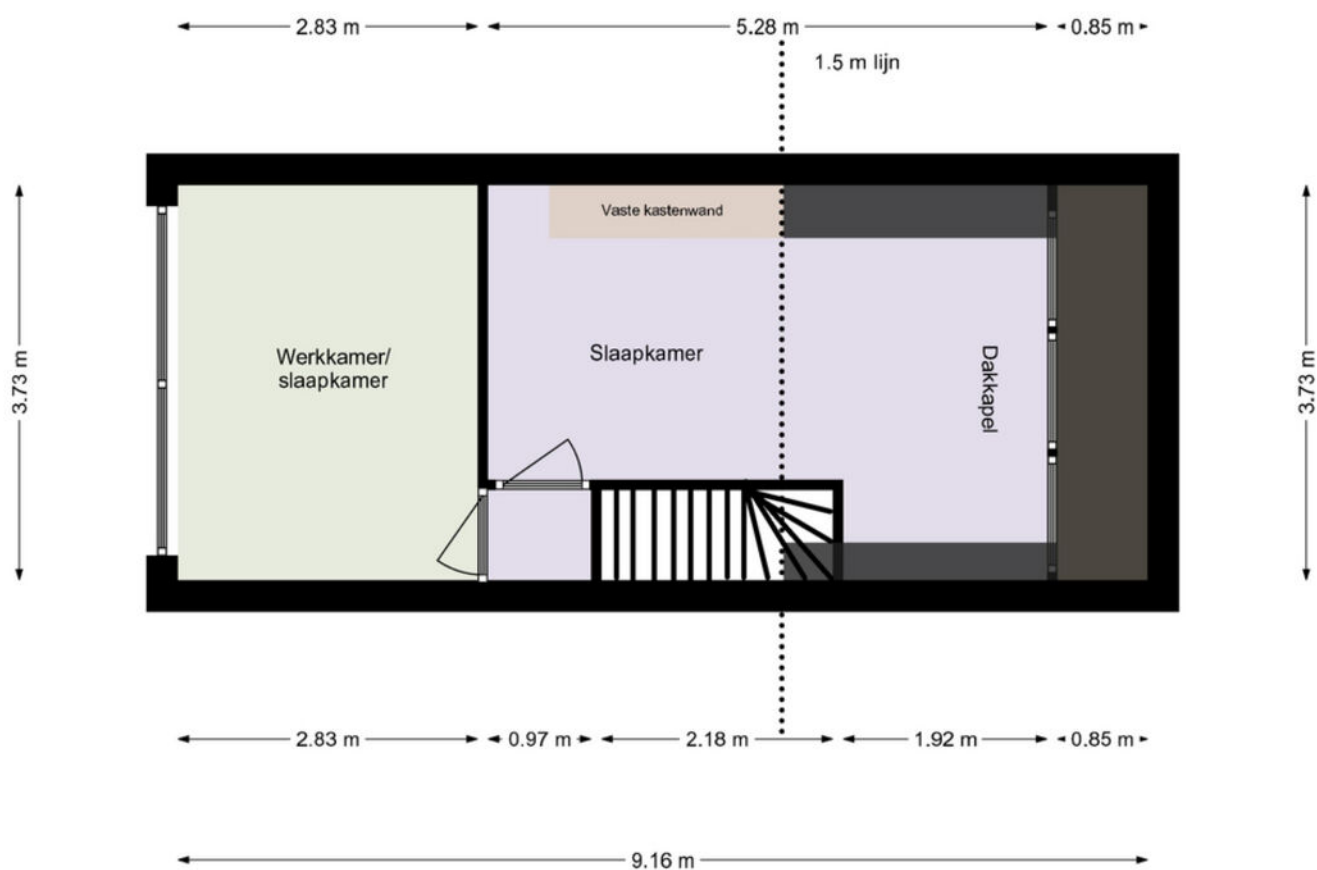
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



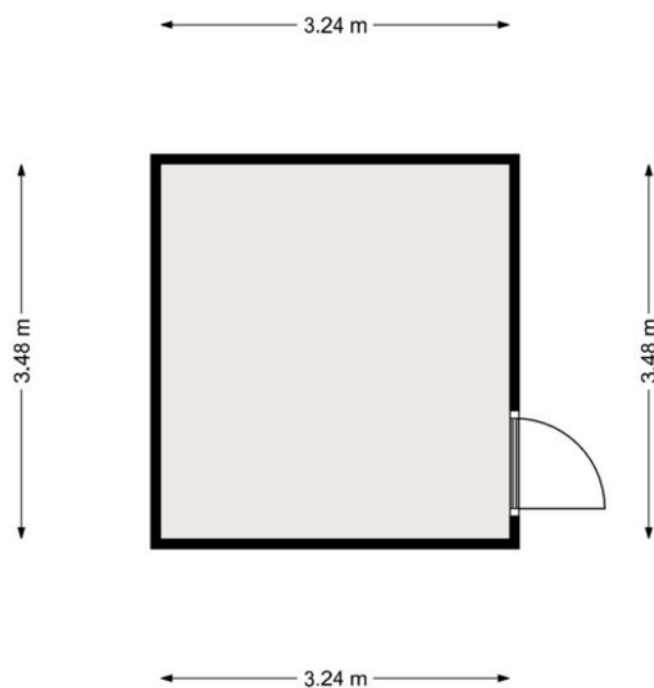
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



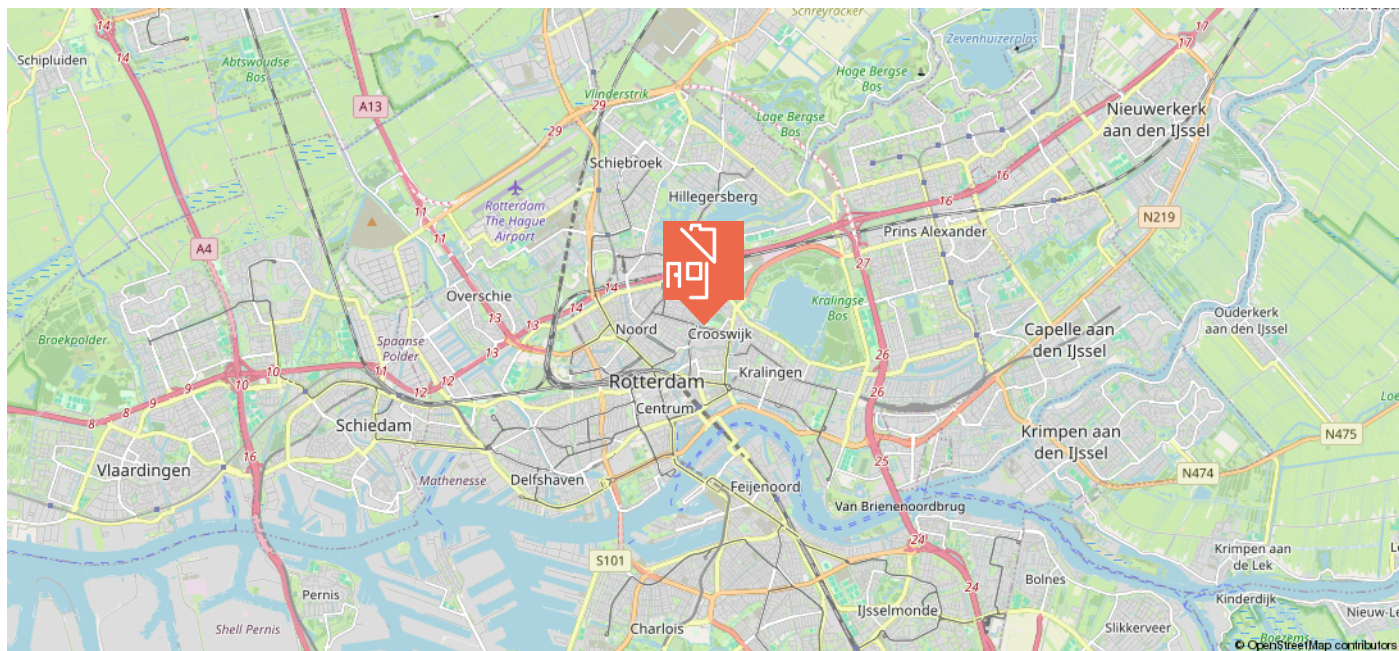
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



Oud-Crooswijk

Oud-Crooswijk is een gezellige volksbuurt op een gunstige locatie in Rotterdam! Je bent binnen een paar minuten bij de Kralingse Bos en de Kralingse Plas voor rust en ontspanning. Ook je dagelijkse boodschappen heb je hier binnen handbereik. Op zoek naar leuke horecagegelegenheden en winkels? Dan kan je jouw hart op in het naastgelegen Oude Noorden. Met de tram en diverse uitvalswegen in de buurt kan je je makkelijk overal heen verplaatsen. Hoe ideaal is dat?



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 een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam



010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie