



RUSTHOF LAAN 94 A 02

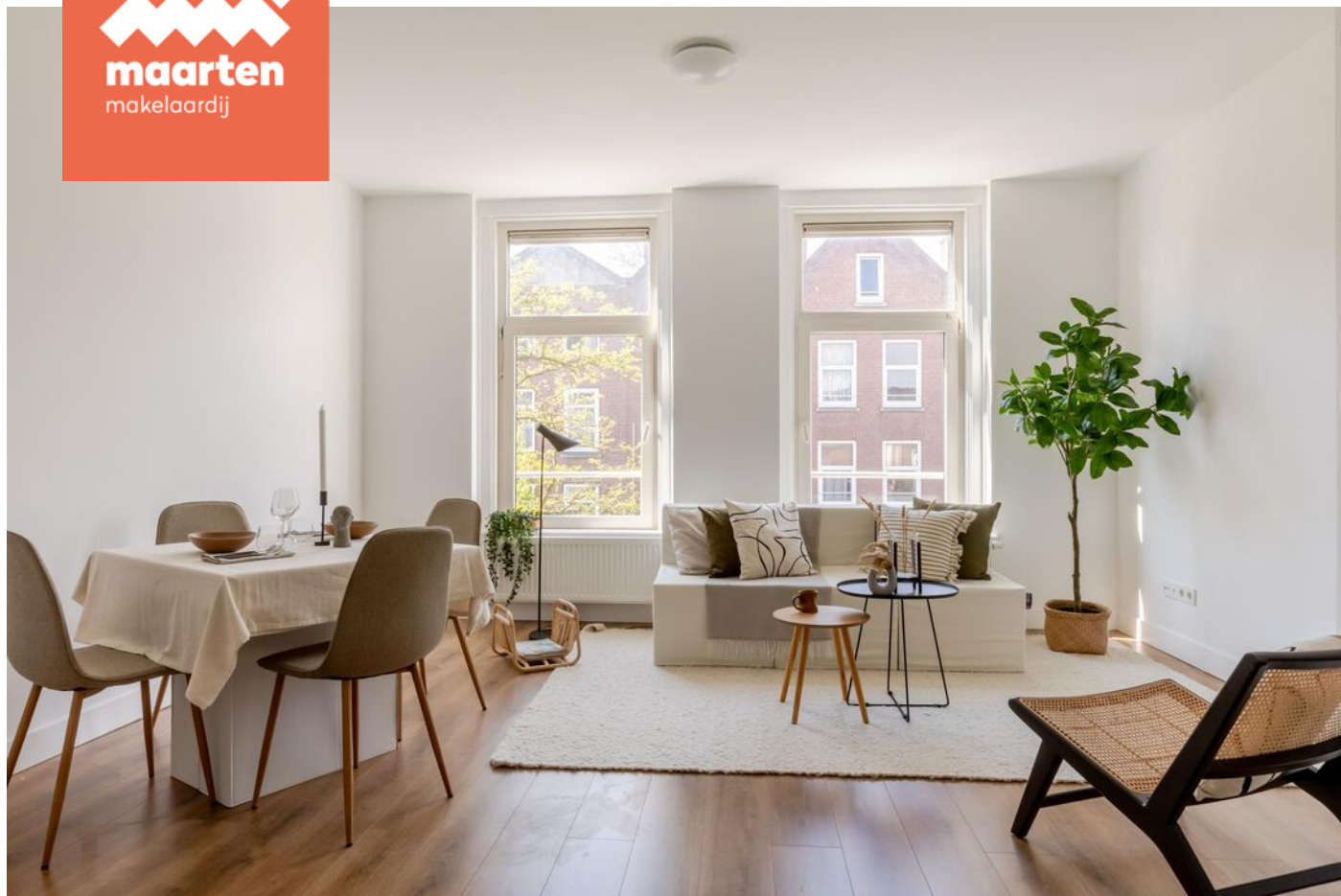
3034 XP ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	86 m ²
Inhoud	307 m ³
Bouwjaar	1924
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een dubbele bovenwoning met karakter én een moderne indeling? Welkom aan de Rusthoflaan 94 A 02 in het levendige Crooswijk! Deze woning, verdeeld over twee woonlagen, biedt maar liefst vijf slaapkamers, en twee fijne balkons. De sfeervolle open keuken en de royale woonkamer zorgen voor een woonbeleving waar ruimte, licht en comfort samenkomen. Hier woon je op steenworp afstand van het centrum, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Klinkt goed? Dat is het ook!

De hippe buurt Nieuw-Crooswijk is helemaal upcoming. Van oorsprong een échte Rotterdamse volksbuurt met een rijke historie en grootse plannen. Een unieke plek in Rotterdam waar werken, spelen, winkelen en gezelligheid hand in hand gaan. Nieuw-Crooswijk is gelegen tussen het stadscentrum en het Kralingse bos en de Kralingse Plas in. Hierdoor is er voor jong en oud leuk en genoeg aanbod op het gebied van sport, ontspanning en recreatie én kan jij de gezelligheid van barretjes en restaurants binnen no time opzoeken. Een perfecte combinatie! Het is een kindvriendelijke buurt en gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A13) en het openbaar vervoer. Door de voorzieningen in de directe omgeving en met het stadscentrum op fietsafstand is de ligging erg centraal te noemen en heb je de natuur dichtbij. Bovendien ben je niet ver van het Oude Noorden waar je kunt genieten van alles wat er te beleven valt rondom bijvoorbeeld de Zwaanhal. Alles tot je beschikking dus!

Begane grond

Op het straatniveau bevindt zich de voordeur van het pand. Vanuit de entree leidt een nette trapopgang je naar de derde verdieping, waar het appartement zich bevindt.

Derde verdieping

Je komt de woning binnen in de royale woonkamer, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen en is voorzien van grote raampartijen en hoge plafonds, wat zorgt voor een prachtige lichtinval. De ruimte voelt warm en uitnodigend aan, ideaal om te ontspannen na een drukke dag. De strakke open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een (combi) oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer – perfect om te koken en tegelijkertijd gezellig contact te houden met je gasten. De verdieping telt twee fijne slaapkamers, beide rustig gelegen aan de achterzijde van de woning en beide kamers hebben toegang tot het fijne balkon! Hier kun je 's ochtends perfect een kopje thee drinken, dat is nog eens fijn wakker worden. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel met stijlvol meubel. Het separate toilet bevindt zich eveneens op deze verdieping. Vanuit de woonkamer neem je de vaste trap naar de bovenste verdieping van de woning.

Vierde verdieping

Een verrassende verdieping! Hier bevinden zich nog eens drie goed bemeten slaapkamers, waarvan er één beschikt over directe toegang tot een tweede balkon – ideaal om even frisse lucht te happen of te genieten van ochtendzon. Op deze etage is eveneens een tweede separaat toilet aanwezig, en in een afgesloten ruimte vind je de opstelling van de cv-ketel en de wasmachineaansluiting. Praktisch en uit het zicht.



Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1924
- Woonoppervlakte circa 86 m²
- Inhoud circa 307 m³
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels Cv-ketel
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €116,12,- 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.

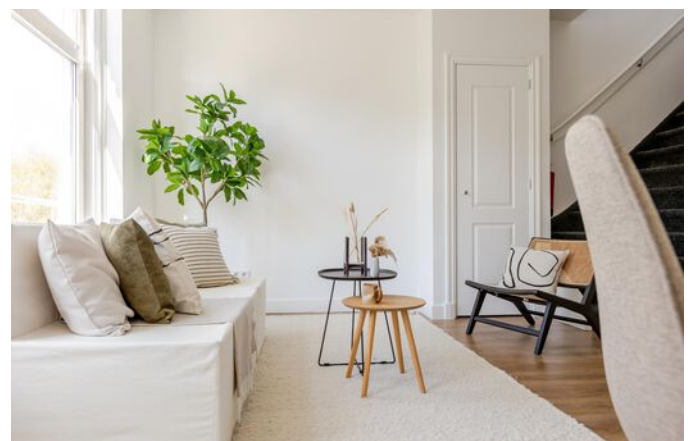
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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

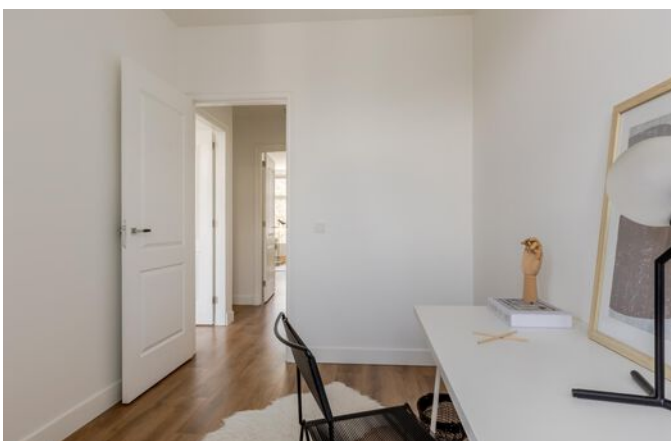
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

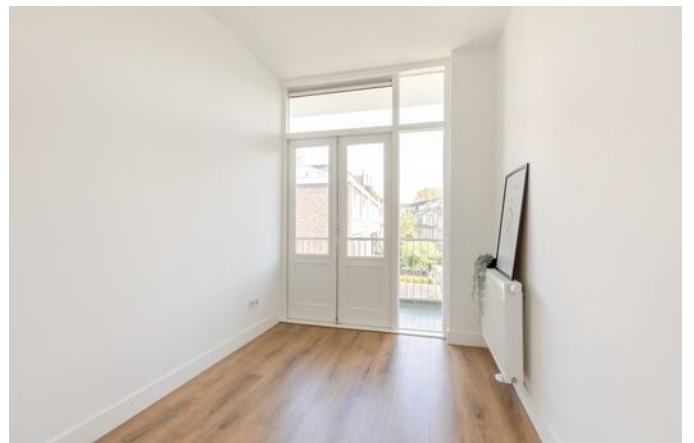


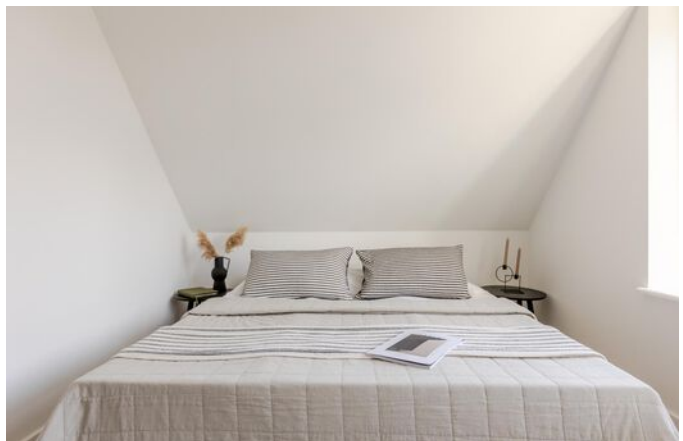
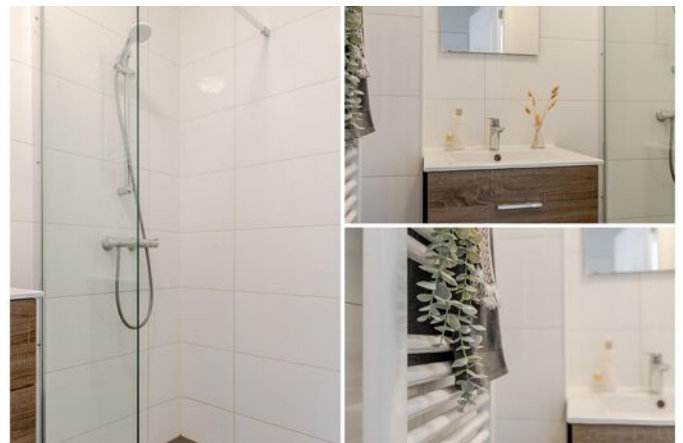
















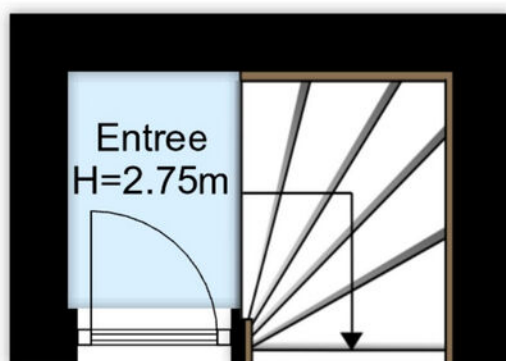


PLATTEGROND



◀ 0.91 m ▶

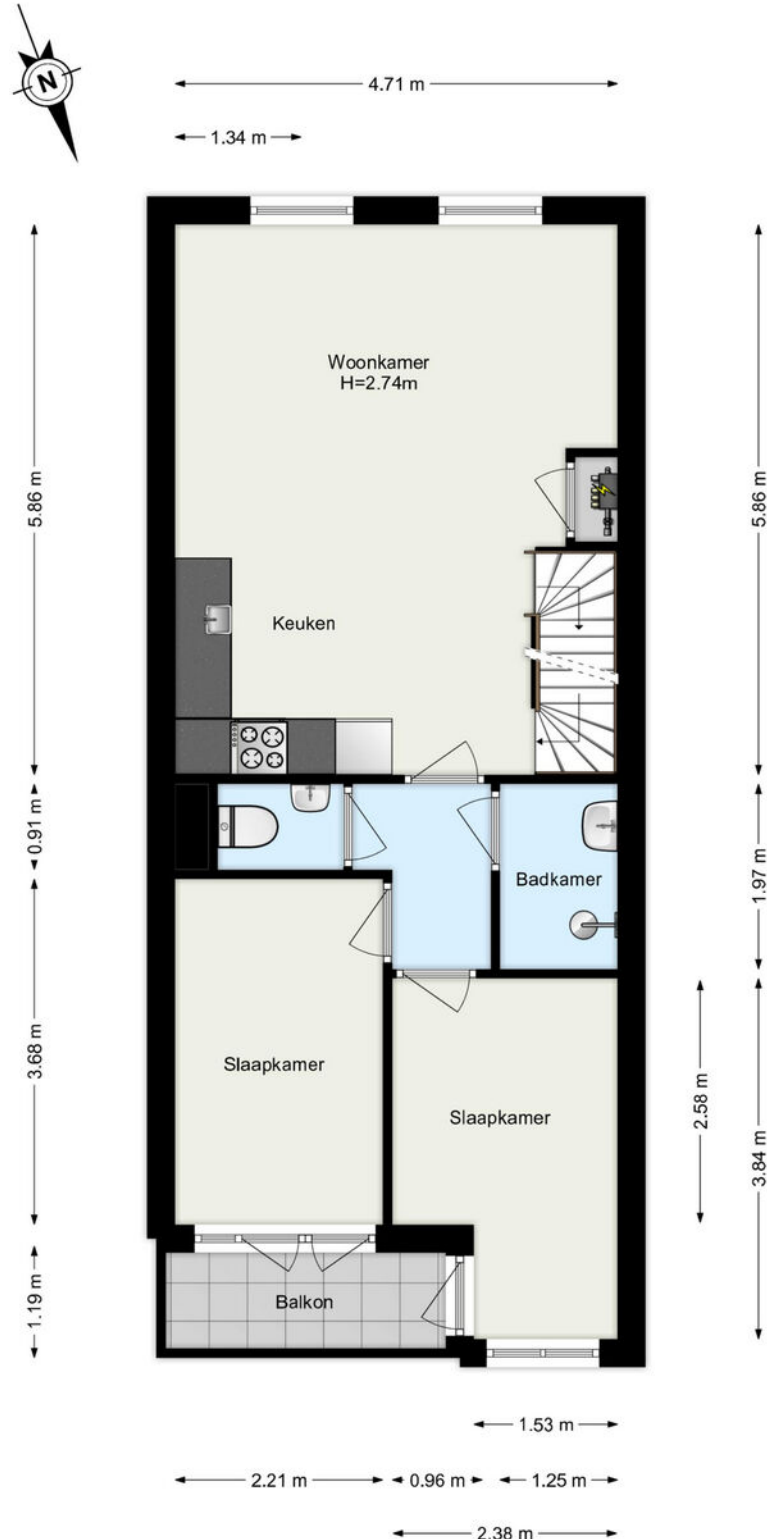
↕ 1.23 m ↕



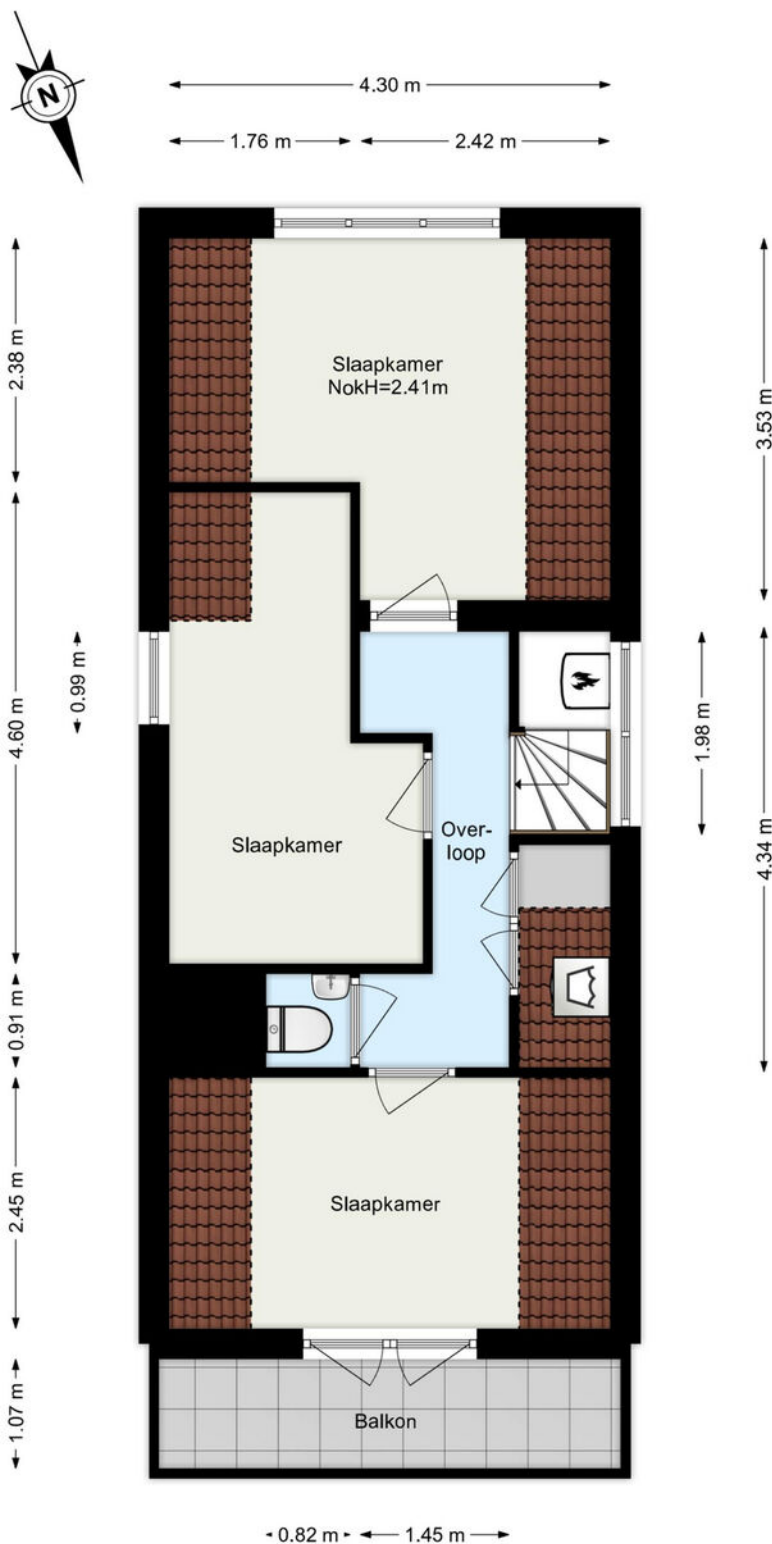
www.framemotion.nl

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

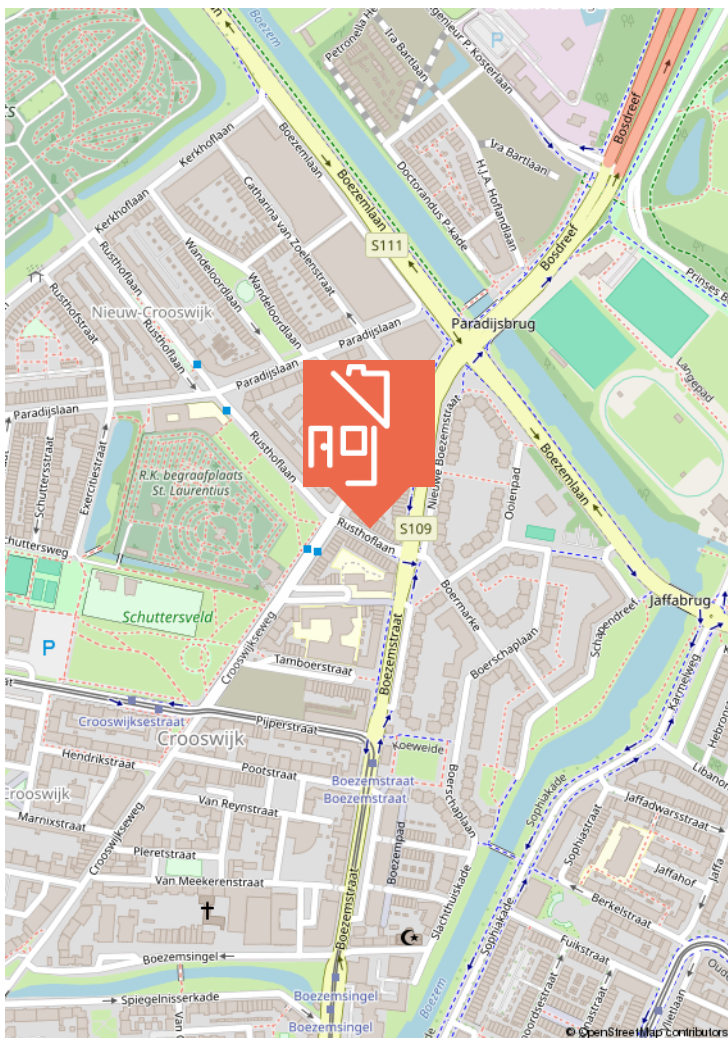
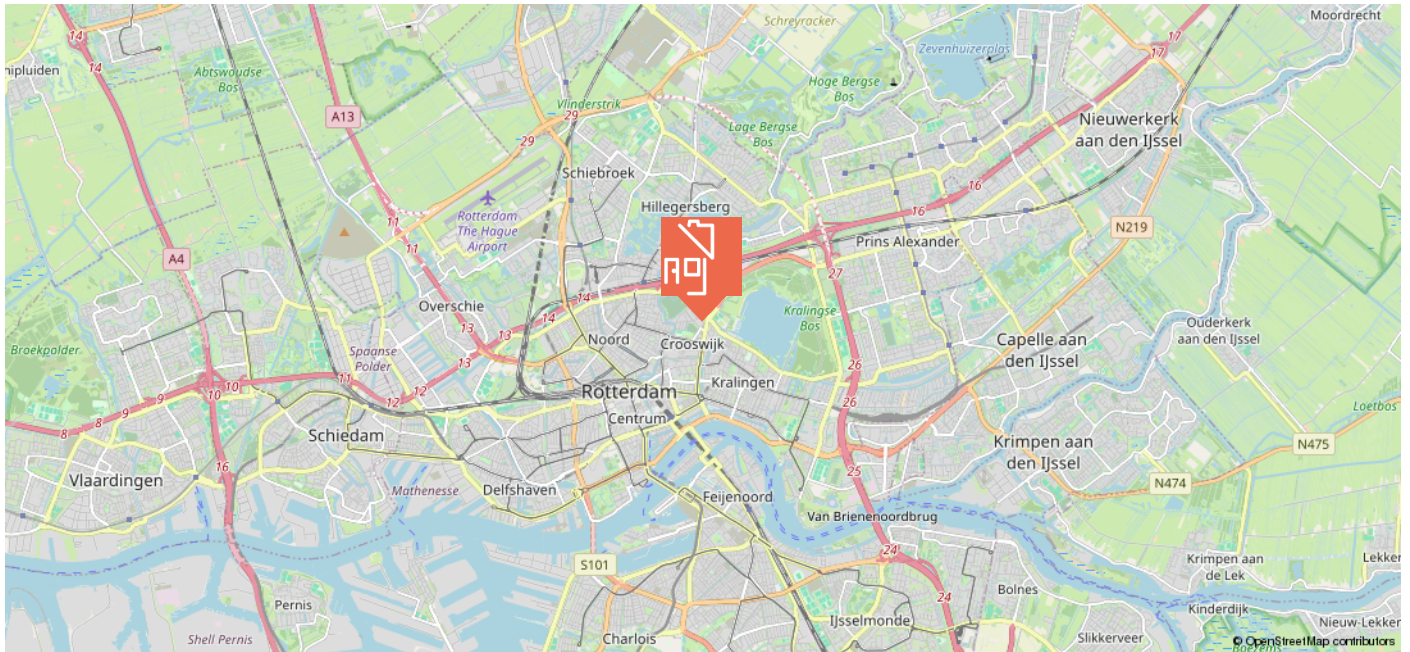
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Nieuw-Crooswijk

Nieuw-Crooswijk is hip en upcoming. Deze van oorsprong echte Rotterdamse volksbuurt is de laatste jaren helemaal in ontwikkeling. En dat snappen we met zo'n locatie! Je bent namelijk zo bij het Kralingse Bos en de Kralingse Plas voor groen en ontspanning, maar kan ook zo de levendigheid opzoeken in het centrum. Zin in een heerlijke koffie? Ga dan langs bij koffiebar Croos. In Nieuw-Crooswijk is voor jong en oud genoeg te doen. Een unieke plek met een rijke historie.



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

Vastgoed
 Ned.

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