



NOORDMOLENWERF 83

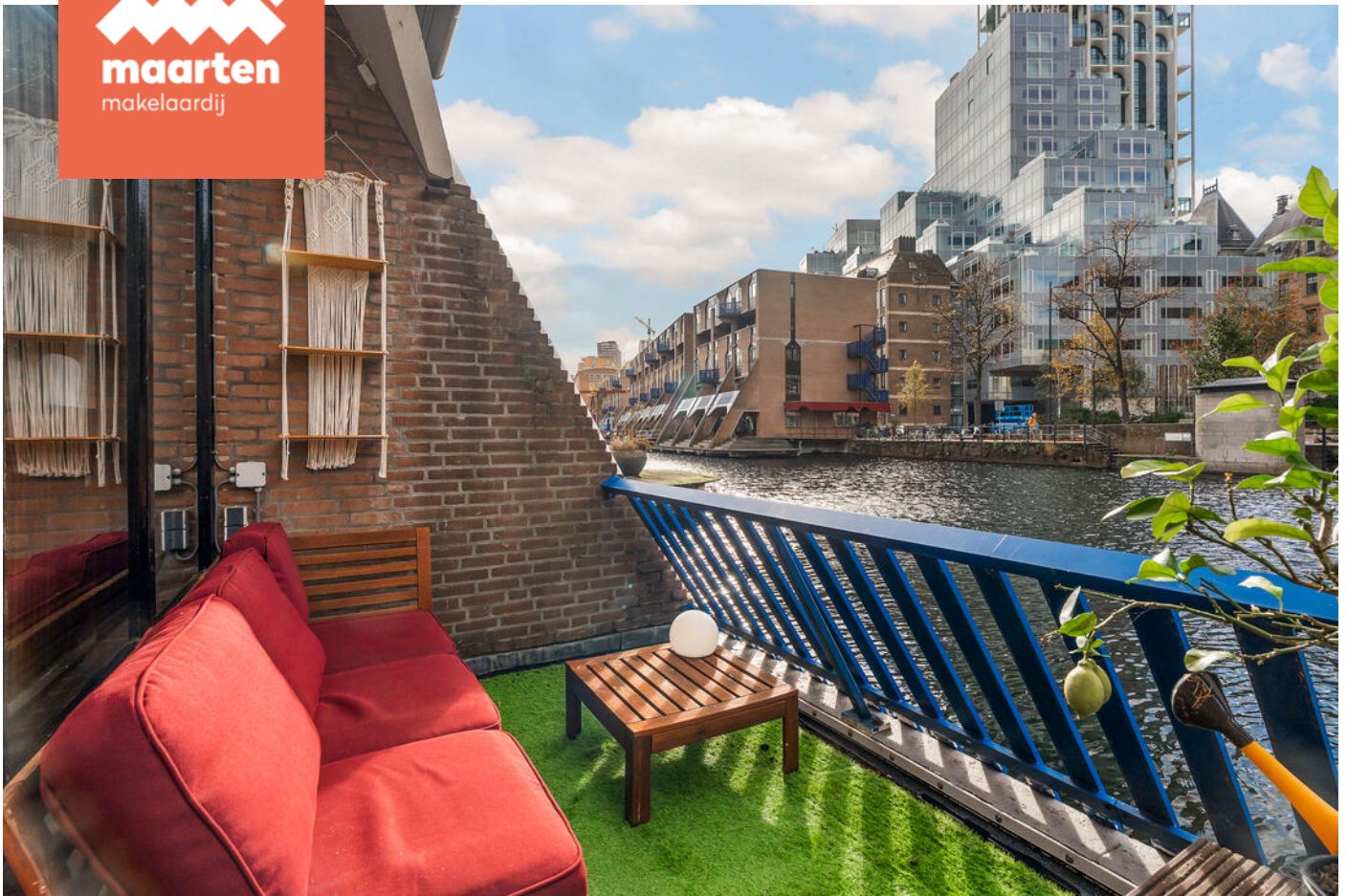
3011 DC ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	70 m ²
Inhoud	251 m ³
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Stadswonen op z'n best! Dit sfeervolle appartement van circa 70 m² is niet alleen stijlvol afgewerkt, maar ligt ook nog eens op een toplocatie. Met energielabel A, twee slaapkamers, een ruime open keuken en een zonnig balkon aan het water biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen met een stadse twist. Stap de deur uit en je bevindt je direct in het bruisende stadscentrum, met alle winkels, restaurants en hotspots op loopafstand. Een droomplek waar comfort en stadse levendigheid perfect samenkomen!

Wonen in de Stadsdriehoek betekent leven in het bruisende hart van Rotterdam. Deze populaire wijk combineert het historische karakter van een oud havengebied met moderne hotspots. De Markthal, Pannekoekstraat, Oude Haven en de Meent liggen letterlijk om de hoek en zorgen ervoor dat je je hier geen moment hoeft te vervelen. Je shopt er bij boetiekjes, struint langs speciaalzaken of schuift aan bij een van de gezellige cafés en restaurants. Ook de Hoogstraat bruist van creativiteit en vernieuwende concepten. Alle stadsgemakken liggen binnen handbereik: supermarkten, sportfaciliteiten en uitstekend openbaar vervoer. En met de Rotterdamse markt op het Binnenrotteplein haal je twee keer per week je verse producten in een mum van tijd in huis. Een levendige, complete en inspirerende plek om te wonen!

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de L-vormige entree, vanwaar je direct toegang hebt tot het leefgedeelte. Dit leefgedeelte straalt sfeer en stijl uit: een moderne, hoogwaardige afwerking en een doordachte indeling zorgen voor een prettige leefomgeving. De strakke laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en de stoere brickwall — een echte eyecatcher — geven het geheel karakter.

Meteen bij binnenkomst valt de open keuken (2018) met royaal kookeiland op. Het eiland biedt volop kastruimte en plaats voor enkele barkrukken, zodat je gezelschap gezellig kan aanschuiven terwijl jij de sterren van de hemel kookt. De keuken is compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Dankzij de open opstelling vormt de keuken het hart van de living en staat deze in directe verbinding met het zitgedeelte — ideaal voor gezellige avonden. In het zitgedeelte is ruimte voor een grote bank waar je heerlijk kunt ontspannen.

Grenzend aan de living bevindt zich het balkon: jouw eigen privéterras aan het water, midden in het stadscentrum. Hier geniet je volop van de zomer en de levendige stadse sfeer — de ultieme Rotterdamdroom! Richt er een gezellig zitje in en ervaar het beste van stads wonen.

Terugkomend in de entree bereik je de twee slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en een praktische inpanidige kast met aansluitingen voor wasmachine en droger. Alle ruimtes zijn voorzien van stijlvolle glas-in-staal deuren, wat zorgt voor een toffe uitstraling. De hoofdslaapkamer is een rustige, sfeervolle plek om de dag te beginnen. De ruimte is efficiënt ingericht, met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en volop kastruimte. Vanuit deze kamer loop je rechtstreeks de badkamer (2018) in, die met zorg is afgewerkt en beschikt over een wastafelmeubel en een ruime inloopdouche. De tweede slaapkamer grenst eveneens aan de entree en biedt diverse inrichtmogelijkheden. Perfect als kinderkamer, werkkamer of extra kastenkamer. Zo kun je de ruimte helemaal naar eigen wens indelen.



Berging:

Bij de woning behoort een separate berging van circa 4 m².

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Het appartement is volledig gerenoveerd in 2018
- Woonoppervlakte circa 70 m²
- Inhoud circa 251 m³
- Energielabel A
- Gelegen op erfpachtgrond t/m 31-12-2051, waarvan de canon is afgekocht t/m 30-06-2035
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Airconditioning aanwezig (ter overname)
- Voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- Zonnepanelen aanwezig
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 265,- per maand + een voorschot stookkosten van € 143,-
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

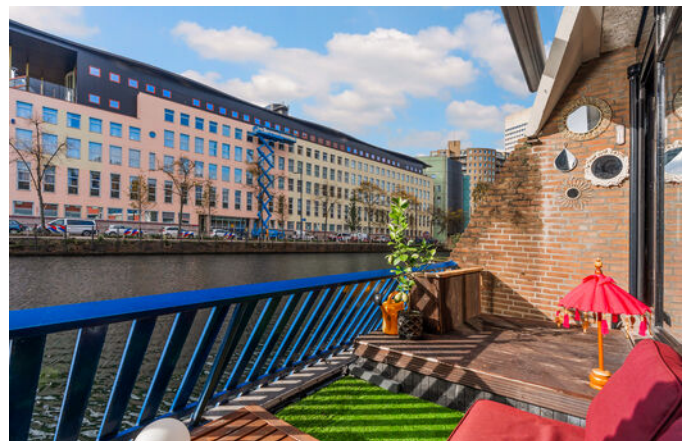
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.

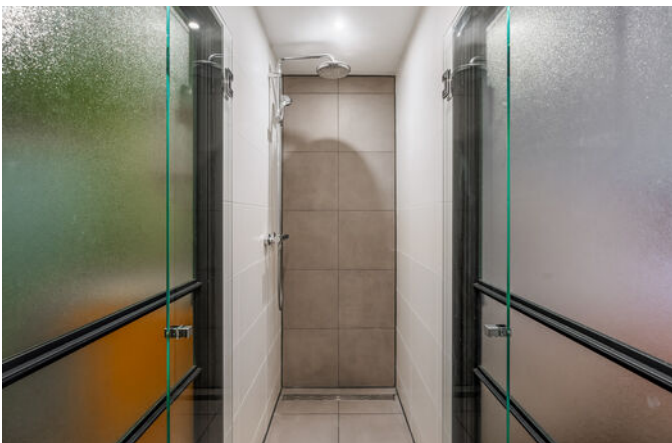












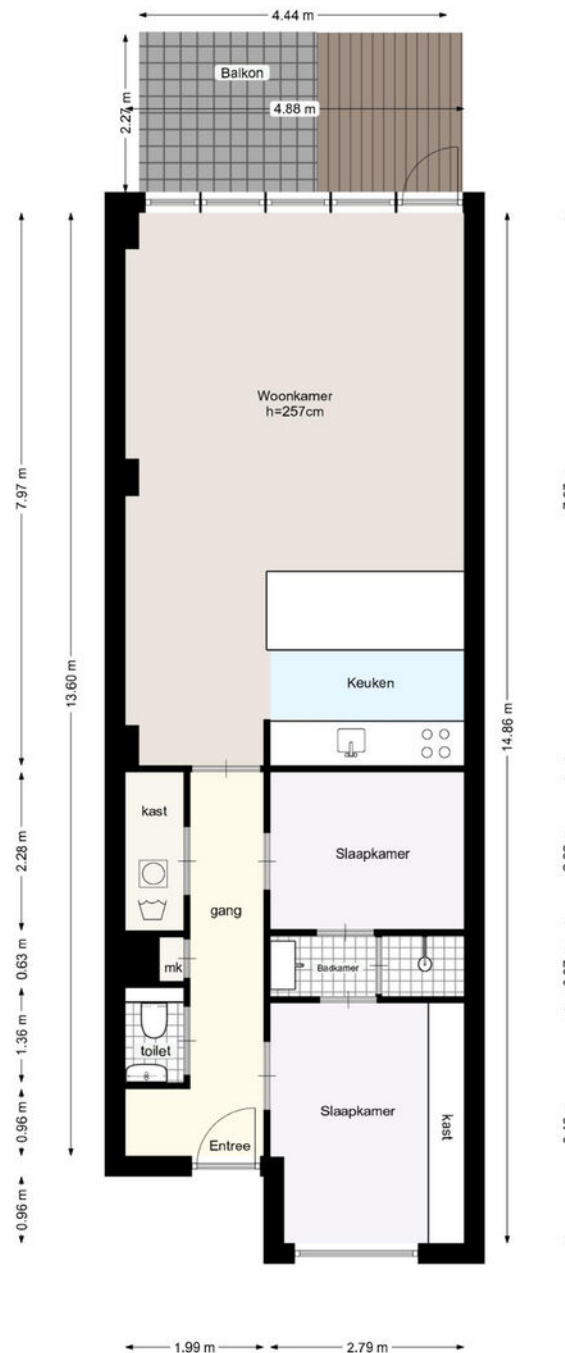






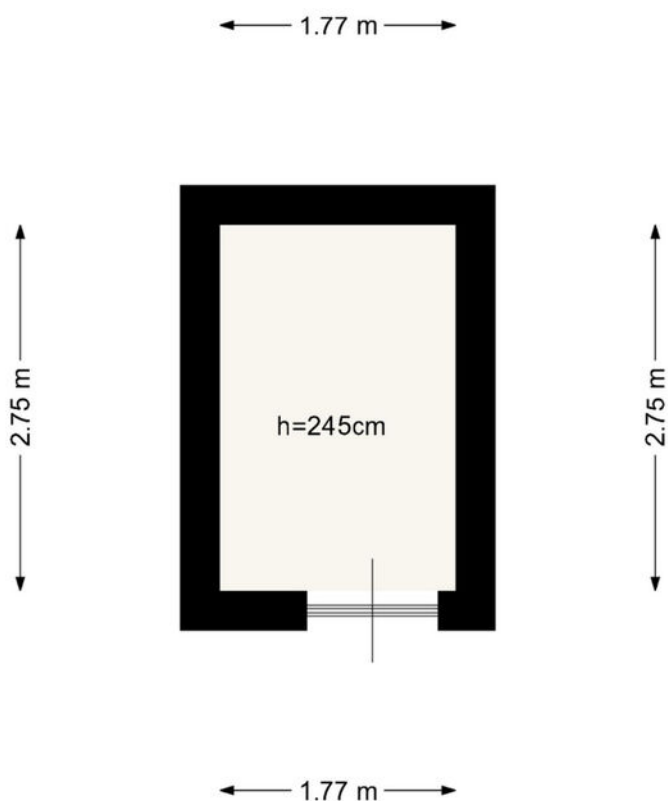
PLATTEGROND

Noordmolenwerf 83 Rotterdam
-APPARTEMENT-



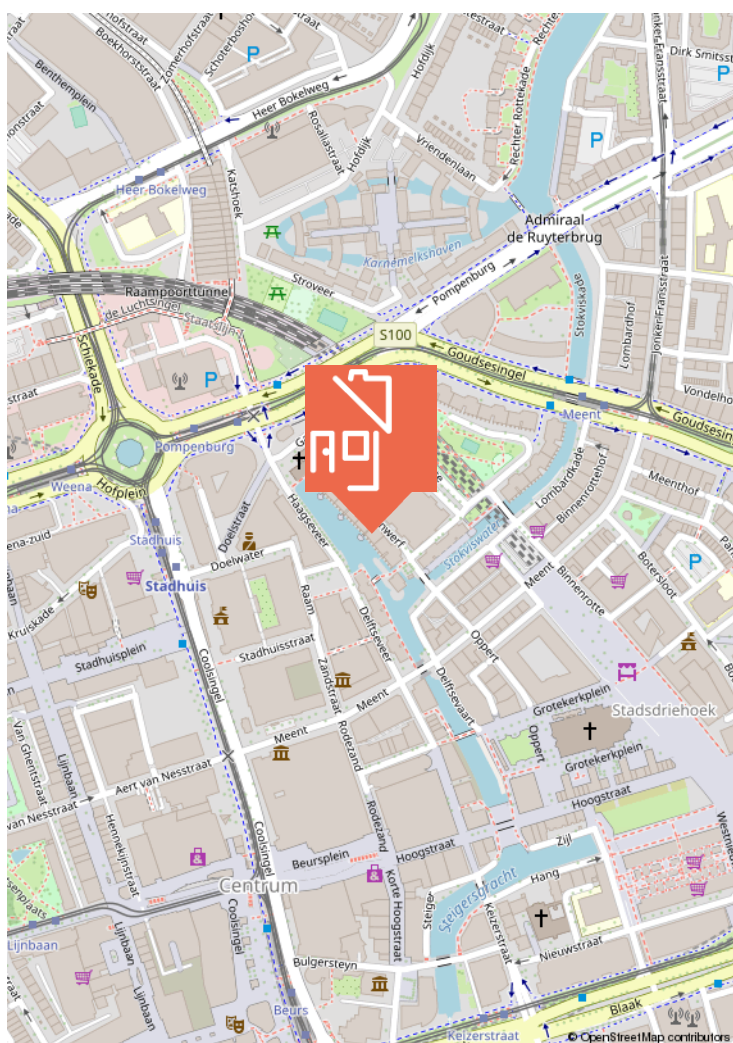
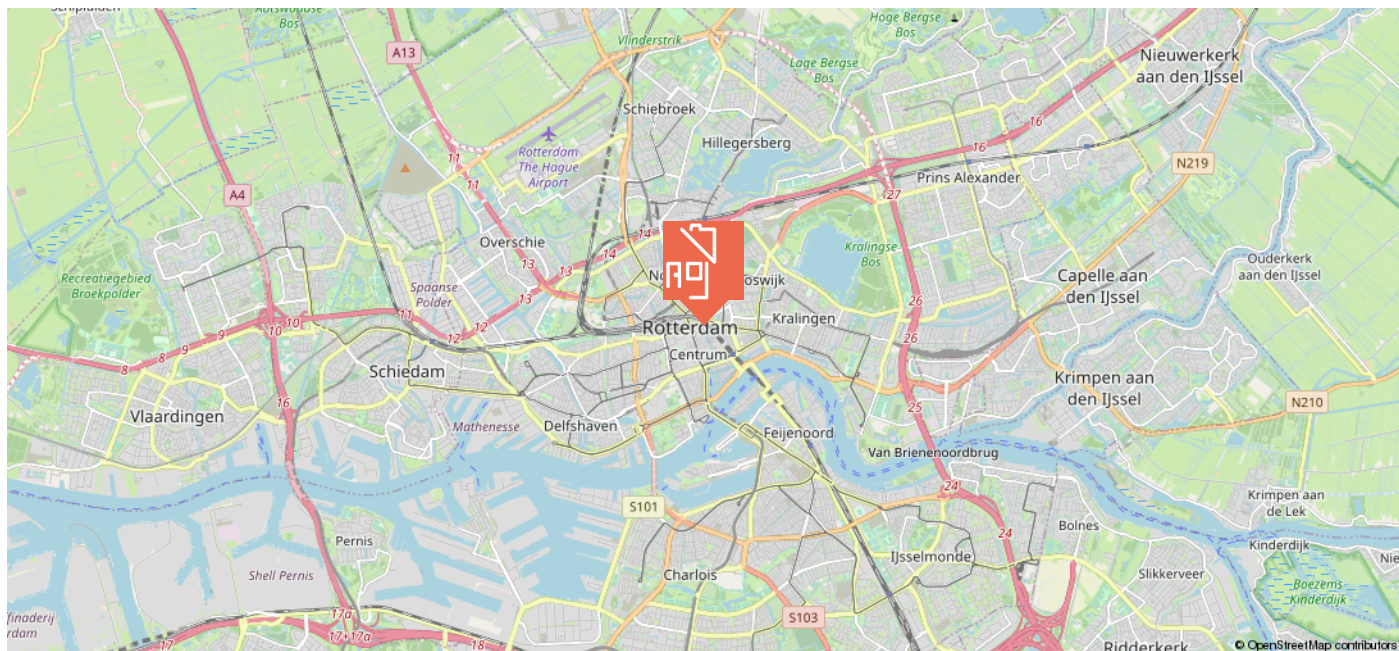
PLATTEGROND

Noordmolenwerf 83 Rotterdam -EXTERNE BERGING-



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

LOCATIE



Stadsdriehoek

Wonen in de Stadsdriehoek betekent wonen in het kosmopolitische hart van Rotterdam. Op deze centrale locatie heb je alles binnen handbereik. De wijk biedt een levendige mix van wonen, werken en recreëren. Overal vind je horeca, winkels, musea en uitgaansgelegenheden. Op de Pannekoekstraat, de Meent en in de Oude Haven kan je terecht voor leuke boetiekjes en een lekker hapje en drankje, maar ook de Markthal en de Koopgoot zijn natuurlijk niet te vergeten. Ook leuk: twee keer per week is er markt op de Binnenrotte waar je al je verse producten kan halen.



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