



ieder
huis,
eigen
verhaal



WEST-SIDELINGE 64 A

3043 SP ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 490.000,- K.K.



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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	111 m ²
Inhoud	339 m ³
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wat een sfeervolle en frisse woning! Deze in 2024 compleet gerenoveerde benedenwoning met souterrain is ruim, licht, strak afgewerkt en beschikt over een enórm achtertuin, een luxe keuken en drie slaapkamers. De nieuwe badkamer en de ligging op eigen grond maken het verhaal compleet. Wordt dit jouw nieuwe thuis?! In Overschie vind je alle voorzieningen die je nodig hebt en woon je op 20 fietsminuten van het bruisende centrum van Rotterdam.

De woning is gelegen in Overschie, een kindvriendelijke straat nabij de historische dorpskern. In Overschie woon je rustig met een groene omgeving en toch in Rotterdam waardoor je een ideale combinatie hebt tussen gezelligheid en de natuur. Binnen 20 minuten fietsen ben je in de binnenstad (de Meent) of pak hiervoor de bus of auto. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten in het groene Zestienhoven Park of de Ackerdijkse Plassen. De wijk biedt alle voorzieningen die je nodig hebt voor het dagelijkse leven. Winkels, openbaar vervoer, scholen en niet te vergeten verschillende gezellige restaurants en lunchrooms, alles op loopafstand en in de gehele buurt is het vrij parkeren. Ideaal! Tevens is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A13) en de bus. Ten slotte ligt Rotterdam The Hague Airport op korte afstand, perfecte reistijd voor internationale vluchten. Een ontspannen beleving met een centrale ligging. Wat wil je nog meer?!

Indeling

Begane grond:

Entree met binnenkomst in de hal. Toegang tot het woongedeelte dat aan de voorzijde gelegen is. Deze fijne woonkamer heeft een erker die de ruimte extra sfeer geeft. De wanden zijn strak gestuukt en de woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer. De trap in de woonkamer brengt je naar het souterrain en de slaapkamers. Aan de achterzijde is de luxe leefkeuken gesitueerd. Het kookeiland is de blikvanger, maar ook de wandopstelling is de moeite waard!

De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en afzuiging. Zie je jezelf hier al staan kokkerellen, terwijl je gasten je aan het eiland gezelschap houden? Via de openslaande deuren aan de achterzijde bereik je het fijne terras. Terug in de hal vind je het separate toilet met wastafeltje en de kast met CV-opstelling. Naast de keuken is de complete badkamer gelegen, deze is namelijk voorzien van een douche én een ligbad, wastafelmeubel en toegang naar het aan de achterzijde gelegen balkon. Vanaf het balkon aan de achterzijde bereik je via de trap de enorm diepe achtertuin. Hier kun je je helemaal uitleven! Maak je meerdere terrassen? Ga je voor een groen gazon? Je kunt hier alle kanten op, want met de ligging op het zuidwesten is dit dé perfecte buitenspot!

Via de trap in de woonkamer bereik je het souterrain. Vanuit de hal zijn de eerste twee ruime slaapkamers te bereiken. Deze zijn gelegen aan de voor- en aan de achterzijde. Fijne kamers met mooie afmetingen en voldoende daglicht. Loop je verder dan bereik je het tweede stukje van de hal. Hier is de opstelplaats voor de wasmachine gesitueerd. Tevens heb je hier toegang tot de derde, wat kleinere slaapkamer.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1935
- Woonoppervlakte circa 111 m²
- Inhoud circa 339 m³
- Eigen grond
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels cv ketel (Intergas 2024)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- De VvE wordt voor je opgestart, de bijdrage zal € 120,- per maand bedragen
- Er is sprake van een project notaris, te weten: Lint Notarissen Lekkerkerk
- 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, kan op korte termijn

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.

Maarten Makelaardij bestaat 15

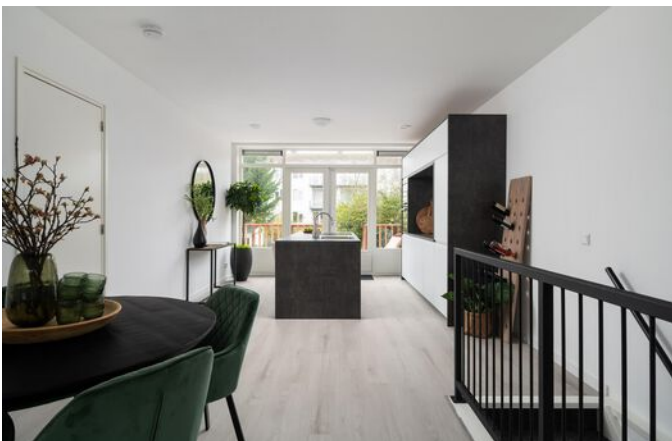
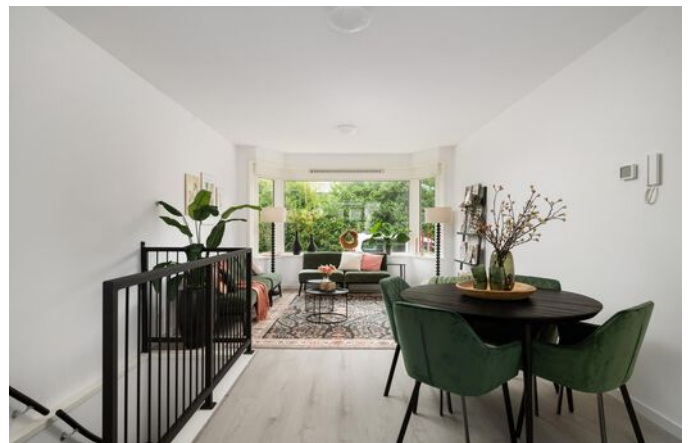


Maarten Makelaardij viert dit jaar zijn 15-jarig bestaan, en zoals het gezegde luidt: **wie jarig is, trakteert!** Om dit bijzondere jubileum te vieren, hebben we verschillende leuke acties op touw gezet.



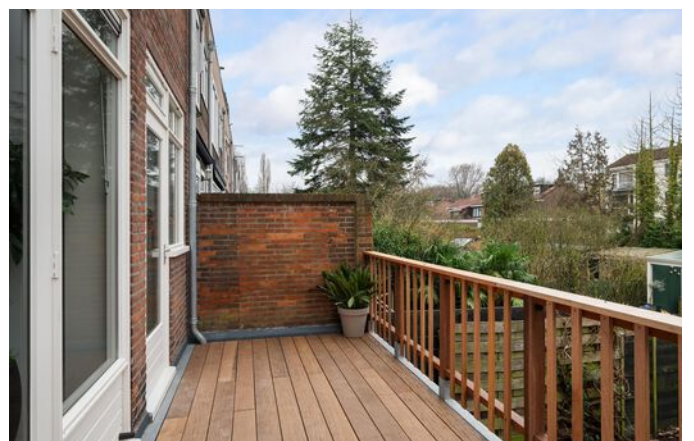
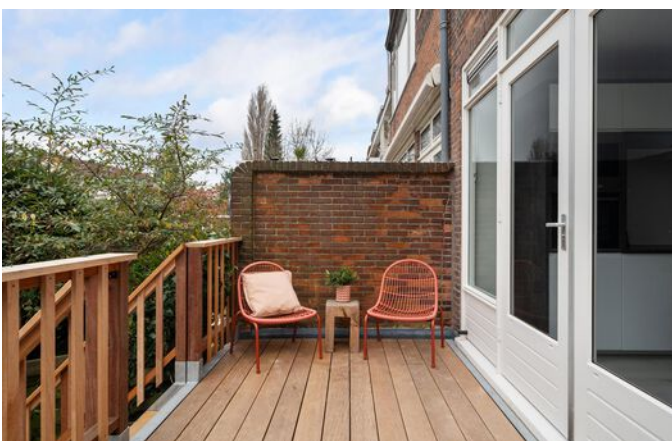
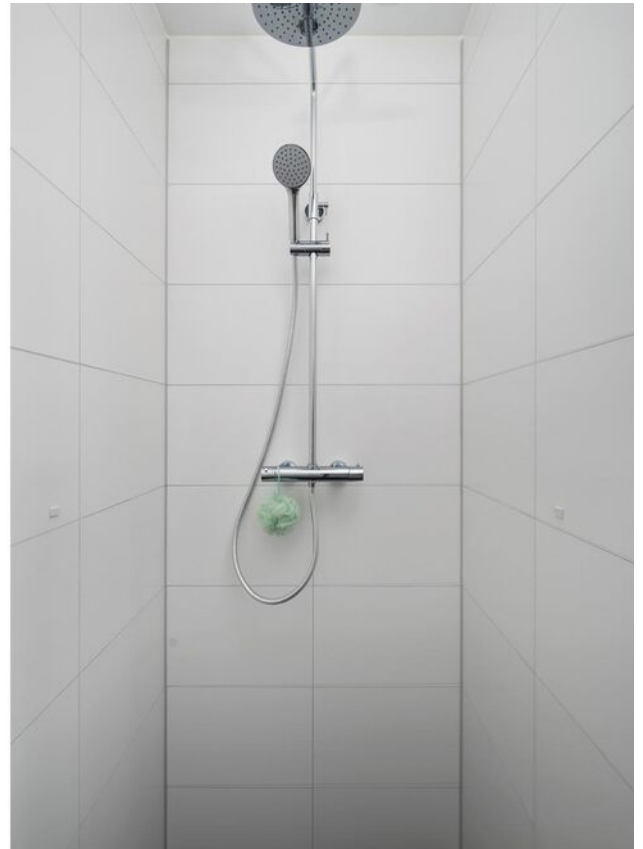






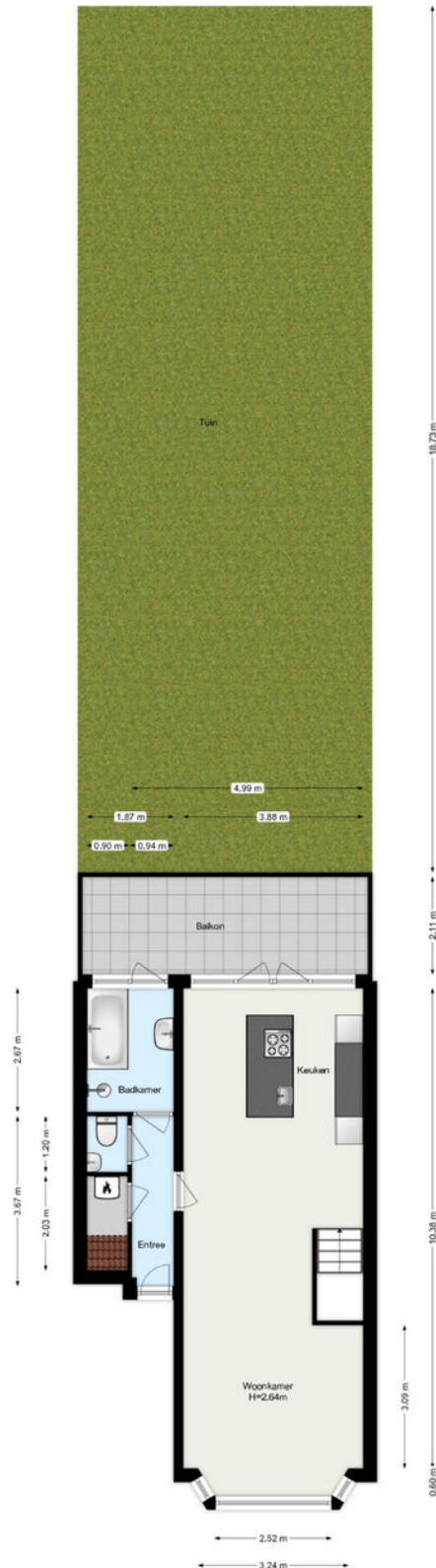








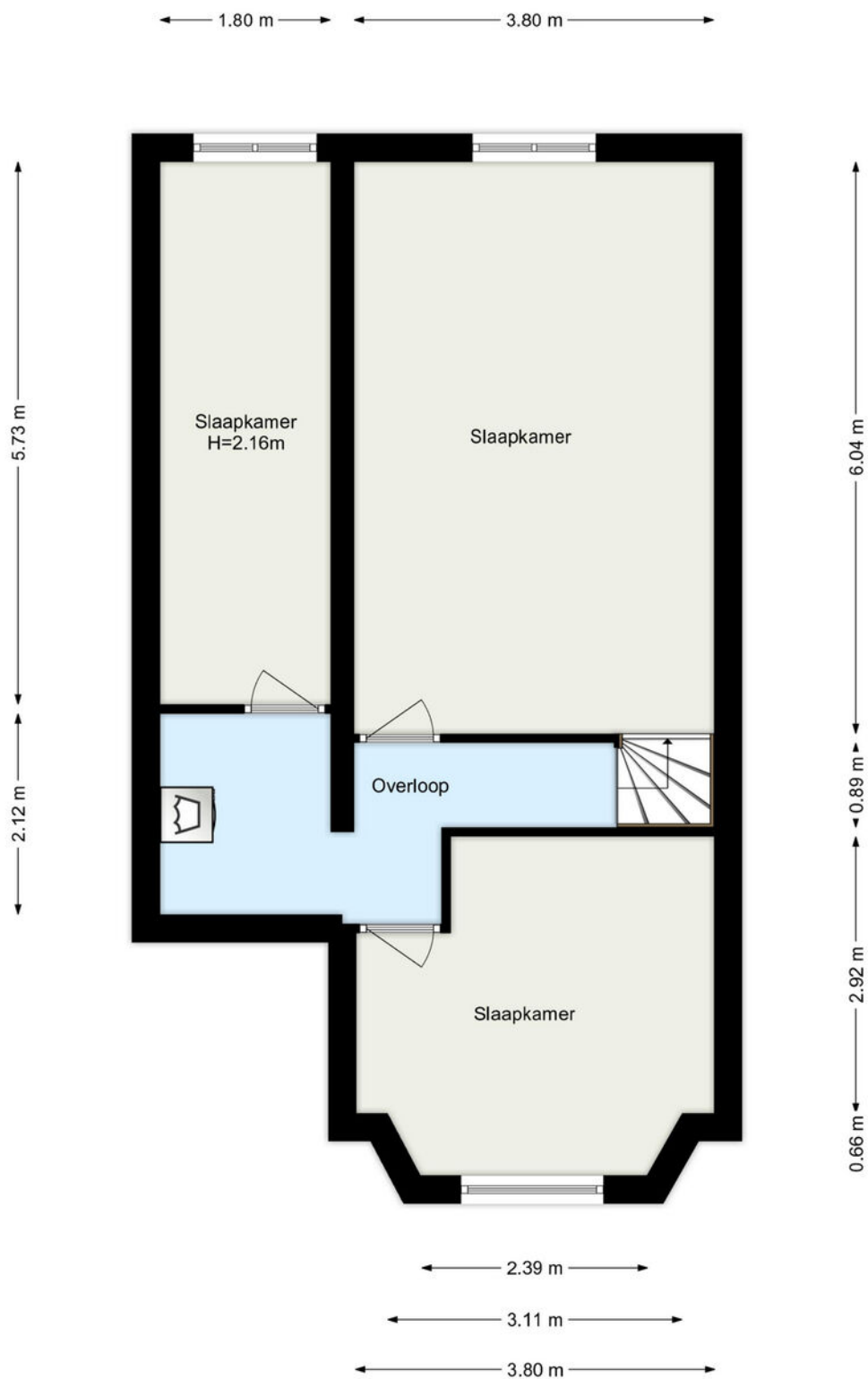
PLATTEGROND



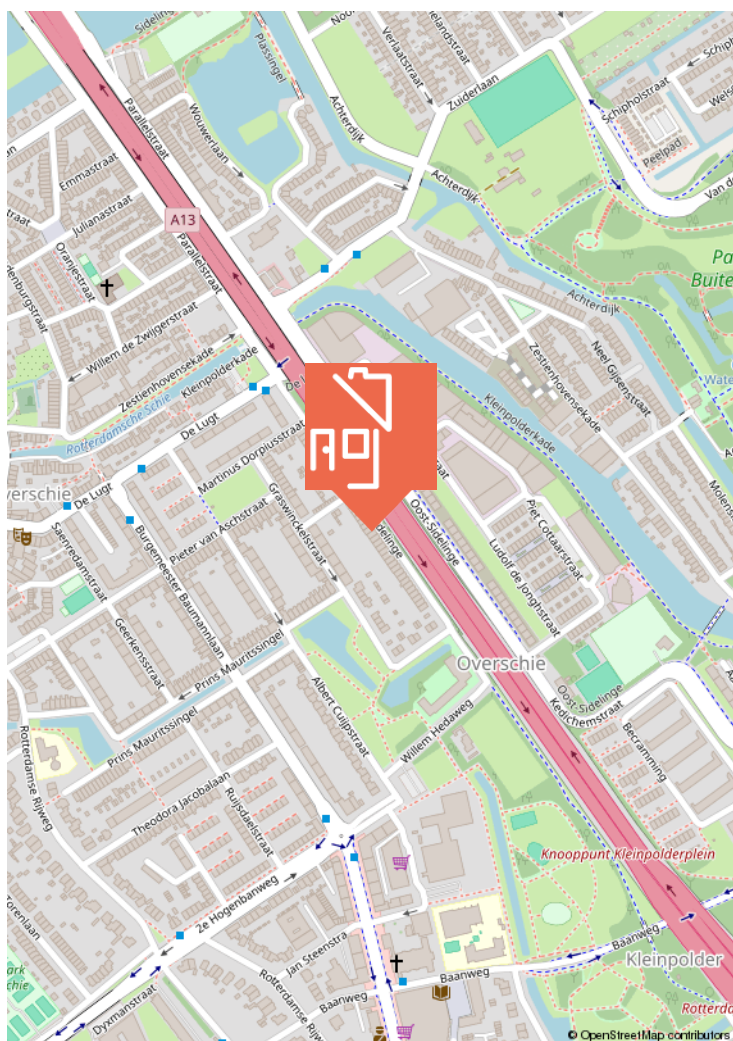
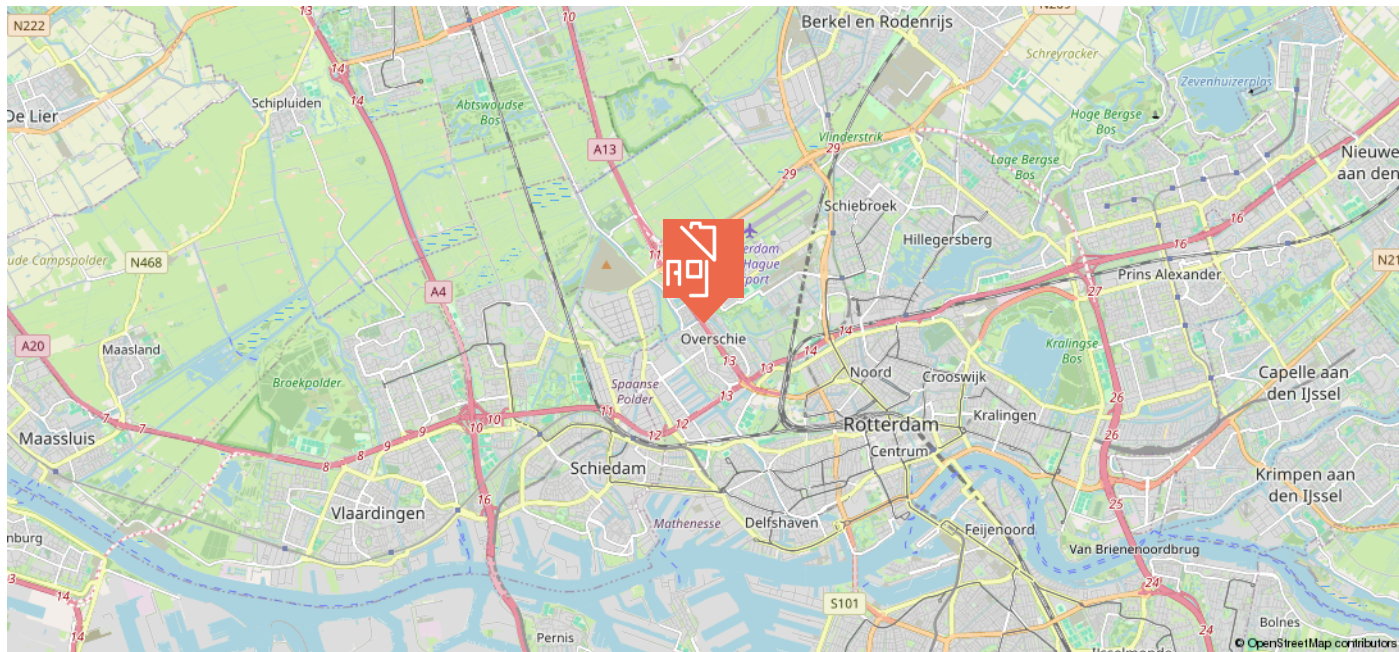
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Overschie

In Overschie vind je een fijne combinatie tussen gezelligheid en natuur met veel water. Deze kindvriendelijke wijk biedt genoeg leuke restaurants en winkels, maar is ook gelegen bij diverse natuurgebieden zoals het Park Zestienhoven en de Akerdijkse Plassen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen, zodat je zowel op de fiets, met de auto of het ov zo in de stad bent. Zelfs bij het vliegveld, Rotterdam The Hague airport, ben je zo. Nog een grote plus: Je kan hier gratis parkeren!



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