



UITWEG 15 B
3051 JP ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	107 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuin
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Geniet van licht, comfort en ruimte in deze jaren '30-woning met tuin, drie slaapkamers en souterrain. De hoge plafonds, grote raampartijen en luxueuze open keuken met kookeiland zorgen voor een eigentijdse, open leefruimte waarin het heerlijk vertoeven is. De drie slaapkamers en het souterrain creëren extra mogelijkheden om hier helemaal je eigen plekje van te maken. Daarnaast beschik je over een ruime tuin op het westen, waar je heerlijk kunt ontspannen. Kortom: een woning vol mogelijkheden en charme, klaar om jouw thuis te worden.

De buurt Hillegersberg-Zuid / Hillegersberg-Noord ligt net buiten de ring, in een waterrijk en lommerrijk gebied, en is daardoor lekker rustig en kindvriendelijk. Ondanks dat de woning buiten het stadscentrum ligt, zijn er volop stedelijke voorzieningen in de buurt. Denk aan leuke winkels en horecagelegenheden aan de Kleiweg en de Straatweg. Ook scholen (basis- en voortgezet onderwijs), sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en een kinderboerderij liggen in de directe omgeving. Breng eens een bezoekje aan Plaswijckpark, het Prinsenmolenpark, de natuurgebieden rondom de Bergsche Plassen of de recreatiegebieden bij de Rotte en het Bergse Bos. Aan ontspanning geen gebrek! Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad (15 minuten fietsen), het openbaar vervoer (tram- en busverbindingen en metrohalte Melanctonweg) en de uitvalswegen (A20 en A13). Een perfecte combinatie!

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je direct terecht in de gang die naar de woonkamer leidt. In de woonkamer wordt het ruimtelijke gevoel extra versterkt door de hoge plafonds en de grote raampartijen die het daglicht rijkelijk binnenlaten. Hier geniet je elke dag van een lichte leefruimte met een stijlvolle, gesloten vide die de begane grond verbindt met de bovenverdieping.

Een paar treden lager bevindt zich de luxueuze, open keuken, het kloppend hart van de woning. Deze keuken is een echte blikvanger, afgewerkt met natuurlijke houten details en een strak grijs werkblad, geheel in lijn met de woontrends van nu. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een Quooker, Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven/magnetron, stoomoven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Het royale keukeneiland nodigt uit tot lange ontbijtsessies en gezellige diners. Dankzij de grote raampartijen met openslaande deuren loop je zo de tuin in, perfect voor wie houdt van licht, ruimte en verbinding met buiten. De fraai aangelegde tuin op het westen is keurig onderhouden en biedt in de zomer volop zon in de middag en avond. Wie wil dat nou niet?

Terug in de woonkamer kom je doormiddel van een kleine trap bij de badkamer en het separate toilet. De badkamer is uitgerust met twee elegante wastafels met een praktisch meubel, een ruime douchecabine en aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Alles is met zorg afgewerkt en ontworpen met oog voor functionaliteit en stijl. Via de houten schuifdeur kom je in de hal die toegang biedt tot de meterkast en de trap richting het souterrain.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je terecht op een ruime overloop. Hier heb je toegang tot maar liefst twee slaapkamers en een werkkruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met uitzicht op de tuin. Via deze slaapkamer bereik je een aparte werkkruimte, ideaal voor wie thuis wil werken, een hobbykamer zoekt of simpelweg een extra kamer naar eigen wens wil inrichten.



Souterrain:

Via de trap bereik je het souterrain, dat volop mogelijkheden biedt. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als extra bergruimte, hobbykamer of zelfs als thuisgym.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte circa 107 m²
- Inhoud circa 335 m³
- Eigen grond
- Energielabel D
- Verwarming en warm water middels een C.V. ketel (2016)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €150,- 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.

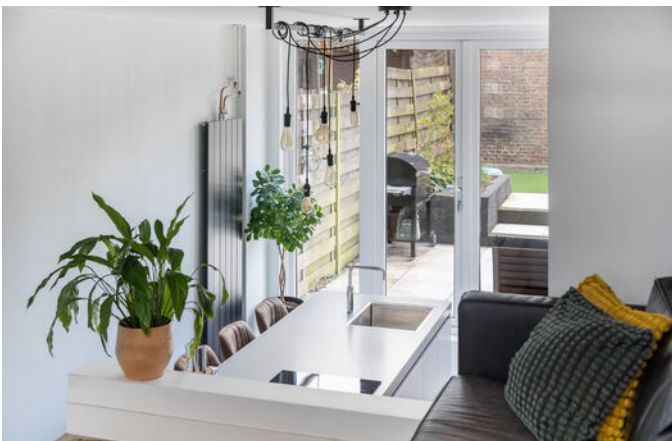
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen. Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.

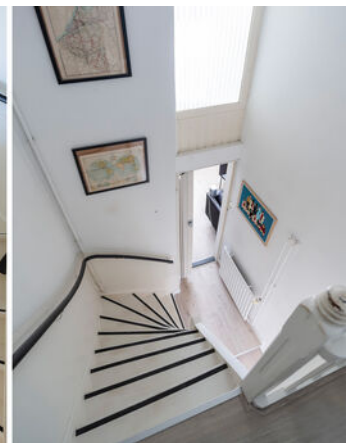














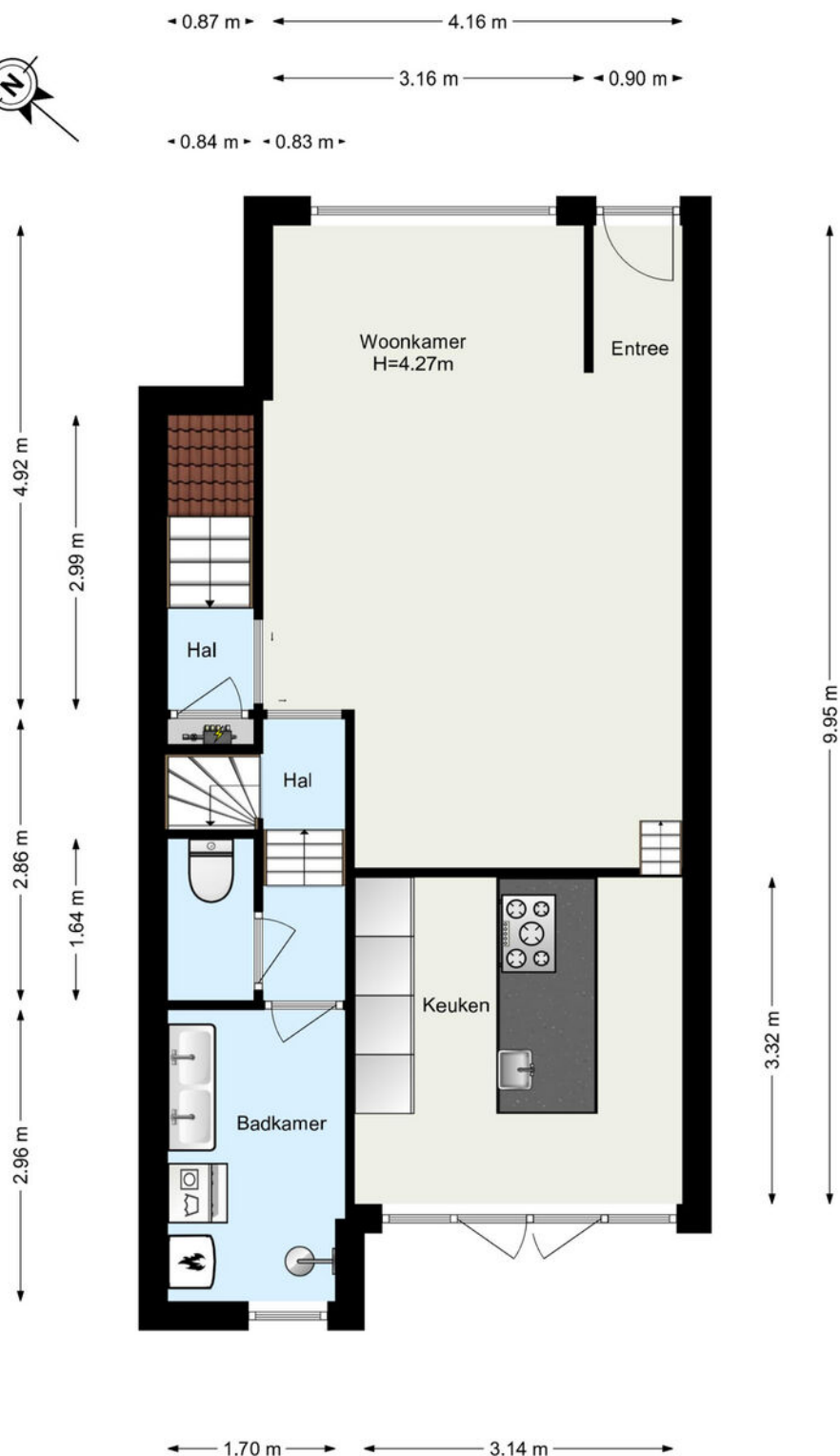




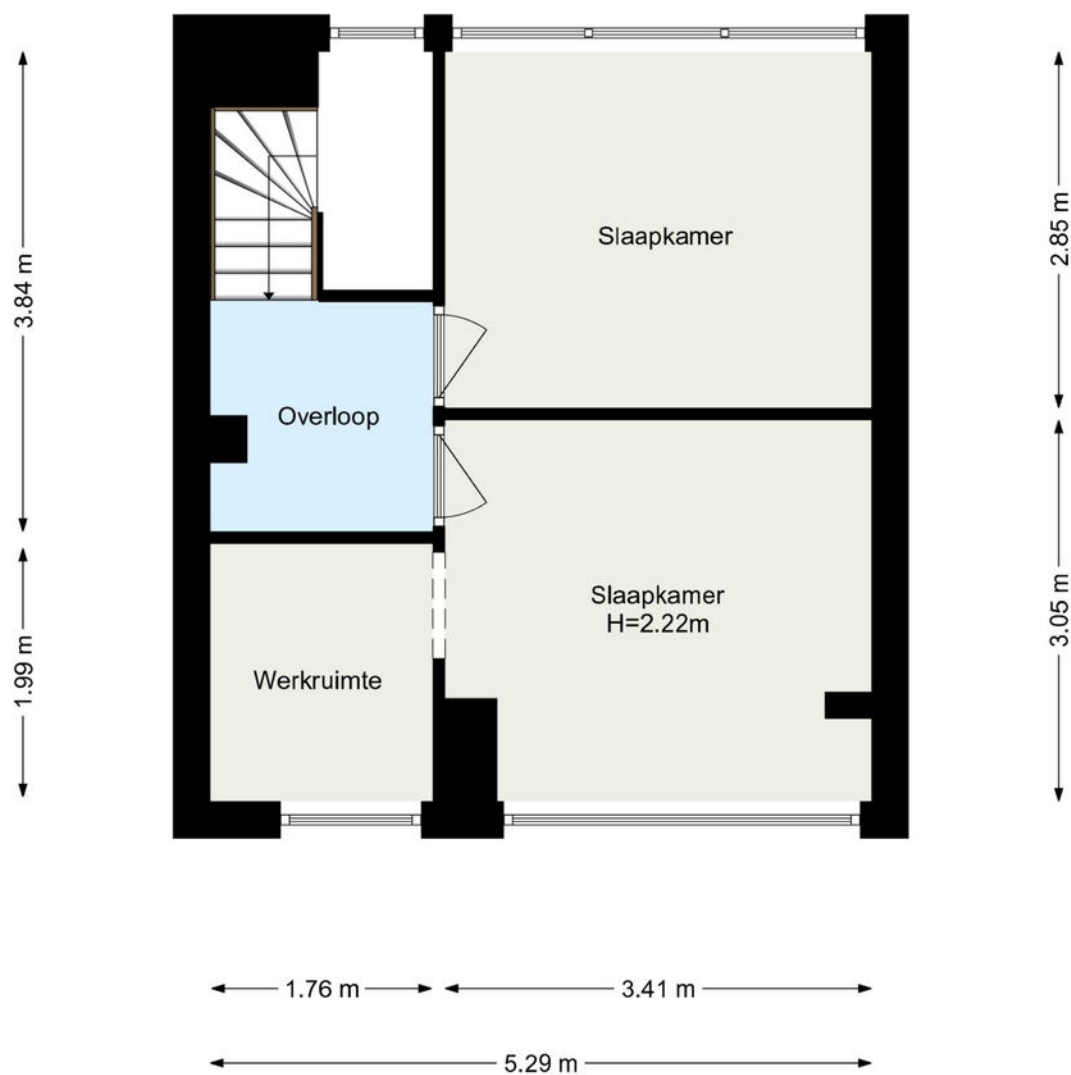
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

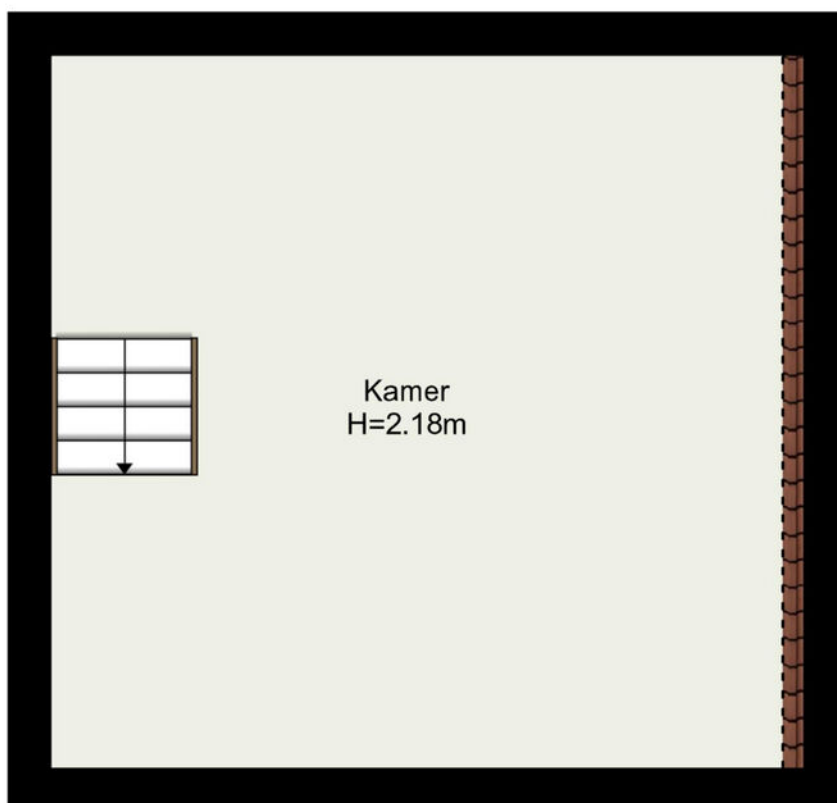
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.12 m

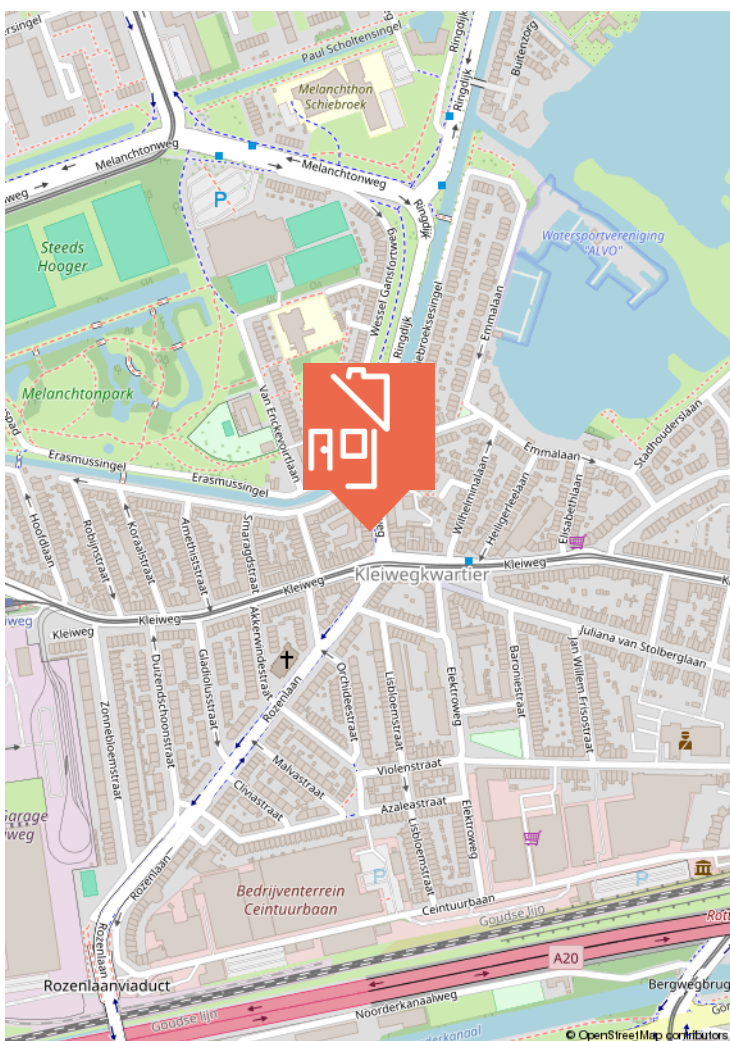
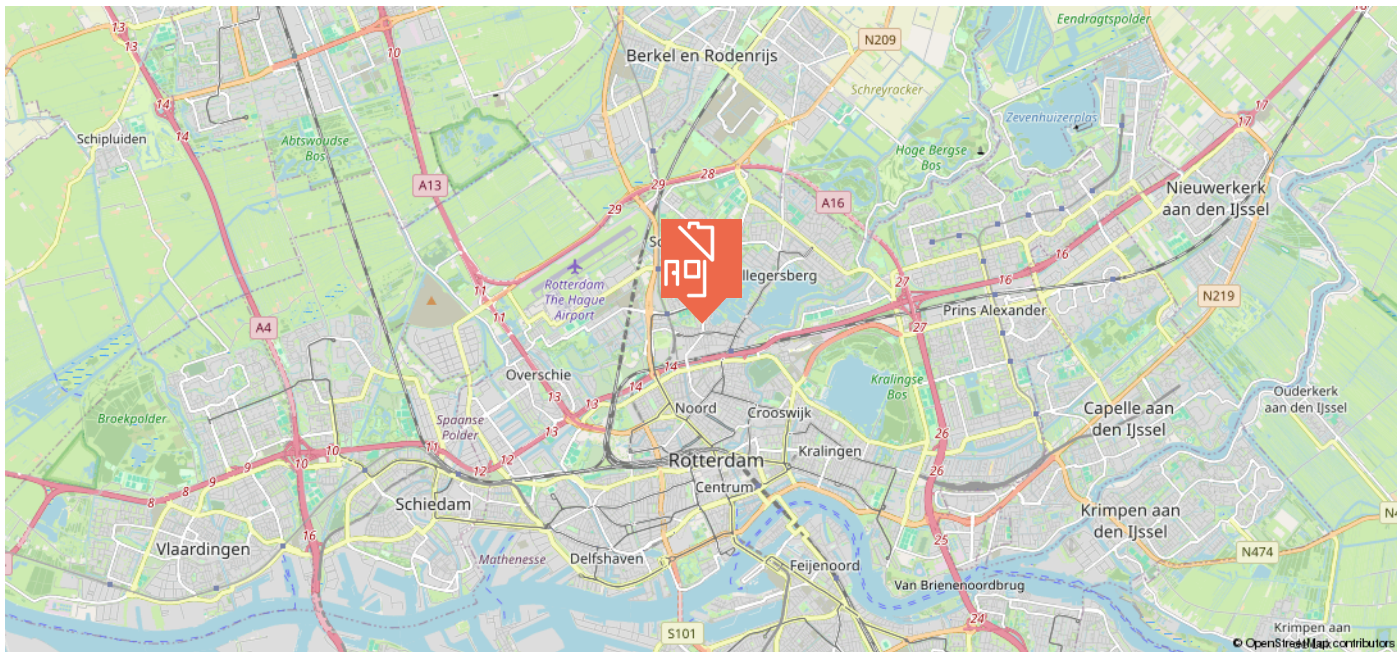
4.85 m



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Hillegersberg

In Hillegersberg-Noord en 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.



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