



HEEMRAADSSINGEL 266 A 02

3021 NA ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 735.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	138 m ²
Inhoud	493 m ³
Bouwjaar	1893
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Wonen met karakter én comfort! In dit prachtige pand uit 1893 komen historie en modern wooncomfort samen. Met maar liefst 138 m² woonoppervlakte, een energielabel B, 10 zonnepanelen en een stijlvol gerenoveerd interieur woon je hier duurzaam én royaal. Deze dubbele bovenwoning is grondig en stijlvol gerenoveerd in 2017/2018 en voorzien van alle moderne luxe. En alsof dat nog niet genoeg is, geniet je in de zomer van je eigen riante dakterras met volop privacy – de perfecte plek om te loungen, borrelen en barbecueën. Dé plek waar al je woonwensen samenkomen!

Middelland heeft een centrale ligging waardoor het prettig stads wonen is. Het is een bijzondere buurt die vanaf het ontstaan tot op de dag van vandaag een statige sfeer combineert met creatieve bewoners zoals muzikanten, schrijvers en kunstenaars. Kenmerkend zijn de lanen en singels met statige architectuur en daardoor een rustieke uitstraling. Geen andere buurt heeft als Middelland twee gezichten; de drukte van de stad en tegelijkertijd een gezellige woonomgeving. Door de diversiteit vind je er van alles op het gebied van food, delicatessenwinkels en toko's, maar ook diverse restaurants en ambachtelijke winkeltjes. Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A13 en A20) en het openbaar vervoer (trams en Centraal Station). Tot slot is het stadscentrum zeer makkelijk en snel te bereiken. Kortom, een ideale combinatie!

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met trapopgang naar de woning op de tweede etage.

Tweede etage:

Zodra je binnenkomt, trekt de toffe brickwall meteen de aandacht – een echte eyecatcher! Vanuit de hal bereik je het leefgedeelte, het separate toilet en een grote multifunctionele inbandige kast. De living strekt zich uit over de volle lengte van het pand en ademt sfeer dankzij de hoge plafonds met sierlijke

ornamenten, grote raampartijen en de prachtige houten visgraatvloer met vloerverwarming.

Aan de voorzijde vind je een royale zithoek: de perfecte plek om neer te ploffen bij de (werkende) open haard of gezellig samen of met het gezin een film te kijken. Originele en suite deuren scheiden dit deel van de achterzijde, waar de woonkeuken zich bevindt. Hier is ruimte genoeg voor een lange eettafel, ideaal voor diners met vrienden of familie. De keuken (gerenoveerd in 2018) combineert stijl en functionaliteit: een slim ingedeelde U-opstelling met veel werk- en kastruimte, een kookeiland met barkrukken, sfeervolle spotjes en luxe inbouwapparatuur zoals een combi-oven, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, 5-pits gasfornuis én een Quooker. Via de achterzijde stap je middels de openslaande deuren zo het balkon op (noordoosten), waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Derde etage:

De ruime overloop vormt het hart van deze sfeervolle slaapverdieping en verbindt alle vertrekken met elkaar. Hier tref je twee lichte en royale slaapkamers met karakteristieke schuine daken en stoere houten balken. Dankzij de prettige indeling zijn ze veelzijdig te gebruiken: van comfortabele hoofdslaapkamer tot praktische werkkamer of kinderkamer – de mogelijkheden zijn eindeloos. De grote ramen zorgen bovendien voor veel daglicht, waardoor de kamers een frisse en uitnodigende uitstraling hebben. Centraal op deze verdieping ligt de moderne badkamer (2018). Deze is stijlvol betegeld en van alle gemakken voorzien: een dubbele wastafel met strak meubel en royale ronde spiegel, vloerverwarming, een ruime inloopdouche met 2 douches én een ligbad om volledig tot rust te komen. Hier start je de dag energiek en sluit je



hem ontspannen af. Daarnaast is er op deze etage een handige plek voor de wasmachine- en droger gerealiseerd. Het absolute hoogtepunt van deze etage is het dakterras welke is aangelegd in 2017. Dit is de ultieme buitenruimte waar je in alle rust en privacy kunt genieten zodra de zon zich laat zien. Richt het in met een royale loungehoek, zet er een eettafel neer voor gezellige diners in de buitenlucht of steek de barbecue aan voor lange, zomerse avonden met vrienden. Dankzij de fijne ligging is dit terras echt een verlengstuk van je woonplezier.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1893
- Woonoppervlakte circa 138 m²
- Inhoud circa 493 m³
- Volledig gerenoveerd in 2017/2018
- Eigen grond
- Energielabel B
- Beschermd stadsgezicht
- 10 zonnepanelen aanwezig
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2017)
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- Volledig voorzien van HR++ beglazing (m.u.v. de openslaande deuren naar het balkon)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €200,- 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 deze dubbele bovenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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

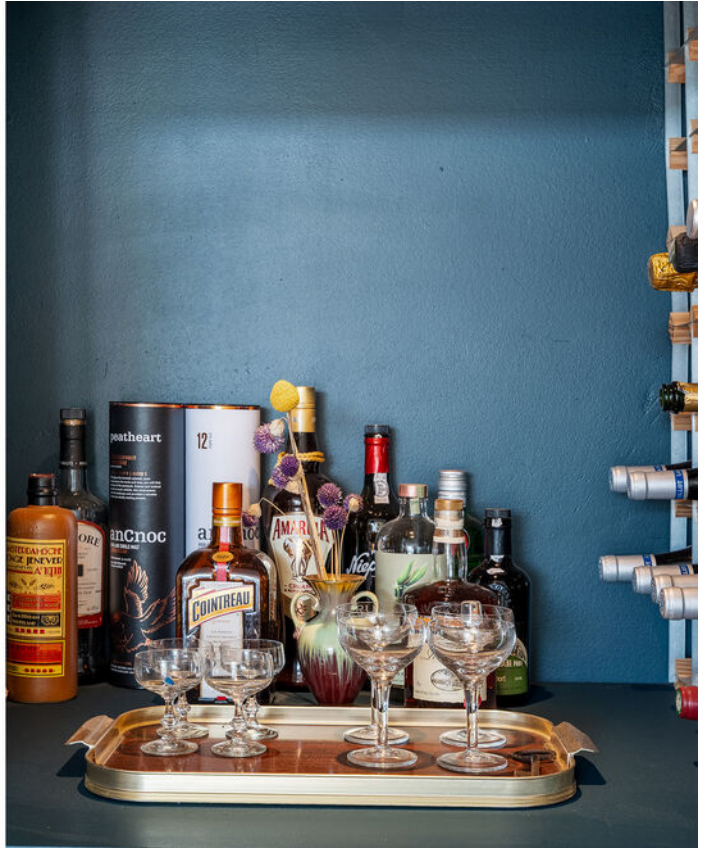
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

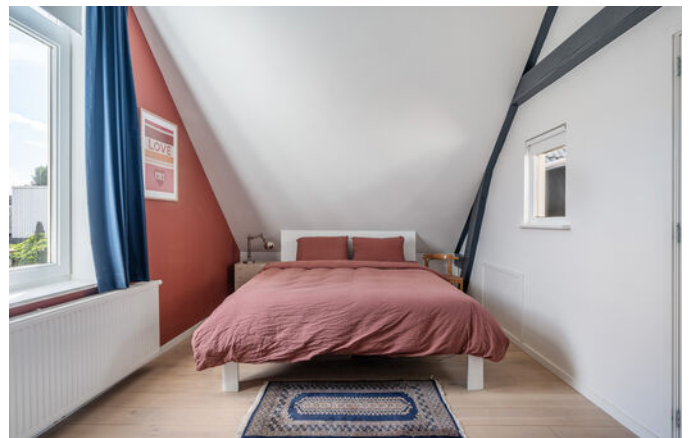
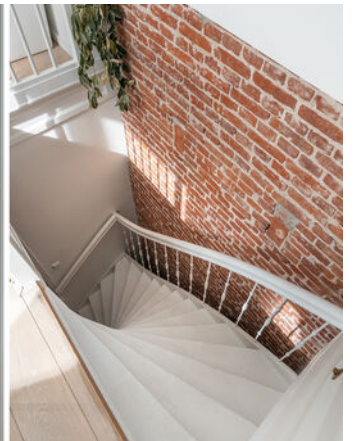


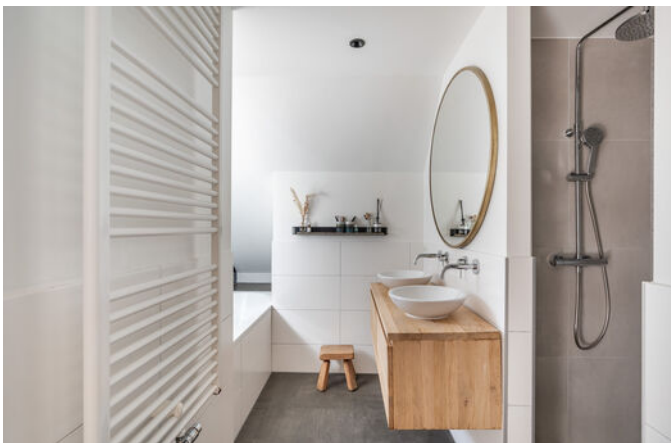










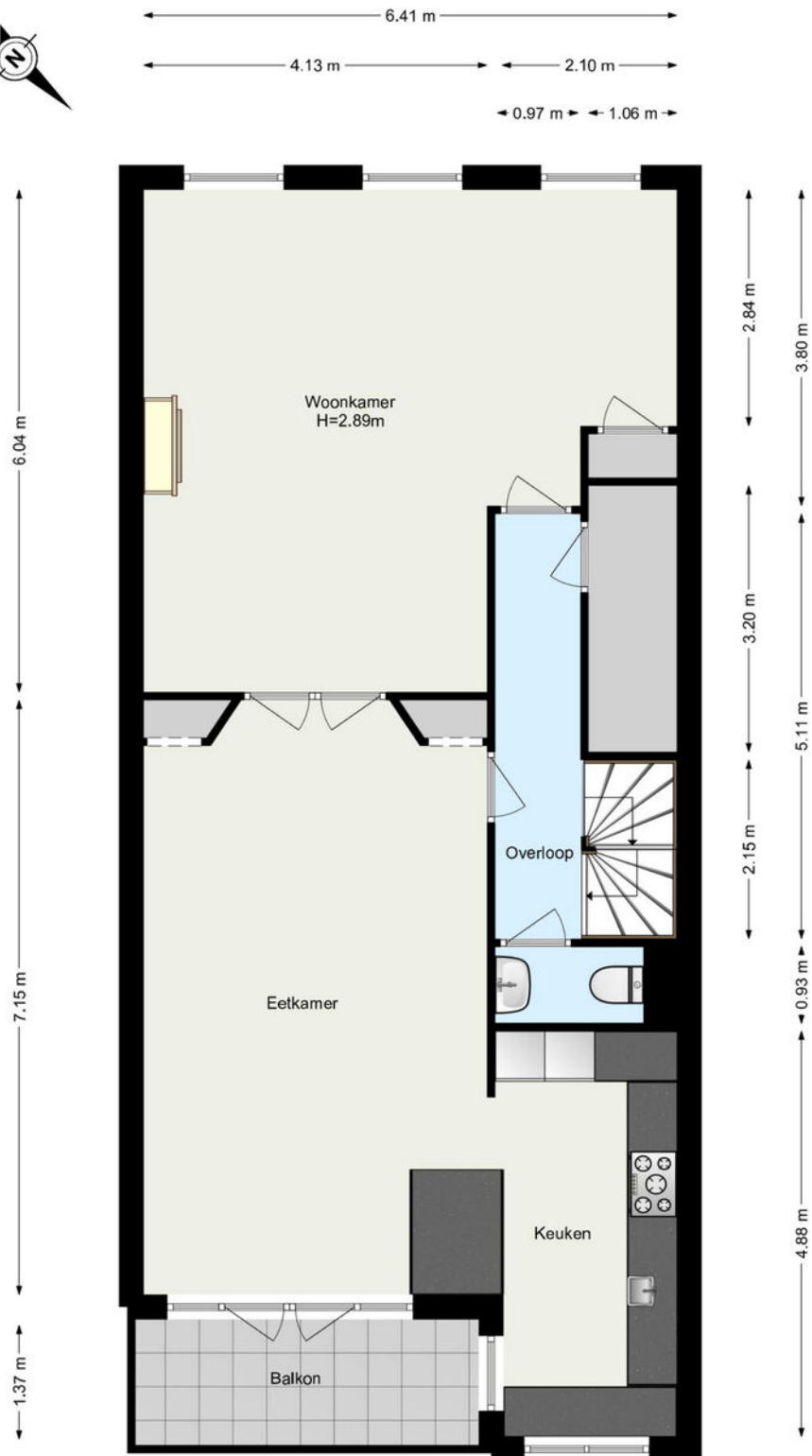




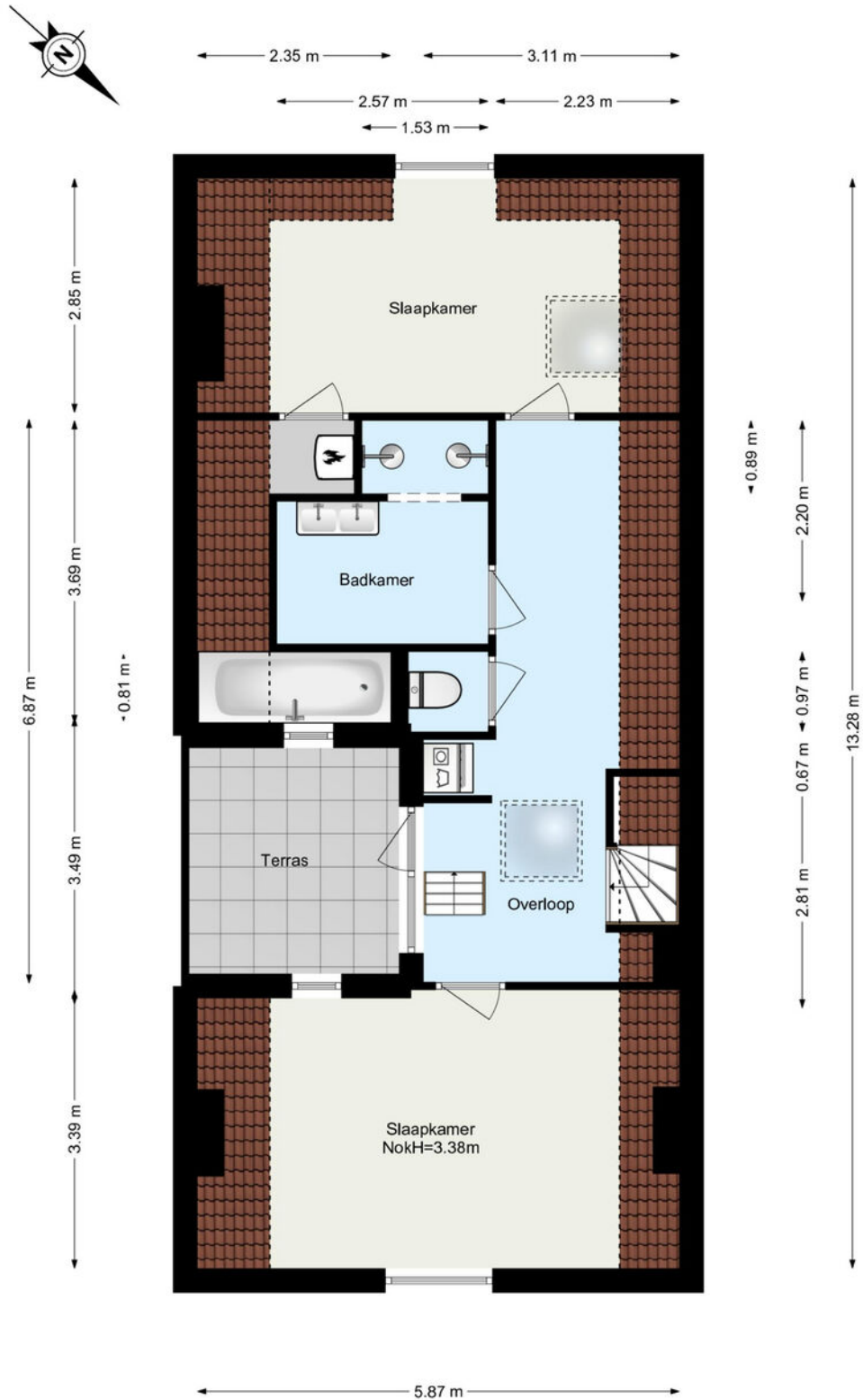




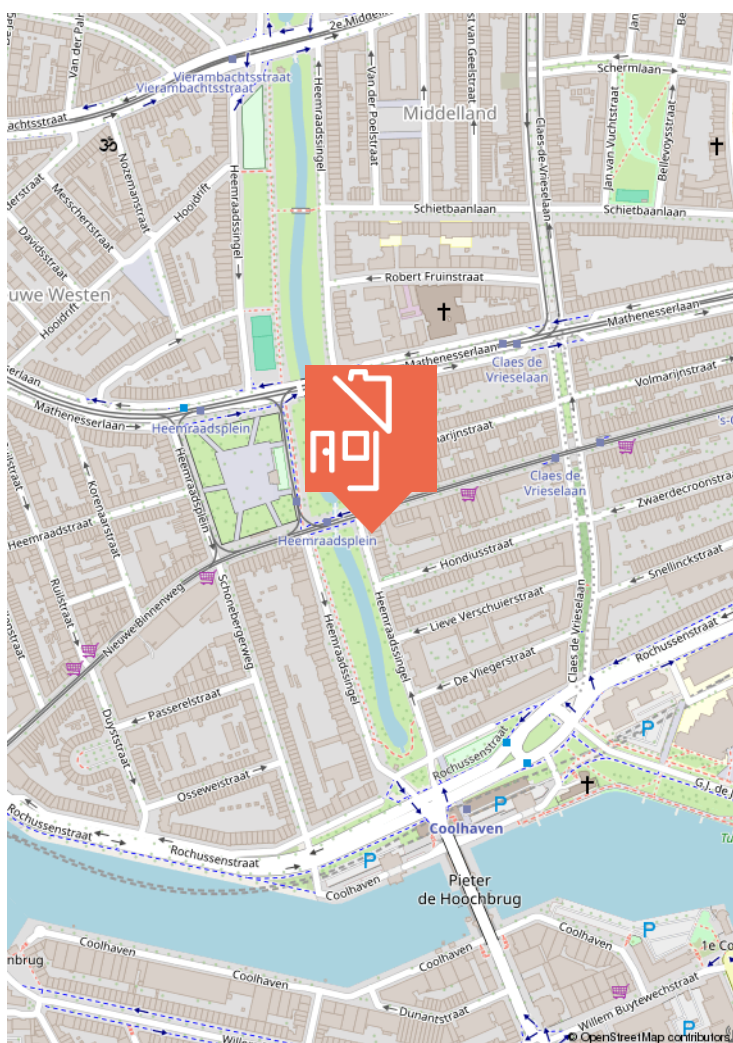
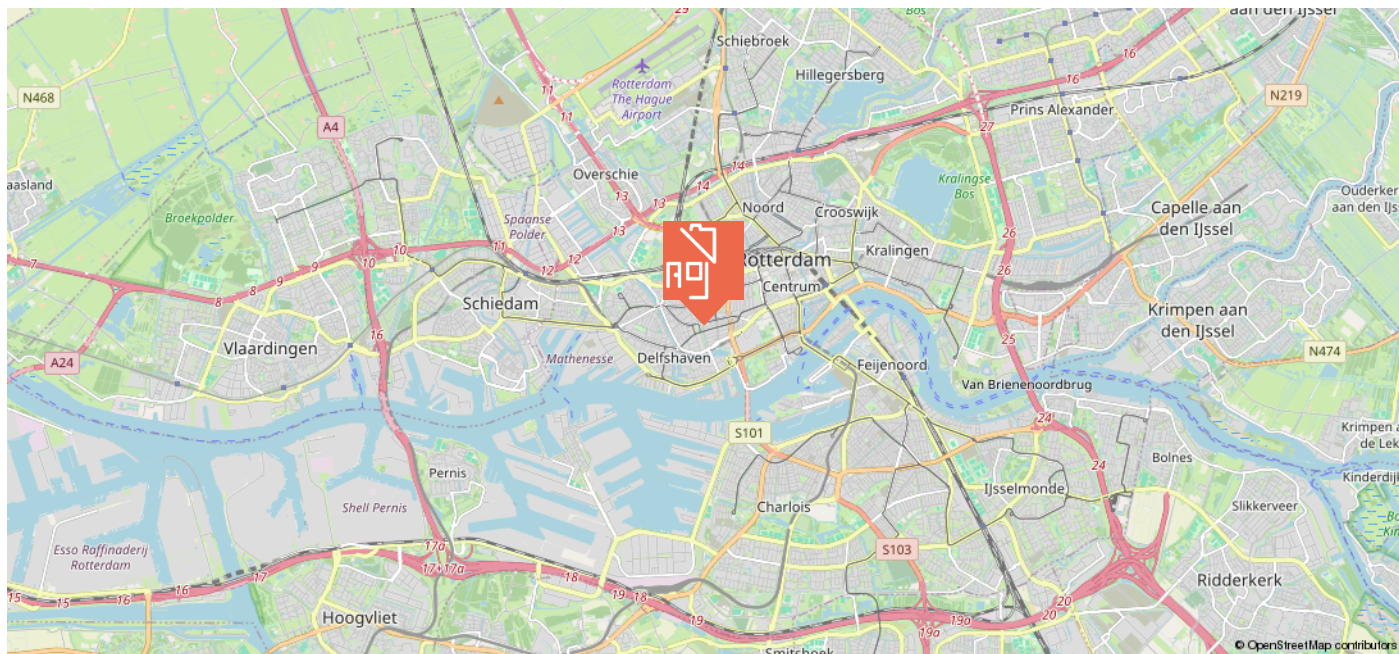
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Middelland

In Middelland woon je prettig en stads met om je heen statige huizen en creatieve bewoners. Elke dag kan je hier weer genieten van de prachtige lanen en singels, zoals de Heemraadssingel en Mathenesserlaan. Ook is er een enorme diversiteit aan horecagelegenheden, dus voor ieder wat wils. Drink een lekkere wijn bij wijnbar FOU of ga voor een brunch naar Arzu. Bij recreatiecentrum Oostervant kan je terecht om te zwemmen, bowlen en te sporten. De centrale ligging van Middelland zorgt ervoor dat je zo in een van de andere gezellige wijken van de stad bent.



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