



VIERAMBACHTSSTRAAT 31 B 02

3022 AC ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	72 m ²
Inhoud	239 m ³
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Instapklaar & Stijlvol! Dit moderne 3-kamer appartement is in 2025 volledig gerenoveerd met energielabel A en helemaal klaar direct klaar om te betrekken. Stap binnen in een sfeervolle leefruimte vol licht, met een luxe open keuken en strak afgewerkte wanden en plafonds die comfort en stijl perfect combineren. Van de charmante laminaatvloer tot de modern-chique badkamer: hier is écht aan alles gedacht. De slimme indeling met twee slaapkamers, gescheiden door een stoere industriële schuifdeur, maakt het ideaal voor bijvoorbeeld thuiswerken of een walk-in-closet. Een unieke kans voor wie zorgeloos wil wonen!

Het Nieuwe Westen heeft een bijzondere mix van wonen met grootstedelijke allure én typische volksbuurten. De buurt is een echte stadswijk met mooie singels, interessante winkelstraten en ruime pleinen. Dit maakt het Nieuwe Westen divers en erg leuk wonen! De Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg zijn de belangrijkste winkelstraten en is er voor ieder wat wils op het gebied van horeca en fashion. De Burgemeester is een leuk café voor een gezellige borrel. Snel boodschappen doen? Geen probleem. De Jumbo is aan de overkant en diverse avondwinkels en toko's liggen in de directe omgeving. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, het openbaar vervoer (met de tram binnen 8 minuten op Rotterdam Centraal) en de uitvalswegen (A13/A20/A16). Behoeft een groen uitstapje en ontsnapping? Bezoek het Roel Langerak, het Vroesepark of neem een kijkje bij één van de vele musea die de stad rijk is. Altijd leuk! Voor kinderen zijn er diverse speeltuinen in het Heemraadspark en bereik je binnen no time Diergaarde Blijdorp. Verdere voorzieningen zoals sportverenigingen en scholen zijn in de buurt te vinden. Er valt hier ontzettend veel te ontdekken waardoor je vol verrassingen komt te staan!

Indeling

Begane grond:

Gedeelde entree met een trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede etage:

Via de open entree loop je direct het leefgedeelte binnen, dat aan de voorzijde is gelegen op het zuiden. Alles is tot in de puntjes afgewerkt! Dankzij de renovatie in 2025 geniet je hier van optimaal wooncomfort, met een prachtige open keuken, strak afgewerkte wanden en plafonds, en een charmante laminaatvloer die warmte en stijl uitstraalt. De grote raampartijen zorgen voor heerlijk veel lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek waardoor rust en gezelligheid hand in hand gaan. De keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur zoals, een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel- en vriescombinatie, stoomoven, vaatwasser, direct kokend water en enorm veel opbergruimte.

Aan de andere zijde bevinden twee slaapkamers op het noorden, van elkaar gescheiden door een stoere industriële glazen schuifdeur. Hoe gaaf is dat! Perfect om de hoofdslaapkamer te combineren met een inloopkast of een rustige werkplek. De indeling kun je helemaal aanpassen aan jouw woonwensen. De badkamer straalt rust en luxe uit, dankzij de grote, stijlvolle tegels. Daarnaast is de ruimte uitgerust met een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een handdoekradiator. Terug in de hal is het separate toilet met fonteintje en een vaste kast te vinden.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1910 (volledig gerenoveerd in 2025)
- Woonoppervlakte circa 72 m²
- Inhoud circa 239 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2025, voorbereid op hybride warmtepomp en zonneboiler)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €60,- per maand
- Projectnotaris: Notariskantoor Wagener
- 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.

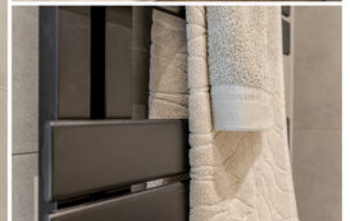










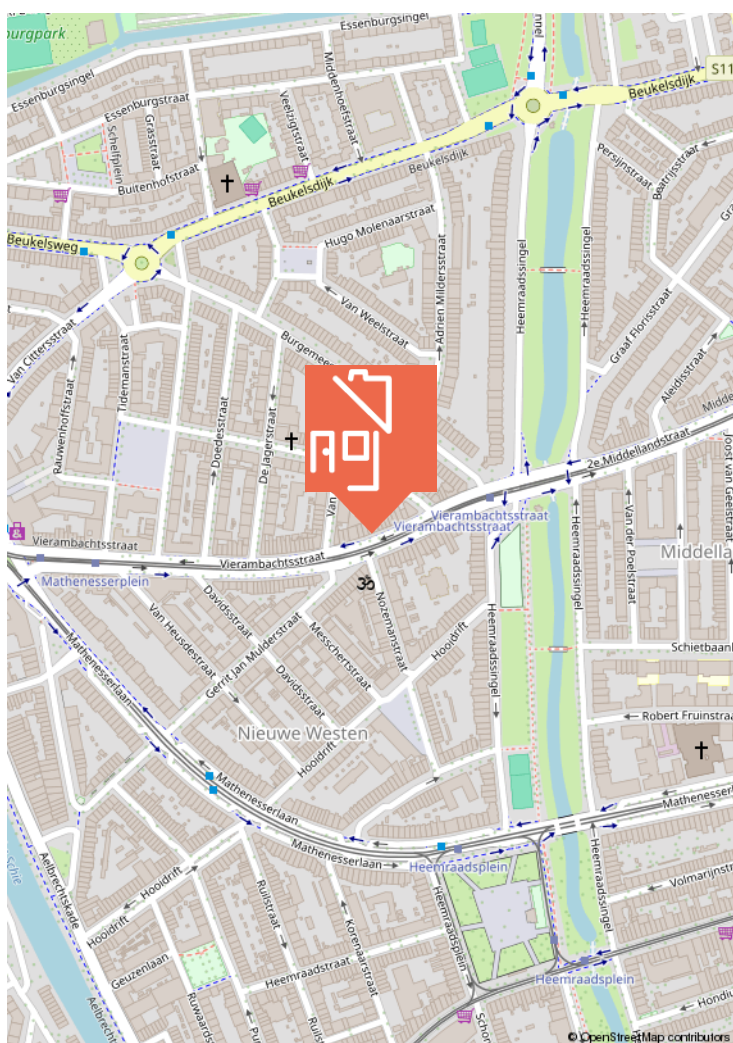
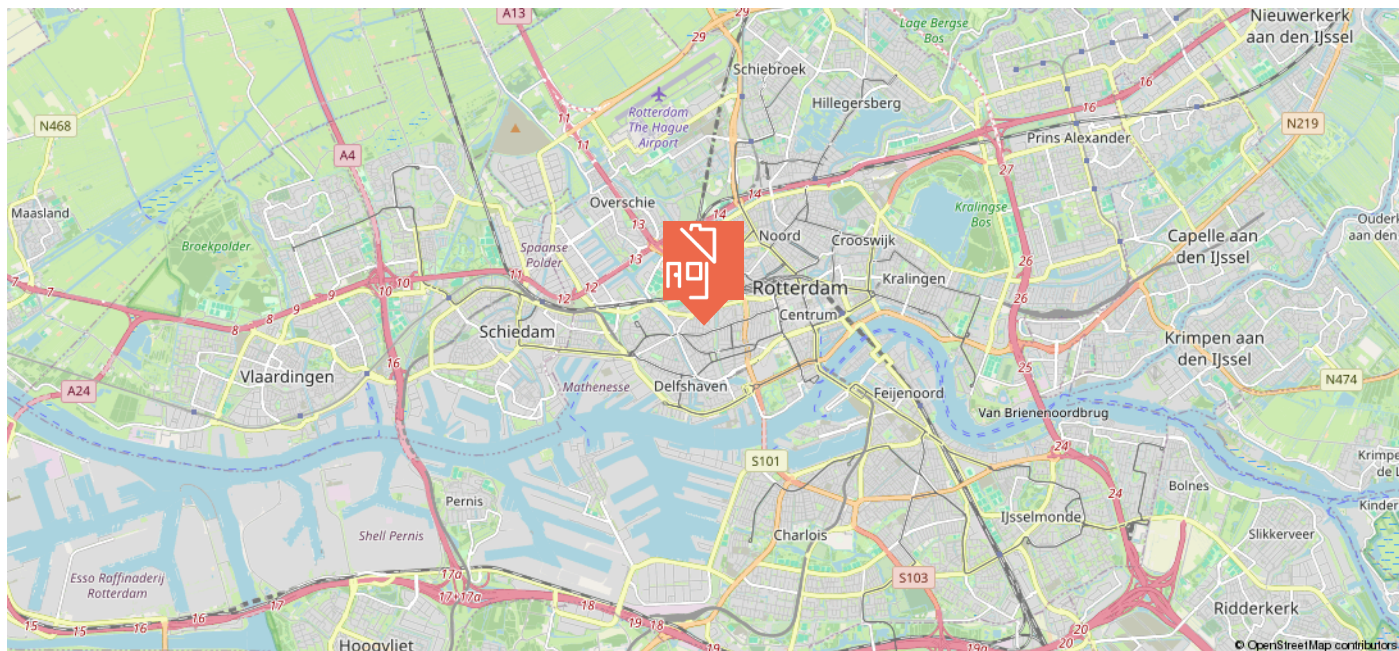




PLATTEGROND



LOCATIE



Nieuwe Westen

Het Nieuwe Westen is een wijk die typische volksbuurten combineert met een stadse sfeer en uitstraling. Deze wijk heeft mooie singels, leuke pleinen en gezellige winkelstraten. Zo is de Nieuwe Binnenweg er daar een van, met een diversiteit aan food- en fashionwinkels. Ook voor groen en natuur kan je terecht in het Nieuwe Westen met het Heemraadspark of het naastgelegen Roel Langerakpark. Dit is werkelijk een wijk vol diversiteit en verrassingen.



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