



GORDELWEG 224 03L

3039 GB ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 485.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	312 m ³
Bouwjaar	1937
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	C.v.-ketel



OMSCHRIJVING

In de misschien wel meest gewilde wijk van Rotterdam schuilt deze parel! Deze dubbele bovenwoning gelegen in Blijdorp beschikt over alle moderne gemakken, maar ademt karakter door de authentieke elementen. Met maar liefst drie slaapkamers, een gerenoveerde badkamer en keuken en als kers op de taart; het zonneterras van ca. 30 m2 met uitzicht over de skyline van Rotterdam, is dit het huis waar jij je thuis voelt!

De populaire jaren '30 buurt Blijdorp is zeer centraal gelegen en staat garant voor plezierig wonen. Hier wonen betekent groen en rust om je heen gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving. Denk hierbij aan supermarkten, speciaalzaken, restaurants, cafés, scholen en sportfaciliteiten. In de buurt bevindt zich het bekende Vroesepark, de (tweede) favoriete achtertuin van menig Rotterdammer. Zodra de zon schijnt, verandert dit stadspark in een 'hangout spot' en heerst er een erg gezellige vibe. Plus: barbecueën mag gewoon én er vinden regelmatig leuke (food)events plaats. Sportievelingen kunnen zich uitleven in het Roel Langerakpark op de vrij toegankelijke atletiekbaan of discgolf court. Of ontdek de wandelpromenade richting de dierentuin waarbij je tegelijkertijd kunt genieten van een gezellig dagje uit in Diergaarde Blijdorp. Het naastgelegen Oude Noorden en de Provenierswijk zijn ook zeker een bezoekje waard. Hier vind je tevens veel op het gebied van food, fashion & design. Aan gezelligheid geen gebrek! Daarnaast bereik je binnen no time het bruisende stadscentrum (10 minuten fietsen), openbaar vervoer (o.a. Centraal Station en metrostation Blijdorp zeer dichtbij) en de uitvalswegen (A13 en A20). Ervaar het hier allemaal!

Indeling

Begane grond:

Entree met bellentableau, brievenbussen en trapopgang naar de derde etage.

Derde etage:

Binnenkomend in de hal valt direct de verzorgde afwerking op waaronder de prachtige houten vloer. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken toegankelijk, waaronder de moderne woonkeuken (2022). Een ware eyecatcher! Hier geniet je van een complete keukeninrichting die werkelijk aan niets ontbreekt: een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser én een Quooker. Stuk voor stuk stijlvolle én functionele elementen die het koken tot een waar plezier maken. Bovendien biedt de L-vormige opstelling ruimte voor 2 barkrukken waardoor het koken goed gecombineerd kan worden met een gezellig borrel. Het aansluitende eetgedeelte nodigt uit tot lange avonden tafelen met familie en vrienden. Via prachtige en-suite deuren met glas-in-lood loop je door naar de gezellige woonkamer. Een lichte, uitnodigende ruimte met een sfeervolle doorkijk naar het naastgelegen thuishok en toegang tot het balkon. Dé plek voor je eerste kop koffie van de dag.

Op deze verdieping bevinden zich nog twee kamers, waaronder het thuishok grenzend aan het balkon. De andere kamer is multifunctioneel en in te richten naar wens. De hal biedt verder toegang tot het separate toilet met fonteintje, een handige wasruimte en de trap naar de bovenste woonlaag.



Vierde etage:

Vanaf de overloop kom je de hoofdslaapkamer binnen. Een knusse plek waar je echt tot rust kunt komen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een grote kastwand. Ideaal voor het opbergen van je spullen. Aan deze zijde is ook de derde slaapkamer, de kinderkamer gesitueerd. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de badkamer (2025), volledig uitgerust met vloerverwarming, inloopdouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel met voldoende opbergruimte. Ook deze ruimte is ingericht volgens de laatste trends. Dat alles én het natuurlijke daglicht maakt dit de plek waar je de dag fris start.

En dan, als absolute verrassing, het dakterras. Hier ontvouwt zich een oase van rust én een uitzicht dat nooit verveelt. Geniet van de zon met de stad aan je voeten. Een unieke plek voor borrels, barbecue-avonden of simpelweg een moment van rust met een goed boek.

Berging

Op de begane grond bevindt zich een gezamenlijke berging, ideaal voor het stallen van je fiets!

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1937
- Woonoppervlakte circa 94 m²
- Inhoud circa 312 m³
- Zonneterras circa 30 m²
- Energielabel E
- Gelegen op eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2025) en vloerverwarming in de badkamer.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €193,- per maand,
- 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.

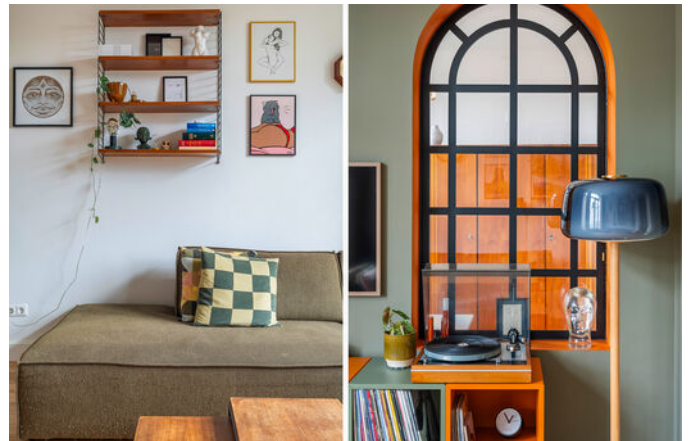
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.

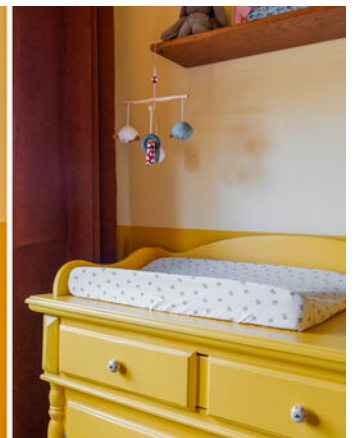
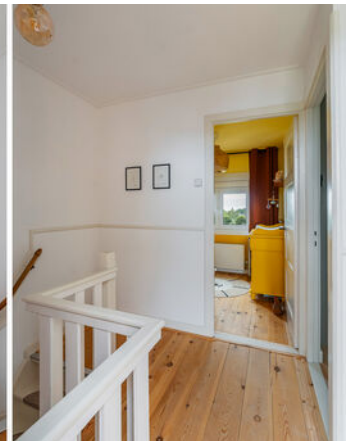








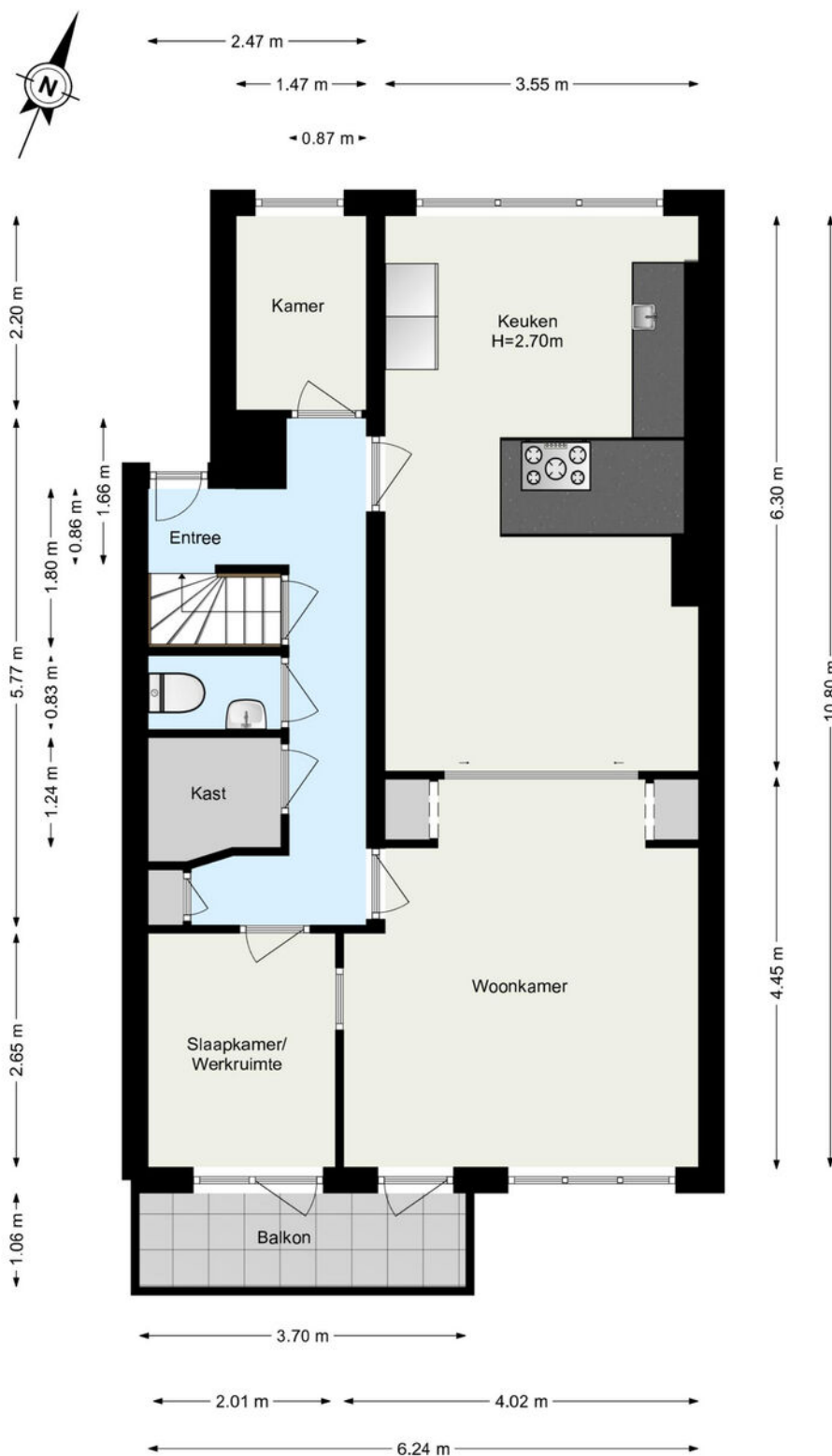








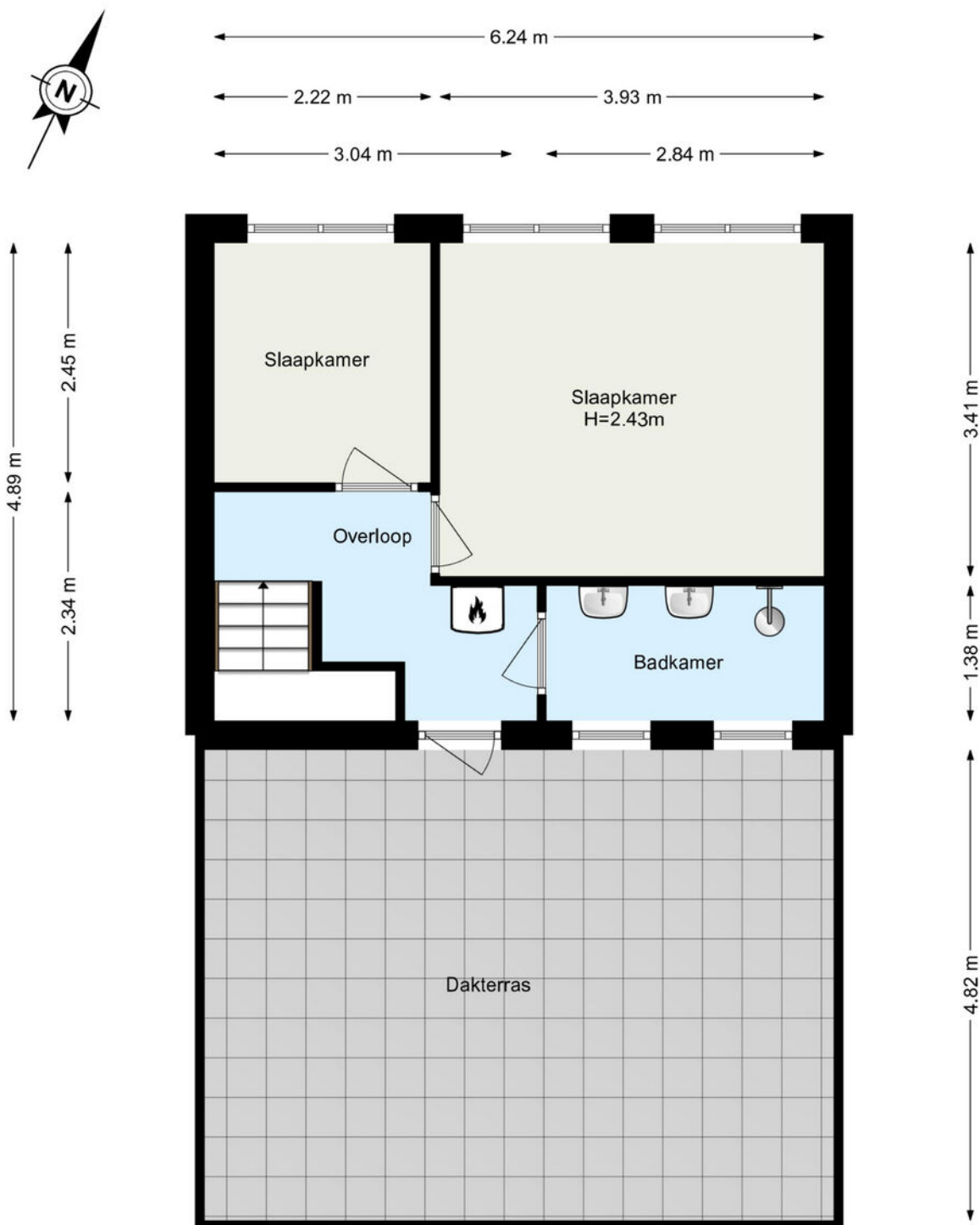
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

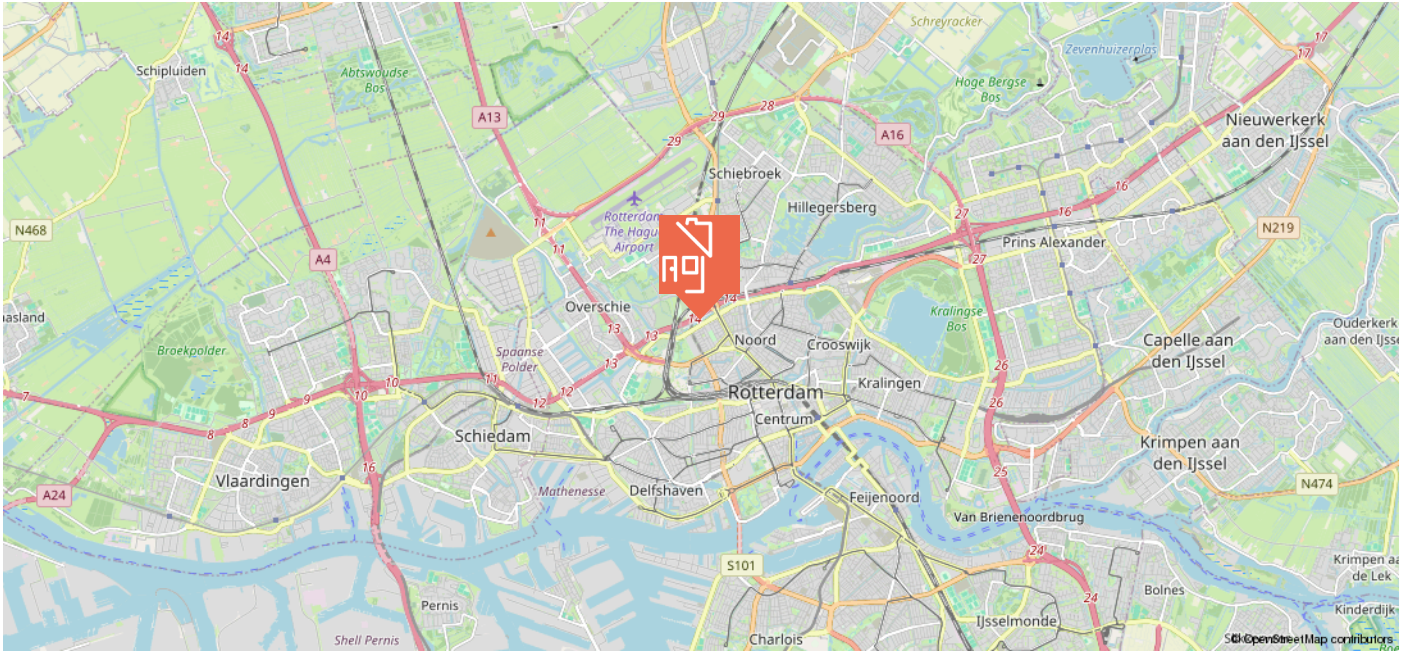
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Blijdorp

Blijdorp is een populaire jaren '30-wijk die groen en rust combineert met een bruisende sfeer en dat vlak bij de stad. De buurt staat bekend om zijn diverse inwoners van jong tot oud en hippe hotspots. Zo haal je bij Sajoer een gezond ontbijtje en ga je naar Bistrot-Bar Frère voor een heerlijke lunch of diner. Het Vroesenpark is in de zomer de ultieme plek om te relaxen en te barbecueën met vrienden. Wil je een dagje uit? Dan ga je natuurlijk naar Diergaarde Blijdorp. Met metrostation Blijdorp en diverse uitvalswegen binnen handbereik zit je hier perfect!



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