



MATHENESSERLAAN 268 A

3021 HS ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 995.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	201 m ²
Inhoud	739 m ³
Bouwjaar	1905
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wonen aan de statige Mathenesserlaan! Deze charmante dubbele benedenwoning combineert elegantie en ruimte met een royale woonoppervlakte van ca. 201 m² en een betoverende groene achtertuin van ca. 103 m². Authentieke details, zoals prachtig glas-in-lood en hoge plafonds met sierlijke ornamenten, geven de woning een tijdloze allure. Tegelijkertijd zorgen de hoogwaardige afwerking en zorgvuldig gekozen houten vloeren voor een moderne, luxe uitstraling. Een perfecte samensmelting van karakter en comfort!

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 heeft 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:

Aan de prachtige, groene Mathenesserlaan, omringd door statige herenhuizen, bevindt zich Mathenesserlaan 268a – een indrukwekkende dubbele benedenwoning vol karakter. De gedeelde entree ademt charme, met een klassieke marmeren afwerking en schitterend origineel glas-in-lood. Eenmaal binnen leidt de eigen entree je naar de diverse vertrekken van deze sfeervolle woning. Zowel aan de voor- als achterzijde tref je royale slaapvertrekken, waarbij de hoogwaardige afwerking direct in

het oog springt. Strak gestuikte wanden en een robuuste houten vloer zorgen voor een stijlvolle en warme uitstraling. De hoofdslaapkamer, gelegen aan de tuinzijde, biedt een serene plek om de dag te beginnen, met uitzicht op het groen en ruimte voor een riante inloopkast. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als gastenkamer, thuiswerkplek of extra slaapvertrek. Centraal in de woning bevindt zich de badkamer, ingericht met een dubbele wastafel en een inloopdouche. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje en een praktische inpandige kastenwand, waar ook de garderobe en aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn weggewerkt. De tuin is zonder twijfel een van de grootste parels van deze woning – een ware oase van rust midden in de stad. Met een riante oppervlakte van circa 103 m² en een gunstige ligging op het zonnige zuiden, is dit een plek om eindeloos te genieten. De strakke, doordachte indeling biedt diverse zitjes, zowel in de zon als in de schaduw. Aan de gevel is het heerlijk vertoeven onder het zonnenscherm, of juist in de vroege voorjaarszon. Bovendien biedt het tuinhuis extra opbergruimte, zodat deze groene stadsoase altijd netjes en overzichtelijk blijft.

Eerste etage:

Vanaf de begane grond leidt een stijlvolle trap je naar het hart van de woning op de eerste etage. Hier ontvouwt zich een prachtig leefgedeelte, waar de grote ensuite-deuren een natuurlijke verbinding vormen tussen de eet- en woonkamer. Dankzij de royale raampartijen geniet je van een adembenemend uitzicht over de achtertuin, terwijl het binnenvallende daglicht de karakteristieke details van de ruimte prachtig accentueert. De gehele verdieping ademt klasse, met een chique houten visgraatvloer en strak afgewerkte



wanden. Tal van authentieke elementen zijn liefdevol behouden, wat de woning een tijdloze charme geeft. Denk hierbij aan een statige marmeren schouw, sfeervol glas-in-lood, sierlijke plafondornamenten en elegante en suite deuren. De keuken, gelegen naast de eethoek, is een droom voor iedere kookliefhebber. Uitgerust met een royaal 5-pits gasfornuis en grote dubbele oven, een vaatwasser, een magnetron en volop kastruimte, biedt deze keuken alles voor culinaire avonden. De en suite deuren zorgen voor een sfeervolle scheiding tussen de eet- en zithoek, waarbij de indrukwekkende lengte van de eethoek – ruim zes meter – ruimte biedt voor een royale eettafel. Hier is plaats voor lange, gezellige diners met familie en vrienden. De en suite kasten bieden bovendien een slimme opbergoplossing.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zitkamer, een ruimte vol karakter en elegantie. De unieke kleurkeuzes harmoniëren prachtig met de warme houten vloer, terwijl het hoge plafond en de grote ramen zorgen voor een licht en ruimtelijk gevoel. Het uitzicht over de groene laan voegt daar nog een extra vleugje charme aan toe. Ook hier tref je een sfeervolle gashaard, perfect voor knusse winteravonden. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van slimme opbergruimte én een charmant balkon. Zet de openslaande deuren open en laat je betoveren door het uitzicht over de lommerrijke laan.

Tot slot is er op deze verdieping een separaat toilet met een fonteintje aanwezig.

Souterrain:

Het souterrain voelt heerlijk ruim dankzij de prettige plafondhoogte van 2,48 meter en de twee ramen aan de voorzijde zorgen voor inval van daglicht. De veelzijdige indeling biedt talloze mogelijkheden: richt het in als extra slaapkamer, een rustige werkkamer of juist een inspirerende hobbyruimte. Daarnaast zorgt de tweede badkamer voor extra comfort, compleet met een douche en wastafel.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1905
- Woonoppervlakte circa 201 m²
- Achtertuin van circa 103 m²
- Inhoud circa 739 m³
- Energielabel C
- Beschermd stadsgezicht
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2020)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 169,- 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.

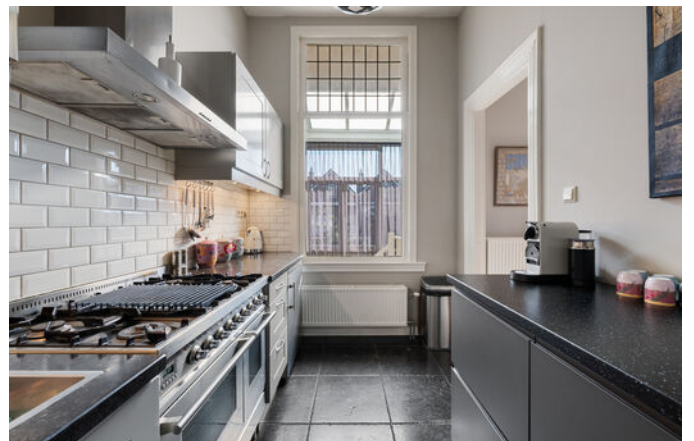
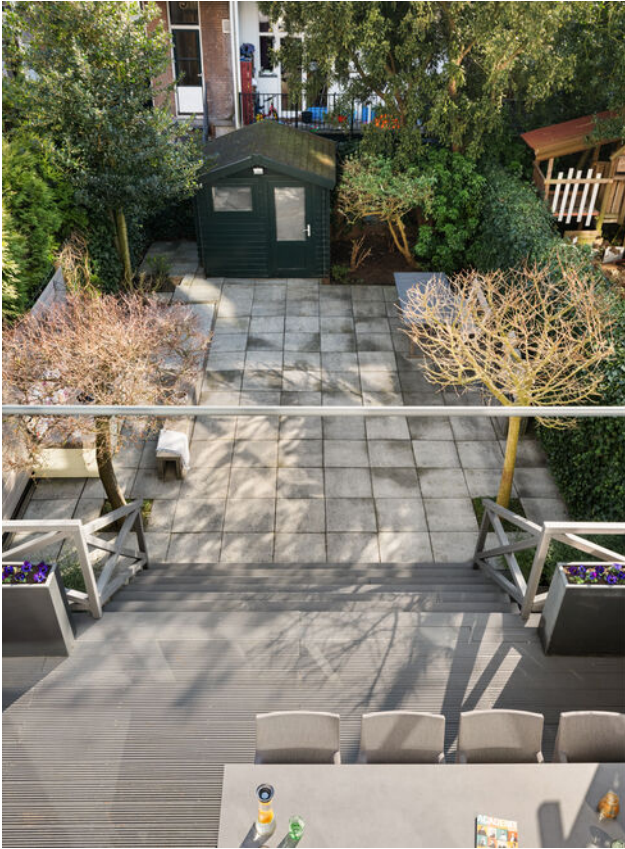
Wij nodigen je van harte uit om deze dubbele benedenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

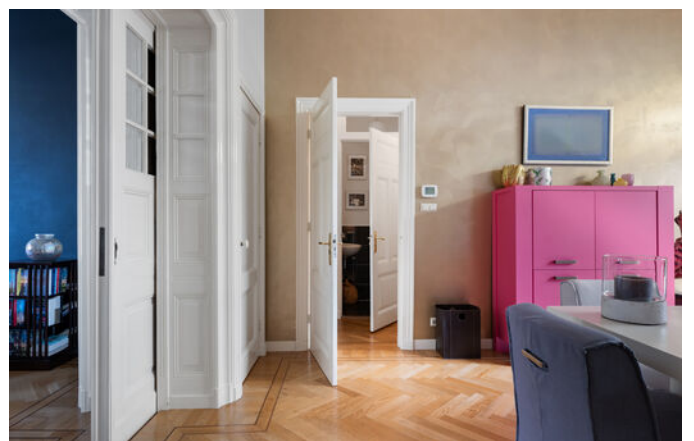
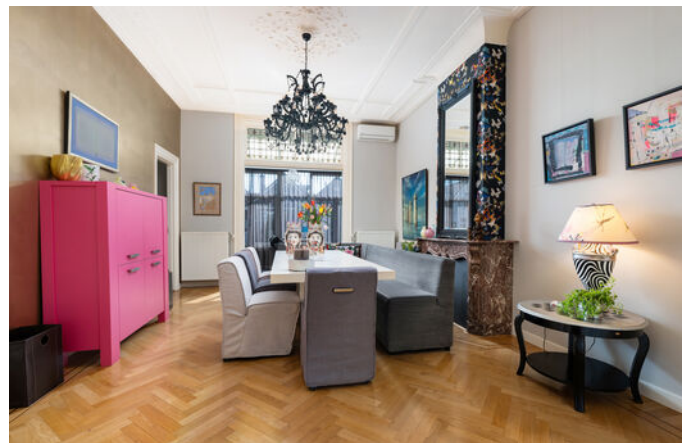
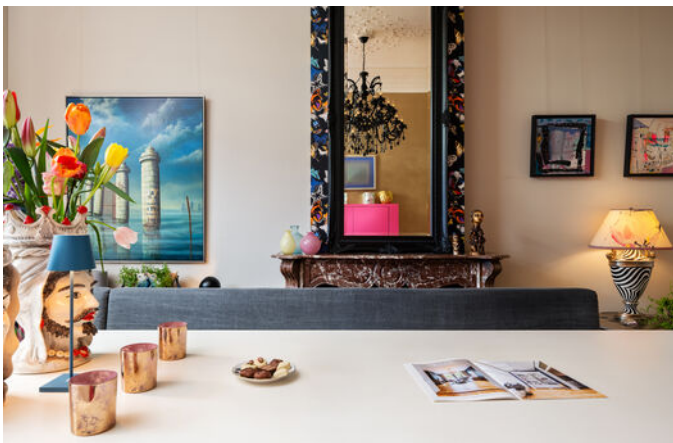
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

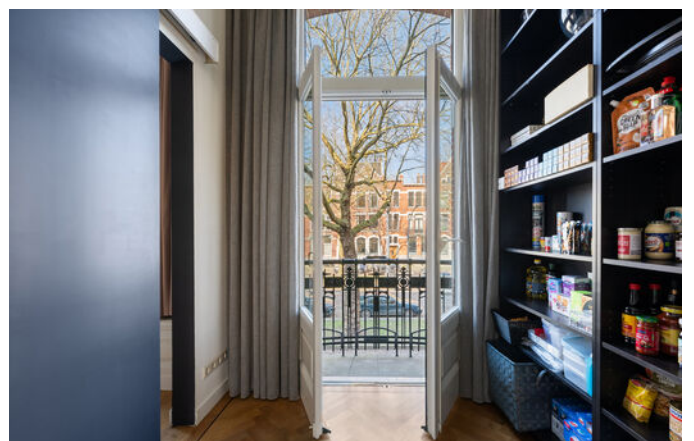
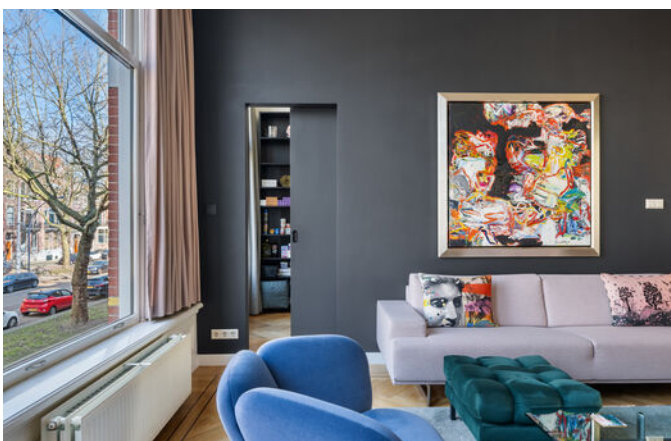
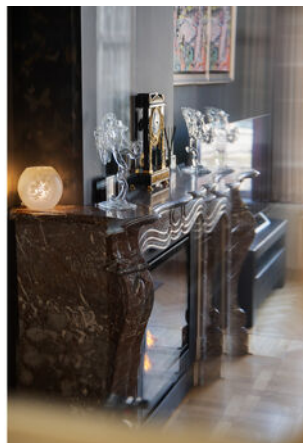
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

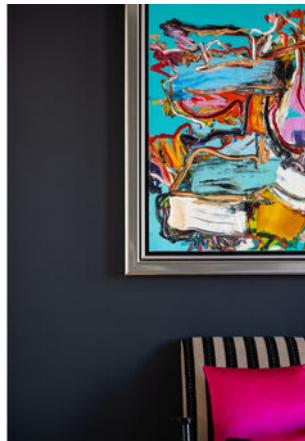


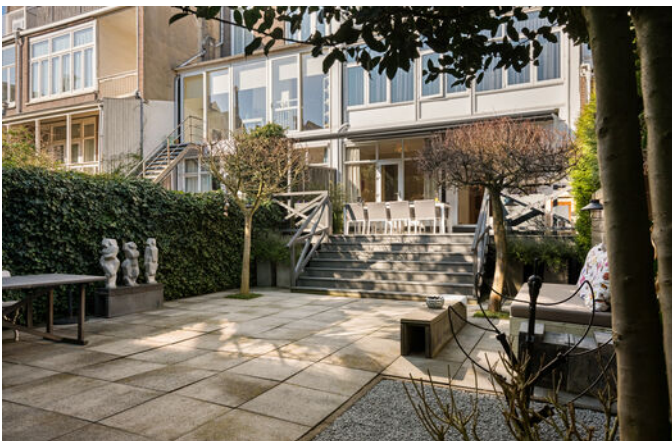


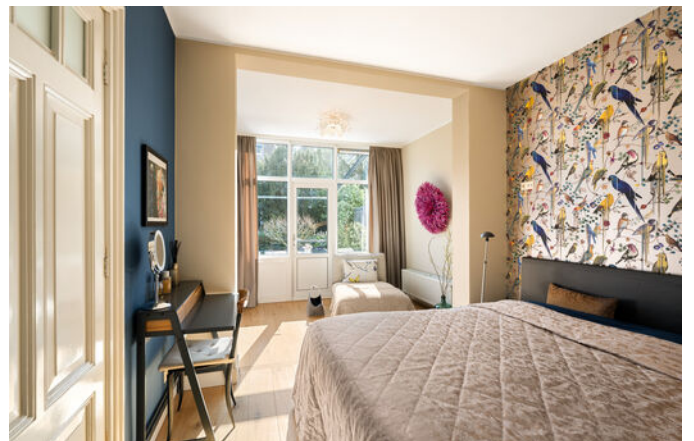
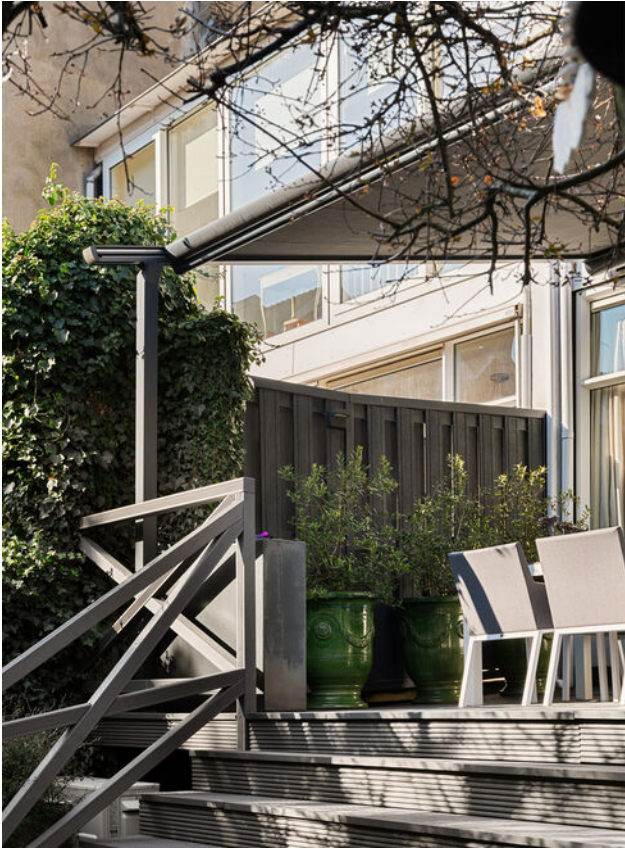


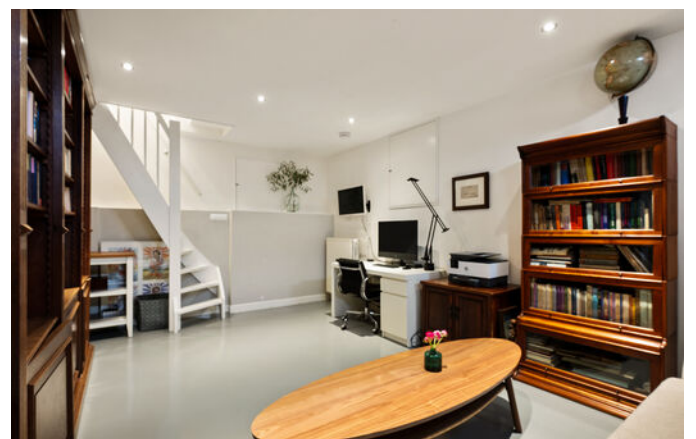
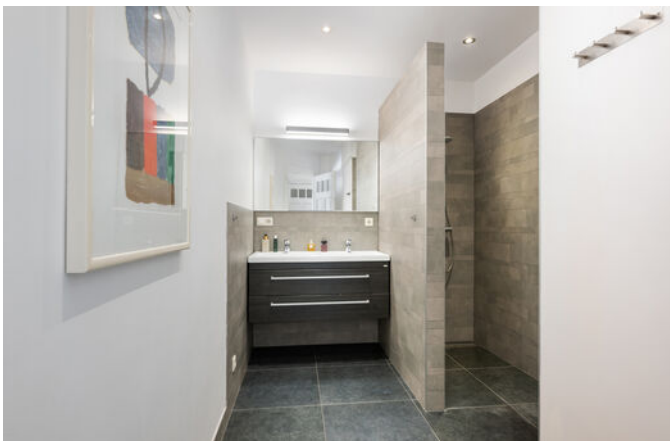
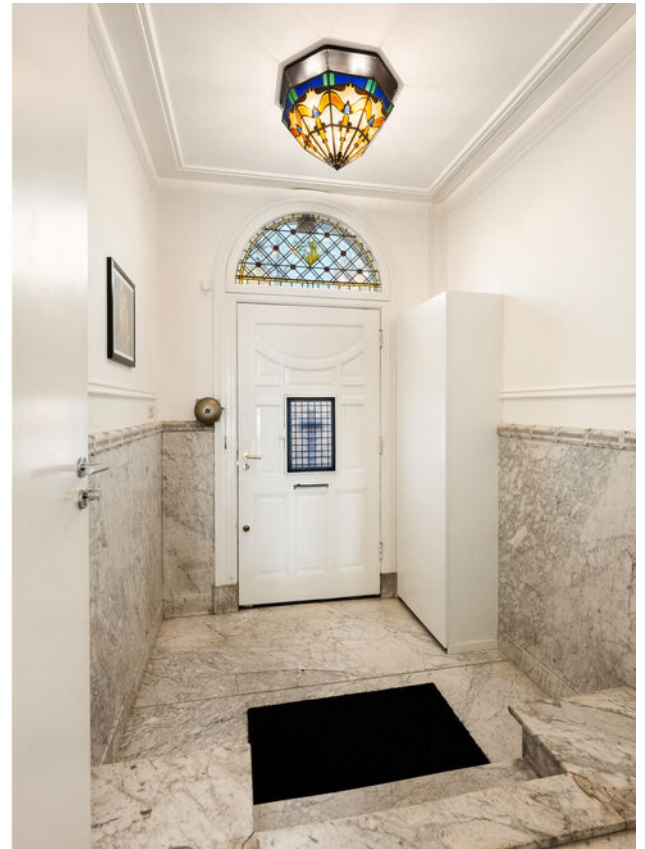


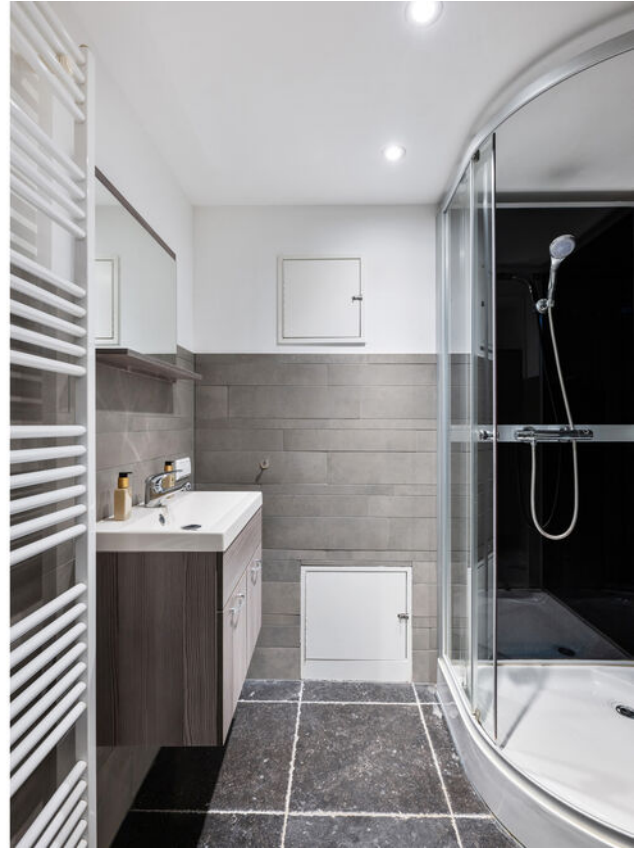








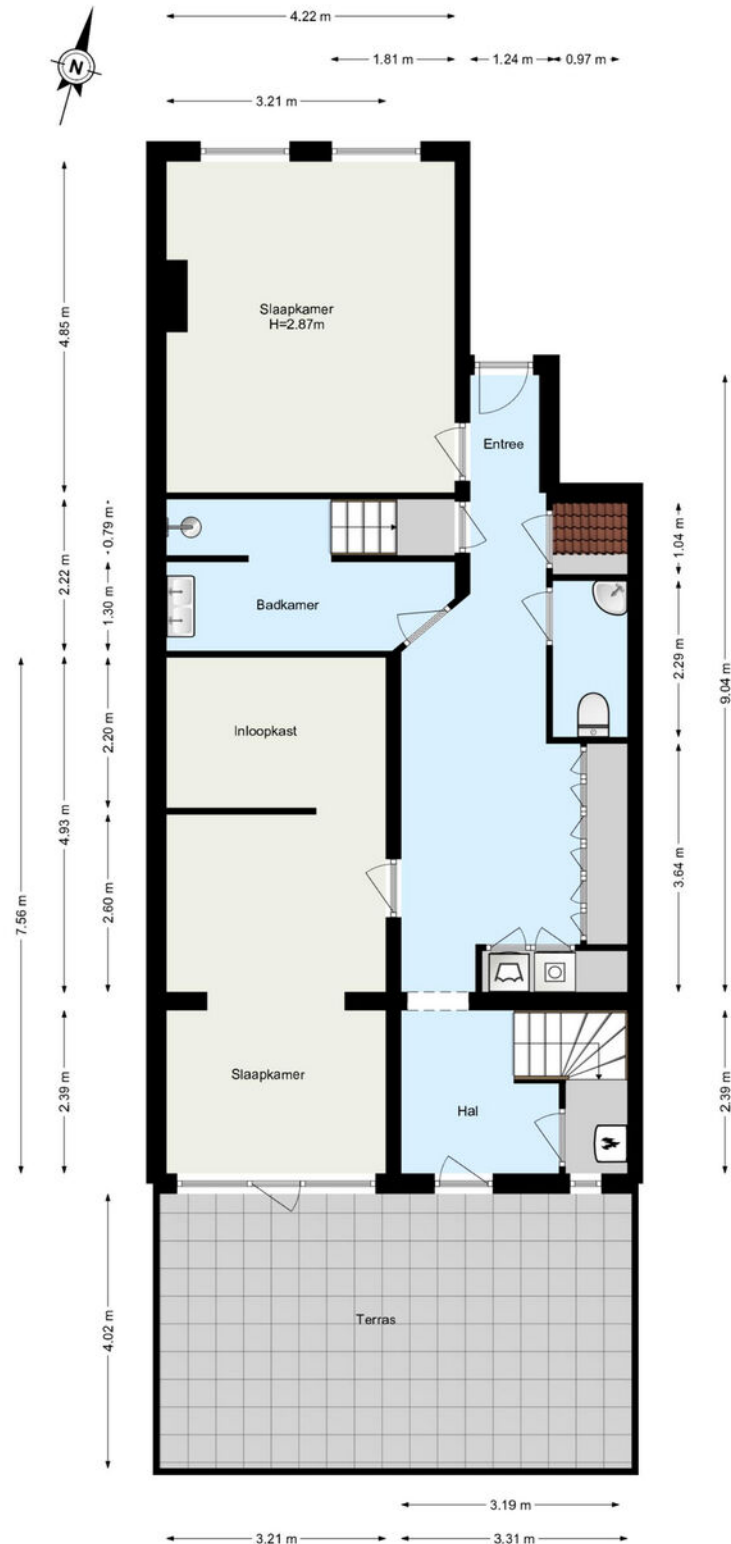




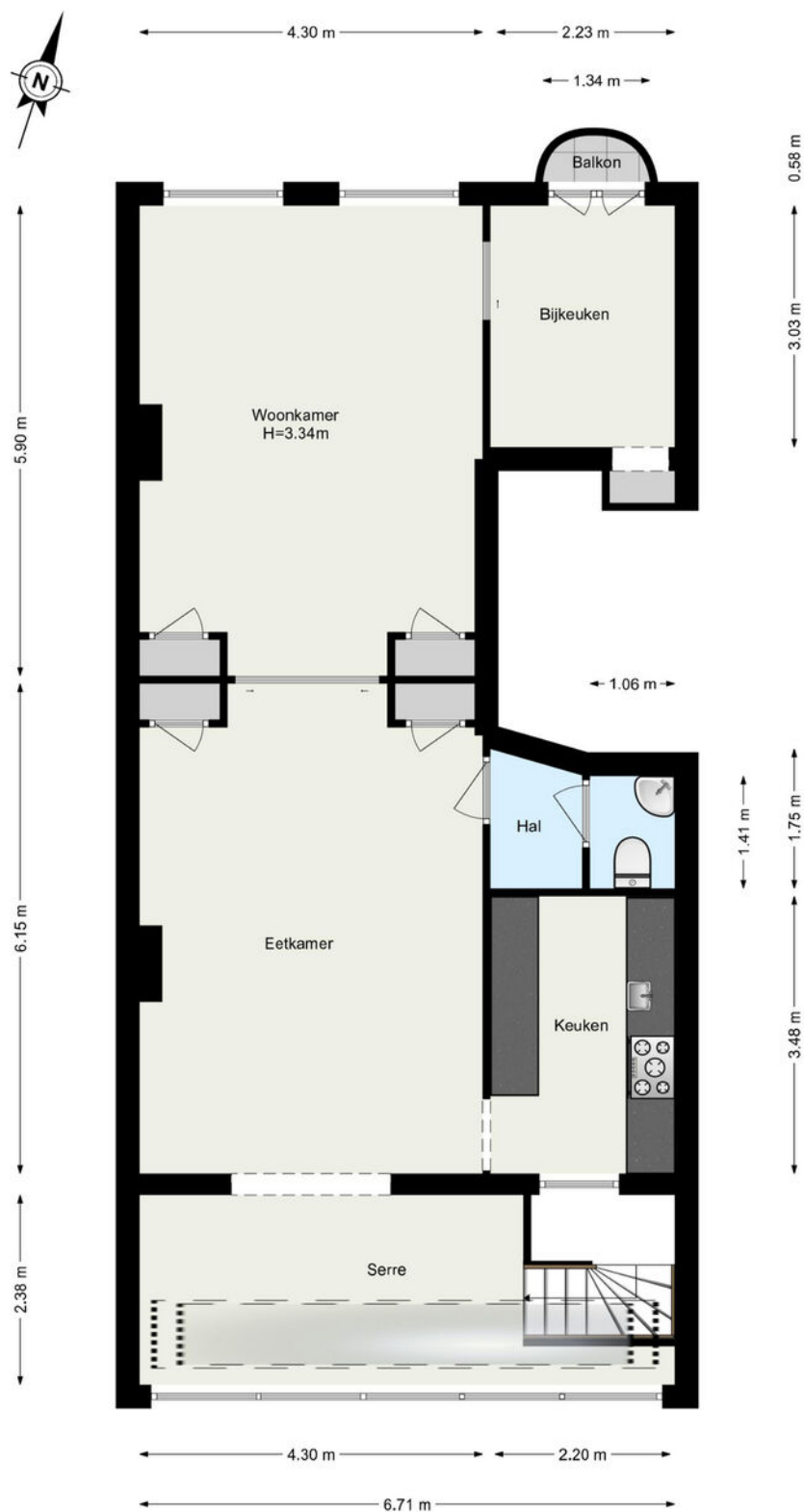
PLATTEGROND



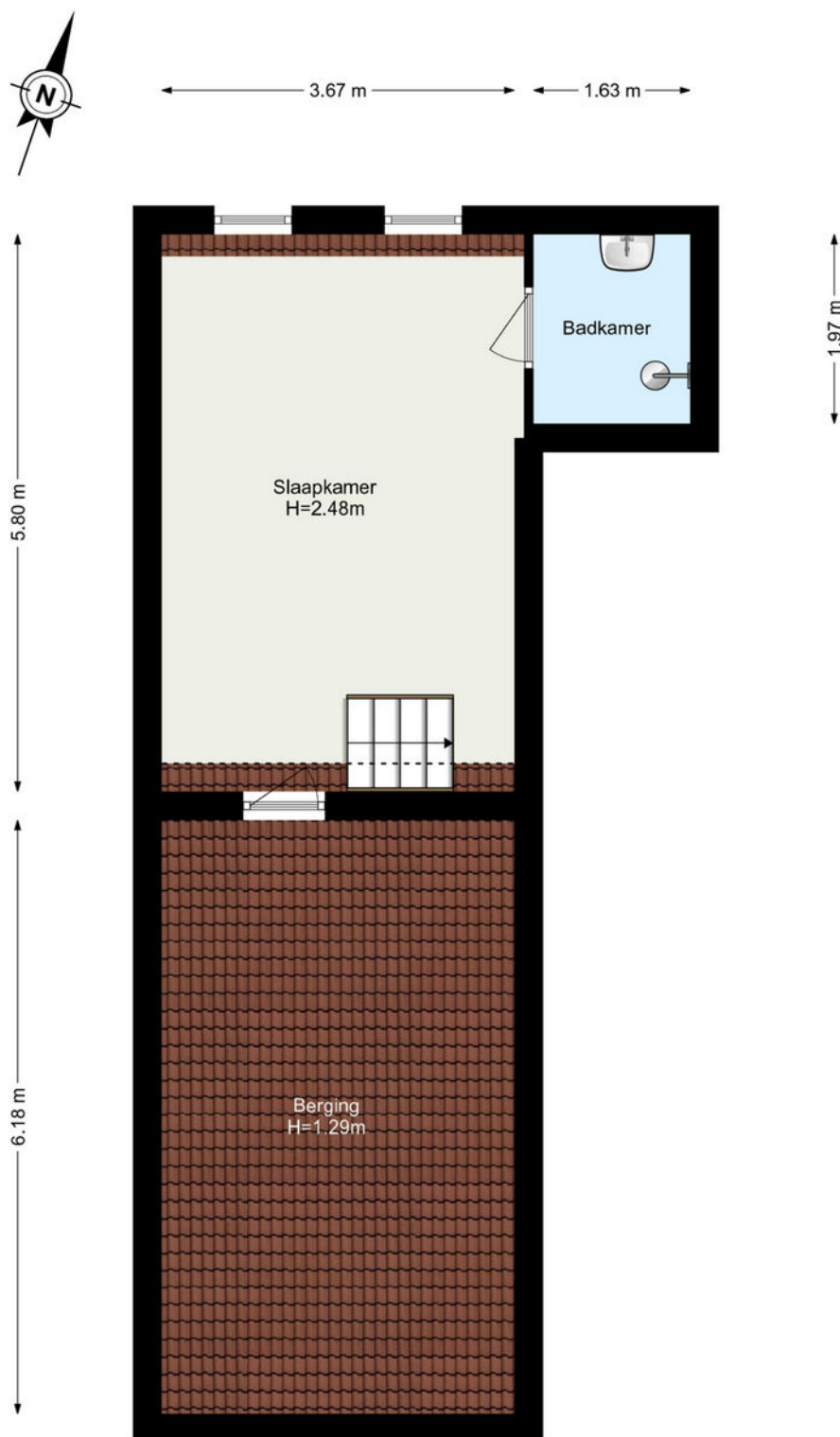
PLATTEGROND



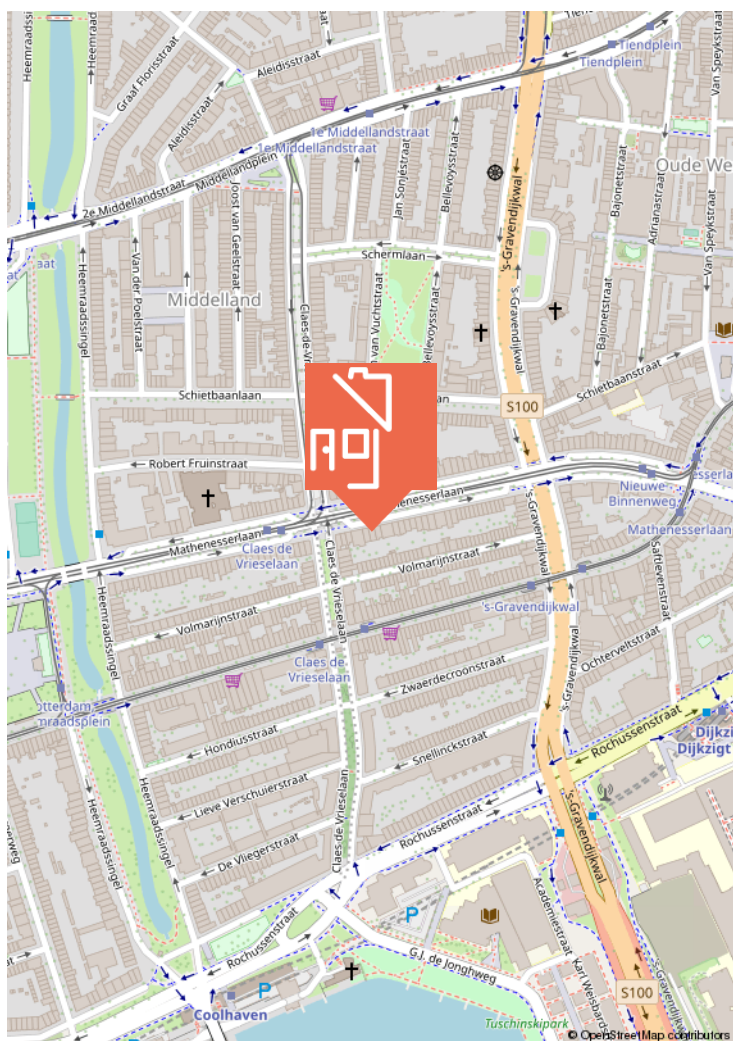
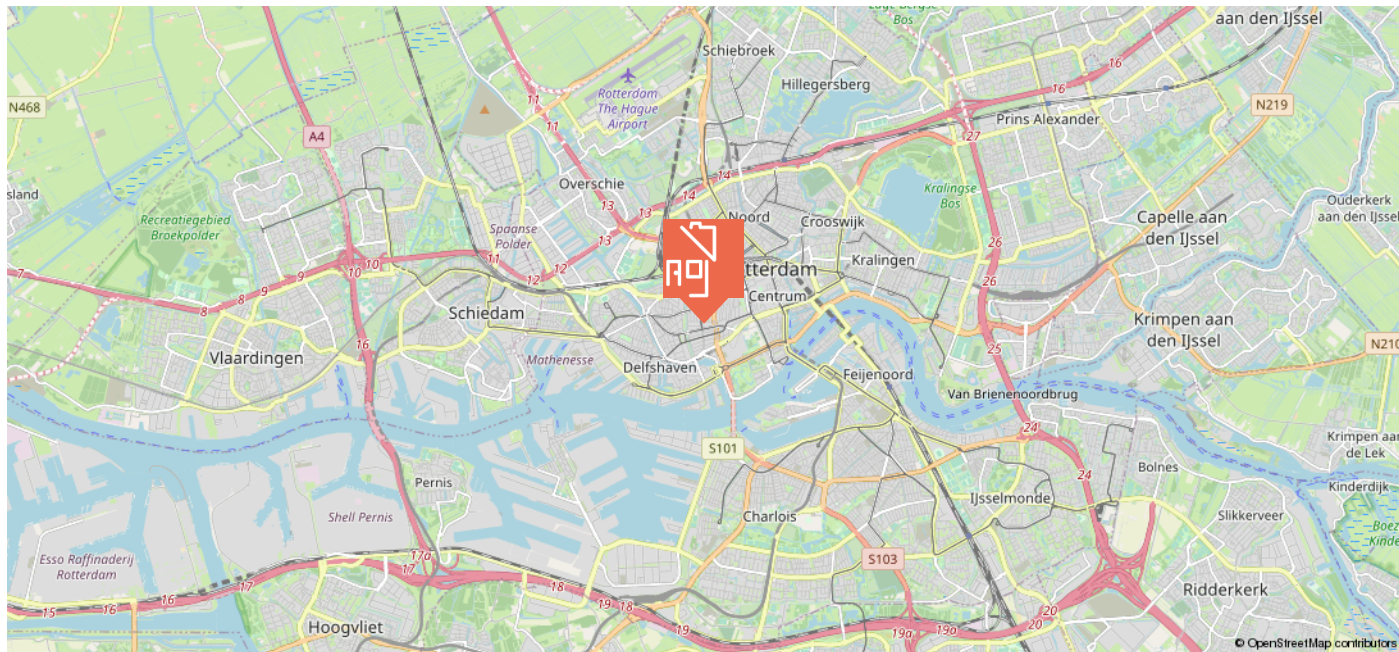
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Middelland

In Middelland woon je prettig en stads met om je heen statige huizen met creatieve bewoners. Elke dag kan je hier weer genieten van de prachtige lanen en singels, zoals de Heemraadssingel en Mathenesserlaan. Ook is er een enorm 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 één 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