



HEER VRANKESTRAAT 15

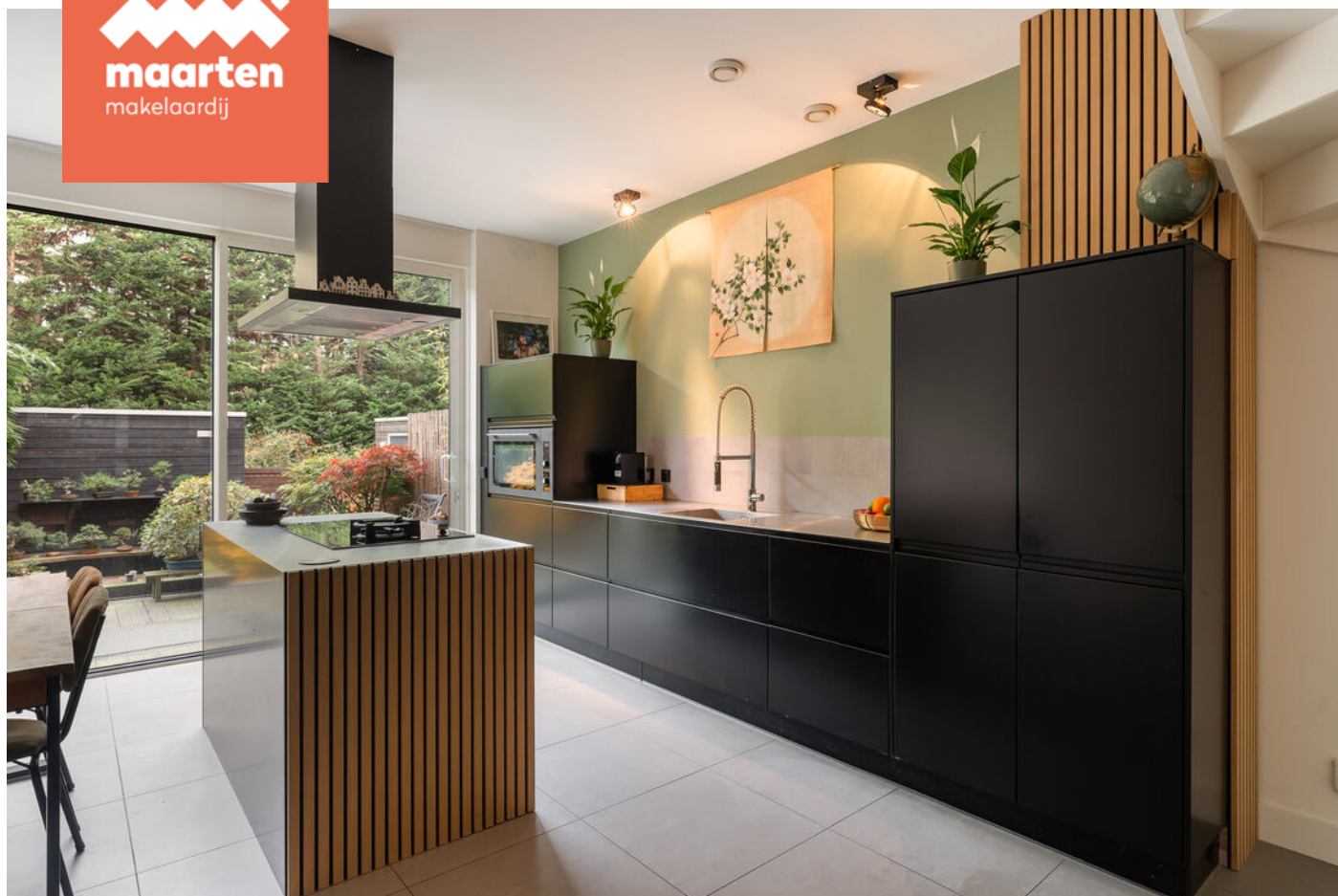
3036 LA ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 825.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Geschakelde woning
Woonoppervlakte	175 m ²
Inhoud	686 m ³
Bouwjaar	2013
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	Stadsverwarming, warmte terugwininstallatie
Warm water	Stadsverwarming
Energie label	A++



OMSCHRIJVING

Luxe, comfort en woongeluk komen hier samen! In het bruisende en geliefde Oude Noorden staat dit stijlvolle herenhuis uit 2013 te schitteren. Met een royale woonoppervlakte van ca. 175 m², vier woonlagen, een energielabel A++, een heerlijke achtertuin en vier ruime slaapkamers biedt deze woning alle ruimte om volop te genieten. Elke verdieping is slim ingedeeld en tot in de puntjes afgewerkt. Van de sfeervolle woonkeuken tot de riante living die zich uitstrekt over de volledige lengte van het huis. En als kers op de taart geniet je van de levendige, stadse charme van het Oude Noorden, met volop gezellige hotspots en nieuwe pareltjes om de hoek.

Het Oude Noorden zit vol met verrassingen en is met haar urban hotspots hip, hipper, hipst! Straten als Zwaanshals en Zaagmolenkade hebben een super leuk aanbod op het gebied van fashion, food en design en dankzij de vele horecazaakjes kun je elke avond weer iets nieuws ontdekken. Van bijzondere bistro's, restaurants en koffiezaakjes tot een eigen bierbrouwerij: er is voor ieder wat wils. Het Oude Noorden heeft meerdere pleinen waar regelmatig evenementen worden georganiseerd, zoals de Rotterdamse Oogst Markt op het Noordplein en sport- en spelfaciliteiten op het Johan Idaplein. Ook de Hofbogen, vol creatieve ondernemers, ligt in de nabije omgeving. Met een dak van 1,9 km lang is het Luchtpark de Hofbogen een unieke beleving om te loungen in de buitenlucht. Naar groen hoef je niet lang op zoek met de nabijheid van het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte. De woning ligt dichtbij supermarkten, scholen en kinderdagverblijven. Bovendien is het stadscentrum vlakbij (10 minuten fietsen) en bevindt het openbaar vervoer (station Rotterdam Noord, tram en Centraal Station) zich in de buurt. De uitvalswegen (A13 en A20) zijn zeer gunstig gelegen.

Indeling

Begane grond:

Stap binnen in de ruime entree, waar volop plek

is voor een royale garderobe – een warm en stijlvol welkom! Via de brede, hoge glas-in-staalwand met openslaande deuren bereik je de woonkeuken, het kloppend hart van het huis. Hier draait alles om samen genieten: koken, tafelen en het buitenleven. De riante keuken met kookeiland is met oog voor detail ingericht. Het robuuste RVS-aanrechtblad, de grote 90 cm Atag-oven, de luxe spoelkraan, de vaatwasser en de inductiekookplaat met wokbrander maken koken extra comfortabel. Dankzij de praktische ruimte naast het kookeiland is er plek voor een lange eettafel waar een groot gezelschap kan aanschuiven voor een uitgebreid diner. Aan de achterzijde zorgt de grote schuifpui voor een naadloze overgang naar de smaakvol aangelegde achtertuin. Hier kun je de hele dag door genieten van zon en rust, met ruimte om meerdere zitjes te creëren voor elk moment. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom en een ruime schuur voor fietsen en extra opbergruimte.

Tot slot vind je op deze verdieping nog een separaat toilet met fonteintje en twee multifunctionele in pandige kasten – praktisch én stijlvol.

Eerste etage:

Betreed vanaf de begane grond de living op de eerste etage en voel je direct thuis. De stijlvolle afwerking met een prachtige visgraatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds geeft de ruimte een luxe uitstraling. Doordat de living zich uitstrekt over de volledige lengte van het pand, zijn de indelingsmogelijkheden eindeloos. Creëer bijvoorbeeld twee comfortabele zithoeken, een werkplek of een fijne speelruimte voor de jongste van het gezin.

Tweede etage:

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee



ruime slaapkamers en de badkamer. Deze gehele etage is voorzien van een toffe gietvloer. De slaapkamers zijn vrijwel even groot, waardoor beide uitstekend kunnen dienen als hoofdslaapkamer – ideaal voor bijvoorbeeld een gezin of een logeerkamer met hotelgevoel. Dankzij de grote raampartijen zijn de kamers heerlijk licht en bieden ze een rustgevend uitzicht. De badkamer is royaal van formaat en grotendeels betegeld, wat zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling. Hier geniet je van een ligbad voor de ontspannen momenten, een inloofdouche voor een frisse start van de dag, en een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast voor extra comfort en opbergruimte.

Tegenover de badkamer bevindt zich bovendien een separaat toilet – praktisch en stijlvol tegelijk.

Derde etage (zolderetage):
Deze topetage zit boordevol mogelijkheden! De stijlvolle gietvloer, zichtbare houten balken en het houten kozijn geven de ruimte een karaktervolle en warme uitstraling. Dankzij de praktische indeling zijn er twee slaapkamers gecreëerd, waarbij de dakramen zorgen voor volop daglicht en de schuine wanden extra sfeer toevoegen. Daarnaast is er een ruime wasruimte aanwezig met aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2013
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 175 m²
- Inhoud circa 686 m³
- Achtertuin van circa 31 m²
- Energielabel A++
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Voorzien van een WTW-systeem
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

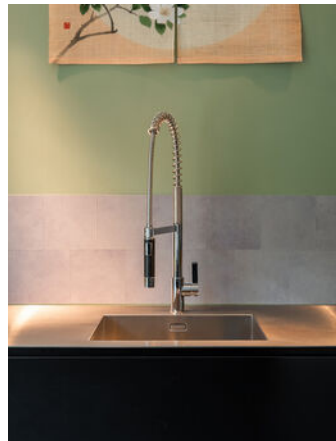
Wij nodigen je van harte uit om dit herenhuis in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.



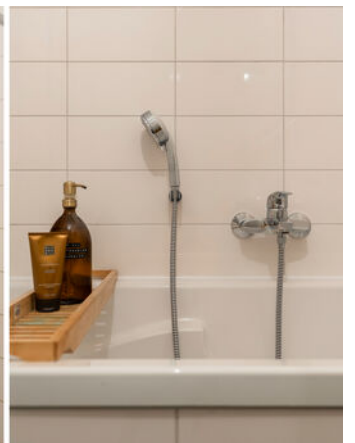


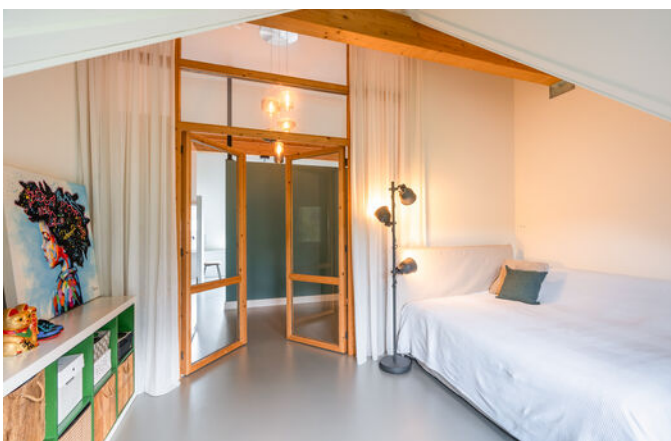










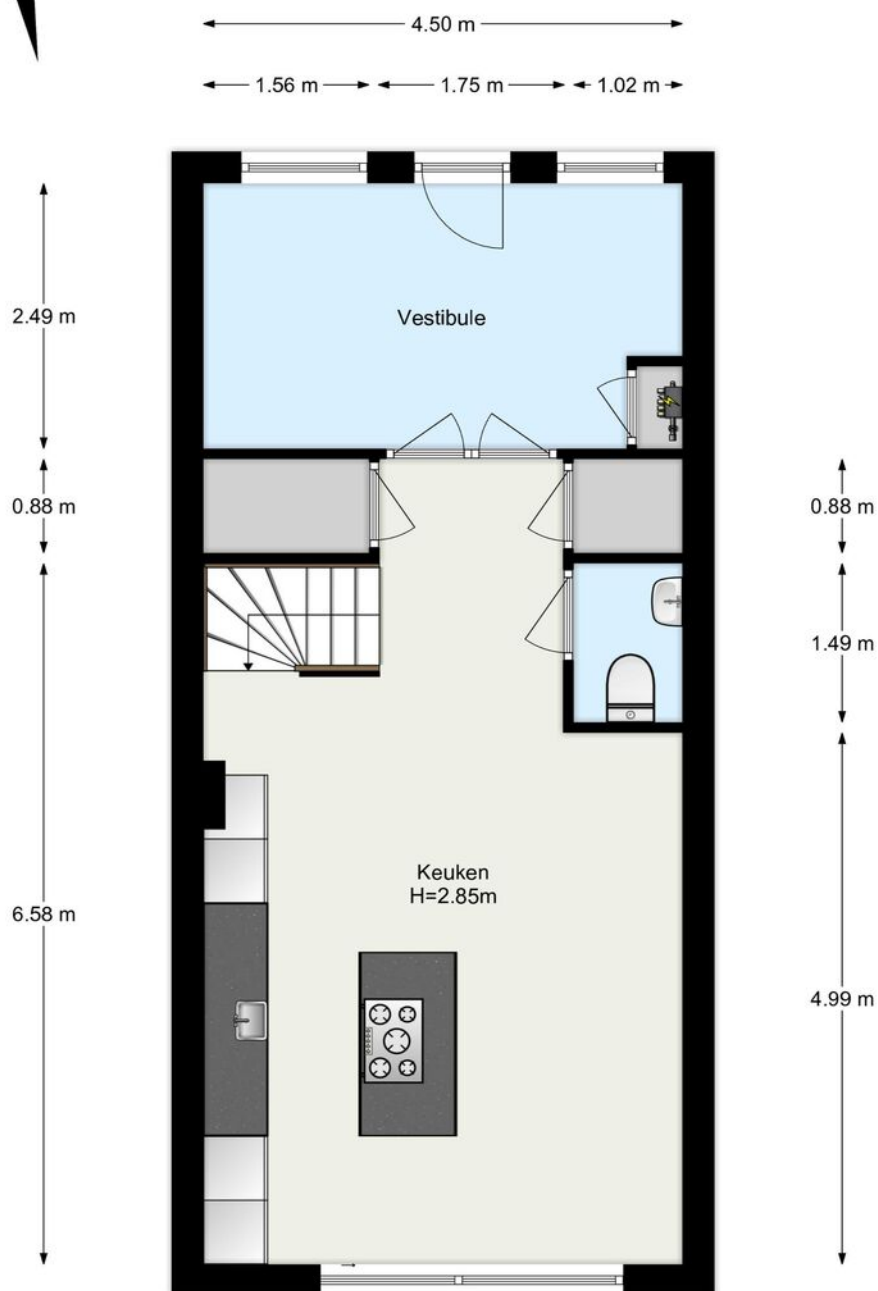




PLATTEGROND



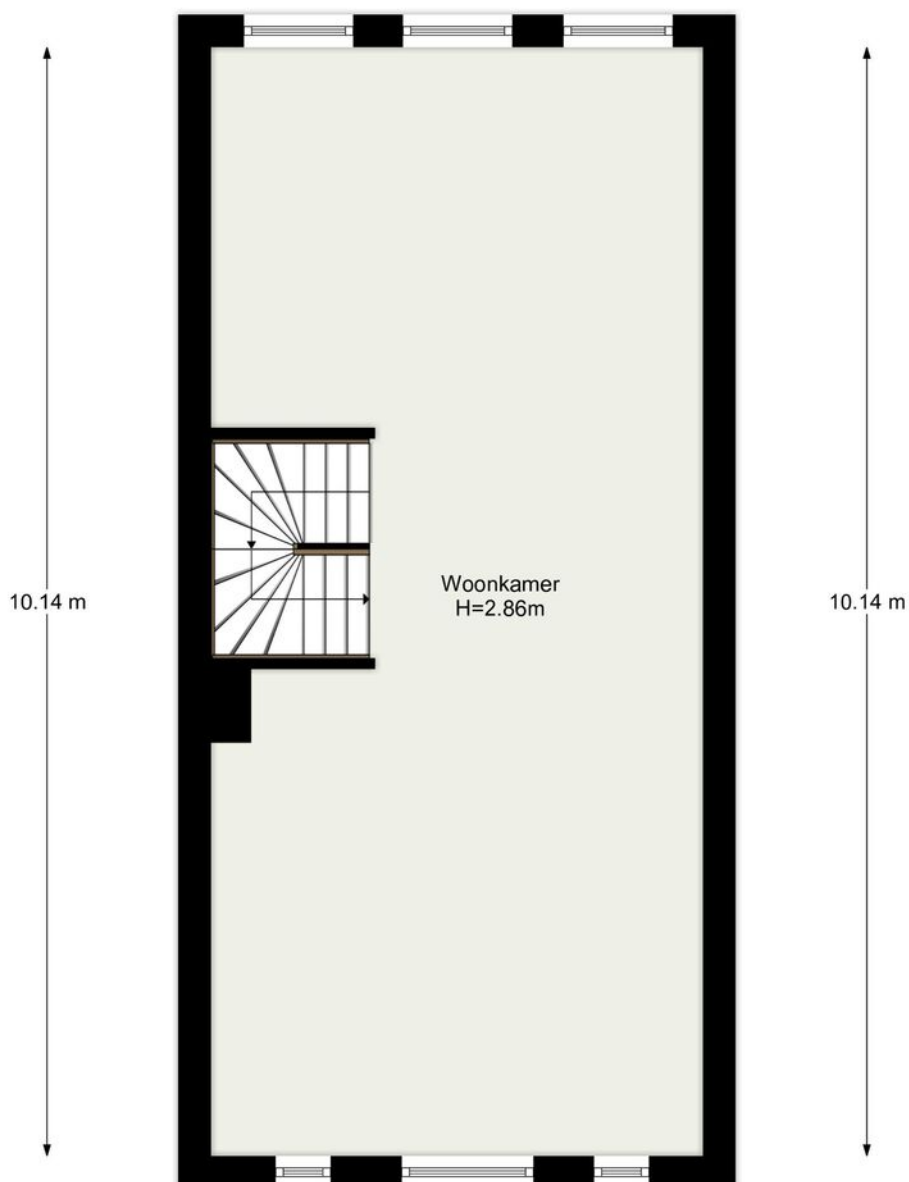
PLATTEGROND



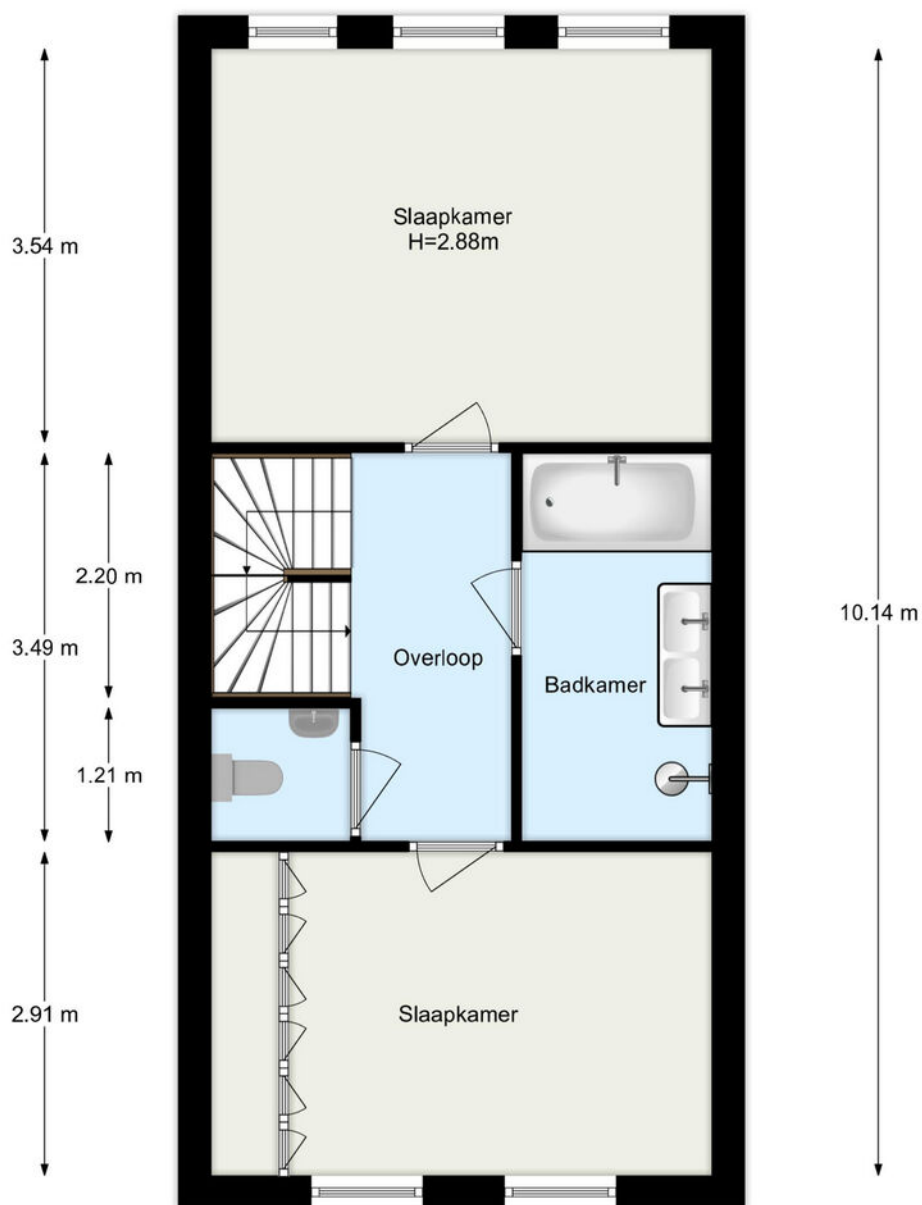
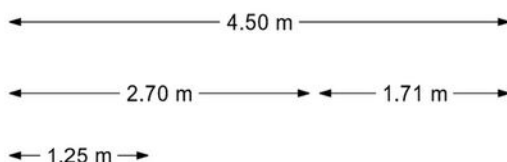
PLATTEGROND



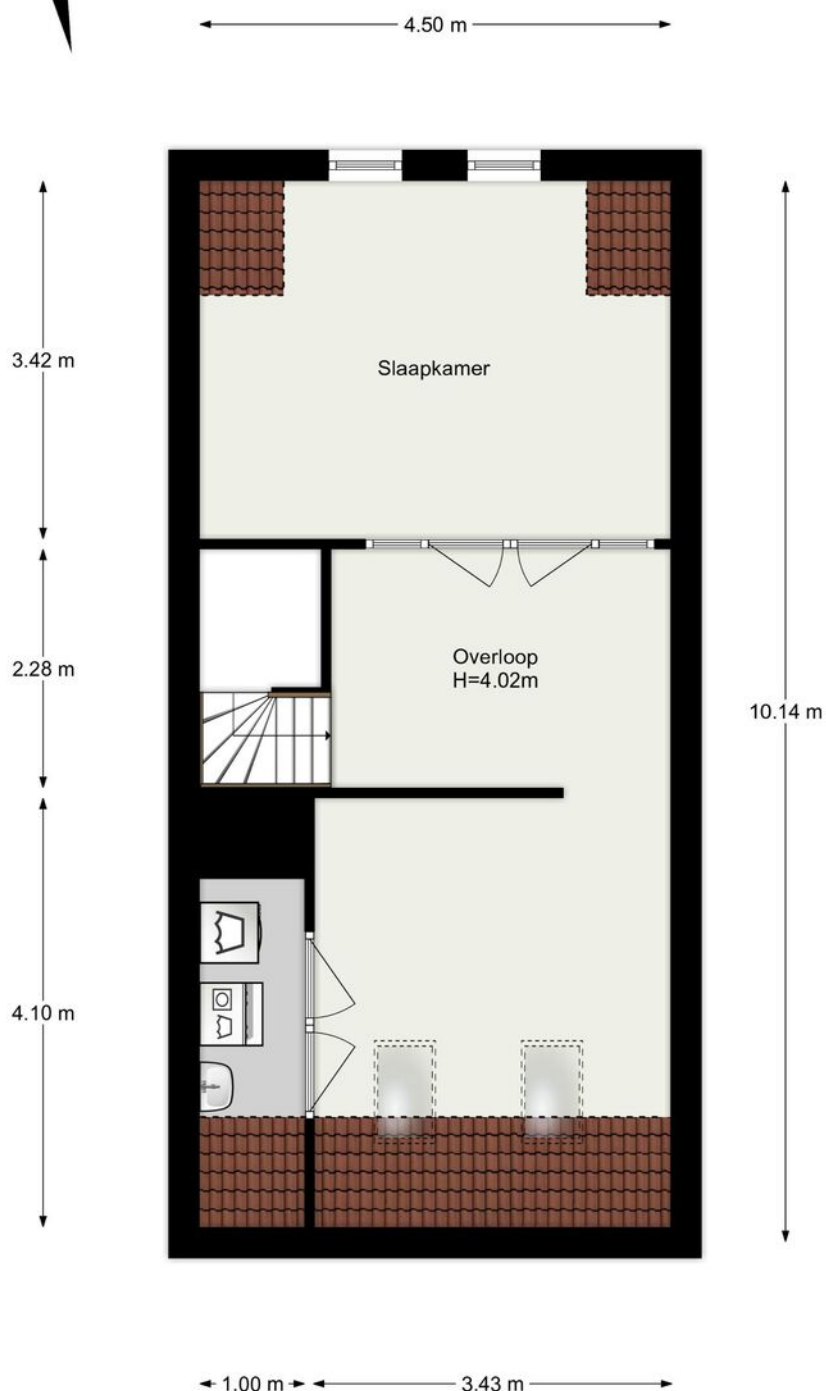
4.50 m

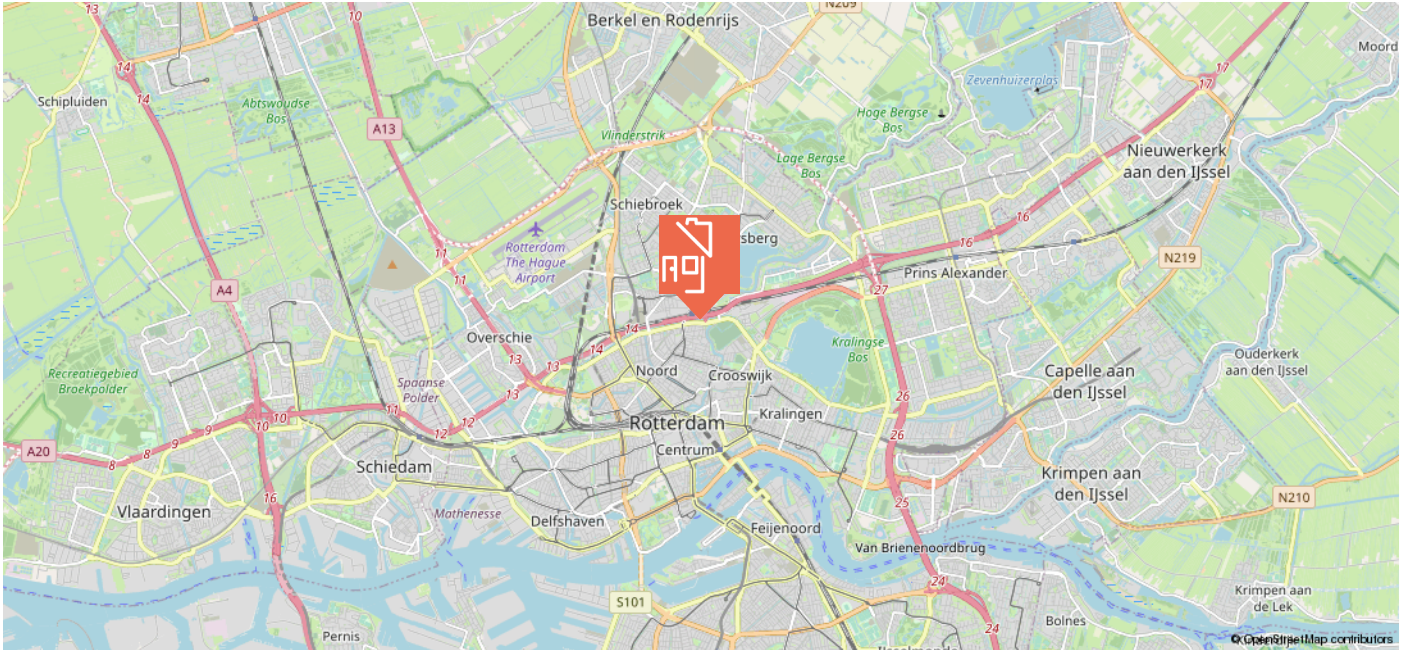


PLATTEGROND



PLATTEGROND





Het Oude Noorden is dé wijk met de hipste urban hotspots in alle sectoren. De Hofbogen huisvesten allerlei creatieve ondernemers en leuk om te weten: ze zijn hier bezig met de ontwikkeling van een dakpark. Op het Noordplein en de Zaagmolenkade kan je terecht voor leuke cafés en barretjes, waaronder Wolly aan de Waterkant en Lucia. En deze wijk heeft zelfs zijn eigen bierbrouwerij, Brouwerij Noordt. Op de fiets sta je binnen 10 minuten in het stadscentrum en ook Station Noord is zeer dichtbij gelegen. Dit is een wijk voor de echte stadsmens!



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