

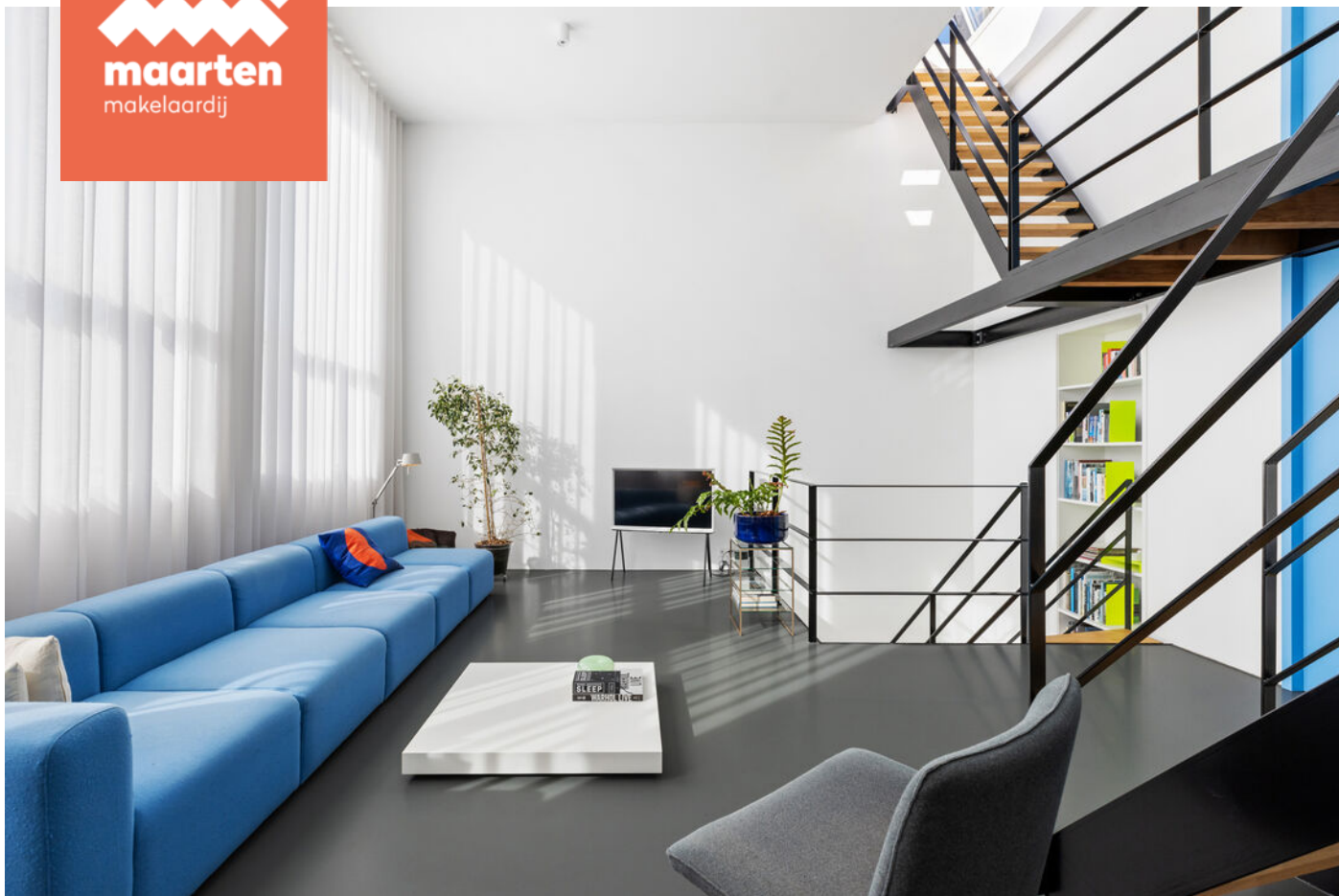


HERMAN COSTERSTRAAT 26
3072 PD ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 700.000,- K.K.

010 - 81 81 487

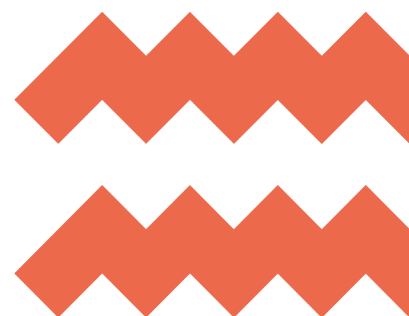
vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	141 m ²
Inhoud	626 m ³
Bouwjaar	1915
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

One of a kind! Dit is écht uniek wonen in een voormalig schoolgebouw, compleet getransformeerd in 2018 tot adembenemende woningen. Wat meteen opvalt? De uitzonderlijk hoge plafonds, enorme raampartijen en een prachtige mix van historische architectuur met een moderne twist. De speelse, maar praktische indeling brengt het beste van twee werelden samen: stijlvol wonen én ultiem comfort. Elke ruimte is slim ontworpen voor zowel looks als gemak. De indrukwekkende entresol met vide en grote glazen ramen én stijlvolle design trappen, die de woning een fantastisch open en ruimtelijk gevoel geven. Daarbij representeert deze turn key woning energielabel A, wat bijdraagt aan een duurzaam en toekomstbestendig geheel. Als kers op de taart heeft de woning een zeer royaal dakterras van circa 80 m² met buitenkeuken. Deze kans wil je niet missen!

Het voormalige schoolgebouw met imposante hal aan de Herman Costerstraat is in 2018 getransformeerd naar 6 woningen bestaande uit een begane grond, eerste verdieping en tuin of dakterras. Voel de rijke historie om je heen terwijl de sfeer je helemaal omarmt, en bewonder de schitterende authentieke details die bewaard zijn gebleven. Wat een bijzondere plek vol nostalgie en schoonheid!

De woning ligt in de Afrikaanderbuurt en hier ben je altijd omringd door water, ruimte en groen. Het is hier heerlijk rustig wonen in een wijk met ambitie, die steeds hipper aan het worden is. In de directe omgeving, worden twee grote stadsparken gerealiseerd: Nelson Mandela Park in de Maashaven en het Rijnhaven Park. Tevens is er midden in de wijk elke woensdag en zaterdag de op twee na grootste markt van Nederland met maar liefst 200 kramen. Hier worden producten van over de hele wereld aangeboden! Je woont op 10 minuten fietsen van het bruisende centrum, maar het openbaar vervoer (tram, metro (metro Rijnhaven als Maashaven op 5 minuten loopafstand) of bus) is net zo makkelijk. Daarnaast ben je binnen 5 minuten op de

Wilhelminapier met o.a. de Foodhallen en Hotel New York. Genoeg te beleven, dus! Wil je een dagje de stad uit? Dan pak je gemakkelijk de trein op Station-Zuid. Ten slotte zit je met de auto in no-time op de snelweg.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst word je meteen verwelkomd door de geweldige woonkeuken die je meteen verrast met een indrukwekkend hoog plafond van maar circa liefst 4,45 meter hoog en prachtige grote raampartijen (de op maat gemaakte luxaflexen blijven hier zelfs achter). Deze heerlijke, open ruimte is dé perfecte plek waar koken, tafelen en gezelligheid samenkomen! Het strakke kookeiland, uitgerust met hoogwaardige SMEG inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi-oven en een warmhoudlade. Daarnaast is de keuken voorzien van een vaatwasser en een Quooker. De stoere gietvloer met vloerverwarming (door de gehele woning) maakt het geheel helemaal af.

Verder bevindt zich in de berken-multiplex afgetimmerd volume de meterkast, de garderobe en het separate toilet met fonteintje. Ook vind je hier een luikje in het plafond met een vlizotrap waar de cv-opstelling en waterontharder zijn gevestigd.

Eerste etage:

Op deze verdieping stap je binnen in de royale woonkamer, waar de speelse indeling een uitstraling van ruimte en licht creëert. De vide, het hoge plafond van circa 4,45 meter hoog en de open trap met overloop zijn echte blikvangers die deze ruimte een uniek en bijzonder karakter geven! En dat is nog niet alles, de oude schrijftkastjes zijn getransformeerd naar een ingebouwde



boekenkast waar de trappartij langs afleidt. Hoe tof! Aan de voorzijde vind je de eerste slaapkamer die is af te sluiten middels ingebouwde dubbele deuren (volledig geïntegreerd in de wand), compleet met een luxe en suite badkamer. Hier komt de charme van de entresol prachtig tot zijn recht, waarbij de eiken balken een warme, knusse sfeer toevoegen. Opvallend is het prachtige (wastafel)meubel dat naadloos overloopt in de badkamer, waardoor de ruimtes op een stijlvolle manier met elkaar verbonden worden. Het vrijstaande ligbad in de slaapkamer nodigt uit tot pure ontspanning, terwijl de badkamer achter de scheidingsmuur is voorzien van een ruime inloofdouche, dubbele wastafel en een modern toilet.

Entresol:

Vanaf de open overloop heb je mooi zicht op de woonkamer beneden, wat direct ervoor zorgt dat het ruimtelijke en speelse effect weer terug komt. Vanuit hier is de slaapkamer te bereiken, die is voorzien van een imposante glazen wand over de hele breedte. Deze slimme oplossing zorgt ervoor dat er een extra slaapkamer is gecreëerd, met zelfs de mogelijkheid om er twee van te maken. Een creatieve en unieke ruimte die volop mogelijkheden biedt en een echt wow-effect geeft!

Dakterras:

Het dakterras van circa 80 m² is de ultieme plek om te genieten van het buitenleven. Hier heb je alle ruimte voor ontspannen zonnige dagen en gezellige avonden met vrienden en familie. De buitenkeuken inclusief kraan, wasbak en kratten maakt het helemaal af: van een zomerse barbecue tot een uitgebreide borrel, alles is mogelijk! Verder is er een volledig automatisch irrigatiesysteem voor de bewatering van de planten.

Bergingen:

De woning beschikt over twee bergingen. De eerste berging bevindt zich op de begane grond en heeft een uitstort-spoelbak met warm water en een aansluiting voor de droger en wasmachine. De tweede berging, gelegen in de onderbouw, is er handig voor extra opbergruimte.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1915 (volledig getransformeerd in 2018)
- Woonoppervlakte circa 141 m²
- Inhoud circa 626 m³
- Eigen grond
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2023)
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- De gehele woning is uitgerust met Domotica (zowel verlichting als de luxaflex en gordijnrails)
- Roerende zaken die achter blijven: inloopkast, op maat gemaakte Luxaflex en buitenkeuken
- Er zijn stroompunten op het dakterras aanwezig en een volledig automatisch irrigatiesysteem voor de bewatering van de planten
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €150,- per maand
- Aan de zijkant van het gebouw bevindt zich een afgesloten buitenruimte speciaal voor bewoners om hun fietsen veilig te stallen
- Er is een gemeenschappelijke werkplaats voorzien van gereedschap en andere benodigdheden, die vrij beschikbaar zijn voor alle bewoners om te gebruiken
- Bij binnenkomst in het gebouw vind je aan de linkerzijde een deur naar een ruimte die de bewoners samen aan het ombouwen zijn tot een Bed & Breakfast. Deze ruimte is eigendom van de VvE, die ook de kosten voor de verbouwing draagt. De inkomsten hiervan worden toegevoegd aan de gezamenlijke VvE-pot
- Het speeltuintje wordt gezamenlijk onderhouden door de bewoners van de school en een groepje moeders uit de straat. Het sleutelbeheer valt ook onder de bewoners van de school
- 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.

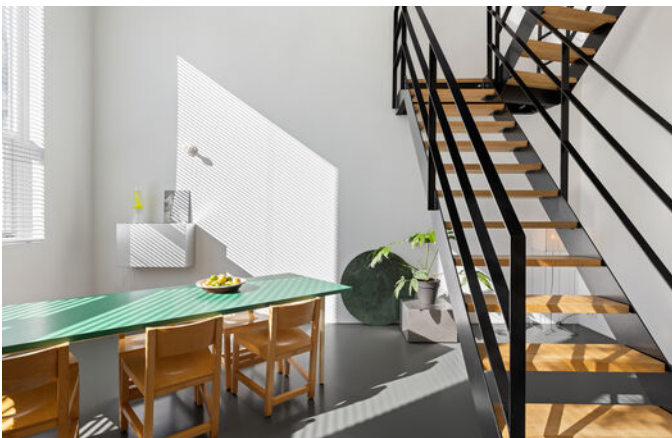
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

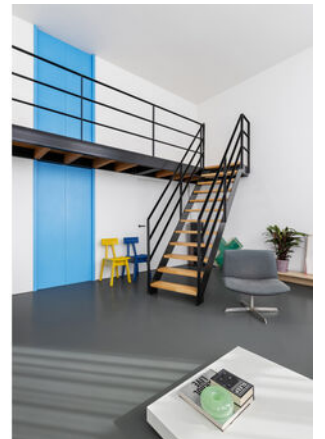
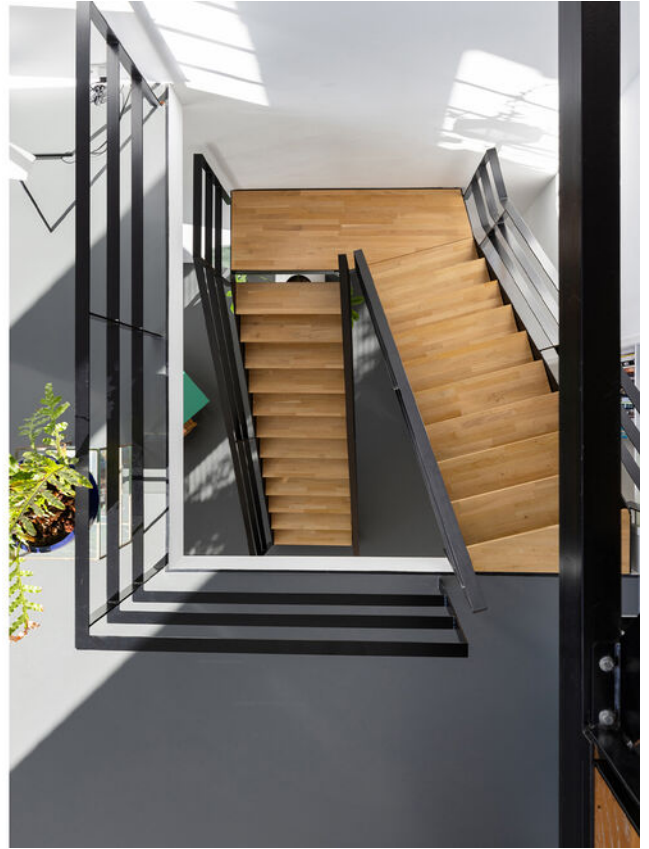
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

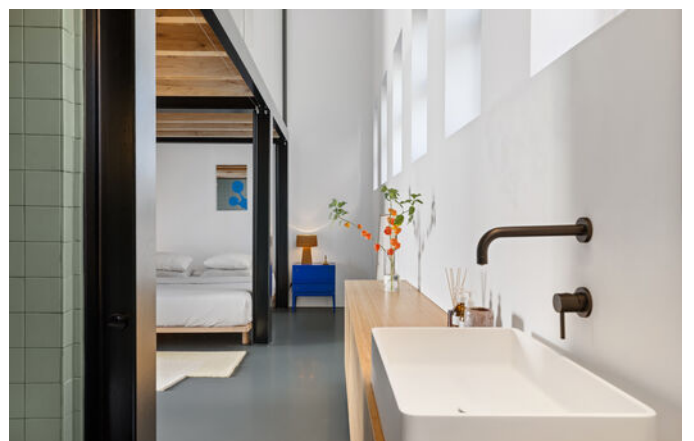
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

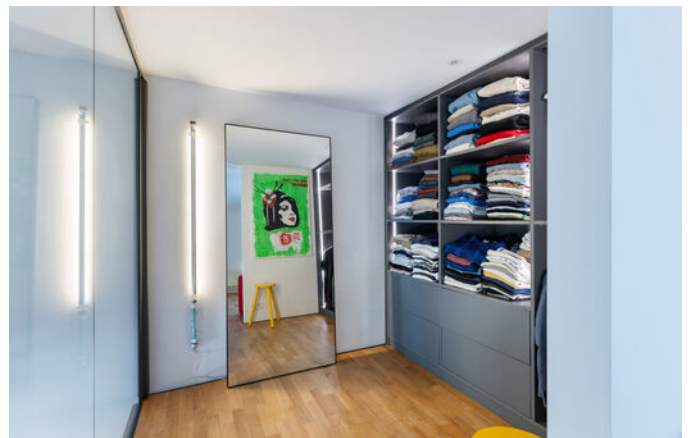
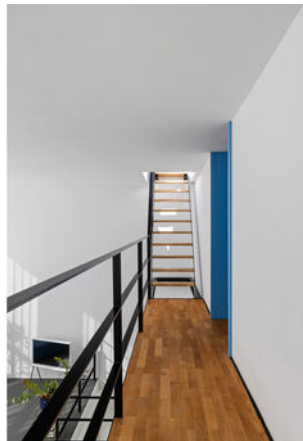
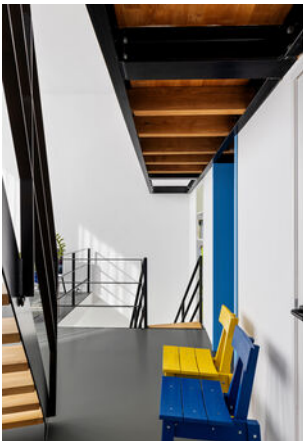


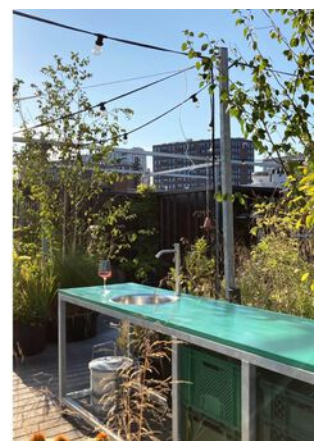




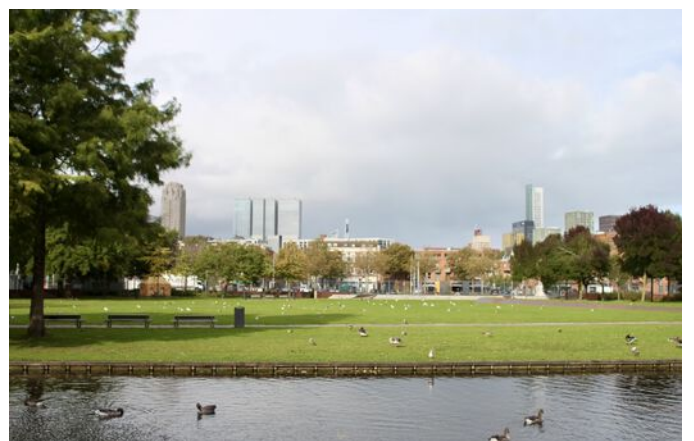






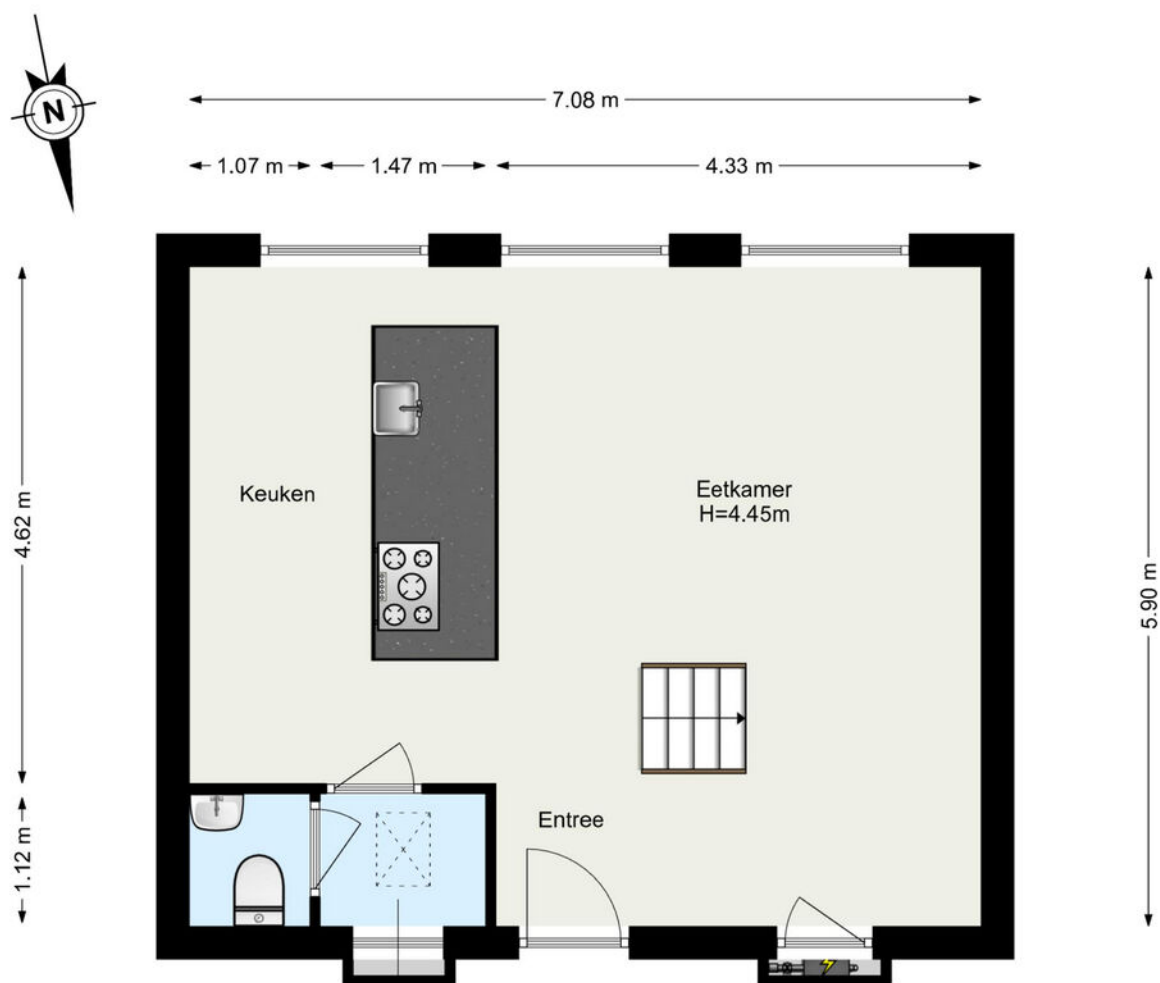








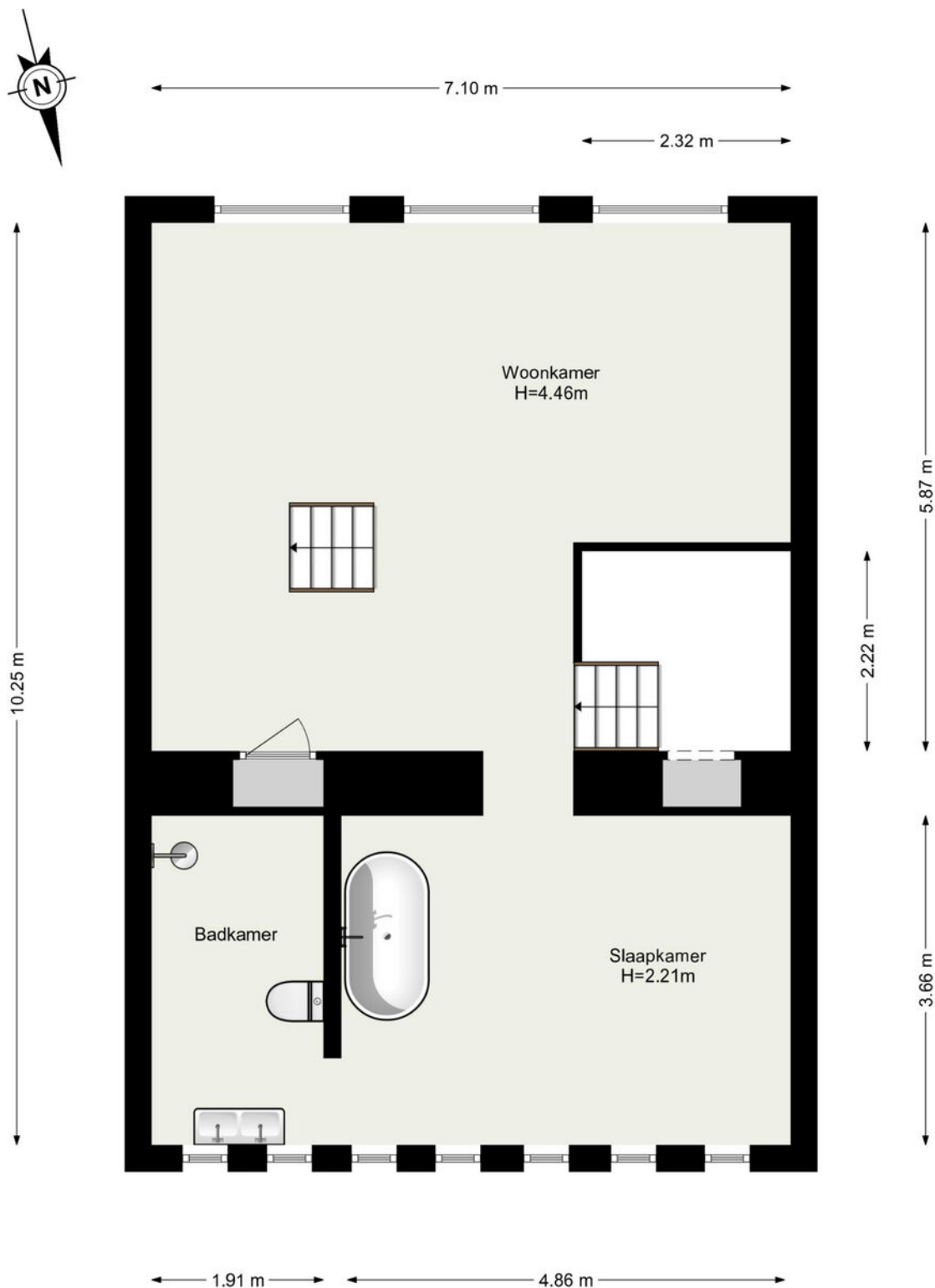
PLATTEGROND



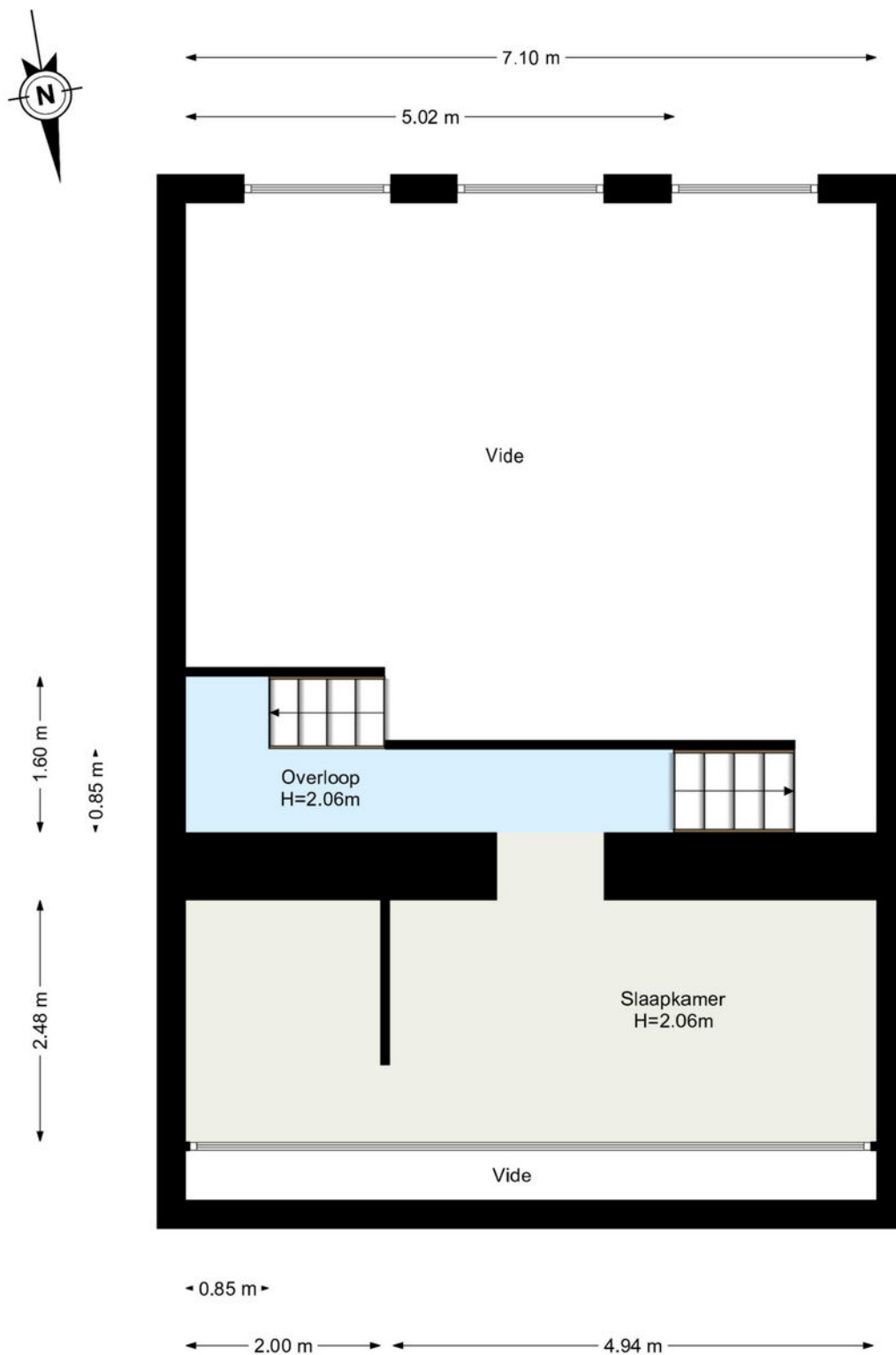
www.framemotion.nl

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

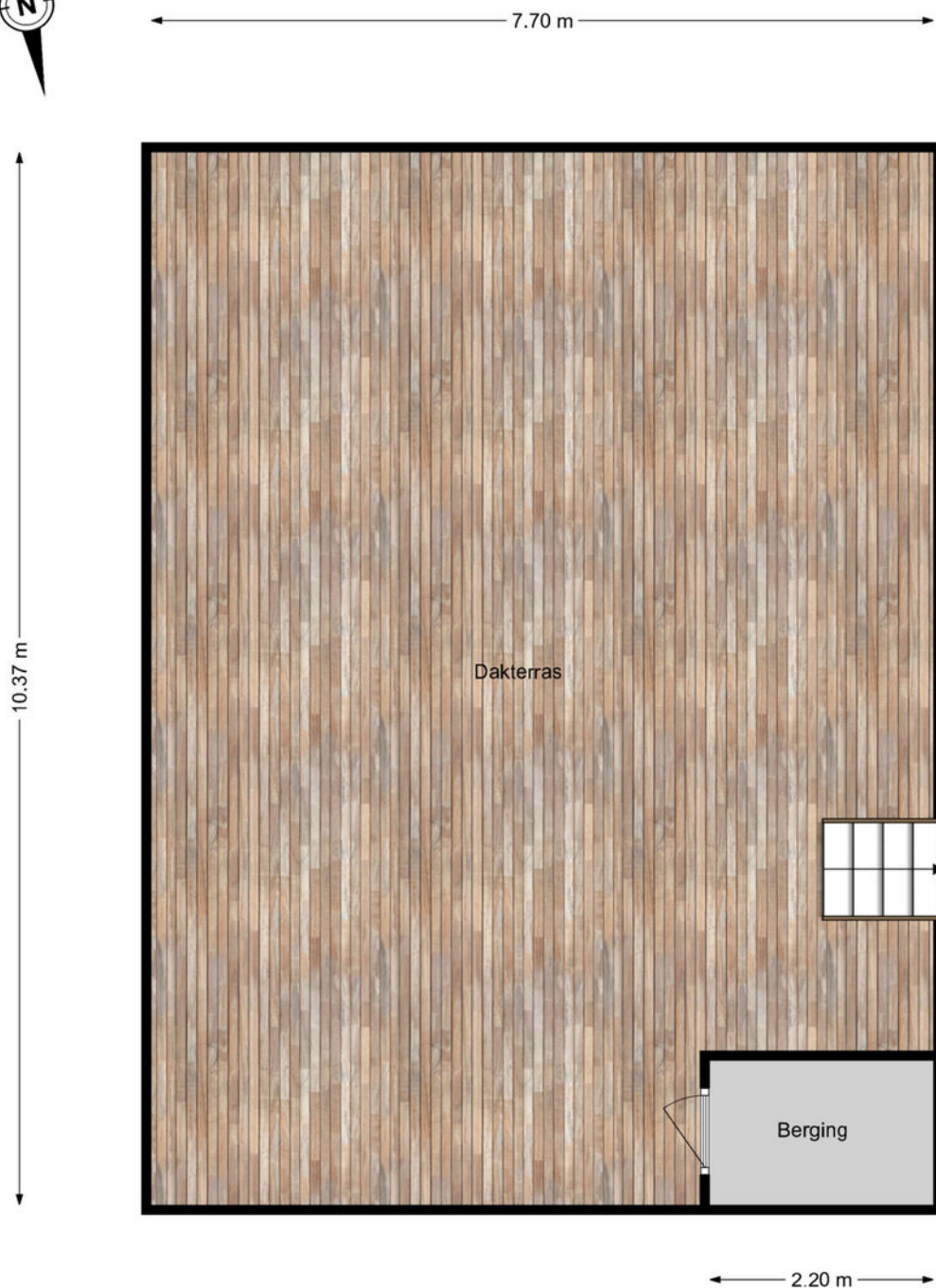
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



← 2.65 m →

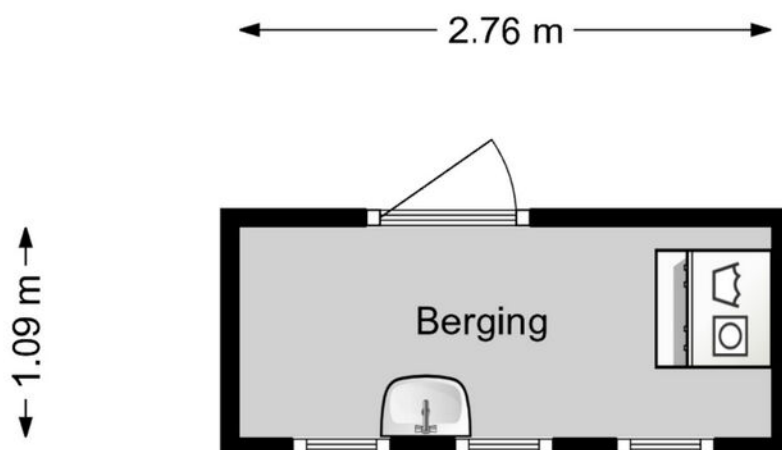
↑ 1.26 m ↓



www.framemotion.nl

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

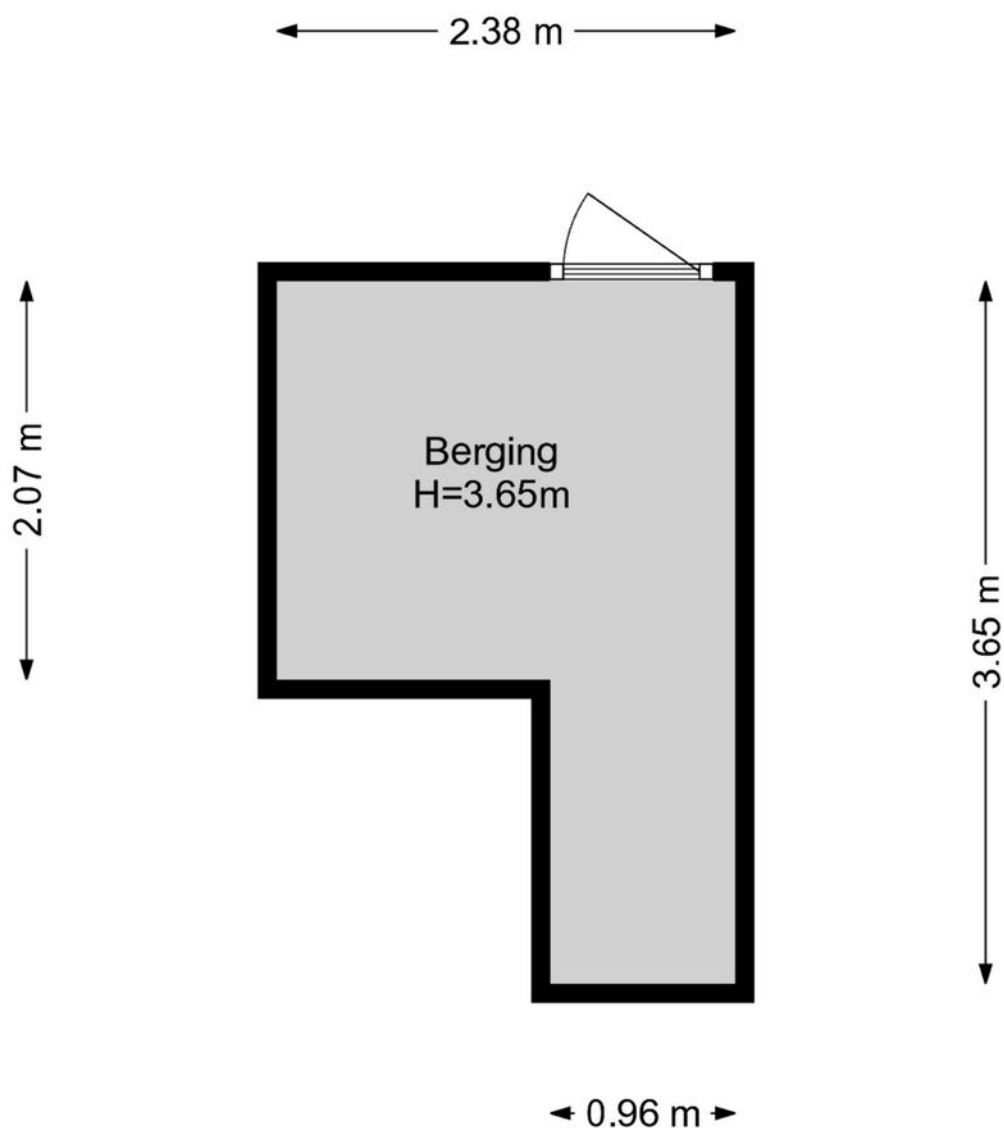
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

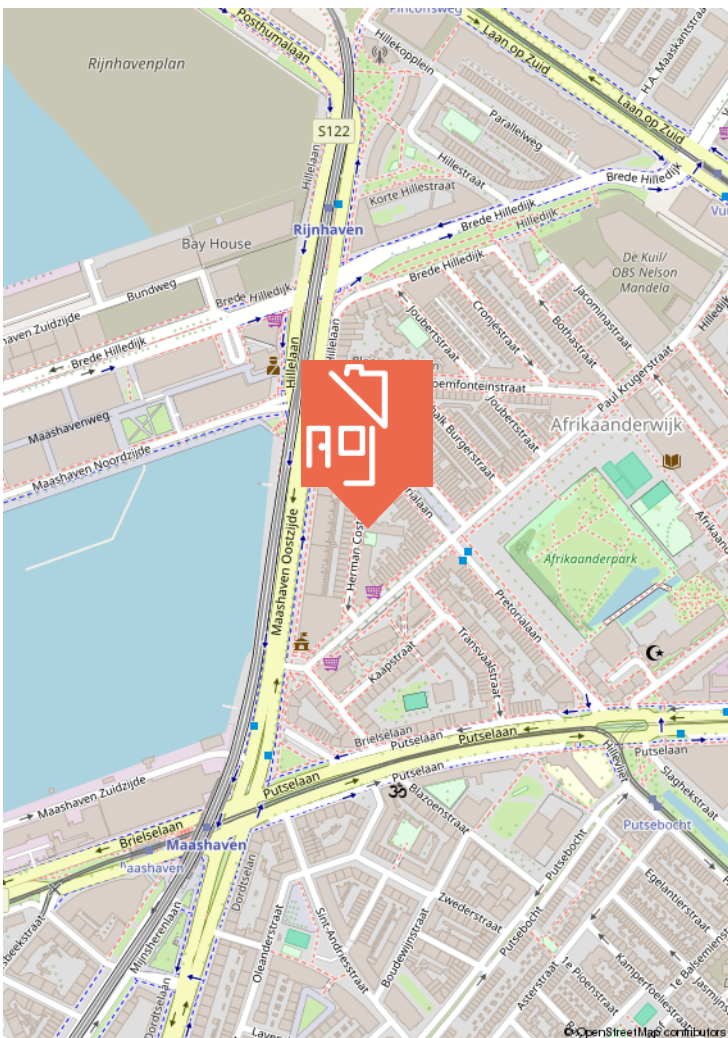
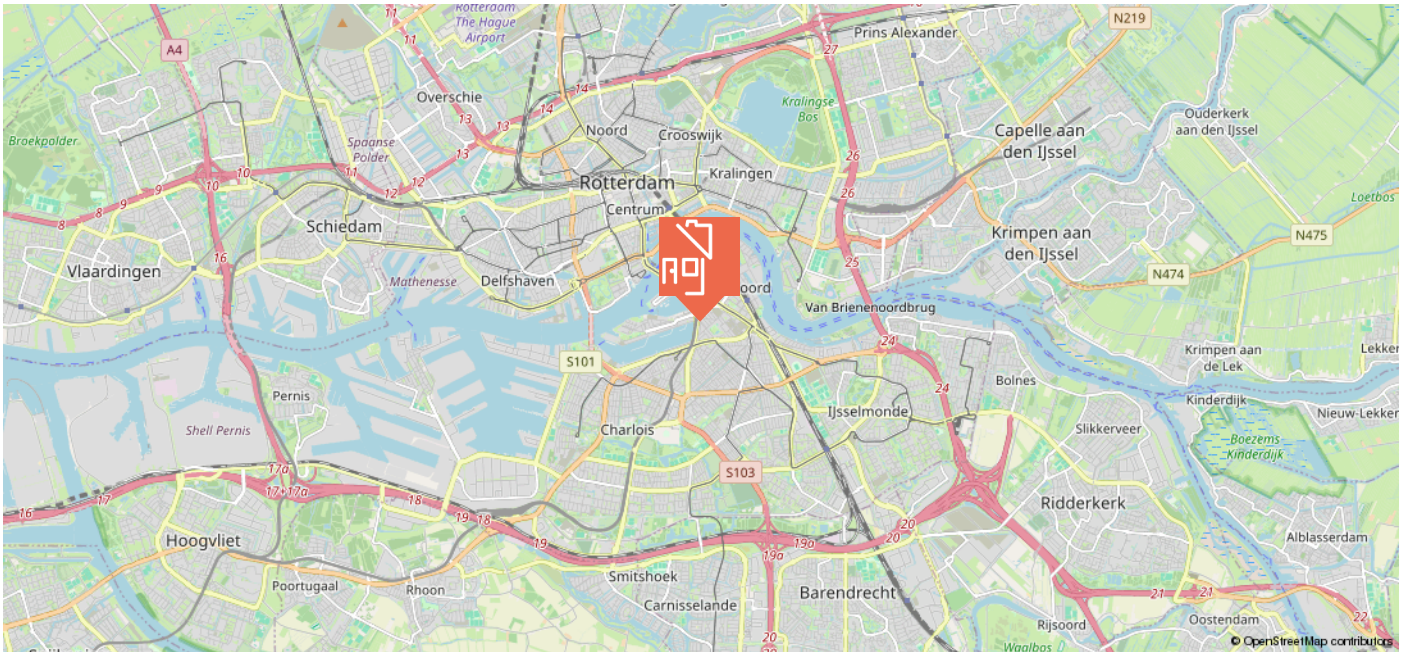
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Afrikaanderwijk

In de Afrikaanderwijk is het rustig wonen in een wijk met ambitie. Hier vind je elke woensdag en zaterdag de op twee na grootste markt van Nederland met producten van over de hele wereld. Ook aan horeca is er geen gebrek. Ga voor een koffietje bijvoorbeeld naar Espresso Pretoria of probeer eens wat nieuws bij veganistisch restaurant Sharp Sharp. De metro of tram vanaf de Maashaven of Rijnhaven brengen je binnen 5 minuten op de Wilhelminapier. Een dagje de stad uit? Dan zijn treinstation Zuid en de snelweg ook zo te bereiken.



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