



VROUWE JUSTITIAHOF 87 B

3032 BP ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 400.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	58 m ²
Inhoud	193 m ³
Bouwjaar	1882
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	Voortuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Vrouwe Justitiahof, een unieke woonplek in een karakteristiek historisch gebouw dat volledig is getransformeerd tot eigentijdse appartementen. Dit stijlvolle tweekamerappartement combineert ruimte, licht en een bijzonder fraai uitzicht met modern wooncomfort. Met energielabel A, vloerverwarming in de gehele woning en een tuin van circa 36 m² is dit de plek waar jouw woondroom van start gaat.

Het Oude Noorden is zonder twijfel een van de meest dynamische stadswijken van Rotterdam. Hier komen historie, creativiteit en vernieuwing op unieke wijze samen. Je wandelt er langs monumentale gevels, sfeervolle singels en charmante straten vol hippe koffiebars en eigentijdse eetgelegenheden als Wolly, Loev et Die en Mevrouw Meijer. In de directe omgeving bevinden zich geliefde hotspots aan de Zwaanshals en het Noordplein, waar de Rotterdamse Oogstmarkt de wijk tot leven brengt. Een veelbelovend nieuw hoofdstuk voor het Oude Noorden is de ontwikkeling van het Hofbogenpark – een uniek dakpark op het voormalige spoorviaduct van de Hofpleinlijn. Hoewel het project nog in aanleg is, wordt dit langgerekte, verhoogde park straks een groene ader door de stad: een plek om te wandelen, ontspannen en boven de drukte van de stad te genieten van uitzicht, rust en ruimte. Het belooft een waardevolle toevoeging te worden aan de wijk en versterkt het innovatieve en vooruitstrevende karakter van het Oude Noorden. Daarnaast zijn alle voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, speciaalzaken, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Dankzij de gunstige ligging fiets je in minder dan tien minuten naar het stadscentrum en zijn ook uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

Deze woning is onderdeel van het transformatieproject Tuin van Noord. Het monumentale gevangeniscomplex De Noordsingel in het Oude Noorden van Rotterdam wordt van een gesloten omgeving veranderd in een open en groen leefgebied

waar je heerlijk kunt wonen, werken en ontspannen. Het terrein is openbaar en te betreden voor buurtbewoners. Tuin van Noord is een bijzonder project waar met respect voor de rijke historie wordt gebouwd aan een nieuwe toekomst.

Indeling

Begane grond:

Verzorgde entree met brievenbussen, bellentableau en eenmaal binnen, de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Zodra je de woonkamer betreedt, valt het direct op: de indrukwekkende raampartij over de volledige breedte van de leefruimte. Deze vloer-tot-plafond ramen zorgen niet alleen voor een schitterende lichtinval, maar bieden ook een weids uitzicht op de groene, fraai onderhouden 'Tuin van Noord'.

De natuurlijke tinten in het interieur, zoals de lichte houten vloer en zachte wittinten, versterken het gevoel van ruimte. Plaats je eettafel bij het raam en geniet van een maaltijd met een bijna panoramisch zicht op het groen. Zie hoe de seizoenen veranderen terwijl je ongestoord dineert of werkt aan je tafel. Het zitgedeelte is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek, waar je avondenlang ontspannen kunt genieten van een film, muziek of fijn gezelschap.

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle open keuken. Deze is praktisch ingedeeld met strakke, witte fronten en een warm houten werkblad. Hier kook je met plezier: de keuken is voorzien van een kookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser én was-droogcombinatie.



De zorgvuldig samengestelde stellingkast in dezelfde stijl als het keukenblok vormt een speels én functioneel element dat prachtig aansluit bij de sfeer van het appartement. Het geheel ademt een frisse, Scandinavische stijl die rust en klasse uitstraalt.

Via een karaktervolle binnendeur bereik je de slaapkamer met aangrenzende badkamer. Deze ruimte is licht, kalm en voelt dankzij de combinatie van natuurlijke materialen en neutrale kleuren, als een ideale plek om de dag te beginnen én af te sluiten. De badkamer is afgewerkt met zandkleurige tegels die een neutrale en luxe ambiance creëren. De inloopdouche is ruim en uitgerust met een regendouche én handdouche. De strakke wastafel met houten meubel sluit naadloos aan bij de rustgevende uitstraling van het geheel.

Tuin:

Op de begane grond bevindt zich de tuin die bij de woning hoort. De tuin ligt op het oosten waardoor je 's ochtends geniet van de eerste zonnestralen en in de zomer van de late avondzon. De tuin grenst direct aan de parkachtige binnentuin van het complex. Hier ervaar je het groene, rustige karakter van deze bijzondere plek. Of je nu kiest voor lange zomeravonden buiten, een kop koffie in de ochtendzon of zelfs een winterbarbecue, deze tuin is een verlengstuk van je woonkamer en biedt het hele jaar door een heerlijke plek om te ontspannen.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1882, getransformeerd in 2020
- Woonoppervlakte circa 58 m² + zonnige tuin van circa 36 m²
- Inhoud circa 193 m³
- Energielabel A
- Eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Het complex beschikt over zonnepanelen voor gemeenschappelijk gebruik
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 91,- per maand + voorschot stookkosten van € 136,- 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 dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

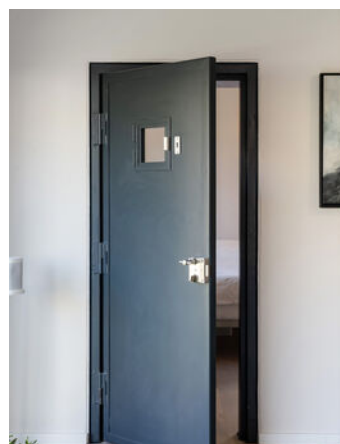
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

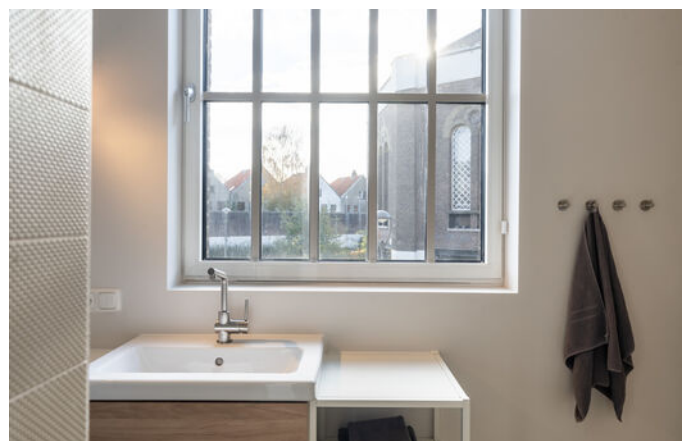
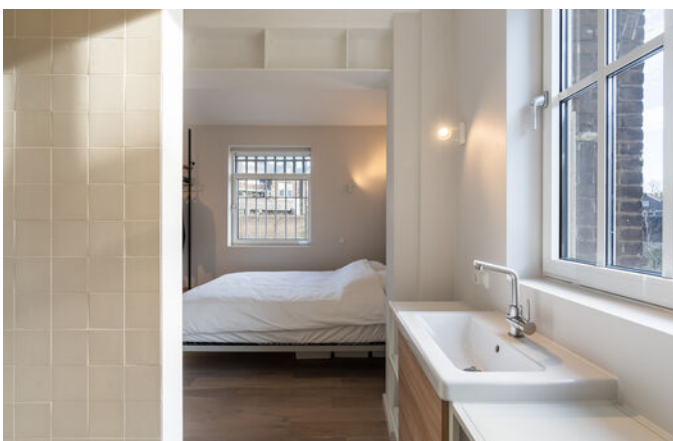
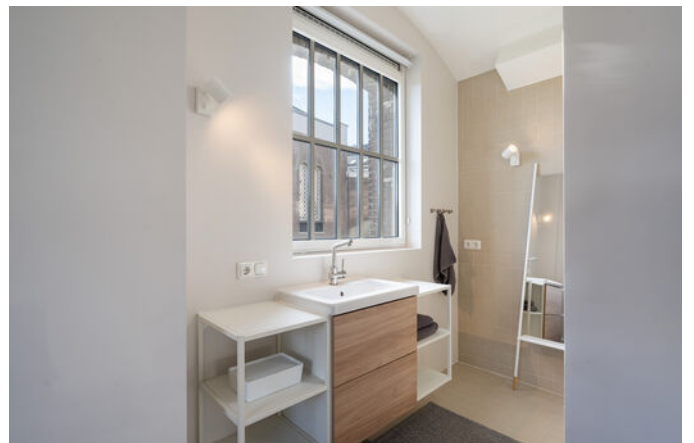
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

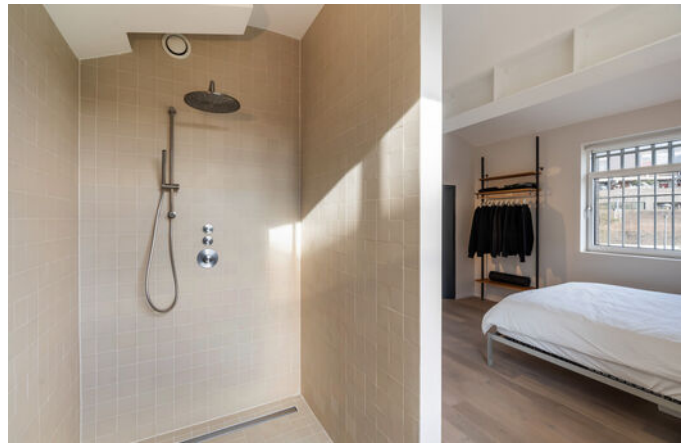




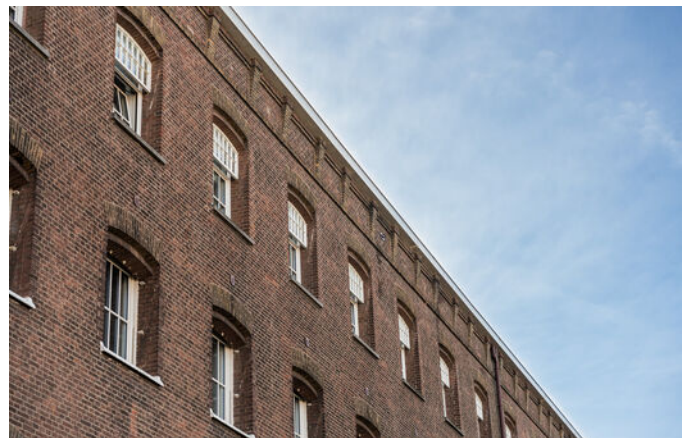






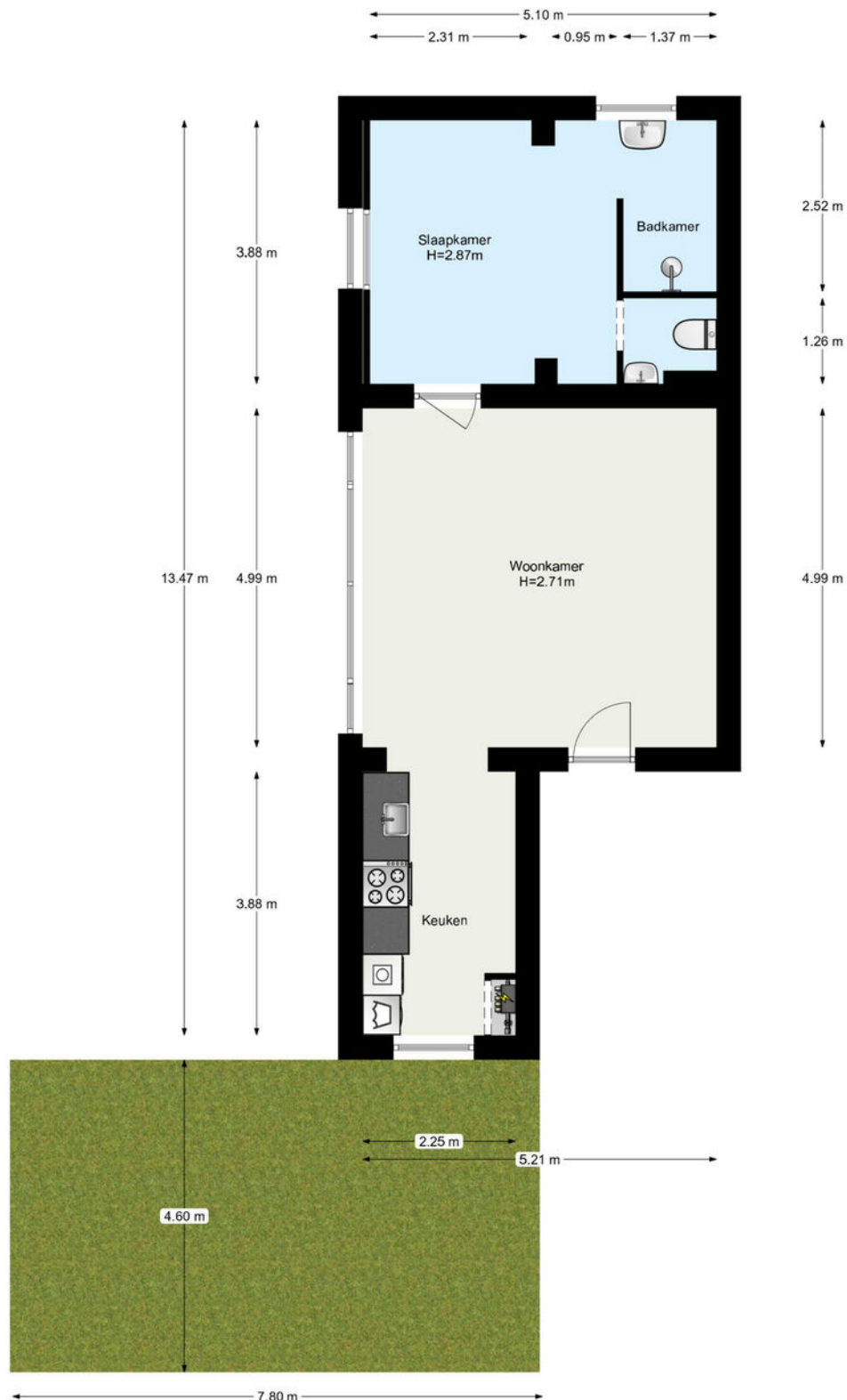




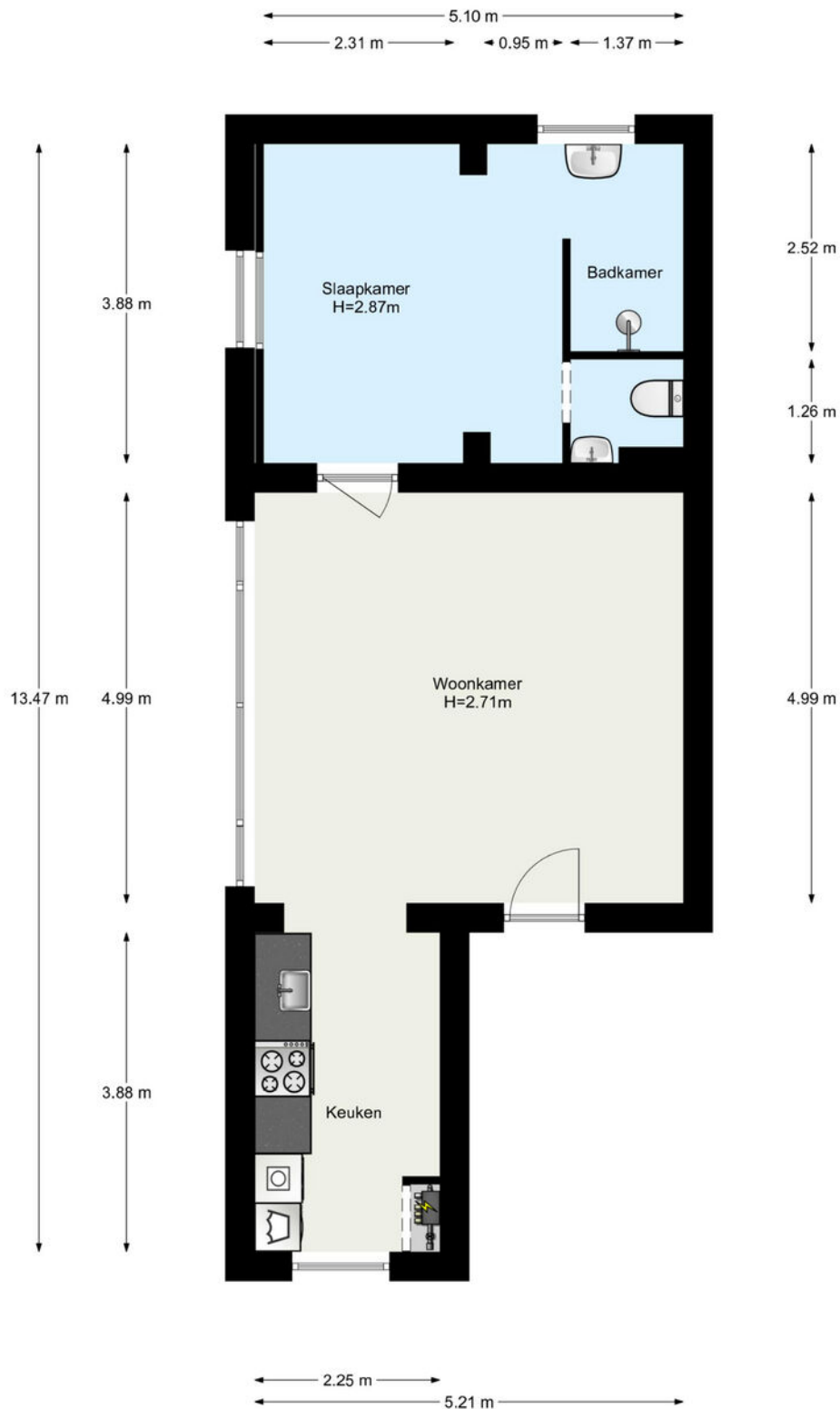




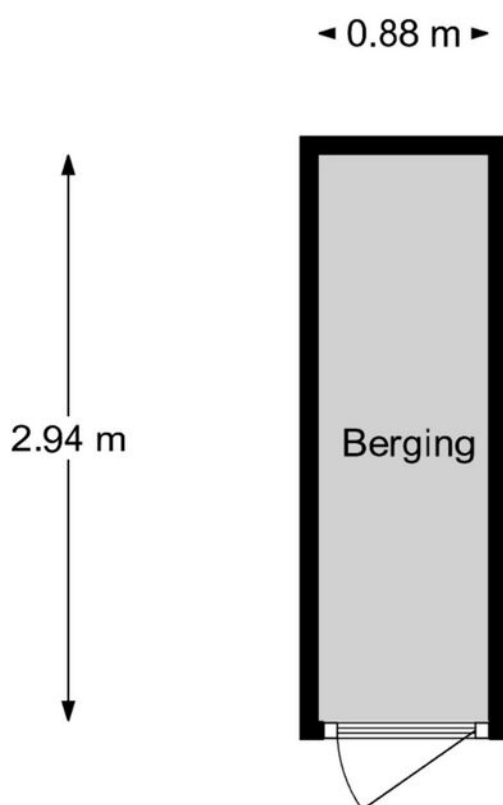
PLATTEGROND



PLATTEGROND



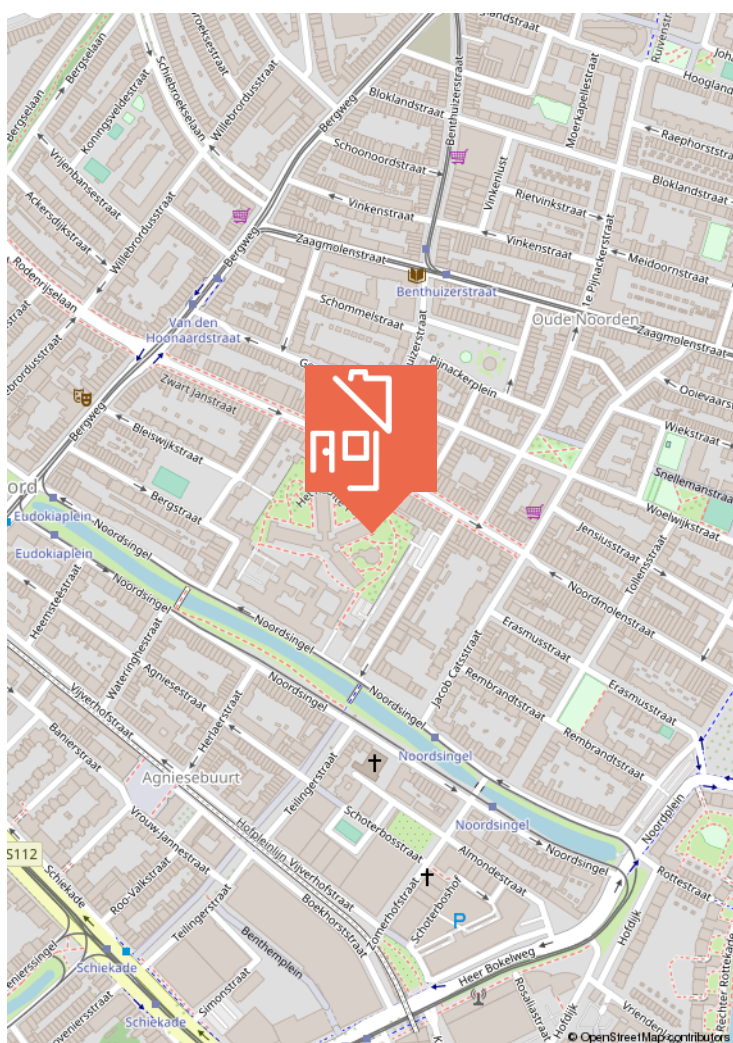
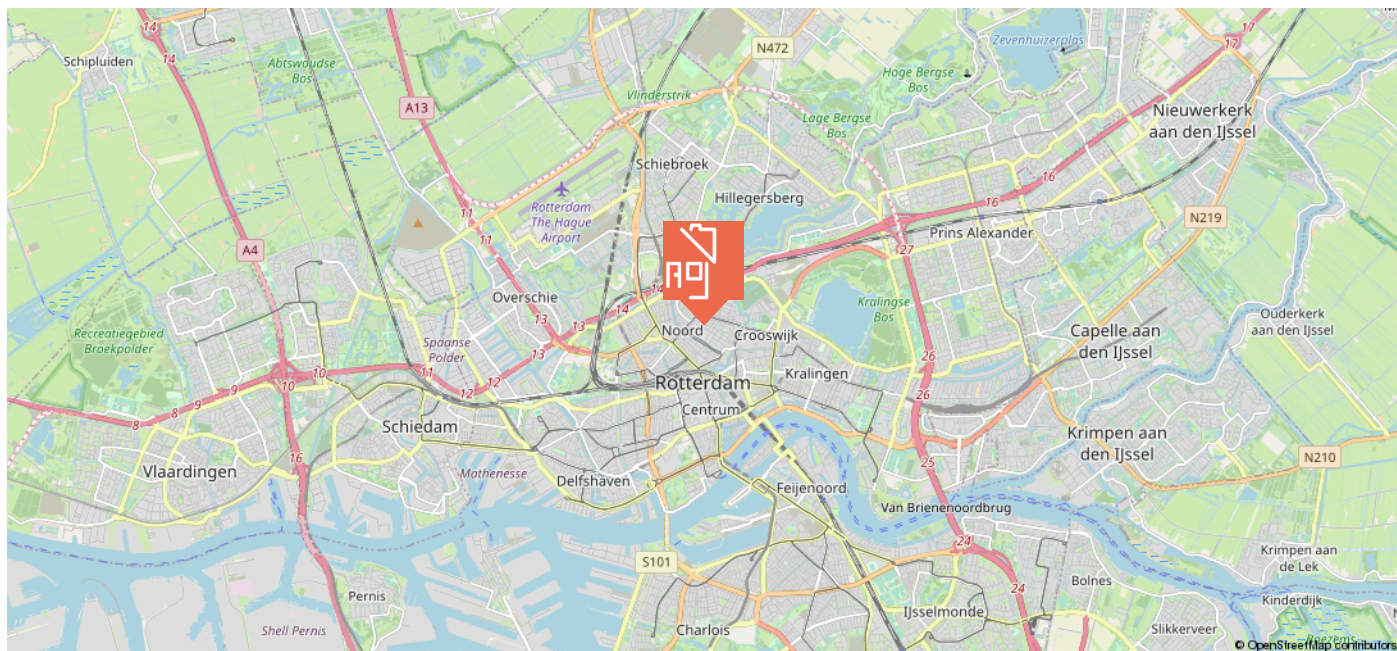
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Oude Noorden

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