



## Molenvijver 46 B, 3052 HE Rotterdam

Vraagprijs: € 469.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**"A house full of positive vibes where the different types of solid wood (teak and oak) and a brightness that envelops the entire house make it a recharge for the spirit. The view from the living room window is a moving painting that changes with the seasons." Zomaar een greep uit de oprechte woorden waarmee de huidige bewoners hun woning liefdevol beschrijven. Wat ons betreft een zeer terechte omschrijving. Deze woning straalt rust en tijdloosheid uit door het gebruik van hoogwaardige materialen. Tegelijkertijd is deze speels ingerichte, authentieke familiewoning voorzien van een ruime woonkamer met twee open haarden, een gebruiksvriendelijke keuken, badkamer met bijzonder bubbelbad, vier slaapkamers en twee balkons.**

Verderop in de straat vermaken de kinderen zich prima in de speeltuin aan de Molenvijver. Zelf kun je heerlijk 'een blokje om' naar de Meidoornweide. Daarnaast zijn het bekende Plaswijckpark en de Bergsche Plassen op loopafstand te bereiken. Voor de dagelijkse boodschappen loop je naar Winkelcentrum Schiebroek, in de volksmond vaak 'de Peppelweg' genoemd naar de straat die dwars door dit winkelgebied loopt. Met de fiets ben je zo de wijk uit. Of stap op de bus of op de tram en je stapt uit waar je maar wilt zijn. Als je met de auto de stad uit wilt dan zijn de N209, N471, A13 en A20 snel te bereiken.

Kortom, een authentieke bovenwoning met vier slaapkamers en twee balkons op het (noord)westen in het populaire Schiebroek.

Wil je dit bijzondere appartement met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

Voor de indeling van deze speels ingedeelde bovenwoning verwijzen we je graag naar de plattegronden.

### BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1935.
- Bovenwoning, geen bovenburen.
- Energielabel C.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (2019) en elektrische boilers.
- Twee balkons op het (noord)westen.
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 171,60.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van speeltuinen, parken, basisscholen en winkels.
- Ontspannen doe je aan of op de Bergsche Plassen, maar ook het Plaswijckpark is dichtbij.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (tram, bus) en diverse uitvalswegen (N209, N471, A13, A20) is gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbest- & loodclausule.
- Oplevering: in overleg

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"We lived in this wonderful house for nearly ten years, a house full of positive vibes where the different types of solid wood (teak and oak) and a brightness that envelops the entire house make it a recharge for the spirit. The view from the living room window is a moving painting that changes with the seasons, it is very relaxing at the end of a working day to sit with a glass of wine and observe nature and children playing. The atmosphere is welcoming and cozy and all guests always feel this. We would never have left this house if it weren't for the need to move near the sea."*

#### BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter geanonimiseerd gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**€ 469.000,- k.k.**

#### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebepaling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 469.000,- k.k.
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 507 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 138 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Molenvijver 46 B  
3052 HE ROTTERDAM









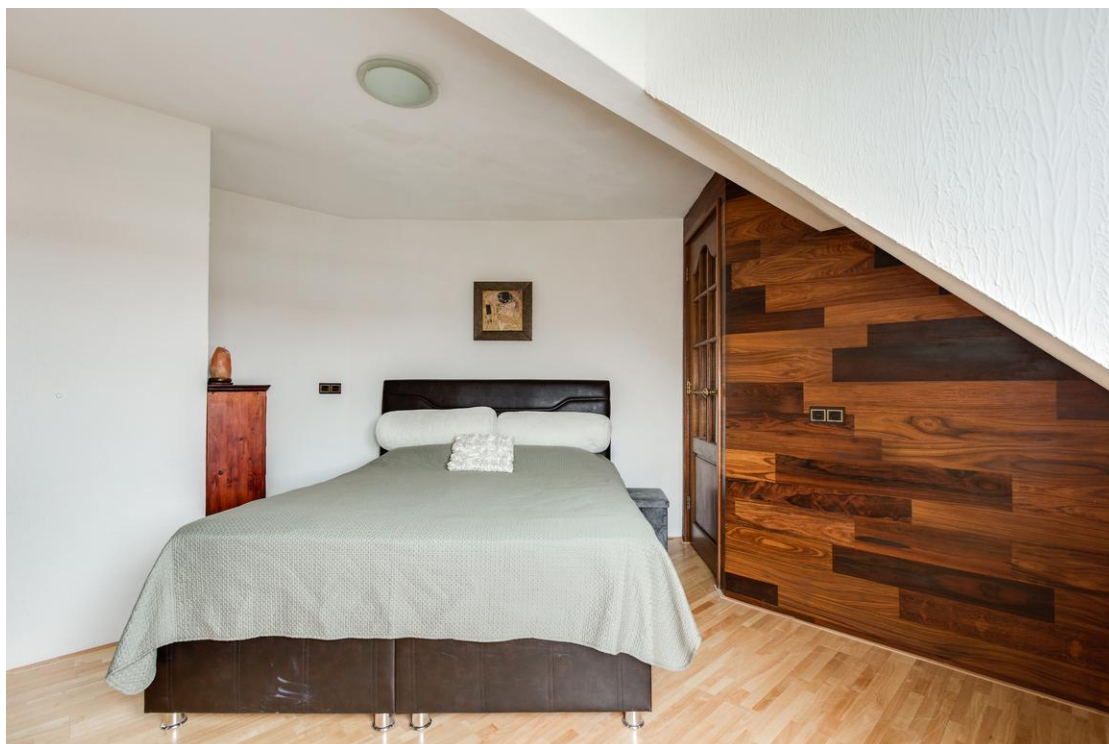


















## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



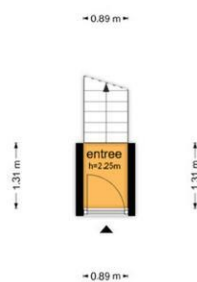
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schiebroek Sectie C Perceel 839</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--



## Plattegrond | Entree



Molenvijver 46 B - Rotterdam  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectinfo.nl

## Plattegrond | Entree



## Plattegrond | Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

## Plattegrond | Eerste verdieping



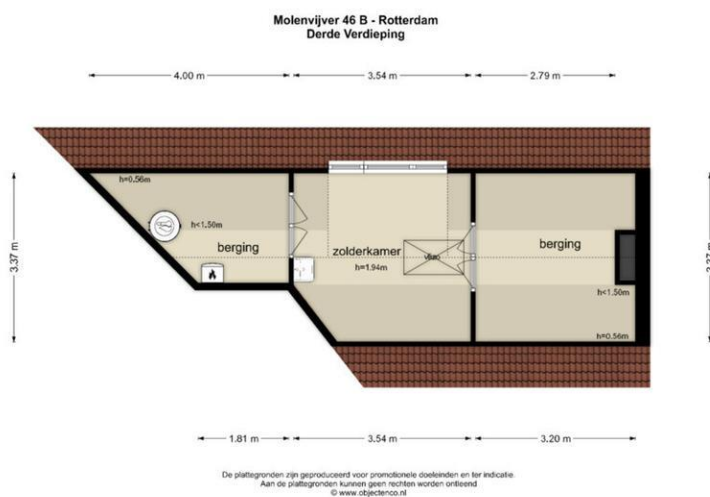
## Plattegrond | Tweede verdieping



## Plattegrond | Tweede verdieping



## Plattegrond | Derde verdieping



## Plattegrond | Derde verdieping





# Overige informatie

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.