

Wonen in het Erasmusblok, Rotterdam



JOUW
UNIEKE
APPARTEMENT
IN HET OUDE
NOORDEN





Trotse
bewoners,
stralende
buurt



IN DEZE BROCHURE

Stel jouw unieke woning samen	8
Woningaanbod	10
Van optie tot oplevering	30
Duurzaam wonen	32
Mobiliteit	34
Vereniging van Eigenaren	34
Beschikbare informatie	35

Wij geloven dat trotse bewoners de sleutel zijn tot een betere en gezonde samenleving. Wij zien dat betrokkenheid en eigen regie in keuzes over hoe je wilt wonen bijdraagt aan het woonplezier.







Levendig Centraal Duurzaam



Nieuwbouwappartementen in het Oude Noorden

Zie je het al voor je? In dit nieuwe blok aan de Erasmusstraat stem je zelf de indeling van jouw royale 3-kamerappartement af op jouw woonwensen. Je kiest uit verschillende plattegronden en gevelopeningen. Bovendien maak je de badkamer, keuken en afwerking helemaal naar jouw smaak.

En dat om de hoek van het Noordplein, een centrale plek in het levendige Oude Noorden, waar je heerlijk kunt eten, winkelen en wandelen. Een absolute toplocatie tegen het centrum aan.



Stel jouw unieke woning samen

Ieder huishouden is anders en iedereen heeft andere woonwensen. Daarom stel jij in het Erasmusblok jouw appartement samen door middel van zelfbouwopties. Per woning kan jij kiezen tussen twee of drie plattegronden en diverse gevelopeningen, zoals een frans balkon en een schuifpui.

Hoe werkt het?

Nadat je een woning toegewezen hebt gekregen wordt je uitgenodigd voor een gesprek met de makelaar. Tijdens dit gesprek wordt alle informatie van het project gegeven en neem je de keuzemogelijkheden nog eens goed door waarna deze vast worden gelegd. De keuzes worden verwerkt in de verkoopdocumenten. Aan het einde van de optieperiode teken je de koopovereenkomst.

Selecteer jouw sanitair en keuken

Na het tekenmoment neemt de kopersbegeleider van aannemer Den Dunnen contact met je op. Jullie bespreken de meer- en minderwerkopties en het sanitair. Je koopt de woning standaard met basissanitair en zonder keuken. Tijdens de kopersbegeleiding bij de aannemer kun je bij de showroom je keuzes doorgeven.





Woningen

Hier volgt een overzicht van de acht unieke appartementen in het Erasmusblok.

BEGANE GROND



ER01

oppervlakte	90 m ²
tuin	62 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 615.000,- v.o.n.



ER02

oppervlakte	75 m ²
tuin	25 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 530.000,- v.o.n.

EERSTE VERDIEPING



ER03

oppervlakte	85 m ²
balkon	11 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 575.000,- v.o.n.



ER04

oppervlakte	83 m ²
balkon	12 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 565.000,- v.o.n.

TWEEDE VERDIEPING



ER05

oppervlakte	85 m ²
balkon	11 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 585.000,- v.o.n.



ER06

oppervlakte	83 m ²
balkon	12 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 575.000,- v.o.n.

DERDE VERDIEPING



ER07

oppervlakte	85 m ²
balkon	11 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 598.000,- v.o.n.



ER08

oppervlakte	83 m ²
balkon	12 m ²
slaapkamers	2
prijs	€ 588.000,- v.o.n.



**Wonen op de begane
grond met tuin (links)
Woonoppervlakte ca. 90 m²**

Zoek jij een duurzame woning in het levendige Oude Noorden? Dan is ER01 het perfecte appartement voor jou met een eigen tuin van 62 m². Met de 90 m² en twee slaapkamers kan je perfect uit de voeten. Je hebt een stijlvolle



Appartement ER01

voorzijde door de vijf hoge ramen en een lichte achterzijde door de grote pui. Geniet van de rust in de ruime eigen tuin in het typisch Rotterdamse binnenhof.

3-kamerappartement

2 slaapkamers

Badkamer en apart toilet

Tuin van ca. 62 m²

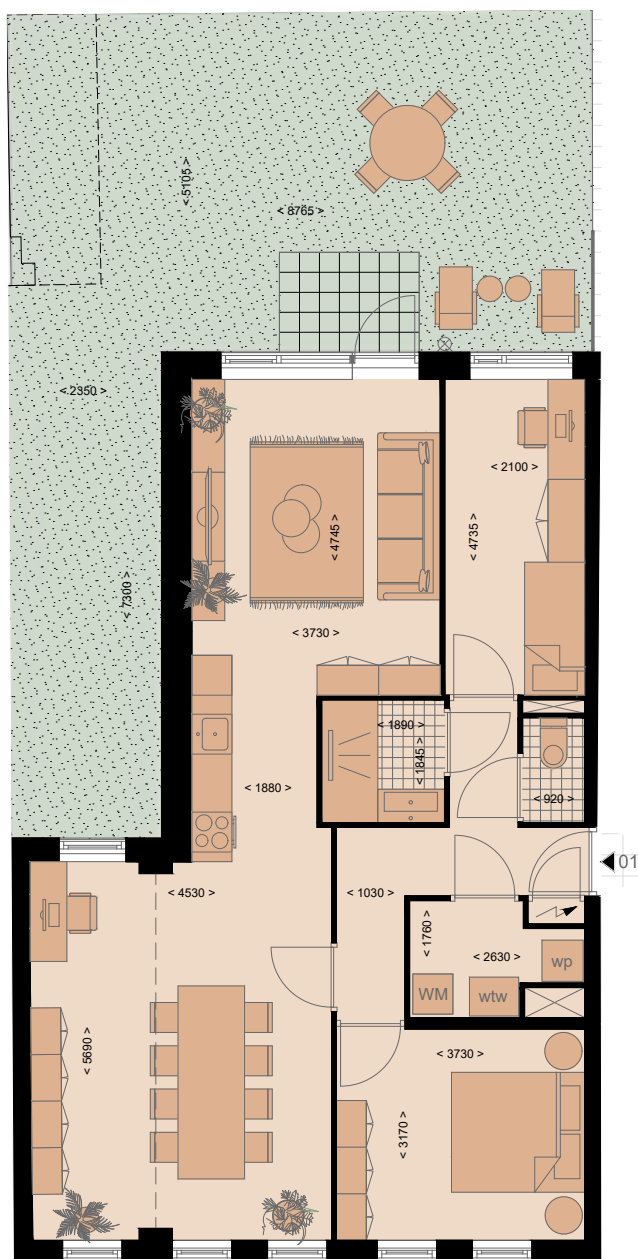
Energie label: A+++

Zo stel je jouw woning samen

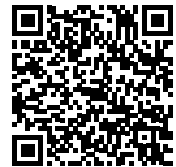
Kies je voor plattegrond 1, dan krijg je een woonruimte over de gehele diepte van de woning met een riante eetkamer aan de voorzijde en een fijne tuingerichte zithoek aan de achterzijde. Je hebt licht van beide kanten en stapt vanuit je woonruimte jouw tuin in. Of je kiest voor wonen aan de voorzijde, waarmee je een open uitstraling bereikt. Bovendien slaap je rustig aan de achterzijde.

BASISPLATTEGROND 1: WONEN VAN VOOR TOT ACHTER

Driekamerindeling met een woon-eetkamer over de volledige diepte van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde.



Maak bovendien je keuze uit de verschillende gevelopeningen aan de tuinzijde. Scan de QR-code voor de complete keuzegids.



OPTIEPLATTEGROND 2: WONEN VOORZIJDJE

Driekamerindeling met een woon-eetkamer aan de voorzijde van de woning en twee slaapkamers aan de achterzijde.





Appartement ER02

**Wonen op de begane
grond met tuin (rechts)
Woonoppervlakte ca. 75 m²**

Dit is jouw kans om duurzaam en comfortabel te wonen in het Oude Noorden. ER02 is een fijn appartement op de begane grond met een eigen tuin van 25 m². Met de ruime woonkamer en twee slaapkamers kan je perfect uit de



voeten. Je hebt een stijlvolle voorzijde door de vier hoge ramen en een lichte achterzijde door de grote pui. Geniet van de rust in de ruime eigen tuin in het typisch Rotterdamse binnenhof.

3-kamerappartement

2 slaapkamers

Badkamer en apart toilet

Tuin van ca. 25 m²

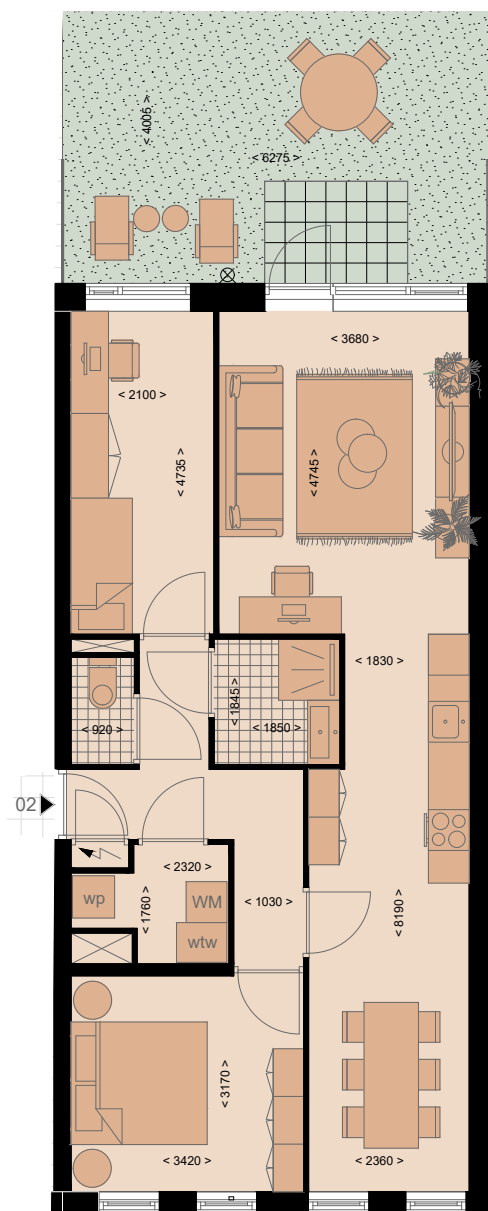
Energie label A+++

Zo stel je jouw woning samen

Maak je keuze uit twee woningindelingen. Beide indelingen hebben een woon-eetkamer en twee slaapkamers. Wil je in de woonkamer licht van de voorzijde en achterzijde, of heb je de woonkamer liever over de hele breedte? Jij bepaalt.

BASISPLATTEGROND 1: WONEN VAN VOOR TOT ACHTER

Driekamerindeling met een woon-eetkamer over de volledige diepte van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde.

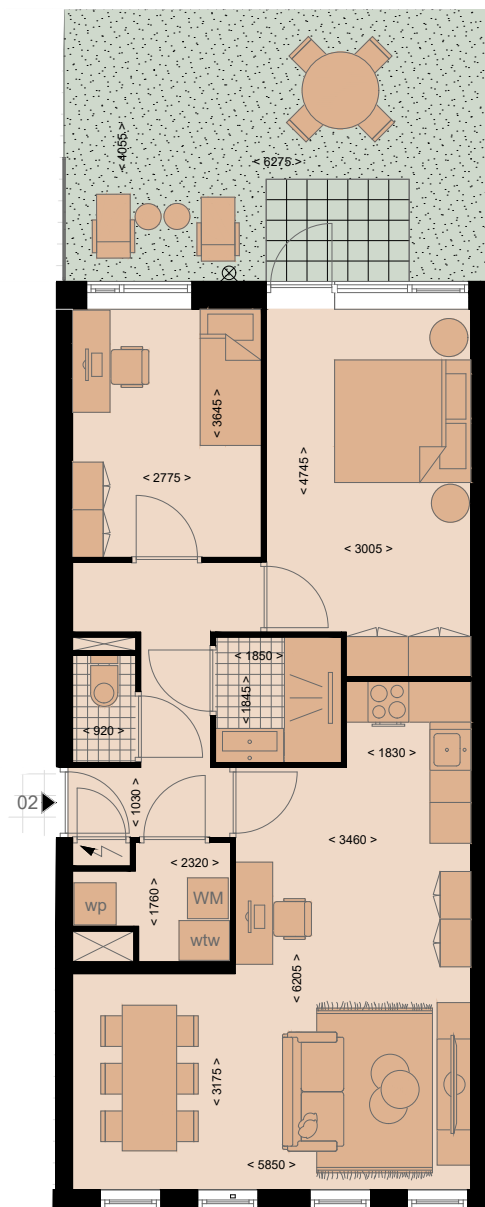


Maak bovendien je keuze uit de verschillende gevelopeningen aan de tuinzijde. Scan de QR-code voor de complete keuzegids.



OPTIEPLATTEGROND 2: WONEN VOORZIJDE

Driekamerindeling met een woon-eetkamer aan de voorzijde van de woning en twee slaapkamers aan de achterzijde.





Wonen op de verdieping (links)
Woonoppervlakte ca. 85 m²

Neem een kijkje in de fraaie appartementen ER03, ER05 en ER07. De vorm van het appartement zorgt ervoor dat je een ruime woonkamer en praktische extra kamer hebt. Je hebt een lekker lichte voorzijde door de twee grote



Appartement ER03, 05, 07

raampartijen én het extra raam. Aan de achterkant stap je zo jouw balkon op. De goede isolatie en de warmtepomp maken de woning heel duurzaam en dat zie je terug op jouw energierekening.

3-kamerappartement

2 slaapkamers

Badkamer en apart toilet

Balkon van ca. 11 m²

Energie label A+++

Zo stel je jouw woning samen

Maak je keuze uit twee woningindelingen. Beide indelingen hebben een woon-eetkamer en twee slaapkamers. Wil je in de woonkamer licht van de voorzijde en achterzijde, of heb je de woonkamer liever over de hele breedte? Jij bepaalt.

BASISPLATTEGROND 1: WONEN VAN VOOR TOT ACHTER

Driekamerindeling met een woon-eetkamer over de volledige diepte van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde.





Driekamerindeling met een woon-eetkamer aan de voorzijde van de woning en twee slaapkamers aan de achterzijde.



A wide-angle photograph of a modern apartment interior. The living room features a large, light-colored sectional sofa, a white TV stand with a flat-screen TV, and a small green armchair. A large window or glass door provides a view of a balcony with a white wicker chair. The dining area in the foreground shows a wooden table and two teal chairs. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. A large orange curved line is overlaid on the image, separating the title from the description.

Appartement ER04, 06, 08

Wonen op de verdieping (rechts)
Woonoppervlakte ca. 83 m²

Dit appartement op de verdiepingen is echt iets voor jou. Met de 83 m² en twee slaapkamers kan je perfect uit de voeten. Je hebt een stijlvolle voorzijde door de ramen en frans balkon, en een lichte achterzijde door de grote pui.



Kies jouw favoriete indeling uit de drie beschikbare plattegronden en maak jouw woning persoonlijk!

3-kamerappartement

2 slaapkamers

Badkamer en apart toilet

Balkon van ca. 12 m²

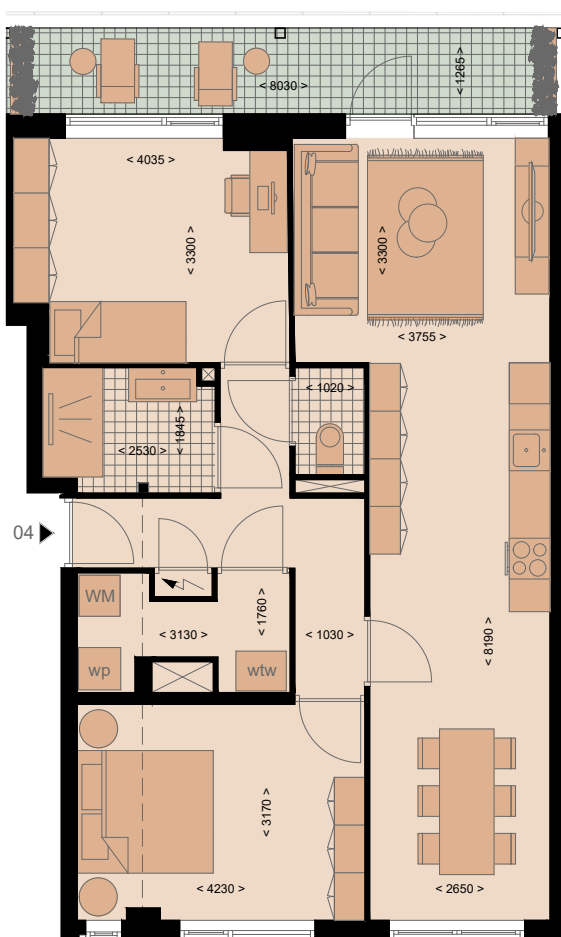
Energie label A+++

Zo stel je jouw woning samen

Maak je keuze uit drie woningindelingen. Alle indelingen hebben een woon-eetkamer en twee slaapkamers. Wil je in de woonkamer licht van de voorzijde en achterzijde, of heb je de woonkamer liever over de hele breedte? Jij bepaalt.

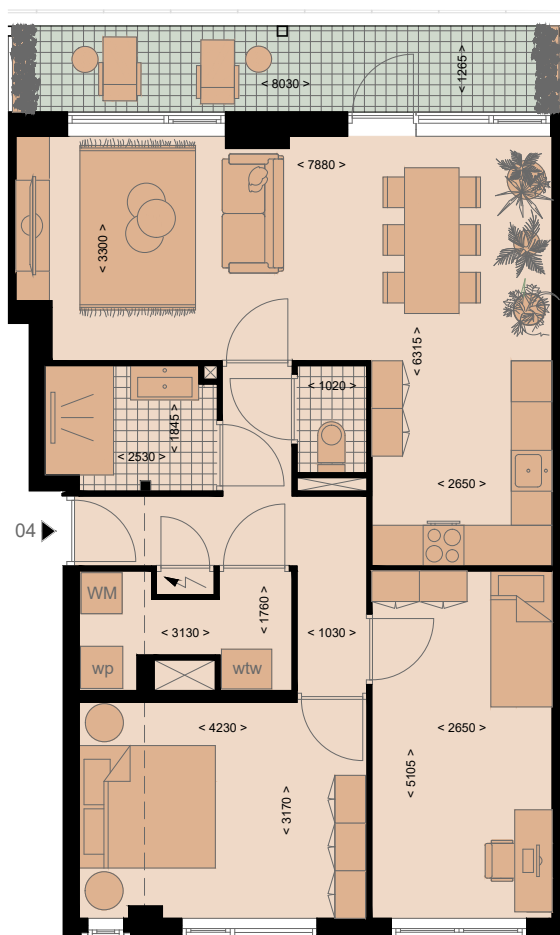
BASISPLATTEGROND 1: WONEN VAN VOOR TOT ACHTER

Driekamerindeling met een woon-eetkamer over de volledige diepte van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde.



OPTIEPLATTEGROND 2: WONEN VOORZIJDDE

Driekamerindeling met een woon-eetkamer aan de voorzijde van de woning en twee slaapkamers aan de achterzijde. De installaties en elektra worden aangebracht als aangegeven op de optietekening.

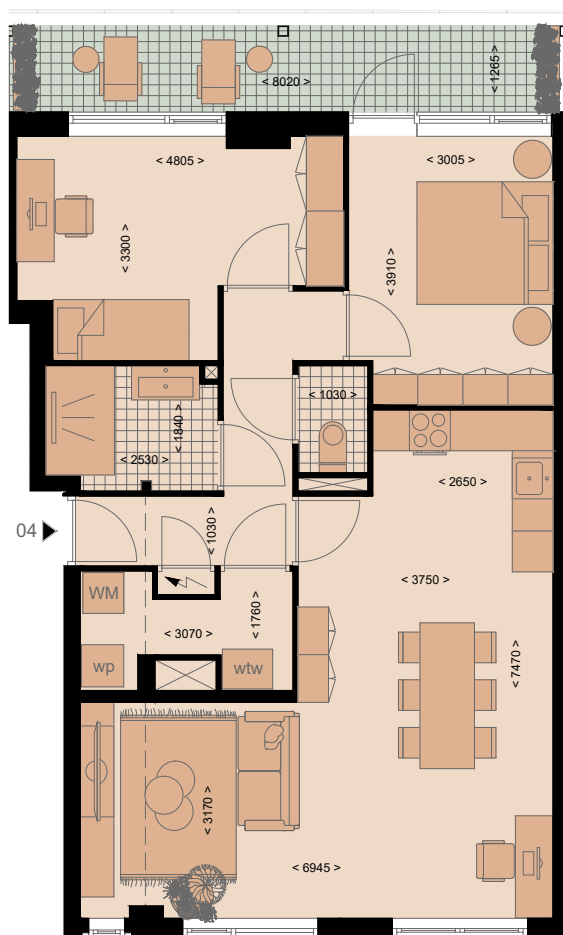


Maak bovendien je keuze uit de verschillende gevelopeningen. Plaats een extra frans balkon aan de voorzijde of kies een schuifpui aan de achterzijde. Scan de QR-code voor de complete keuzegids.



OPTIEPLATTEGROND 3: WONEN ACHTERZIJDE

Driekamerindeling met een woon-eetkamer aan de achterzijde van de woning en twee slaapkamers aan de voorzijde. De installaties en elektra worden aangebracht als aangegeven op de optietekening.





Van Optie tot oplevering

Upload een financiële check bij jouw inschrijving

STAP 1 INSCHRIJVEN

Financiering is een belangrijk onderdeel van het aankopen van een nieuwbouwwoning. Daarom geeft het uploaden van een financiële check jou voorrang bij toewijzing. Een financiële check is een brief van een financieel adviseur of een hypotheekverstrekker waarin diegene aangeeft wat jouw maximaal te financieren bedrag is. Zo begin jij voorbereid aan het project en krijg je meer inzicht in je maandlasten. Zo'n oriënterend gesprek is doorgaans kosteloos.

Heb je belangstelling voor een woning in het Erasmusblok? Dan is het belangrijk dat je je tijdens de verkoop online inschrijft op de woning van jouw voorkeur. Bij het toewijzen van de woningen wijst Steenvlinder toe op basis van het uploaden van een financiële check, deelname aan de pre-sale en woningvoorkeur(en). Onder gelijke inschrijvingen voeren we een loting uit.

STAP 2 OPTIEPERIODE, KEUZES EN KOOP- OVEREENKOMST

Als je een woning toegewezen krijgt belt de makelaar je met het goede nieuws. Je kan de optie nemen. In deze twee weken ga je met de makelaar aan de slag en vraag je de financiering aan bij jouw hypotheekadviseur of hypotheekverstrekker. Je maakt de keuzes tussen de verschillende plattegronden en gevelopties en je legt de keuzes vast. Dan bepaal je of je de woning daadwerkelijk gaat kopen. Als je besluit om de woning te kopen onderteken je tijdens of aan het einde van de optieperiode de koopovereenkomst. Hierna neemt de kopersbegeleider van aannemer Den Dunnen het contact over.

STAP 3 NAAR DE NOTARIS

Nadat de koopovereenkomst is ondertekend en aan alle opschortende voorwaarden is voldaan neemt de notaris contact op voor het maken van een afspraak. Vóór je naar de notaris kunt moet je hypotheek helemaal geregeld zijn. Wij adviseren een hypotheekofferte aan te vragen met een geldigheid van 9 maanden.

STAP 4 DE BOUW VAN JOUW WONING

Wanneer aan alle opschortende voorwaarden is voldaan kan de aannemer starten met de bouw. We organiseren een feestelijk moment om met elkaar de start van de bouw te vieren. Tijdens de bouwperiode houdt de aannemer je op de hoogte van de planning en voortgang op de bouwplaats.

STAP 5 OPLEVERING

Na de bouw levert de aannemer de woning aan je op. Hier ontmoet je je nieuwe buren. Vanaf nu kun je aan de slag met de afwerking en inrichting van jouw appartement.



**Duurzaam wonen,
lagere energiekosten**



De appartementen in het Erasmusblok hebben energielabel A+++ en de woningen worden volgens de laatste (BENG) normen gebouwd. Dat zie je terug in de maandelijkse energierekening en geeft een groot voordeel bij je hypotheekaanvraag.

Warmtepomp

De appartementen worden voorzien van een individuele lucht-water split warmtepomp met een binnen-/buitendeel. Het binnendeel staat in de techniekruimte van de woning, het buitendeel op het dak. De warmtepomp zorgt voor warmwater en voor de vloerverwarming en -koeling.

Zonnepanelen

Voor de appartementen zijn volgens de BENG geen zonnepanelen nodig om aan de normen te voldoen. Mocht je graag zonnepanelen willen plaatsen, dan kun je die zelf na levering van de woning op het dak van het gebouw laten aanbrengen op jouw eigen zonnekavel. Dit moet een professionele partij uitvoeren.

Natuurinclusiviteit

Het appartementengebouw ligt binnen de stad Rotterdam in een 'stedelijke wijk'. In de noord georiënteerde voorgevel worden onder de dakrand nestkasten voor gierzwaluwen opgenomen, passend bij de biodiversiteit van dergelijke wijken en de daarin verschillende voorkomende gidssoorten. Tussen de balkons aan de zuidgeoriënteerd achtergevel is ruimte gereserveerd voor plantenbakken. Op de begane grond vormen groene hagen de erfscheidingen tussen de achtertuinten van de woningen. Het platte dak van de fietsenstalling krijgt een groen dak.

Mobiliteit

Het Erasmusblok ligt in het Oude Noorden, tegen het centrum van Rotterdam aan. Je hebt alle voorzieningen in de buurt. Bovendien zit je altijd dichtbij het openbaar vervoer.

Alles op de fiets

Je fietst in een paar minuten naar station Rotterdam Centraal of Station Noord. Het centrum is nooit ver weg. Parkeer de fiets in de gemeenschappelijke fietsenstalling aan de achterzijde van het gebouw. Deze fietsenstalling heeft 24 fietsparkeerplaatsen en is enkel bestemd en toegankelijk voor bewoners van het Erasmusblok.

Parkeren

Het project voorziet niet in een parkeerplaats voor de auto. De woningen zijn bij bepaling van de gemeente uitgesloten van de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen voor parkeren op straat. Het is mogelijk om een abonnement aan te vragen voor de commerciële wijkstallingsgarage, dit is op basis van beschikbaarheid.

Vereniging van Eigenaren

Alle eigenaren van de appartementen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Denk hierbij aan de voordeur, het trappenhuis en het dak. De eigenaren nemen met elkaar besluiten over zaken die in de VvE vallen. Voor het opzetten van de VvE zal een professionele beheerpartij betrokken worden.

Kosten

De VvE-kosten zijn geschat op ongeveer €90 tot €110 per maand. Dit is een inschatting en de werkelijke kosten zijn afhankelijk van de keuzes van de VvE. Aan de inschatting kunnen geen rechten worden ontleend.

Beschikbare informatie

Om het proces van de bouw van je woning goed te doorlopen stellen wij alle benodigde informatie beschikbaar.

Op onze website vind je alle informatie die je nodig hebt. Tijdens de optieperiode loop je samen met de makelaar alle documentatie door om de juiste keuzes te maken.

Je kunt o.a. de volgende documentatie vinden op onze verkoopwebsite:

- **Keuzegids zelfbouwopties**

Hierin vind je alle ruwbouw keuzes die je bij de aanschaf van de woning kunt maken.

- **Technische omschrijving**

Hierin staat alle technische informatie en materialisatie van de woning beschreven.

- **Optie-keuzelijsten afbouw**

Hierin vind je de opties voor de afbouw van de woning, deze keuzes maak je bij de aannemer tijdens het kopers keuze traject na de aanschaf van de woning.

- **Concept koopovereenkomst en concept aanneemovereenkomst**

Dit is in concept de overeenkomst zoals die getekend kan worden aan het eind van de optieperiode.

- **Splitsingsaktes en VvE-stukken:**

De splitsingsaktes en de splitsingstekeningen waarin is omschreven wat privé is en wat gemeenschappelijk en hoe die collectieve delen worden bestuurd.

- **Woningborg**

De aannemer levert de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

T 085 082 4310

E projecten@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

Heb je vragen over het project?
Het Baljon Team staat met haar
ervaring en expertise voor je klaar.

baljon

Baljon Makelaars
Straatweg 233
3054 AH Rotterdam
010 422 3000
erasmusblok@baljonmakelaars.nl

