



OOSTZEEDIJK BENEDEN 215 B

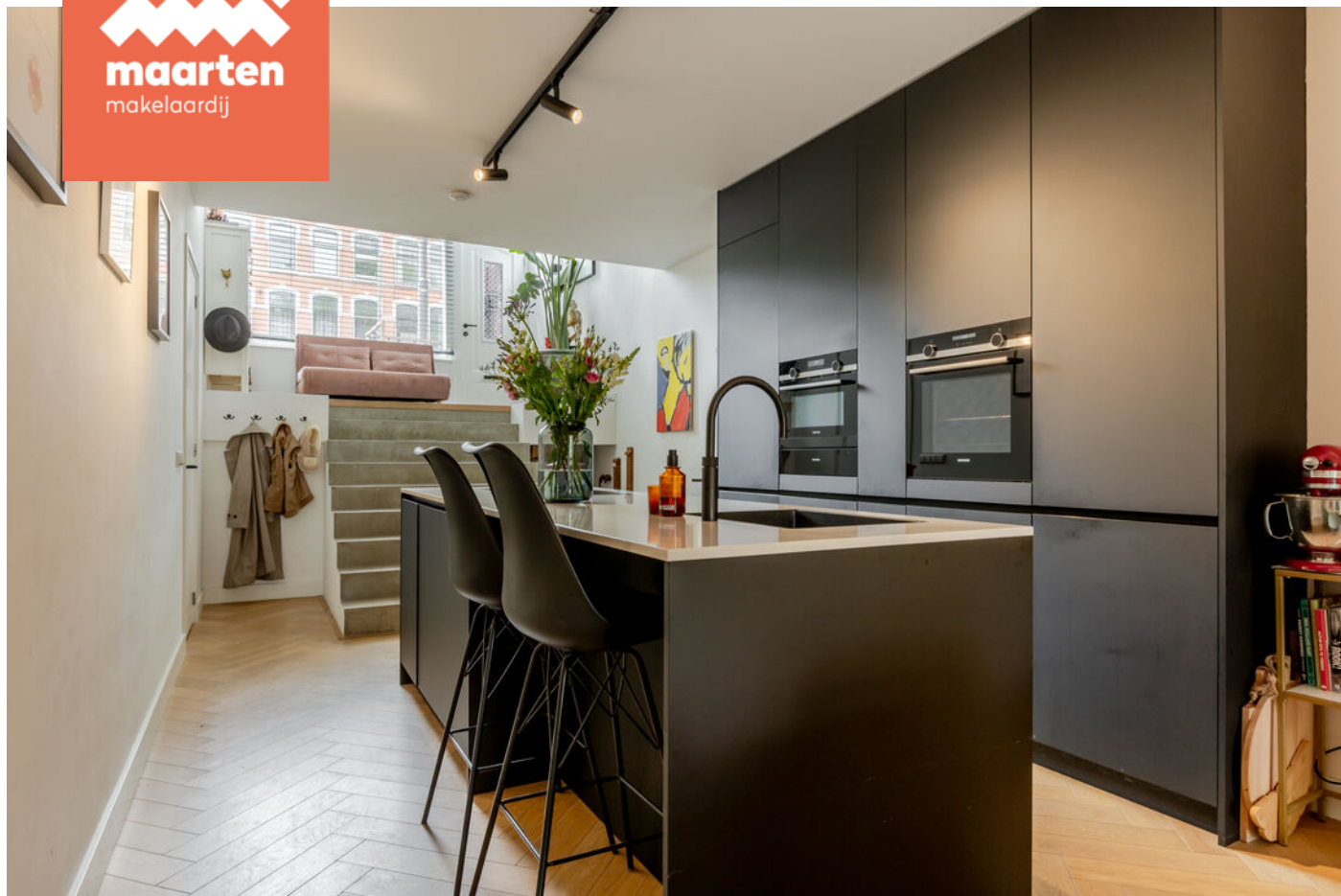
3061 VT ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.

010 - 81 81 487

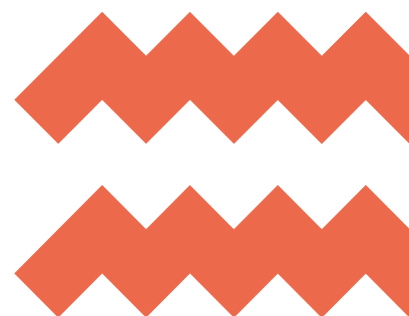
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	113 m ²
Inhoud	368 m ³
Bouwjaar	1892
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wonen met allure in hartje Kralingen. Stap binnen in deze compleet verbouwde benedenwoning (2020) waar luxe, licht en karakter samenkomen. De indrukwekkende entree met ruim 4 meter hoog plafond vormt de opmaat naar een stijlvolle leefkeuken met kookeiland, een sfeervolle zithoek met elektrische haard en openslaande deuren naar een fraai aangelegde, 13 meter diepe tuin. Daarnaast beschikt de woning over een verrassend souterrain en op de verdieping vind je twee slaapkamers en een badkamer met hoteluitstraling. Alles tot in de puntjes afgewerkt.

Kralingen-West is een levendige en populaire buurt vol gezelligheid, nabij de Kralingse Plas en het Bos. De locatie is ideaal als je van een groene omgeving houdt en toch dichtbij alle voorzieningen wilt wonen. In de buurt bevinden zich diverse winkelstraten zoals de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan met allen een enorme keuze aan gezellige restaurants, hippe boetiekjes en leuke delicatessenwinkels. Er valt genoeg te ontdekken! Doordat de natuur zo dichtbij is kun je gezellig barbecueën, picknicken, sporten of ontspannen. Andere voorzieningen zoals (basis)scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer (tram en metro) bevinden zich op loopafstand. Het bruisende centrum en de Erasmus Universiteit zijn gelegen op een korte fietsafstand. Bovendien zijn de belangrijke uitvalswegen als de A16 en A20 eenvoudig te bereiken. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

Indeling

Begane grond:

De royale en open entreehal, waar direct het gevoel van ruimte en grandeur je omarmt, heeft een plafondhoogte van ruim 4 meter en indrukwekkende raampartijen die reiken tot aan het plafond. Alsof je binnenstapt in de stijlvolle lobby van een boutique hotel. De stijlvolle, stoere trap leidt je naar het hart van de woning, de indrukwekkende leefkeuken op de begane grond. Hier staat het kook- en spoeleiland centraal, uitgevoerd in een modern

design met hoogwaardige afwerking. Het lichte blad met de donkere kasten, de geïntegreerde apparatuur en het strakke lijnenspel geven de keuken een elegante uitstraling. Rondom het eiland is er volop ruimte om aan te schuiven, ideaal voor een goed glas wijn tijdens het koken of een goed gesprek terwijl de gerechten pruttelen.

Aansluitend aan de keuken bevinden zich de eethoek en de zithoek. Hier creëert een moderne elektrische haard een warme ambiance. Via de dubbele openslaande deuren betreed je de achtertuin, die als een verlengstuk van de woonkamer fungeert

Souterrain:

Vanuit de keuken daal je via een aantal treden af naar het souterrain, een unieke ruimte die verrast door zijn sfeer, afwerking en veelzijdigheid.

De ruimte is ingericht als een stijlvolle werk- en hobbyruimte maar is zeker niet beperkt tot één bestemming. Met een plafondhoogte van circa 2,09 meter en een verrassend ruimtelijk gevoel is deze ruimte ook perfect in te richten als creatieve studio, bibliotheek, muziekkamer of zelfs als extra logeerkamer.

Eerste verdieping:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaapkamer. Dankzij de grote glazen wand die grenst aan de vide boven de entree, baadt deze ruimte in natuurlijk daglicht en heeft het een prachtig uitzicht op de hoge raampartij van de begane grond.

Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom, een ruime, lichte kamer met een stijlvolle en warme uitstraling. De royale raampartij met zwart stalen kozijnen biedt uitzicht op het achtergelegen groen en laat elke ochtend beginnen in rust.



De kamer is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand, wat zorgt voor een minimalistisch en opgeruimd gevoel. Tussen beide slaapkamers in ligt de modern uitgevoerde badkamer. De donkere, stijlvolle wandafwerking in combinatie met het warme hout van het wastafelmeubel geeft deze badkamer een hotelwaardige uitstraling. De dubbele waskommen, grote ronde spiegels met geïntegreerde verlichting en zwarte designkranen maken het plaatje compleet. Hier vind je zowel een ruime inloopdouche met regendouche als een vrijstaand ligbad, perfect voor ontspanning aan het einde van de dag. De afwerking is strak en hoogwaardig, met aandacht voor sfeer en functionaliteit. Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet en een kast waar de wasmachine aansluiting is.

Tuin:

Via de dubbele openslaande deuren aan de achterzijde van de woonkamer stap je zó je eigen tuin in een zeldzaam royale buitenruimte van circa 13 meter diep, fraai aangelegd en ontworpen met het oog op ontspanning, comfort en gezelligheid. Wat deze tuin zo bijzonder maakt is niet alleen de grootte en indeling, maar vooral de sfeer: groen en midden in het bruisende hart van Kralingen. Een plek waar kinderen ongestoord kunnen spelen, waar je jezelf even helemaal terugtrekt van de stad, of waar je juist het stadsleven viert met goed gezelschap en een glas wijn in de hand.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1892, volledig gerenoveerd in 2020
- Woonoppervlakte circa 113 m²
- Inhoud circa 368 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- De fundering is in 2016 volledig hersteld
- Verwarming en warm water middels cv-ketel, elektrische boiler en gedeeltelijk vloerverwarming
- Geheel voorzien van dubbele beglazing HR++
- De Vereniging van Eigenaars is recent actief, de bijdrage bedraagt € 185,87 per maand
- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule vermeld
- 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.

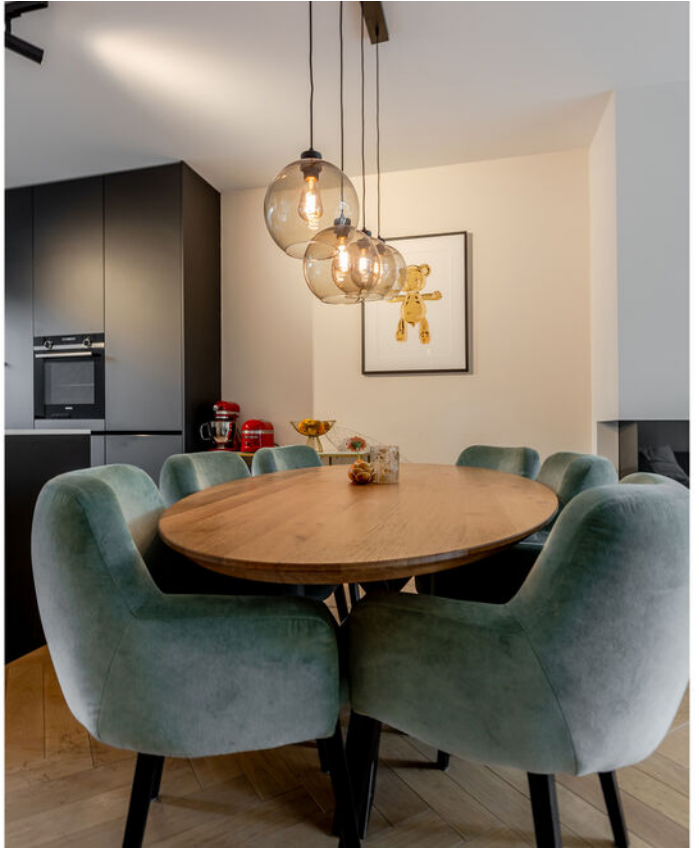
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.



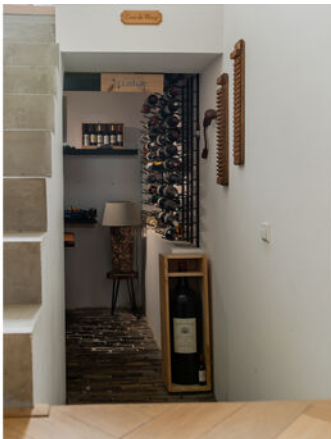












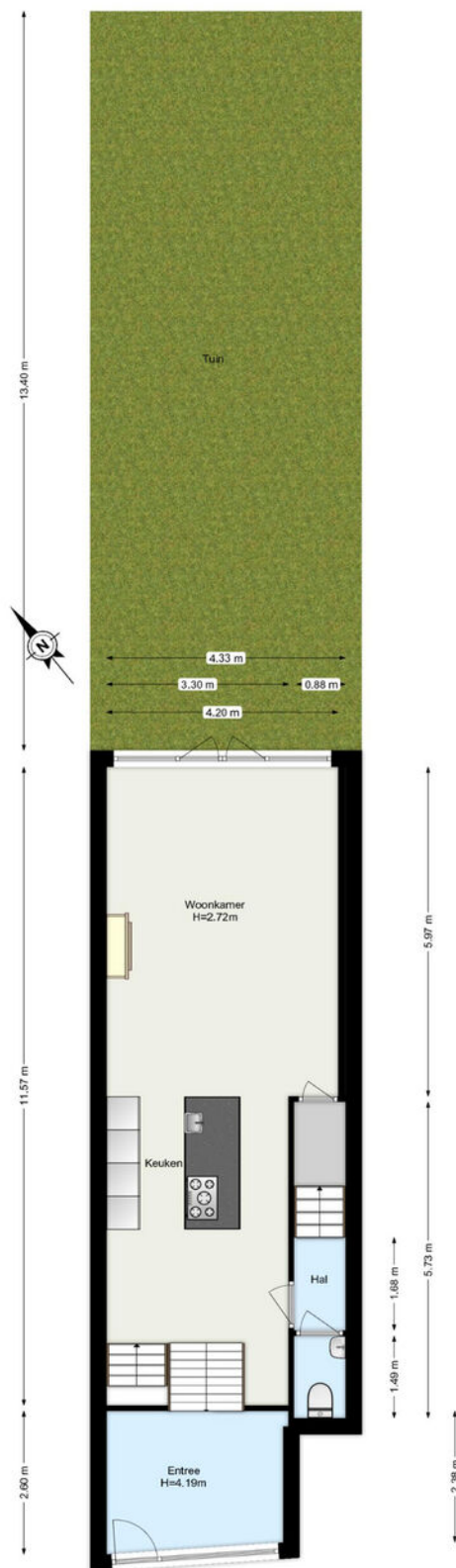




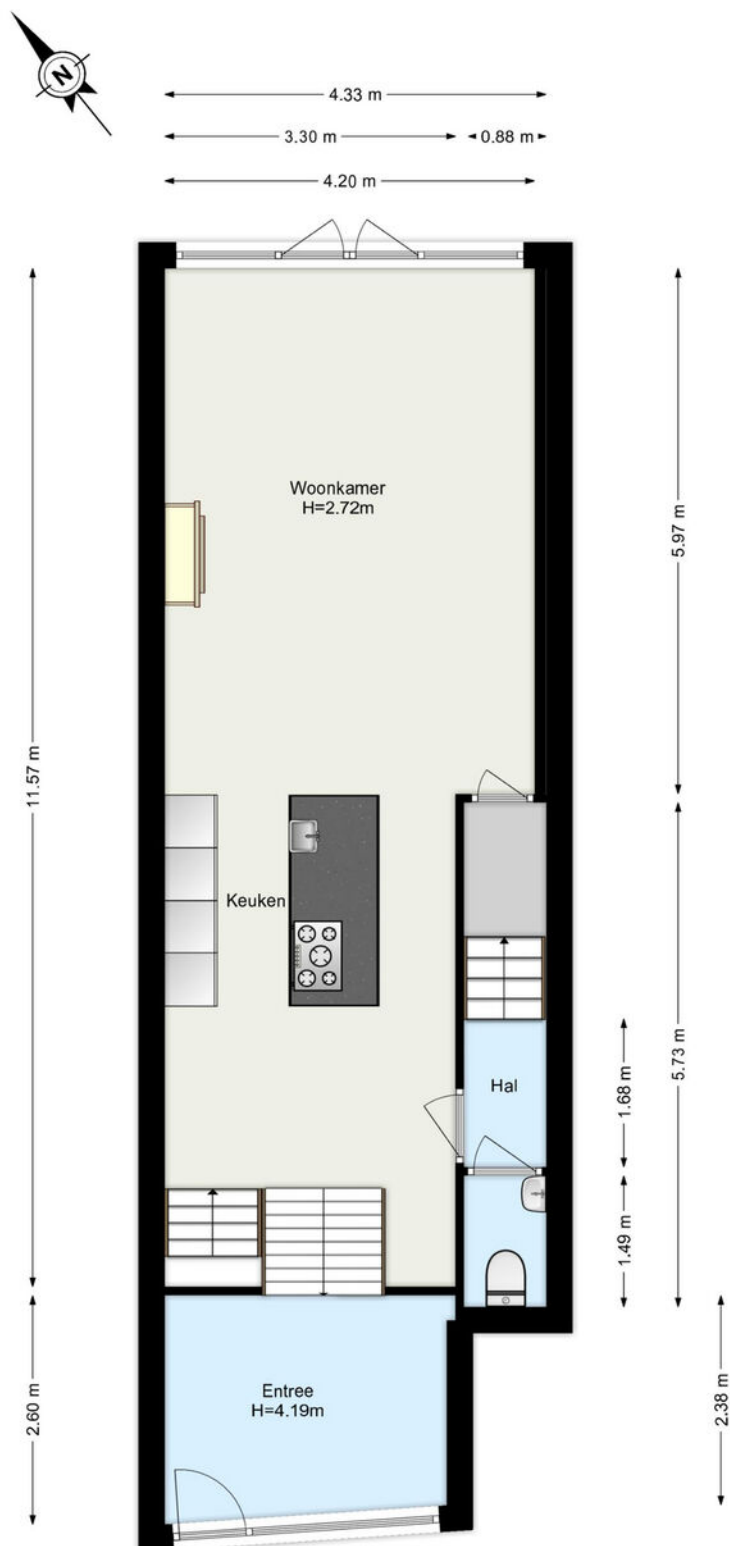




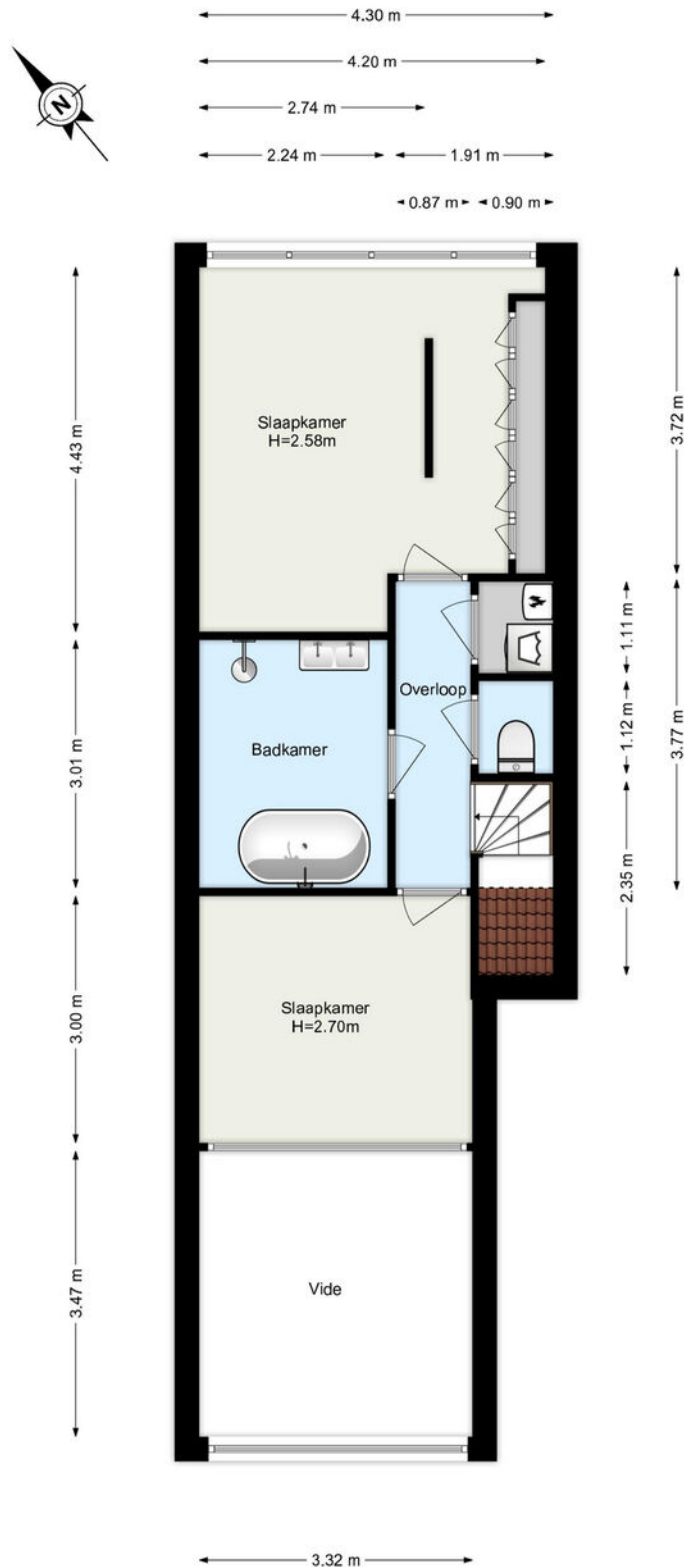
PLATTEGROND



PLATTEGROND



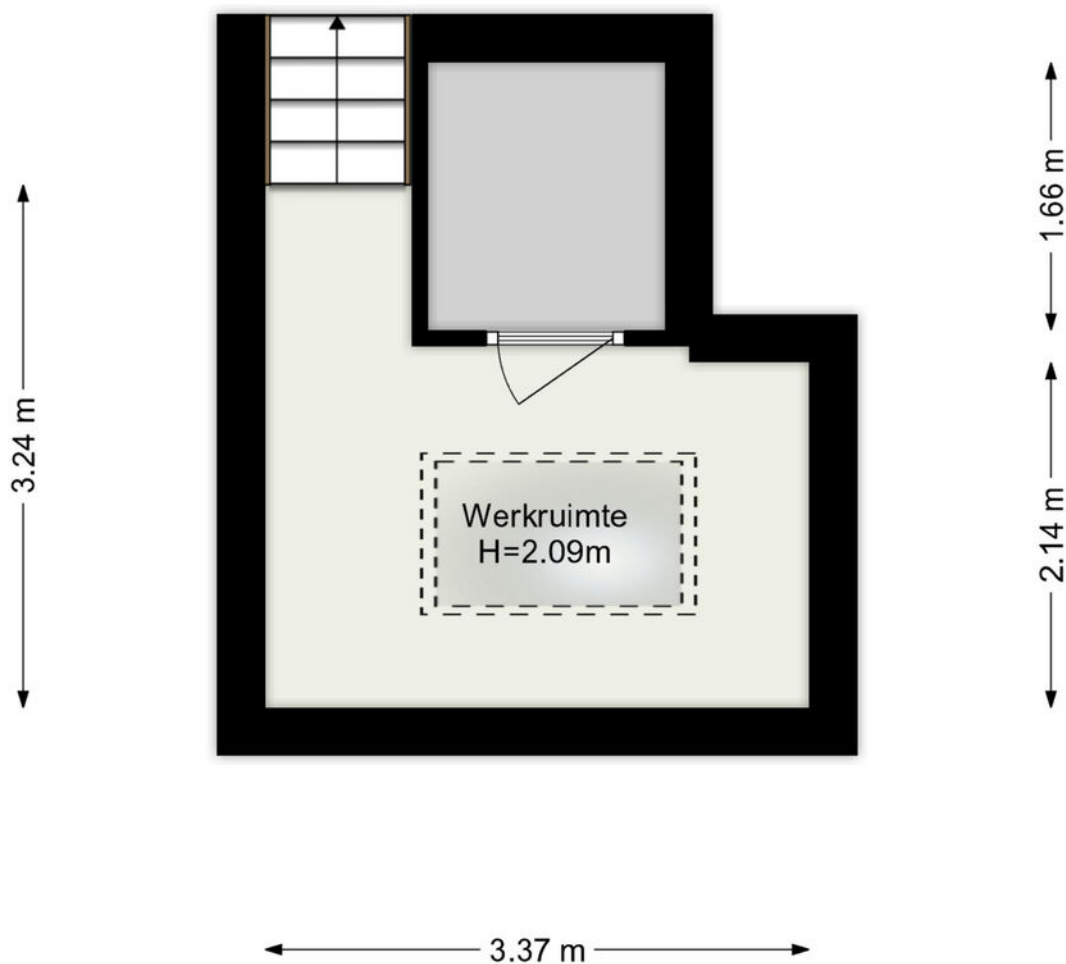
PLATTEGROND



PLATTEGROND



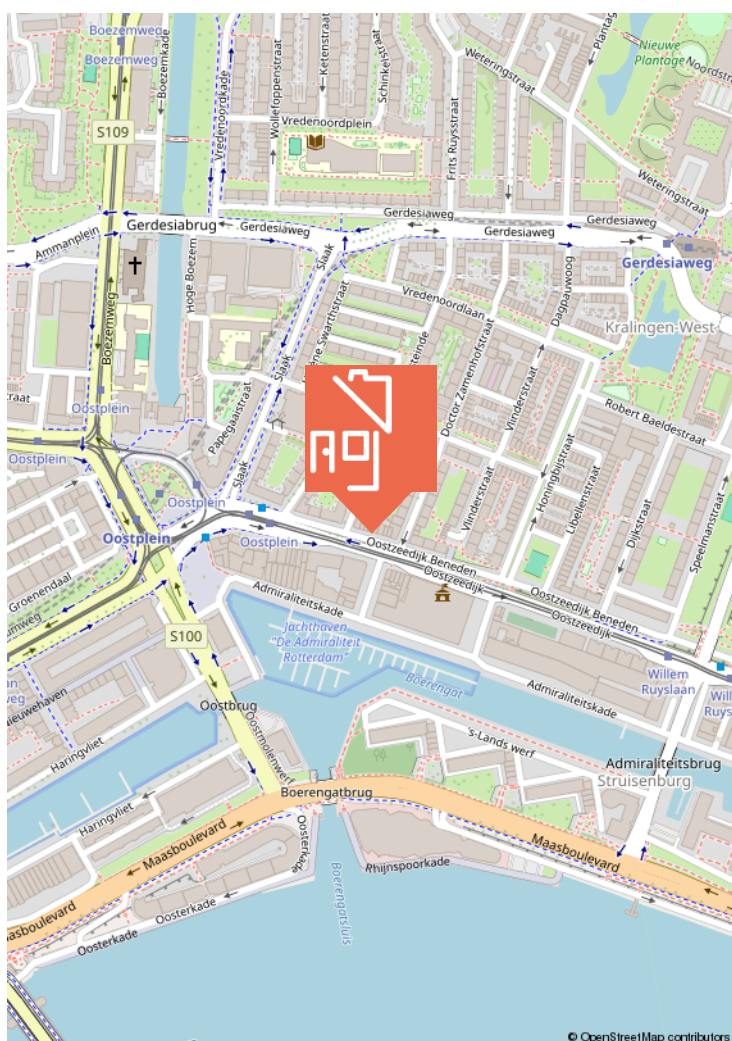
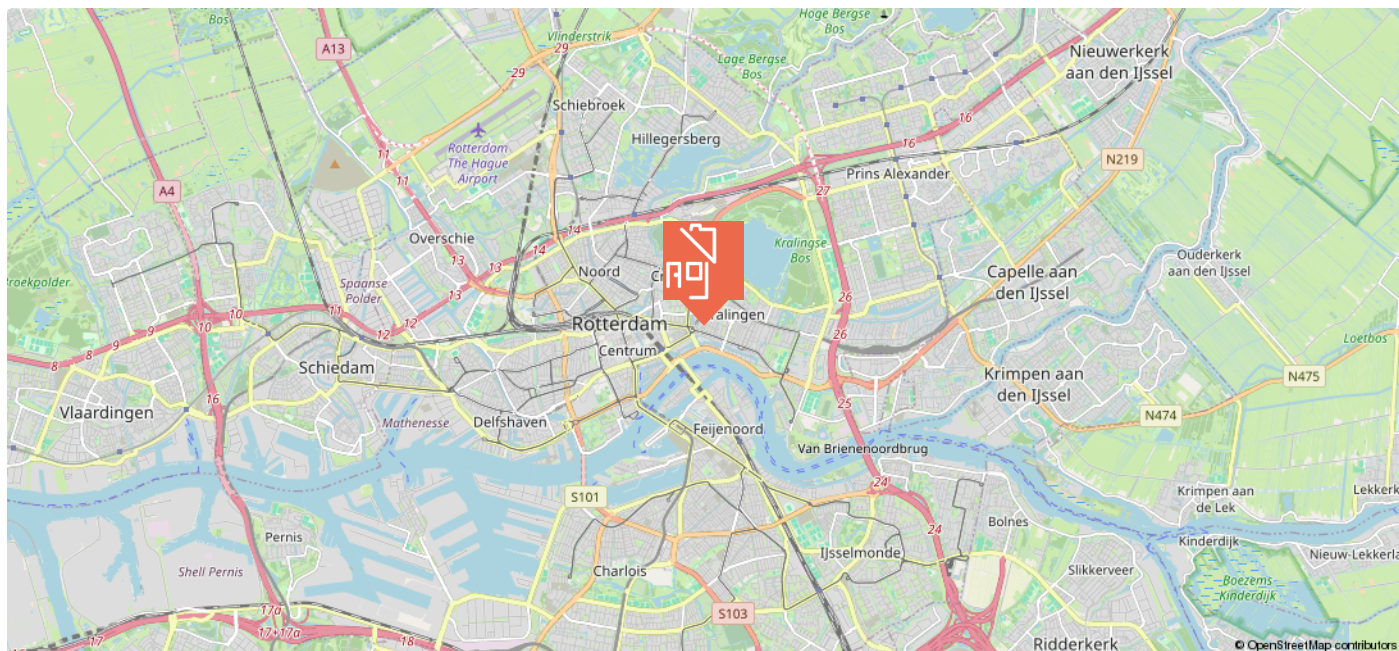
◀ 0.91 m ▶ ← 1.47 m →



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Kralingen-West

Kralingen-West is levendig en groen. Deze populaire buurt heeft een overvloed aan leuke winkels en barretjes op onder andere de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan. Je koffie haal je bij Jordy's, voor tapas kan je terecht bij De Hemel op Aarde en drink een glas champagne bij Juni. Maar natuurlijk kan je ook genieten van de natuur bij het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, waar je kan wandelen en in de zomer gezellig kan barbecueën. Met het stadscentrum en de Erasmus Universiteit goed bereikbaar is het plaatje compleet.



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