



SCHAPENDREEF 247

3034 ZL ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 400.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	76 m ²
Inhoud	232 m ³
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Zodra je deze woning binnenkomt, trekt het uitzicht direct de aandacht: wijds, groen en met zicht op het Kralingse Bos, de Plas én skyline. De royale keuken is het hart van de woning – een sfeervolle plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. Daarnaast zijn er twee fijne slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnig balkon. Hier woon je rustig, licht en comfortabel – met de stad én de natuur aan je voeten.

Oud-Crooswijk is één van de gezellige Rotterdamse volksbuurten met een zeer gunstige ligging ten opzichte van alle denkbare stadsvoorzieningen. Enerzijds ben je met de tram of fiets snel in het stadscentrum, anderzijds juist makkelijk in de groene omgeving van het Kralingse Bos met de daaraan gelegen Kralingse Plas. Dit zorgt voor voldoende mogelijkheden voor jong en oud! Er zijn verschillende supermarkten in de buurt voor je dagelijkse boodschappen en de nabijgelegen buurt, het Oude Noorden, heb je in een mum van tijd bereikt. Ontdek hier leuke zaken op het gebied van food, fashion & design. Of zet koers naar de Hofbogen onder het voormalige Hofpleinspoorviaduct voor creatieve en urban hotspots. Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A13).

Indeling

Begane grond:
Afgesloten centrale entree met bellentableau en postvakken. Door middel van de lift en het trappenhuis is de woning op de 7e etage te bereiken.

Zevende etage:
Zodra je de woonkamer binnenkomt, gebeurt het. Het uitzicht. Wijds en groen. De toppen van het Kralingse Bos, de glinstering van de Kralingse Plas en op de achtergrond de Rotterdamse skyline. De grote ramen zorgen voor een fijne licht inval, dit is een heerlijke plek waar je echt tot rust komt.

Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot het balkon welke op het westen ligt, dus zon in de middag én de avond.

De keuken is royaal opgezet en is een warme mix van robuuste materialen. Deze keuken is een plek waar je niet alleen kookt, maar leeft. Waar je 's ochtends met een vers gezette espresso uitkijkt over de skyline van Rotterdam en 's avonds met vrienden de dag afsluit. Voor de liefhebber is er een royaal fornuis met vijf pitten en een brede oven – ideaal voor wie graag bakt, braadt of uitgebreid kookt. Er zijn twee goed bemeten slaapkamers. De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, wastafel met meubel en een wasmachine aansluiting. Daarnaast is er een separaat toilet – net even fijner.

Berging:
Bij de woning behoort een separate berging welke inpandig in de onderbouw gesitueerd is.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1985
- Woonoppervlakte circa 76 m²
- Inhoud circa 232 m³
- Gelegen op erfpachtgrond t/m 18-03-2083, waarvan de canon is afgekocht t/m 09-01-2053
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels cv ketel (bouwjaar 2024)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- De Vereniging van Eigenaars is actief, de bijdrage bedraagt € 147,- 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.

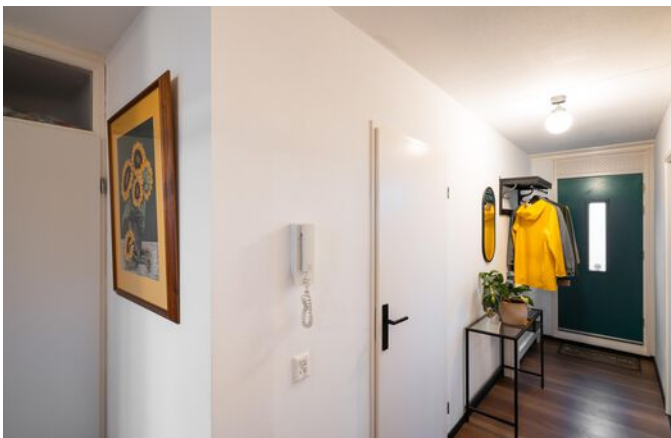
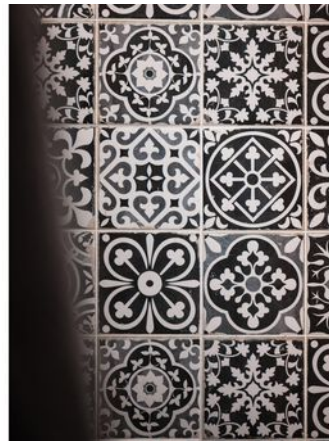








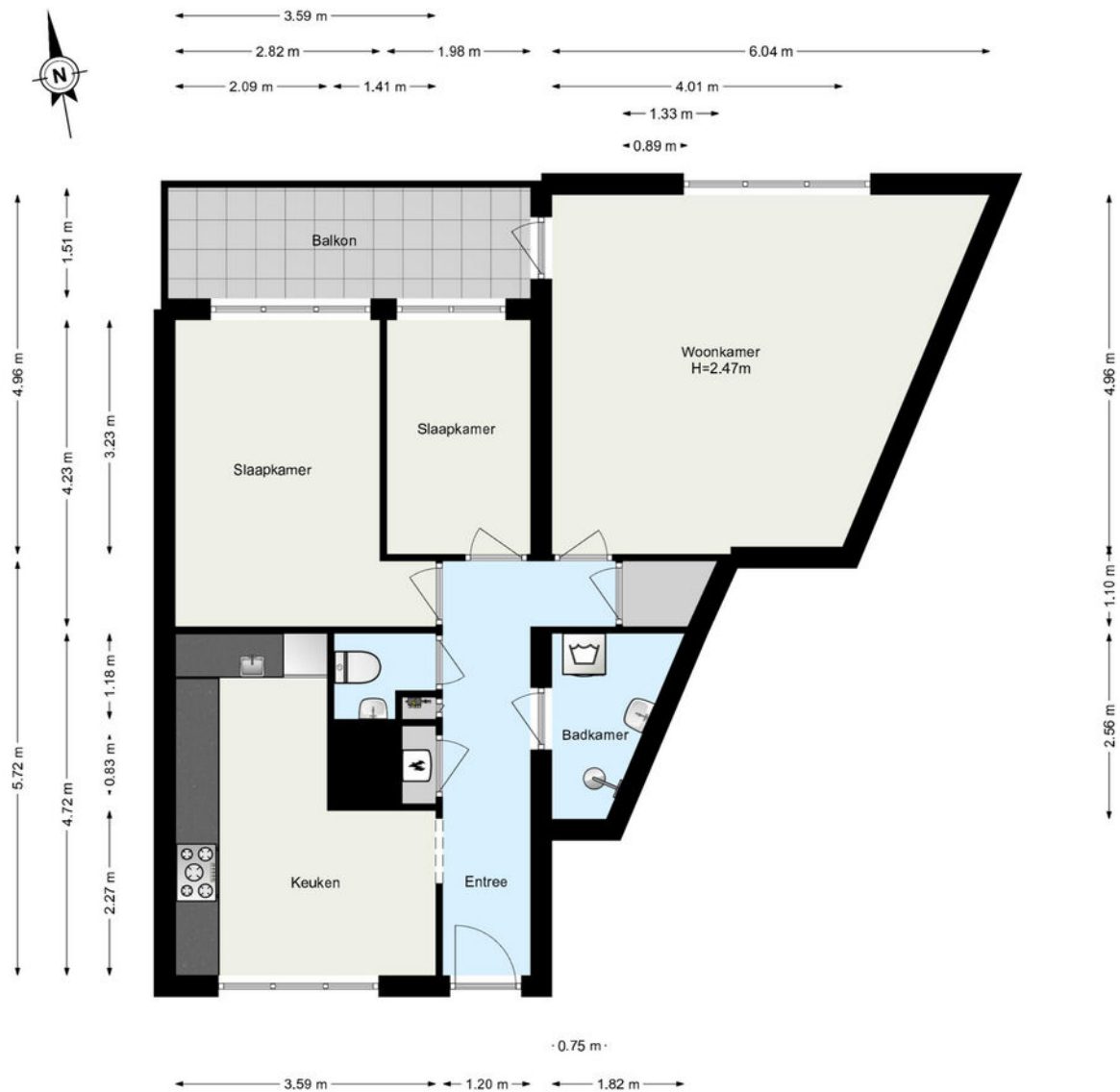




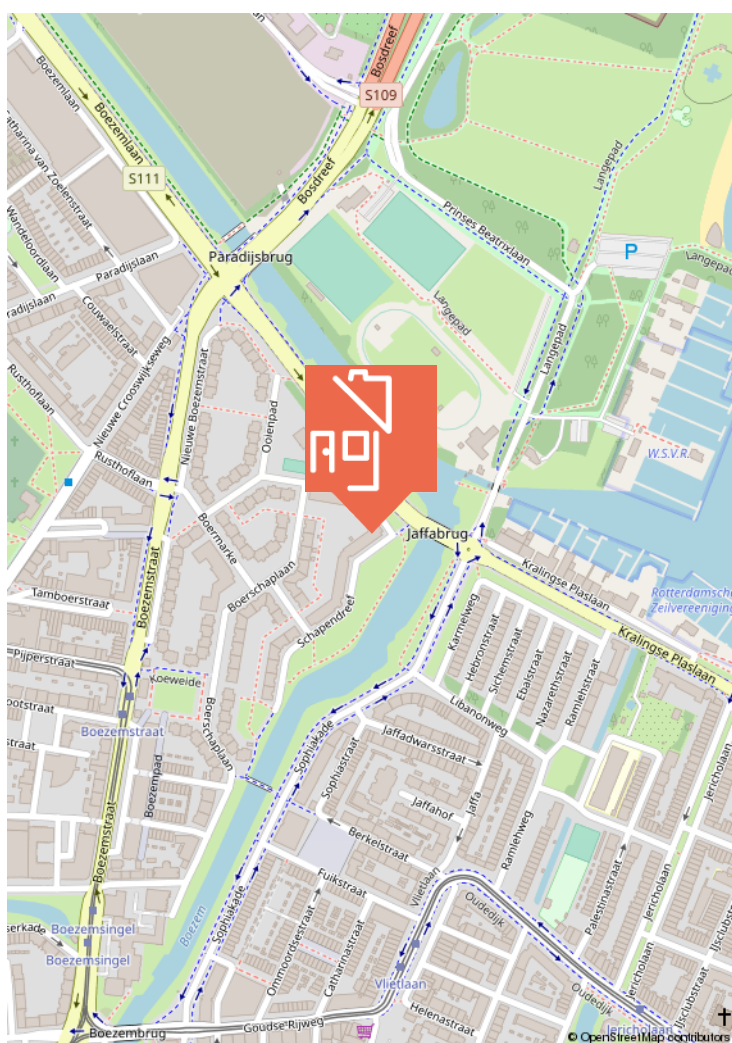
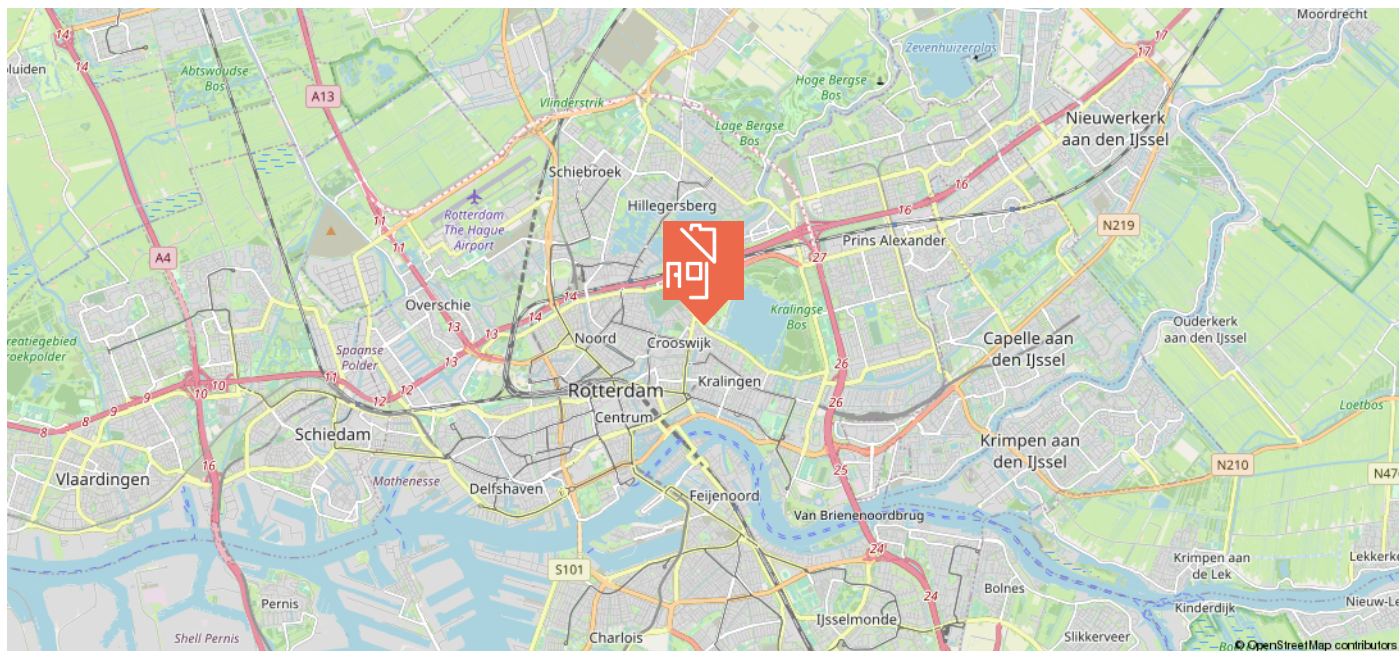




PLATTEGROND



LOCATIE



Oud-Crooswijk

Oud-Crooswijk is een gezellige volksbuurt op een gunstige locatie in Rotterdam. Je bent binnen een paar minuten bij het Kralingse Bos en de Kralingse Plas voor rust en ontspanning. Ook je dagelijkse boodschappen heb je hier binnen handbereik. Op zoek naar leuke horecagelegenheden en winkels? Dan kan je je hart ophalen in het naastgelegen Oude Noord. Met de tram en diverse uitvalswegen in de buurt kan je je makkelijk overal heen verplaatsen. Hoe ideaal is dat?



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