



KRALINGSEWEG 85

3062 HB ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.

010 - 81 81 487

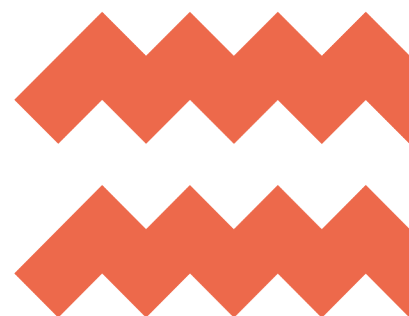
Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	133 m ²
Inhoud	450 m ³
Bouwjaar	1959
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Kralingseweg 83 & 85

Wat een bijzondere kans op een unieke plek in Rotterdam!

Wonen op de vijfde verdieping met een panoramisch uitzicht over het Kralingse Bos én de skyline van de stad, hier geniet je elke dag van zonsopkomst tot zonsondergang. Dit royale appartement van 133 m², met drie balkons op het oosten, zuiden én westen, biedt eindeloos veel mogelijkheden.

Of je nu kiest voor één ruim appartement, een combinatie met een studio, of juist twee zelfstandige woningen: de indeling is geheel aan te passen aan je eigen wensen.

Met zicht op iconen als de Erasmusbrug en Brienenoordbrug beleef je hier de stad op z'n mooist.

In de afgesloten parkeergelegenheid staat je auto veilig en de dubbele berging biedt extra comfort.

De ligging aan het Kralingse Bos zorgt voor rust, ruimte en het hele jaar door een levend schilderij voor je ramen.

Kralingen Oost is een karakteristieke buurt met een historische uitstraling en is van oudsher een chique wijk in Rotterdam. Tegenwoordig is Kralingen Oost van alle markten thuis! De buurt huisvest voetbalclub Excelsior, het Arboretum Trompenburg, de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam. In de directe omgeving vind je gezellige winkels en horeca. Denk hierbij aan de hippe Lusthofstraat, de Oudedijk en de Kortekade. Verder is het Kralingse Bos en de Plas met veel recreatiemogelijkheden, groen en gezelligheid om de hoek. Een fijne plek waar je 's zomers gezellig kunt picknicken of barbecueën en 's winters een heerlijke frisse neus kunt halen tijdens een (avond)wandeling. In de nabije omgeving is de mooie jachthaven gelegen in het Boerengat. Hiervandaan kan je o.a. een watertaxi nemen die je snel op de allerleukste plekken van Rotterdam brengt. Ook is het centrum van Rotterdam slechts 10 minuten fietsen of makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer (tram en metro). Tot slot zijn

er verschillende sportverenigingen, de Kralingse Zoom met de Hogeschool en uitvalswegen binnen handbereik. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

Indeling

Begane grond:

Centrale entree met bellentableau, liftinstallatie en toegang tot de bergingen.

Vijfde etage:

Dit ruime en lichte appartement ligt op de vijfde verdieping van de Kralingerhoutflat. Het is ontstaan door twee appartementen samen te voegen en beschikt daardoor over maar liefst drie balkons op het Oosten, Zuiden en Westen. In de kelder zijn twee bergingen en parkeren doen de bewoners op eigen, afgesloten terrein.

Het interieur kan een moderniseringsslag gebruiken, maar de ruimte biedt tal van mogelijkheden. Mocht je dat willen, dan kun je het appartement ook weer vrij eenvoudig opsplitsen in twee losse woningen. Door de doorgang dicht te maken, hebben beide appartementen weer een eigen entree, badkamer, keuken en slaapkamer.

De huidige indeling is als volgt:

Het gedeelte aan de boskant (huisnummer 83) heeft een eigen entree, hal, grote slaapkamer met vaste kasten en een balkon, badkamer met douche en toilet, open keuken met grote eetkamer en balkon op het Zuiden en een woonkamer met ook een balkon op het Westen.

Vanuit de woonkamer toegang tot het gedeelte aan de stadskant (huisnummer 85). Hier is een tweede grote slaapkamer, een keuken, een badkamer en een separaat toilet. Dit gedeelte heeft ook een eigen toegang.

Mogelijke gebruiksopties:

- Een appartement van 133 m² met 3 of 4 slaapkamers, 2 badkamers, een open keuken



en een woonkamer van 50 m² en 3 balkons.

- Een appartement van ongeveer 95 m² met 3 balkons en een zelfstandige studio van ongeveer 40 m² met een eigen ingang.
- Twee losse appartementen van elk ongeveer 65 m².

Berging:

In de onderbouw zijn twee separate bergingen.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1959
- Woonoppervlakte circa 133m²
- Inhoud circa 450m³
- Eigen grond
- Energielabel: D
- Verwarming en warm water middels blokverwarming en boiler
- Geheel voorzien van dubbele beglazing HR++
- Er is een parttime huismeester aanwezig
- Er is een gezamenlijke fietsenberging in de onderbouw
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 664,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- 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.

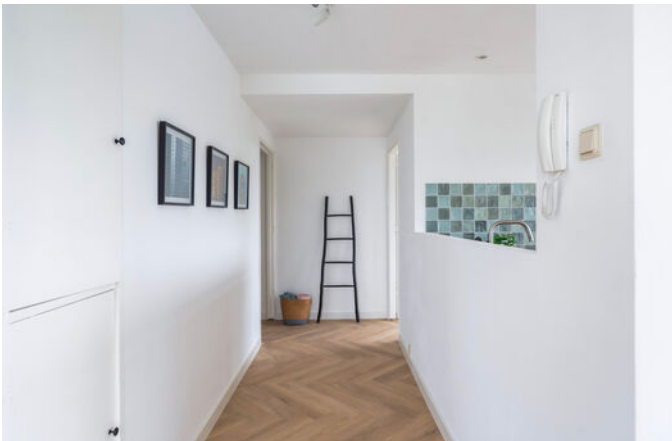
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.









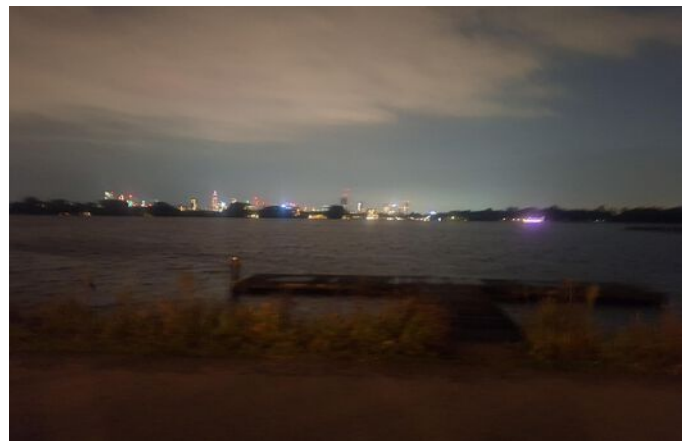










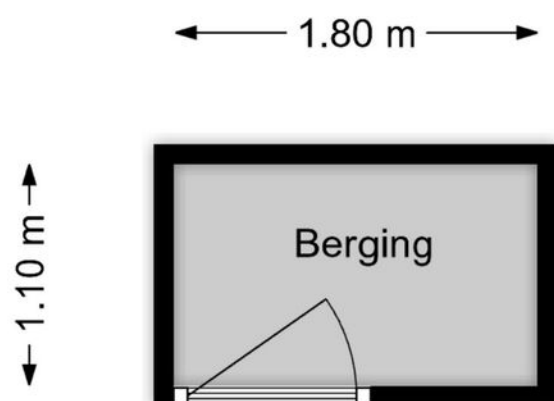


PLATTEGROND



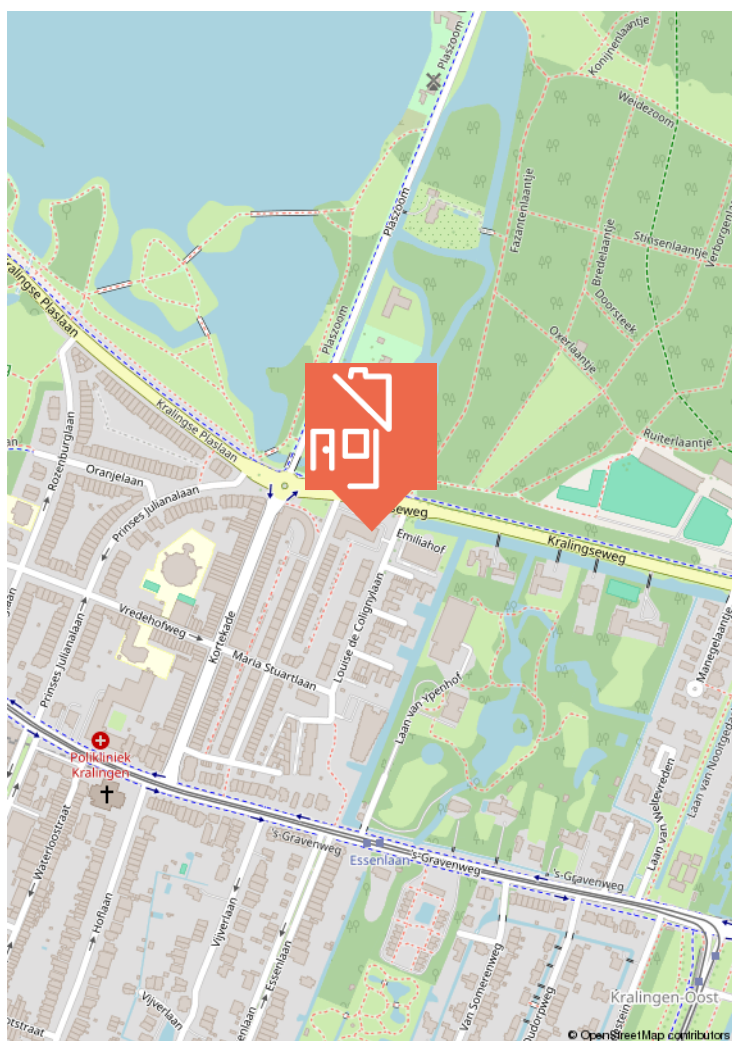
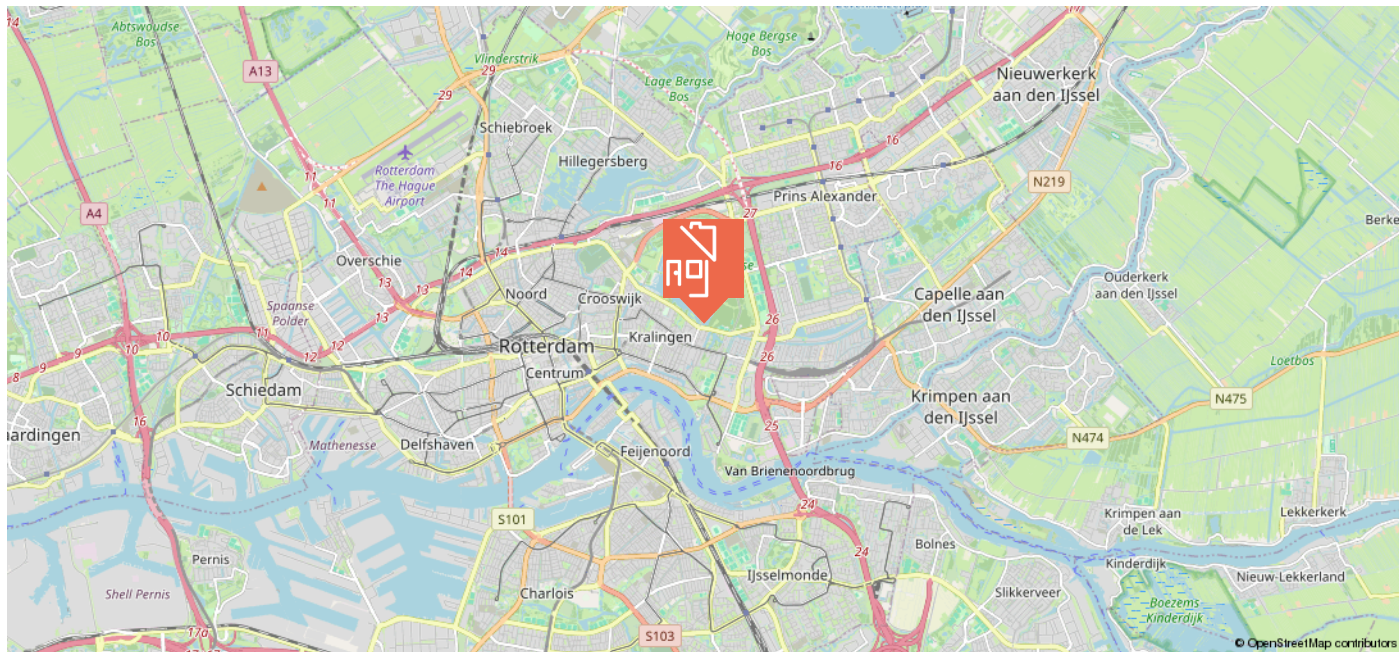
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Kralingen-Oost

Kijk je ogen uit in het chique Kralingen-Oost met zijn historische, statige woningen en karakteristieke sfeer. Kralingen-Oost heeft alles wat je nodig hebt met diverse gezellige winkels en horeca, de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam voor het hoger onderwijs en het Kralingse Bos en de Kralingse Plas voor een dagje ontspanning. Zin in een heerlijke Italiaanse maaltijd? Dan is onze aanrader Osteria Vicini. Ook het centrum is makkelijk bereikbaar met het ov of met 10 minuutjes fietsen. Een enorm gezellige wijk waar je je nooit hoeft te vervelen.



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