



Voorschoterlaan 67 A, 3062 KJ Rotterdam

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Omschrijving

Karakteristiek hoekherenhuis op eigen grond gelegen in hartje Kralingen

Dit volledige hoekpand (Voorschoterlaan 67A + 67B) valt op door zijn royale afmetingen en veelzijdige karakter. Dankzij de “Gemengd-3” bestemming biedt het een uitgebreide en zeldzame combinatie van mogelijkheden: wonen, werken en/of ondernemen.

Het souterrain en de bel-etage zijn momenteel ingericht als winkelruimte (ca. 130 m²), terwijl de eerste en tweede verdieping samen circa 135 m² woonruimte vormen. De bestemming maakt verschillende invullingen mogelijk — van volledig wonen tot een combinatie met praktijk, kantoor of atelier aan huis — onder voorwaarden en binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

(Artikel 5, “Gemengd – 3”: de aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bedrijven t/m categorie 2, dienstverlening, praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel — uitsluitend op de begane grond.)

Dankzij de royale maatvoering, hoekligging en flexibele bestemming biedt het pand diverse ontwikkelmogelijkheden, van het samenvoegen tot één ruime woning tot een combinatie met praktijk, kantoor of atelier. De indeling en het volume maken het bovendien interessant voor herontwikkeling of herinrichting naar eigen inzicht.

Met zijn karakteristieke gevel, hoge plafonds en ligging in een van de meest geliefde straten van Kralingen is dit een pand met uitzonderlijk veel potentie.

De wijk – Wonen in Kralingen, Rotterdam

Kralingen is een van de meest geliefde wijken van Rotterdam: een groene, statige buurt met karakter en historie. De Voorschoterlaan ligt op loopafstand van de Kralingse Plas en het Kralingse Bos, waar u kunt wandelen, sporten of ontspannen aan het water.

De gezellige Lusthofstraat met haar speciaalzaken, boetieks en horecagelegenheden ligt om de hoek. Openbaar vervoer (tram, metro), scholen, de Erasmus Universiteit, sportverenigingen en uitvalswegen (A16/A20) bevinden zich allen in de directe nabijheid.

Kortom: een ideale locatie voor wie comfortabel, karaktervol en centraal wil wonen.

Indeling

Souterrain / Begane grond

- Ruime entree aan de zijde van de Voorschoterlaan.
- Grote open ruimte
- Tussenruimte en een voormalige keuken met toegang tot de buitenplaats.
- Eigen zij-entree aan de Lusthofstraatzijde
- Diverse berguimtes en garderobe.

1e Verdieping / Bel-etage

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl





- Overloop met toilet.
- Veel lichtinval door ramen rondom.
- Zeer royale woonkamer en suite met en-suitekasten.
- Pantry aan de achterzijde.
- Extra zijkamer.
- Geschikt voor een representatief woon-werkconcept of creatieve onderneming.
- Ook mogelijkheid om hier drie ruime slaapkamers te creëren.

2e Verdieping

- Overloop met toilet.
- Twee ruime kamers met vaste kasten en en-suite deuren met glas-in-loodwerk.
- Moderne keuken voorzien van apparatuur.
- Ruime zijkamer.
- Charmant balkon in de voorkamer.

3e Verdieping

- Ruime slaapkamer aan de achterzijde.
- Authentieke hoofdslaapkamer met karakteristieke erker en ramen aan de zijkant.
- Extra kamer aan de voorzijde.
- Daklicht zorgt voor opvallend veel lichtinval.
- Moderne badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel.
- Directe toegang tot het balkon aan de achterzijde.
- Kast met aansluiting voor wasmachine.
- Charmant uitzicht over de lommerrijke laan aan de voorzijde.

Buitenruimte

Beschutte buitenplaats op het westen. Daarnaast beschikt de woning over twee balkons. Een heerlijke plek om te ontspannen in de zon, midden in de stad.

Samenvatting

Een bijzonder royaal en karakteristiek herenhuis op een toplocatie in Kralingen. Dankzij de "Gemengd-3" bestemming biedt het een uitgebreide en zeldzame combinatie van mogelijkheden: wonen, werken en/of ondernemen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en mogelijkheden van dit unieke pand!

Bijzonderheden

Eigen grond

Juridisch gesplitst pand met twee adressen en indexnummers

Totale oppervlakte ca. 265 m²

Inhoud ca. 905 m³

Perceeloppervlakte ca. 88 m²

Bestemming detailhandel voor souterrain en bel-etage; eerste en tweede etage bestemd voor wonen

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl





Energie label A+ (67A) en C (67B)

Dubbele beglazing grotendeels aanwezig

Veel authentieke details bewaard

Zij-entree

Bestemming "Gemengd-3" (geschikt voor wonen, werken aan huis / kantoor / praktijk / atelier / winkel)

Beschermd stadsgezicht Kralingen

Nabij metro, tram, winkels, Kralingse Plas, Erasmus Universiteit en Brainpark

Verkoper heeft de woning niet bewoond

Fundering onderzocht in 2018

In 2014 zijn op 67B alle installaties vernieuwd, waaronder de elektra-, water- en afvoerleidingen

Overige informatie

In de koopakte worden een ouderdoms-, funderings-, niet-zelfbewonings-, opkoopbescherming- en 'as is, where is'-clausule opgenomen. Na het bezichtigen van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een handige tool om u als kijker te helpen bij het formuleren van een bod. Uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars.

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow). Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



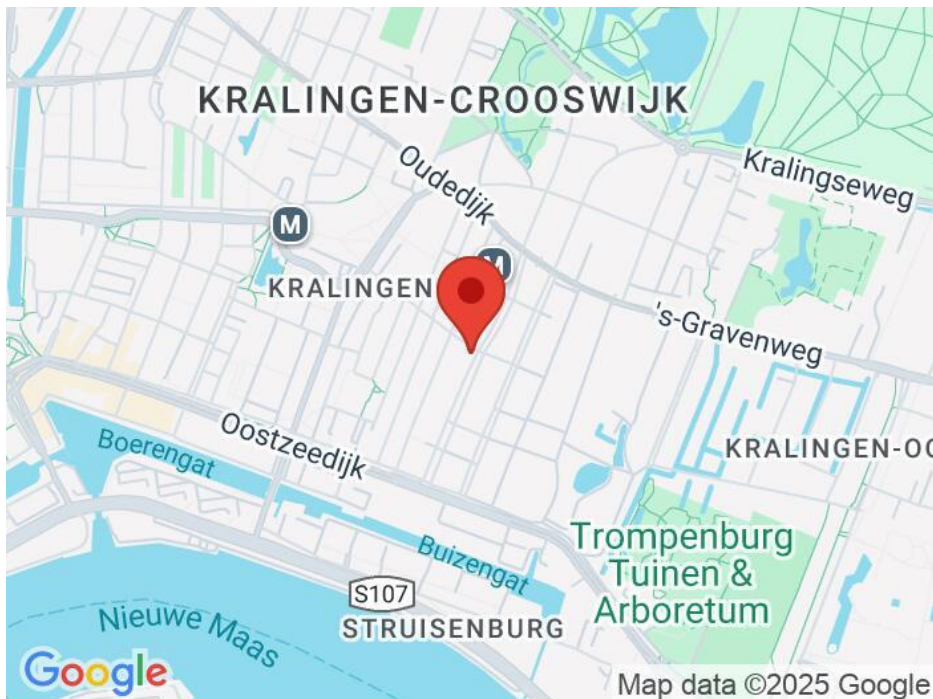


Kenmerken

Vraagprijs	: € 995.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 905 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 265 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1905
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Plaats
Hoofdtuin	: Plaats 7 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal
C.V.-ketel	: hr (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

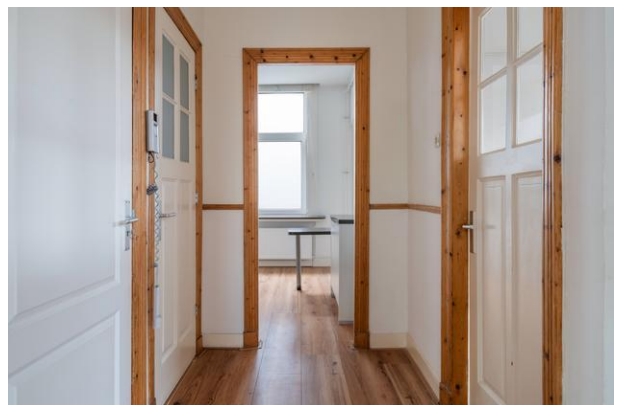
Voorschoterlaan 67 A
3062 KJ ROTTERDAM



Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Foto's



Foto's



Foto's



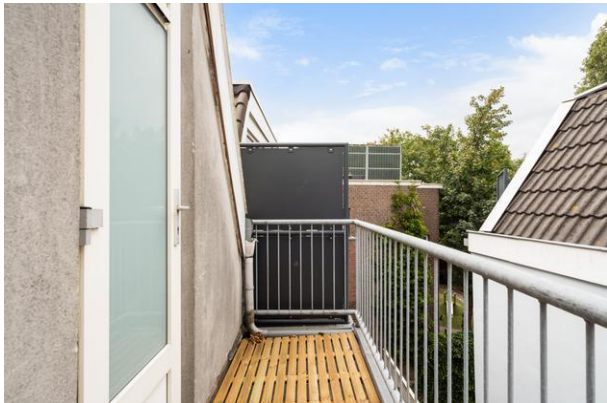
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



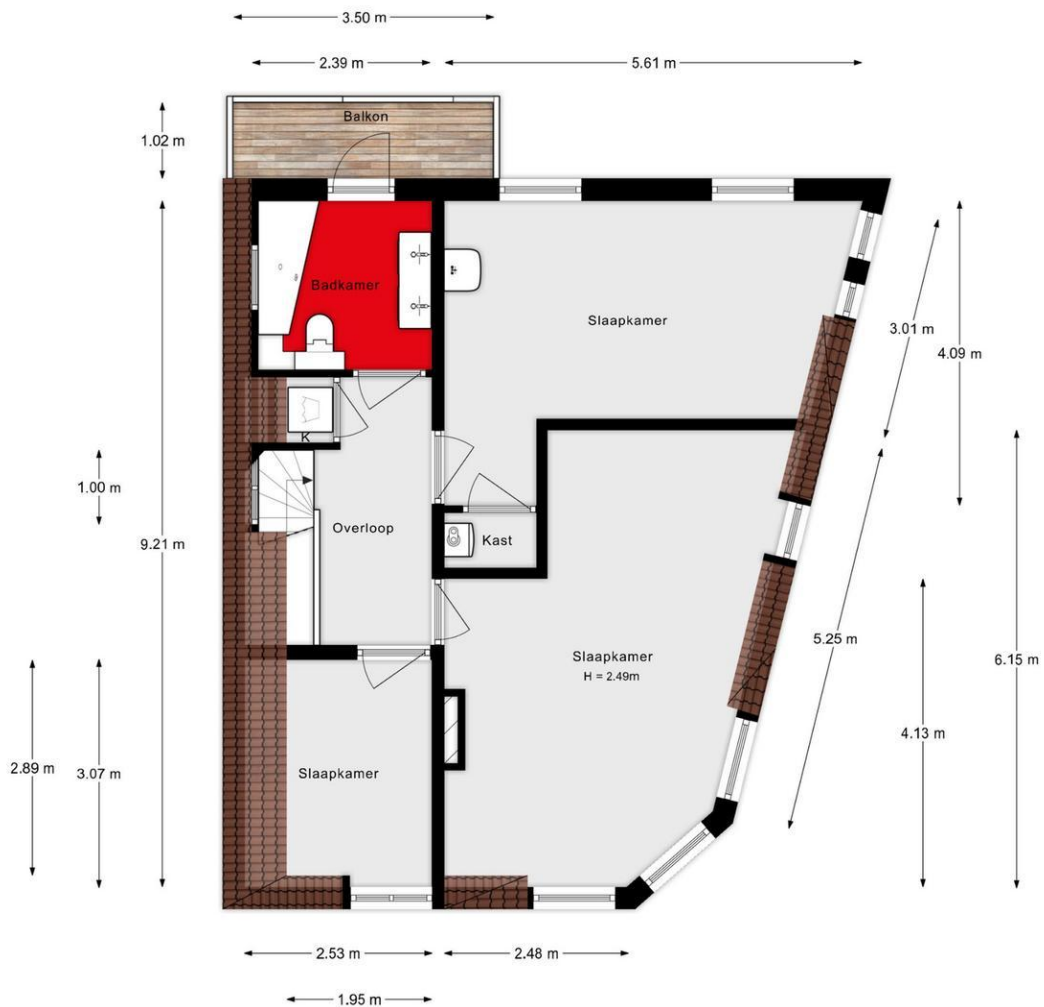
Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Plattegrond



Plattegrond



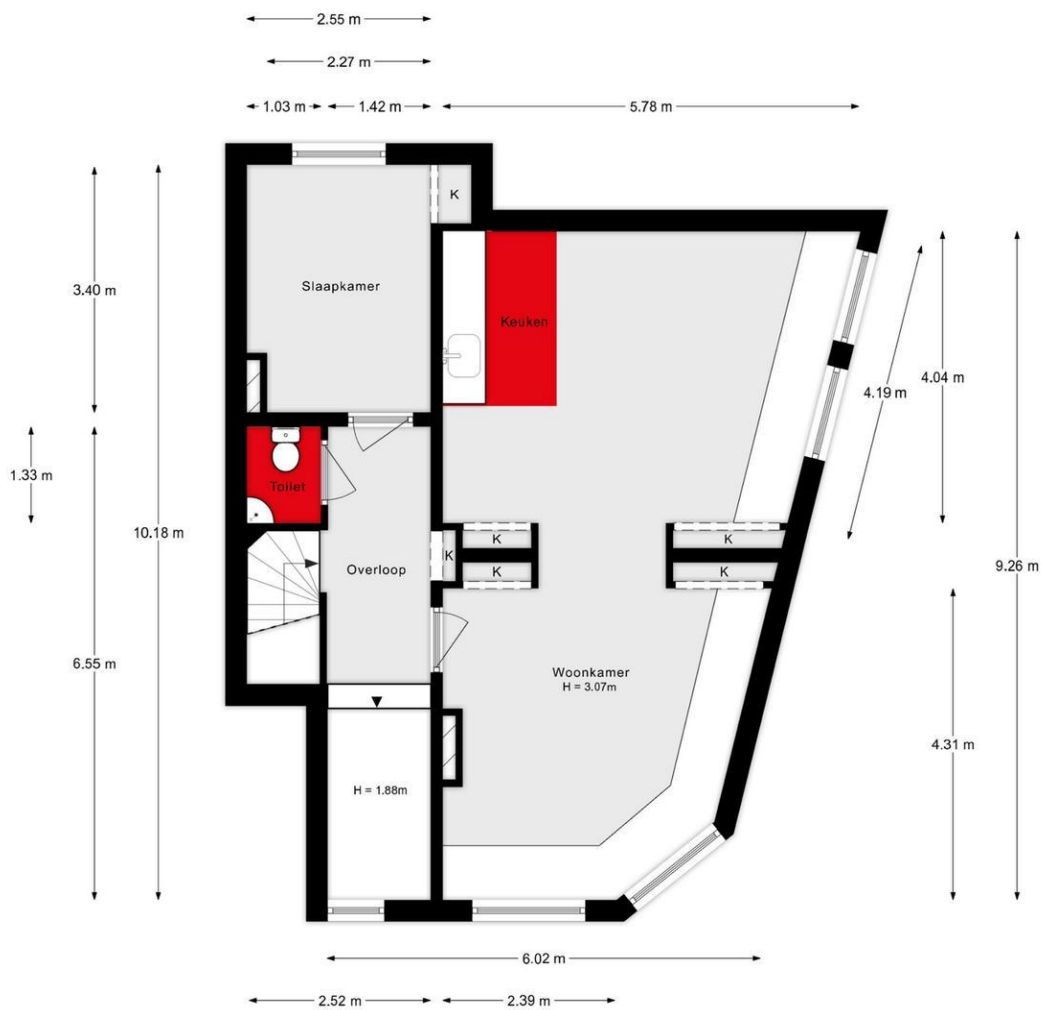
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



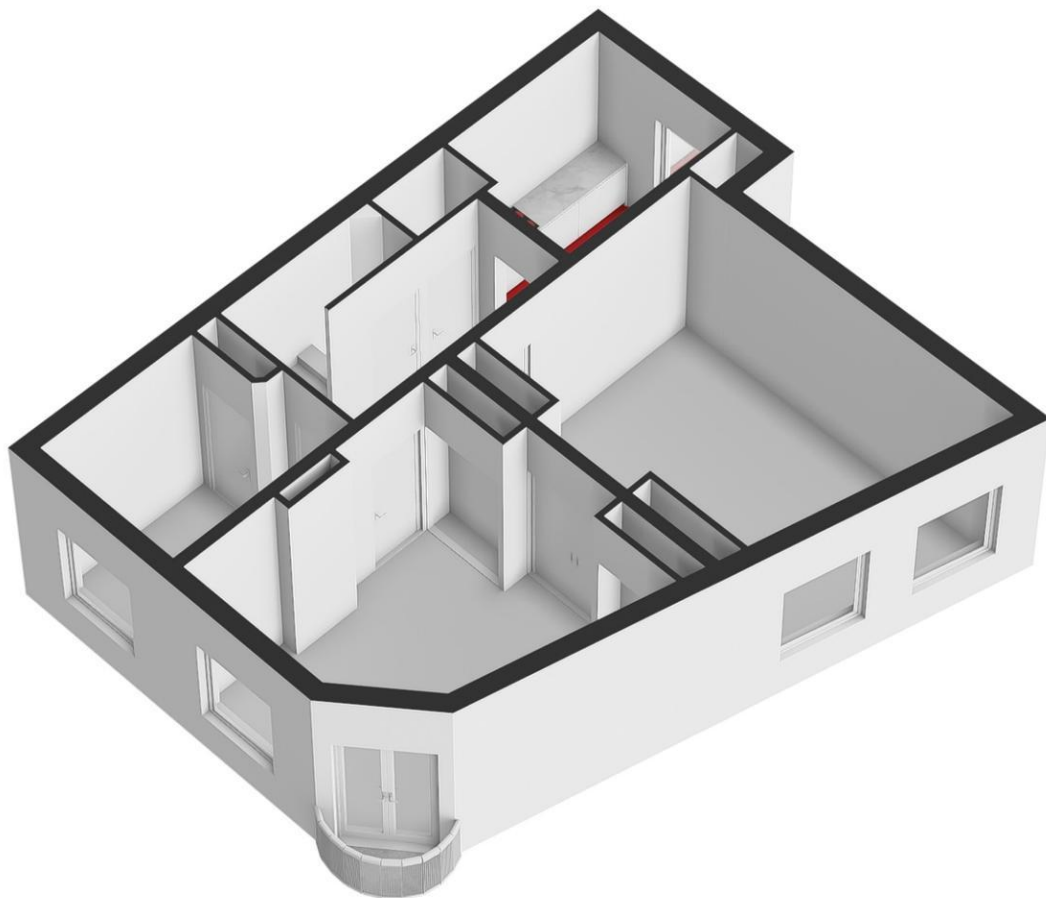
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

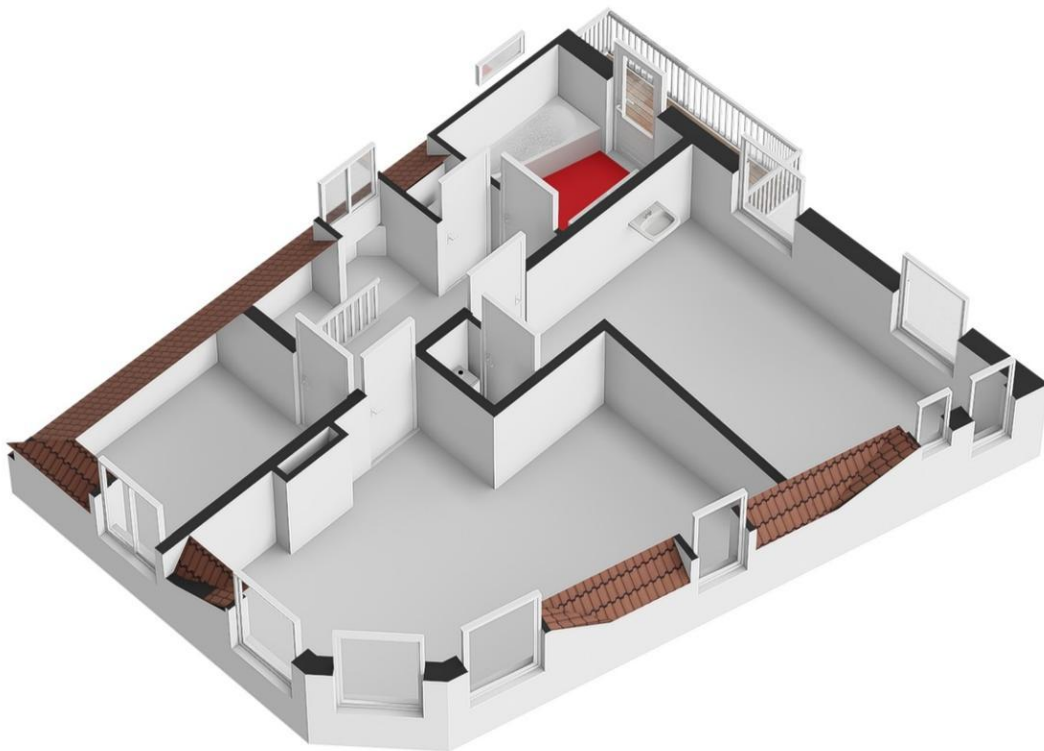


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

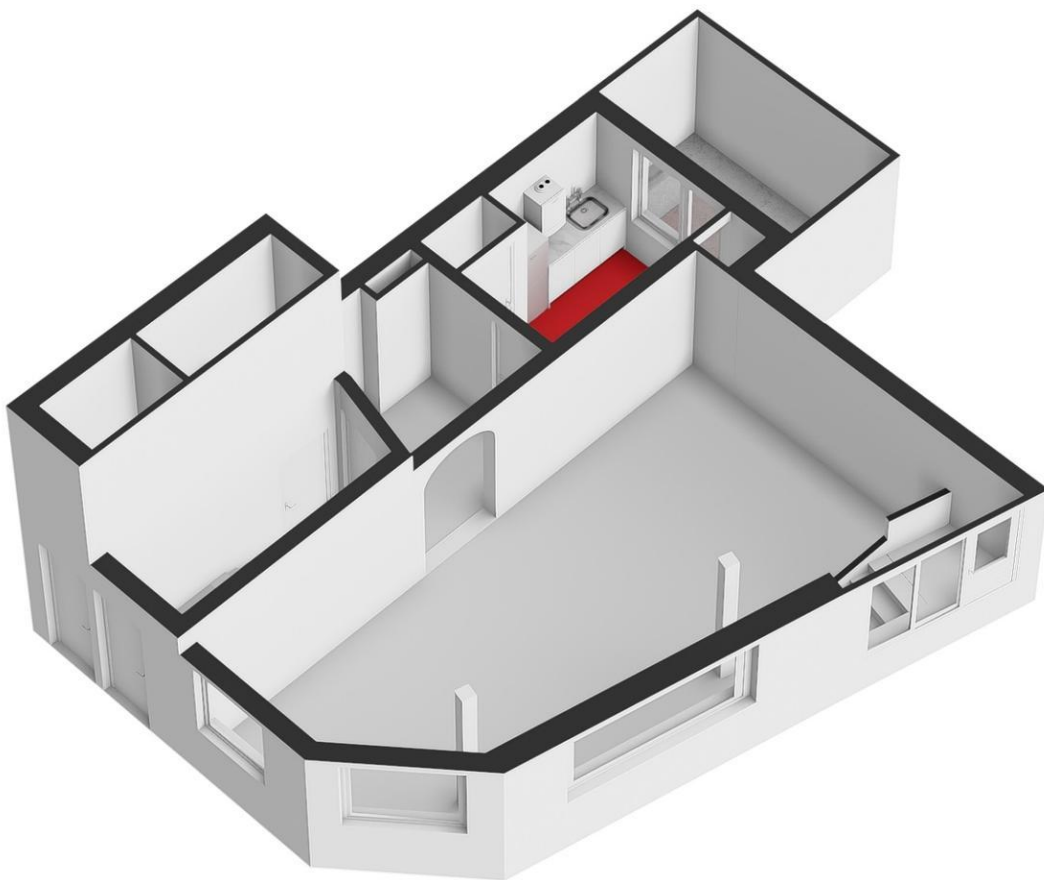
Plattegrond



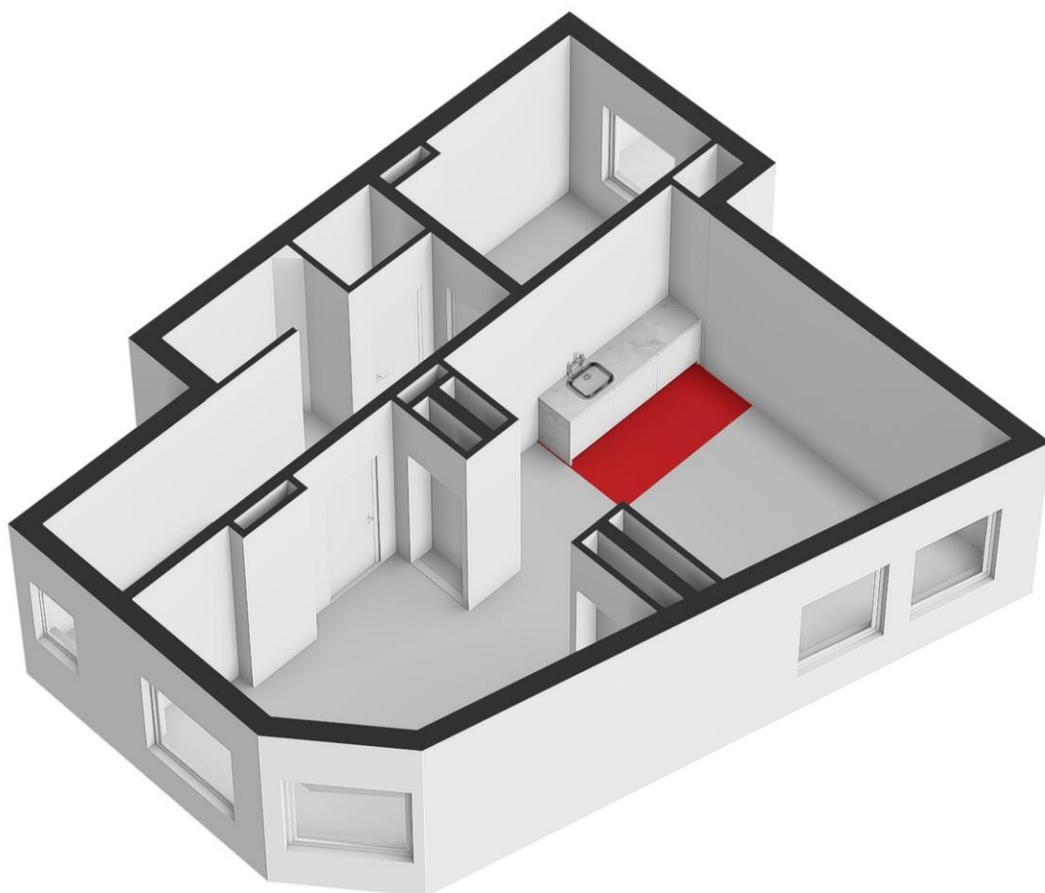
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!

Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.

Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website www.vankleefmakelaars.nl.

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen? Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebeoordeling.

Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar info@vankleefmakelaars.nl

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2025 naar € 450.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling

Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl



aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 525.000,-- per 1 januari 2025.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

Opkoopbescherming

In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 435.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

Woonvergunning

Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

Voorbehouden

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning of perceel rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl



etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Uitnodiging

Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Bijzondere bepalingen

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Asbest

In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaken kan voortvloeien.

Funderingsonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Niet bewoners-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

