



KORTEKADE 31 A

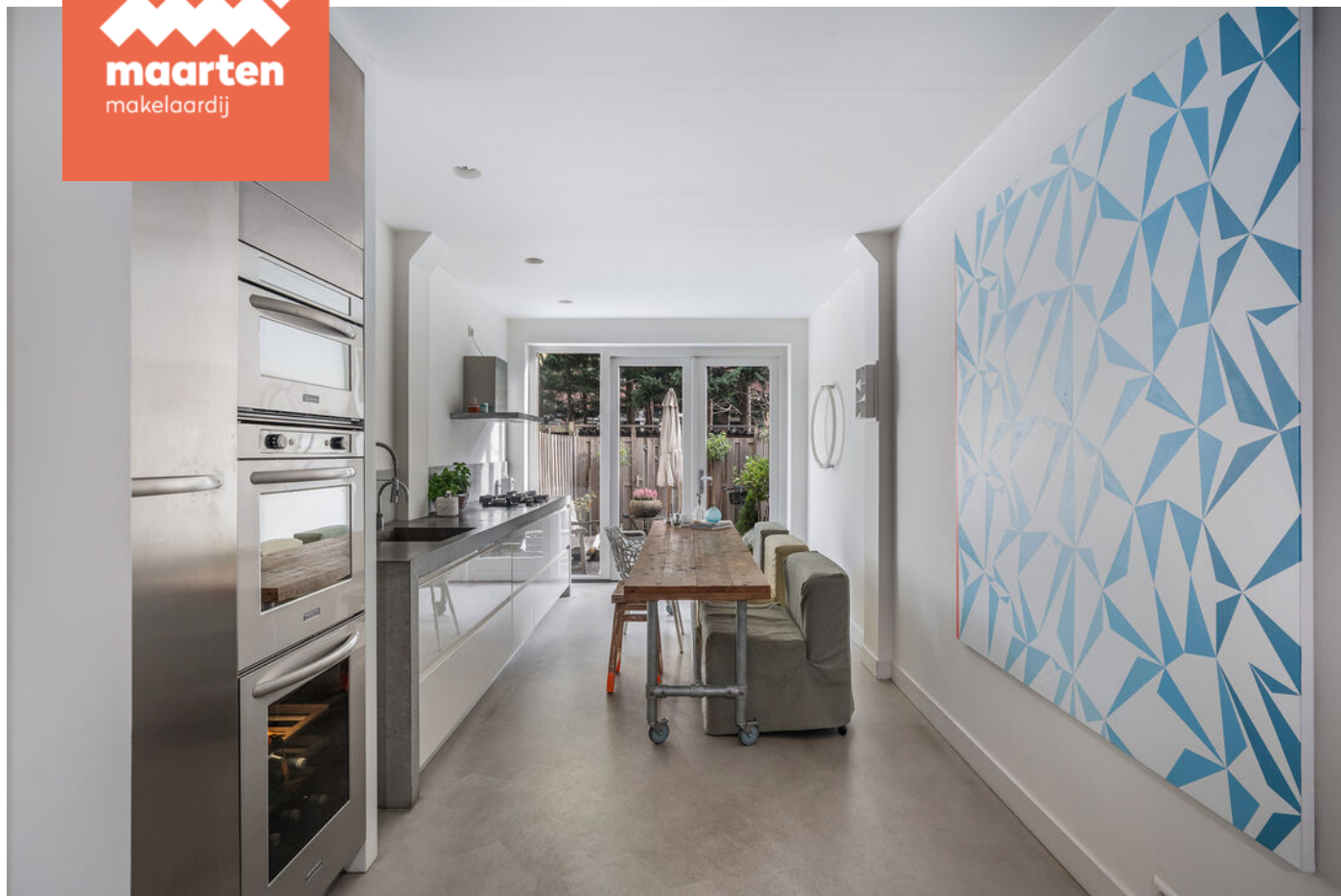
3062 GL ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 750.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	128 m ²
Inhoud	509 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Een echte parel in Kralingen! Aan de geliefde Kortekade staat deze unieke, opvallende en überhippe woning die meteen je aandacht pakt. Met vier woonlagen, een speelse indeling, garage en tuin is dit een huis dat alles behalve standaard is. Achter de charmante gevel gaat een verrassend licht en hypermodern thuis schuil waarin originele details en eigentijdse luxe moeiteloos samenkomen. Alles is strak, smaakvol en volledig klaar voor een next level woonbeleving. Dankzij het energielabel A geniet je hier bovendien van een duurzaam en comfortabel woonklimaat.

De woning telt drie ruime slaapkamers, een royale inloopkast, twee stijlvolle badkamers en een eigen carport direct aan de woning. De verschillende woonniveaus, doorkijkjes en creatieve ruimtelijke oplossingen geven het geheel een duidelijk urban vibe. Dit is het soort huis dat je niet vaak tegenkomt. Fris, modern, speels en helemaal af.

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 natuurlijk 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:

Zodra je thuiskomt, rijd je moeiteloos je eigen garage in, uitgerust met een automatische deur. Zo parkeer je je auto altijd comfortabel en beveiligd. Ideaal! Hier bevindt zich ook de meterkast. Vanuit de garage loop je door naar de entree, waar openslaande deuren toegang geven tot de woonkeuken. De stoere gietvloer en strakke afwerking geven de ruimte een moderne uitstraling, terwijl de open keuken met betonlook perfect bij deze stijl past. De keuken is volledig uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, wijnkoelkast, vaatwasser, Quooker en koelkast. Hier kun je heerlijk koken terwijl je toch in contact blijft met je gezelschap. De perfecte plek voor gezellig samenzijn! Daarnaast is er een vaste kast met een aansluiting voor de wasmachine.

Via de openslaande deuren kom je in de gezellige stadstuin van circa 16 m² met een handige achterom. Perfect om in de zomer de gezelligheid van binnen naar buiten te halen. Een echte stadstuin waar je heerlijk kunt ontspannen, genieten van het zonnetje of een zomerse barbecue met vrienden kunt organiseren.

Terug in de entree brengt de trap je naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Aan de voorzijde bevindt zich een fijne kamer met twee inbouwkasten. Aan de andere zijde is een ruime kamer met eveneens twee inbouwkasten en toegang tot het riante balkon. De stijlvolle badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche



met rainshower, een toilet, een wastafel met meubel en een handdoekradiator. Een heerlijke, ontspannende ruimte om de dag goed te beginnen of af te sluiten!

Tweede etage:

Hier stap je direct binnen in het royale leefgedeelte. Een bijzonder detail is het glazen paneel met doorkijk naar de verdieping eronder. een echte eyecatcher die de ruimte karakter en licht geeft! Grote raampartijen aan beide kanten laten heerlijk veel licht binnen en de openslaande ramen maken het extra aangenaam. Het plafond is voorzien van moderne inbouwspots, wat de ruimte een stijlvolle en sfeervolle uitstraling geeft. Aan beide zijden is er voldoende ruimte om een gezellige zithoek, een praktische werkkamer of een inspirerende hobbyruimte in te richten.

Derde etage:

Op deze verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met een prachtig hoof plafond en twee dakramen. Aan de achterzijde is een walk-in-closet gerealiseerd. Wie wil dat nou niet? De tweede badkamer is eveneens modern en voorzien van een inloofdouche met rainshower, een toilet en een wastafel met zwevend meubel

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlakte circa 128 m²
- De woning beschikt over een eigen aangrenzende garage van circa 15 m²
- Inhoud circa 509 m³
- Eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2013, laatst onderhouden in 2024)
- Vloerverwarming in de keuken
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR)
- 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 deze tussenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

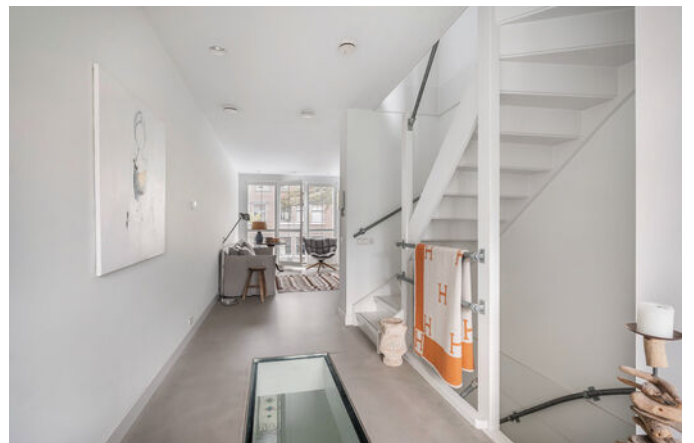
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.



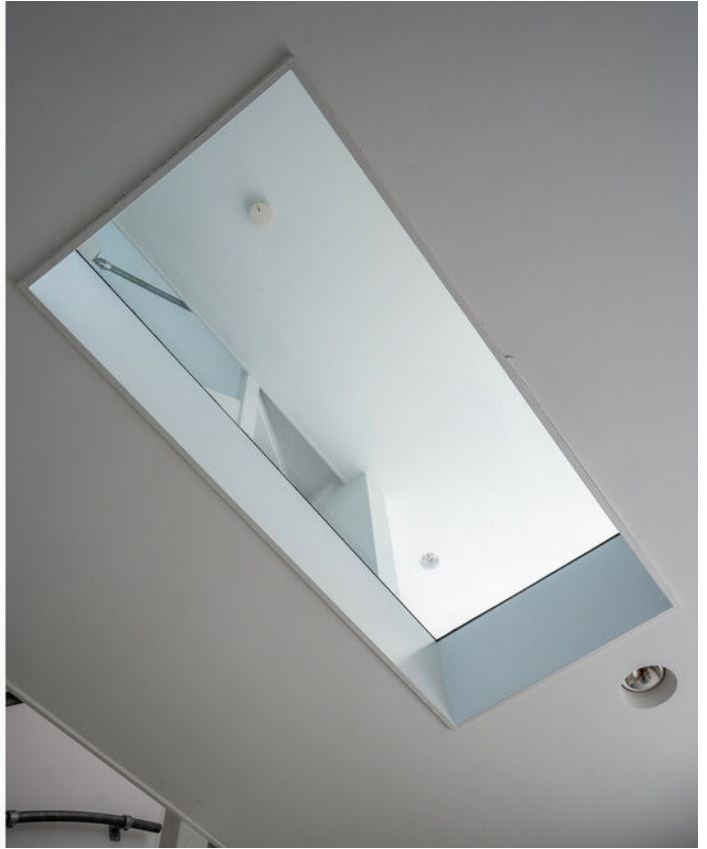








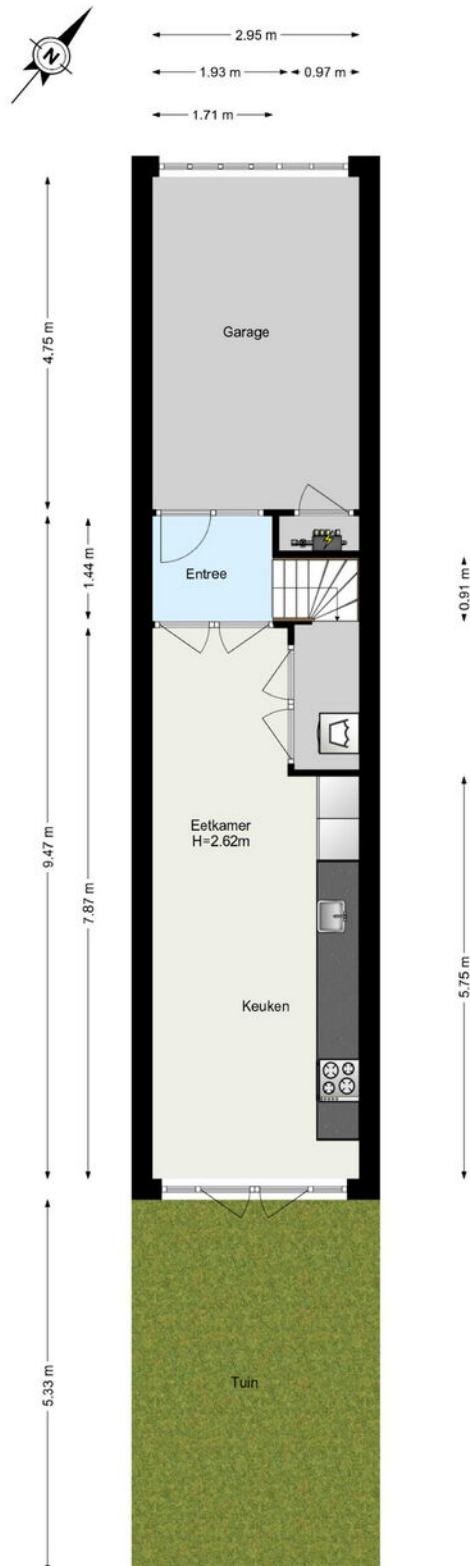




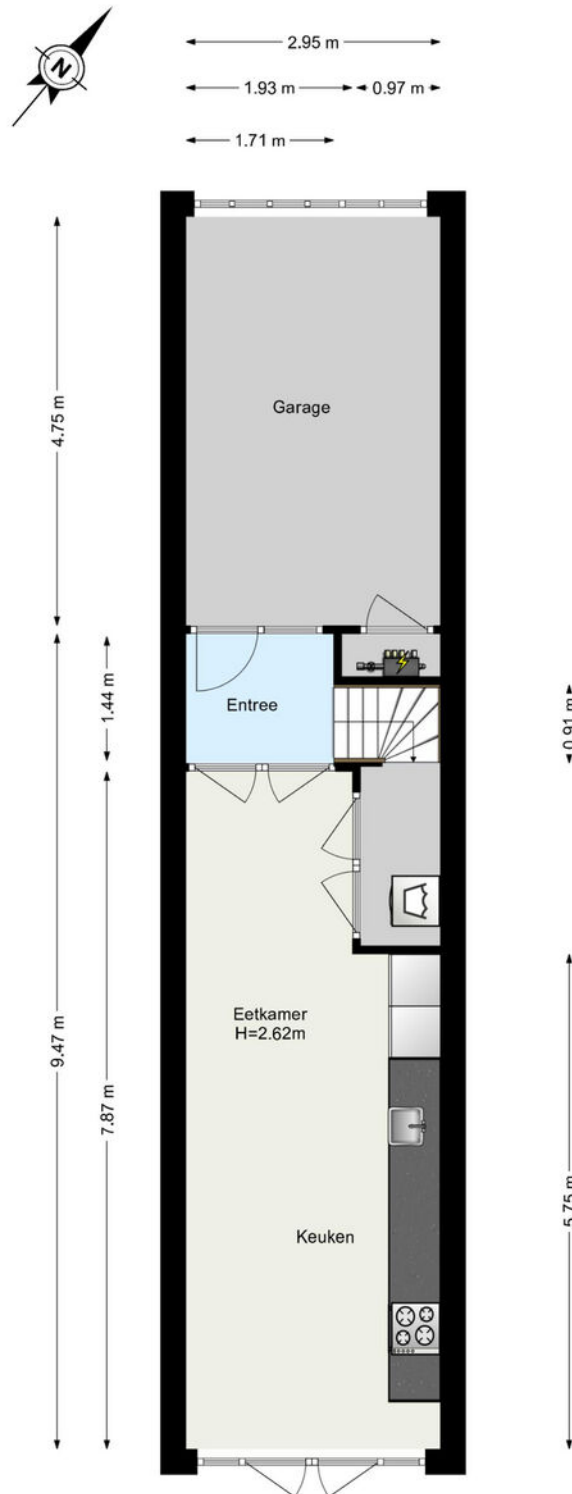




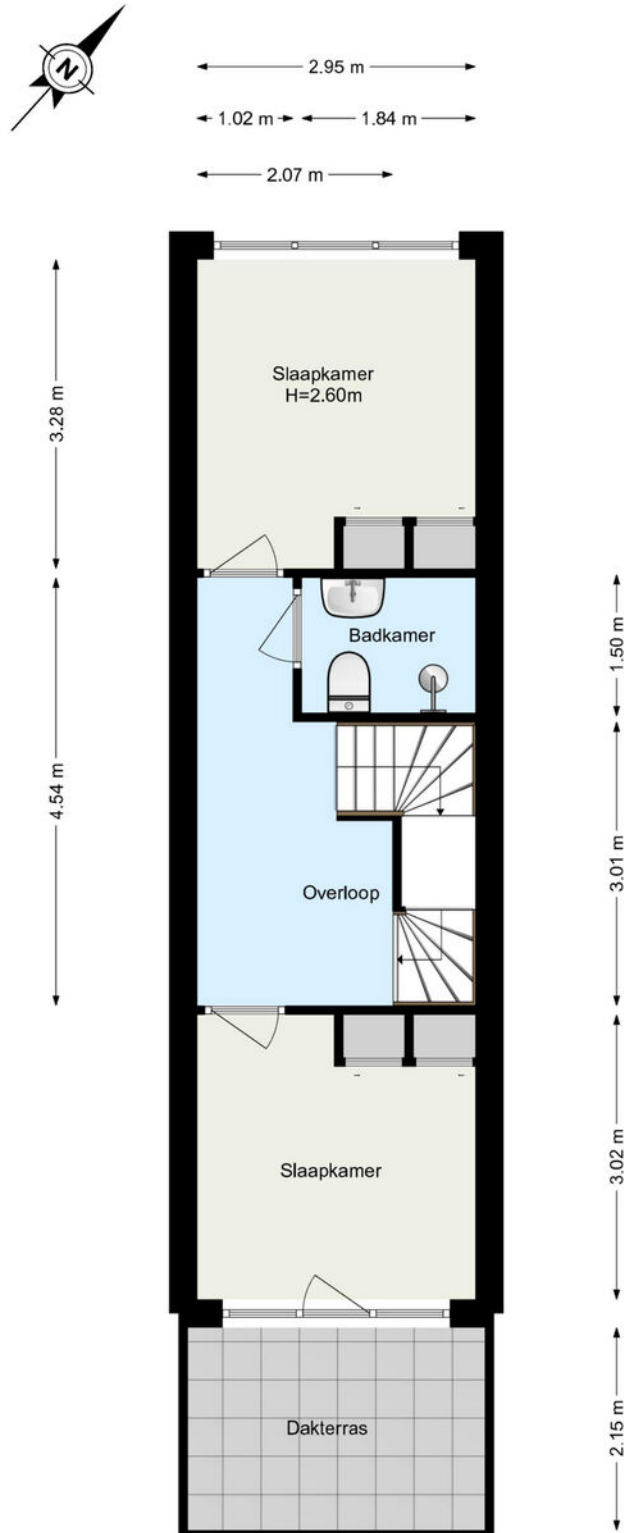
PLATTEGROND



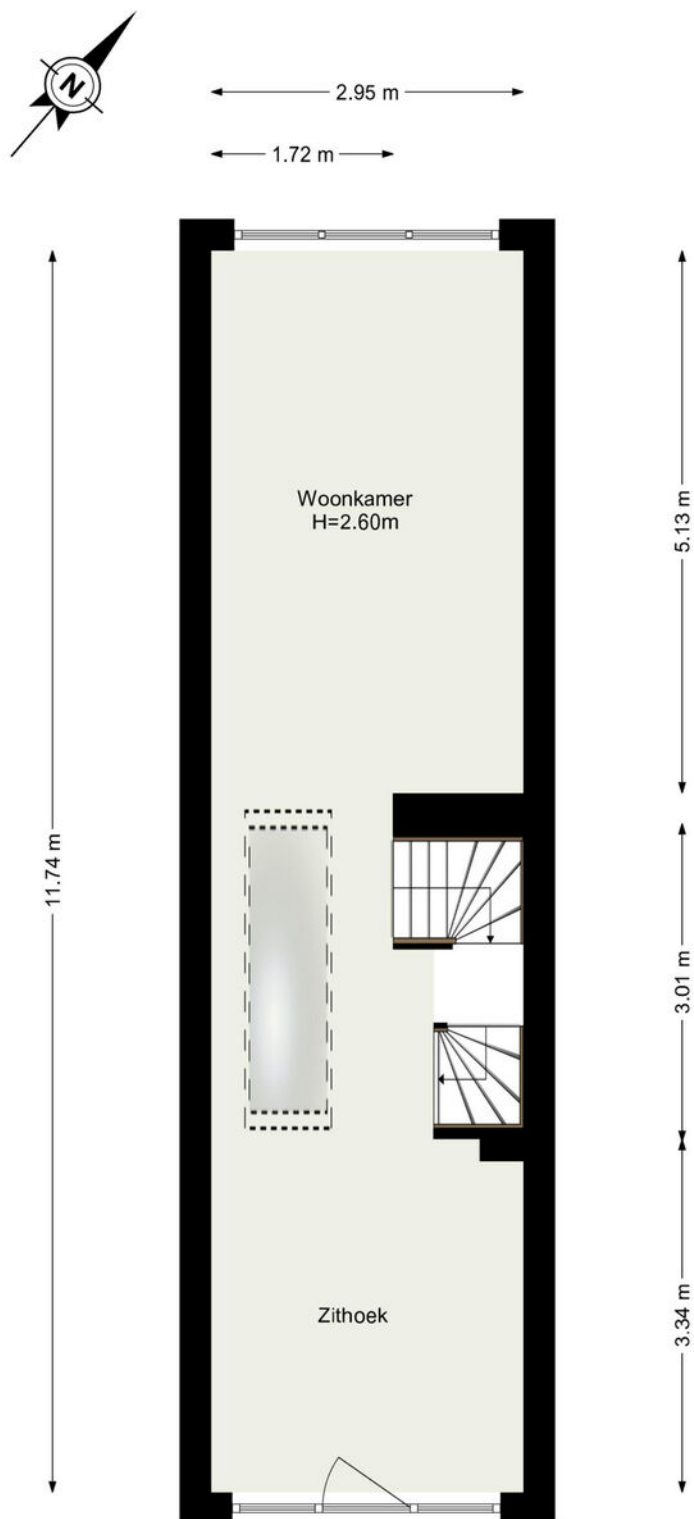
PLATTEGROND



PLATTEGROND



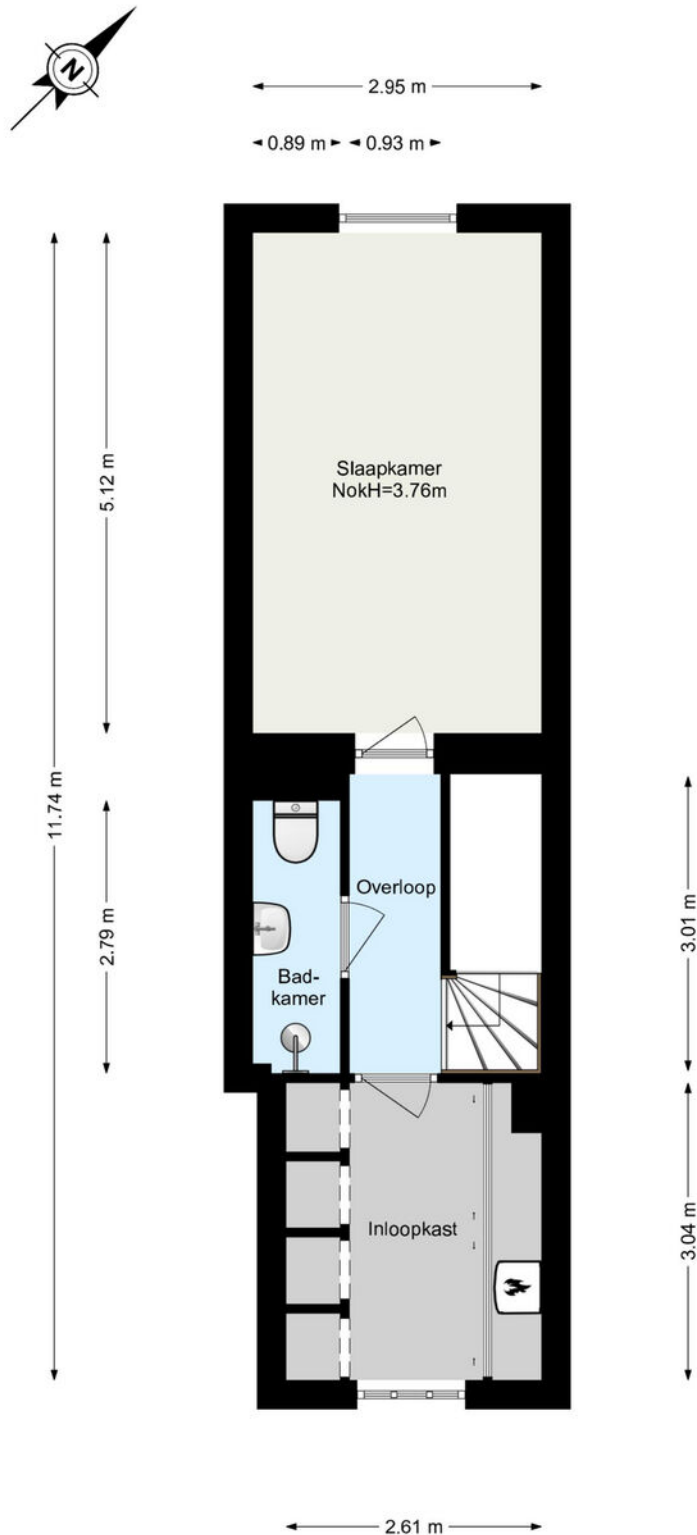
PLATTEGROND



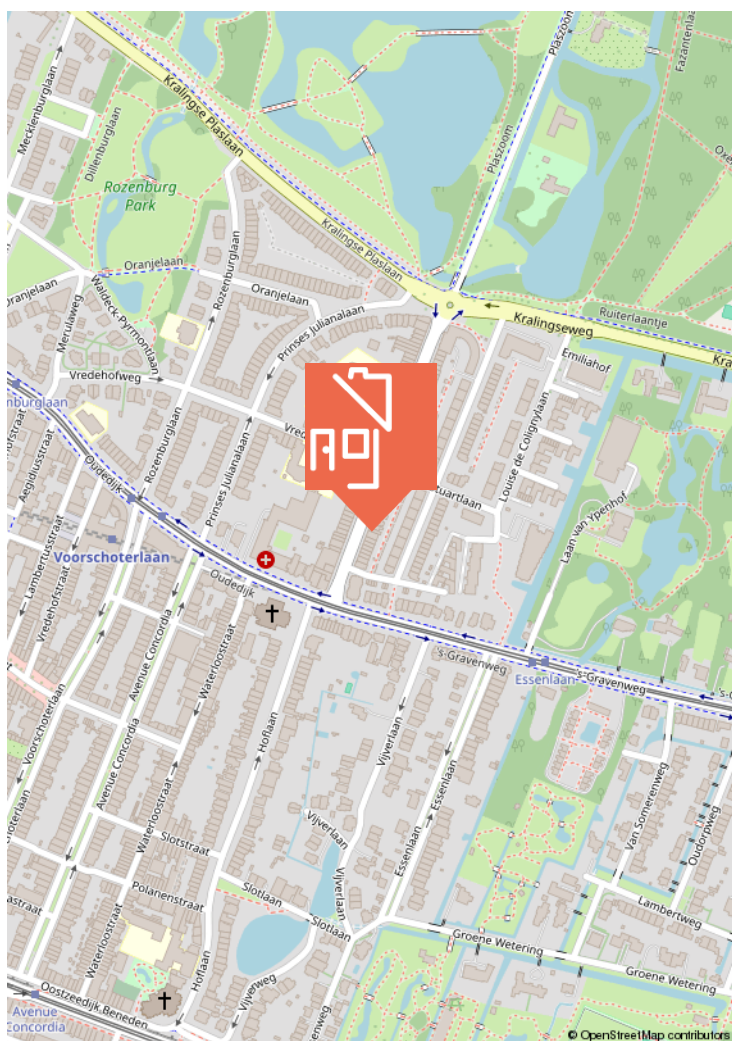
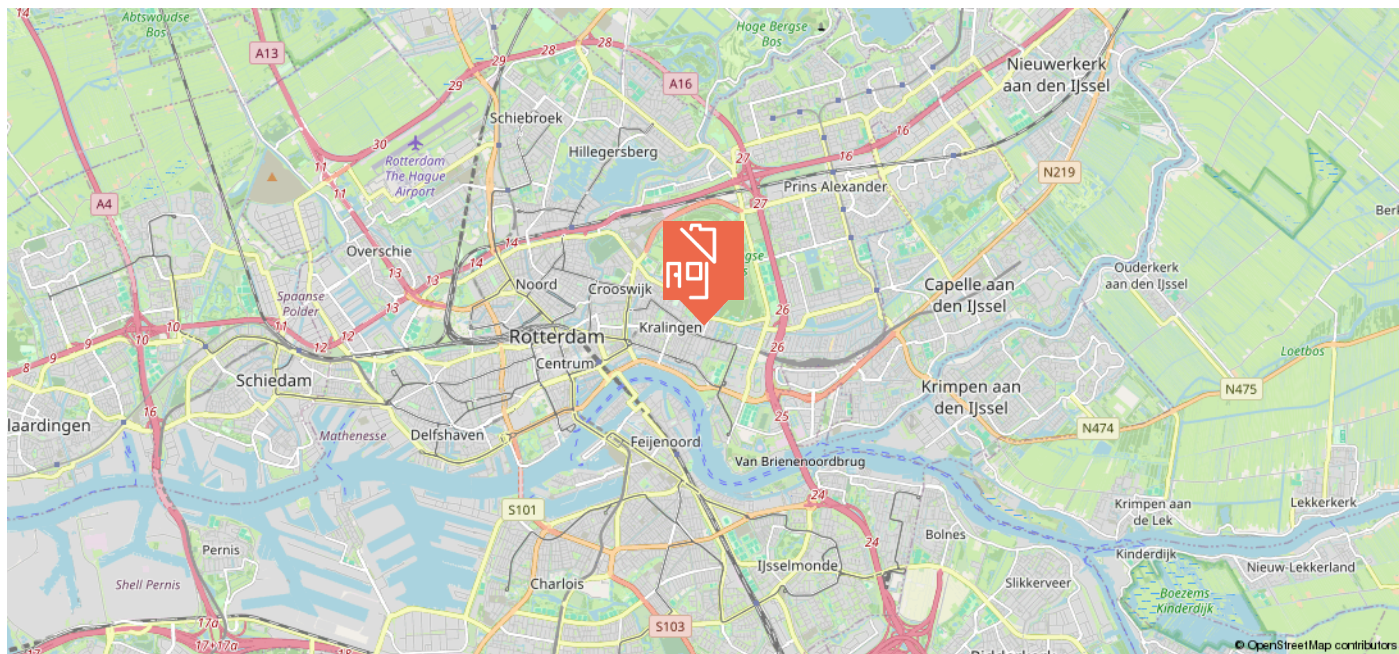
www.framemotion.nl

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

PLATTEGROND



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