

TE KOOP



Sophiakade 24

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Sophiakade 24 Rotterdam

De mooiste woningen vind je bij Kettner Makelaars !

Modern en licht hoekappartement in Kralingen – SophiaStaete
Exclusief wonen nabij de Kralingse Plas en het bruisende centrum van Rotterdam

Ontdek dit prachtige, moderne driekamer hoekappartement van 92 m² in het gewilde Kralingen. Een unieke kans op een absolute toplocatie, op steenworp afstand van de Kralingse Plas en het centrum van Rotterdam. Met twee zonnige (dak)terrassen waarop je volop kunt genieten van het buitenleven.

Perfekte ligging & omgeving

Locatie, locatie, locatie. Het populaire Kralingen is een groene, statige wijk met monumentale lanen, gezellige horeca en directe toegang tot het Kralingse Bos en de Kralingse Plas. In deze prachtige recreatiegebieden kun je heerlijk wandelen, hardlopen, fietsen, zeilen of ontspannen picknicken.

Rust, ruimte en natuur combineer je hier moeiteloos met het dynamische stadsleven van Rotterdam. Op loopafstand vind je alle benodigde voorzieningen zoals supermarkten, bakkers en delicatessenzaken, en geniet je van een ruime keuze aan cafés en restaurants. Binnen enkele minuten rijden zit je op de uitvalswegen A16 en A20. En na slechts vijf minuten fietsen of enkele haltes met de tram of metro sta je midden in het centrum van Rotterdam.

Wonen in SophiaStaete: duurzaam, stijlvol en comfortabel

Wat een appartement! Volledig geïsoleerd, energielabel A en vloerverwarming op de gehele verdieping. Maar liefst 92 m² woonoppervlakte, twee riante slaapkamers en een moderne open keuken. Hoge plafonds, grote raampartijen en Franse balkons met openslaande deuren. Wat wil je nog meer?

Nou, wat dacht je van een privéberging, gezamenlijke fietsenstalling en een overdekte parkeerplaats in de ondergelegen garage? Of van twee waanzinnige (dak)terrassen van 11 en 38 m² waar je 's zomers de hele dag door van de zon en het buitenleven kunt genieten?

We nemen je mee door het appartement

Je betreedt het complex via een royale entree die direct toegang geeft tot de parkeergarage en privéberging. Het statige complex SophiaStaete is kleinschalig, luxe en uitstekend onderhouden, met automatische toegangsdeuren een breed trappenhuis en een lift: ideaal voor wie comfort en toegankelijkheid zoekt. Het appartement bevindt zich op de eerste etage.

Wat meteen opvalt als je de living binnenstapt, is het licht en de ruimtelijkheid. De woonkamer is rondom voorzien van grote raampartijen en drie Franse balkons met openslaande deuren. Je geniet hier van maximaal daglicht en een panoramisch uitzicht over het water en groen. Vanuit de living stap je direct het eerste zonnige terras van circa 11 m² op het zuiden met vrij uitzicht op de prachtige omgeving.

De open keuken in (schier)eilandopstelling is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combioven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Samen met de living vormt de keuken een aangename en open leefruimte van circa 40 m², afgewerkt met een strakke keramische tegelvloer.

De master bedroom is een royale hoekkamer van bijna 16 m², met een schuifdeur naar het terras en een weids uitzicht. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en licht, met directe toegang tot het terras. Beide kamers verbinden binnen op een prettige manier met buiten.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede zwevend toilet. De neutrale kleurstelling en verzorgde afwerking creëren een eigentijdse, rustige sfeer.

Extra groot dakterras voor buitenleven

Liefhebbers van het buitenleven kunnen hun hart ophalen aan het terras aan de voorkant, maar de kers op de taart bevindt zich aan de áchterzijde van het complex: een waanzinnig privédakterras van maar liefst 38 m². Perfect voor een gezellige borrel in de namiddag of een ontspannen diner in de buitenlucht. Dankzij de beschutte ligging is dit dé plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dit zonnige terras is bereikbaar via de hal en biedt zeeën van ruimte voor bijvoorbeeld een grote eettafel, loungehoek en meerdere zitplekken.

Of je nu kiest voor de ochtendzon, het zachte licht in de middag of de rust van de avond; er is altijd een fijne plek om buiten te zitten. Laat de lente maar komen!



Jouw nieuwe thuis in Kralingen

- Woonoppervlakte: ca. 92 m²
- Twee terrassen: ca. 11 m² en 38 m²
- Eigen berging: ca. 8 m²
- Inhoud: ca. 285 m³
- Privé overdekte parkeerplaats in de ondergelegen garage (koop prijs € 36.000,- k.k., verplichte afname)
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Verwarming en warm water via stadsverwarming (gasloos)
- Plafondhoogte ca. 2,70 m
- Gelijkvloers en rolstoelvriendelijk met automatische deuren en lift
- Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage ca. € 167,90 (incl. o.a. onderhoud, opstalverzekering, reservering groot onderhoud)
- Bouwjaar 2017
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden, noch voor de gevolgen daarvan. Alle genoemde maten en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing. Meetinstructie conform NEN2580: interpretatieverschillen en meetmethoden kunnen tot verschillende uitkomsten leiden.



Kenmerken

Woonoppervlakte

91 m²

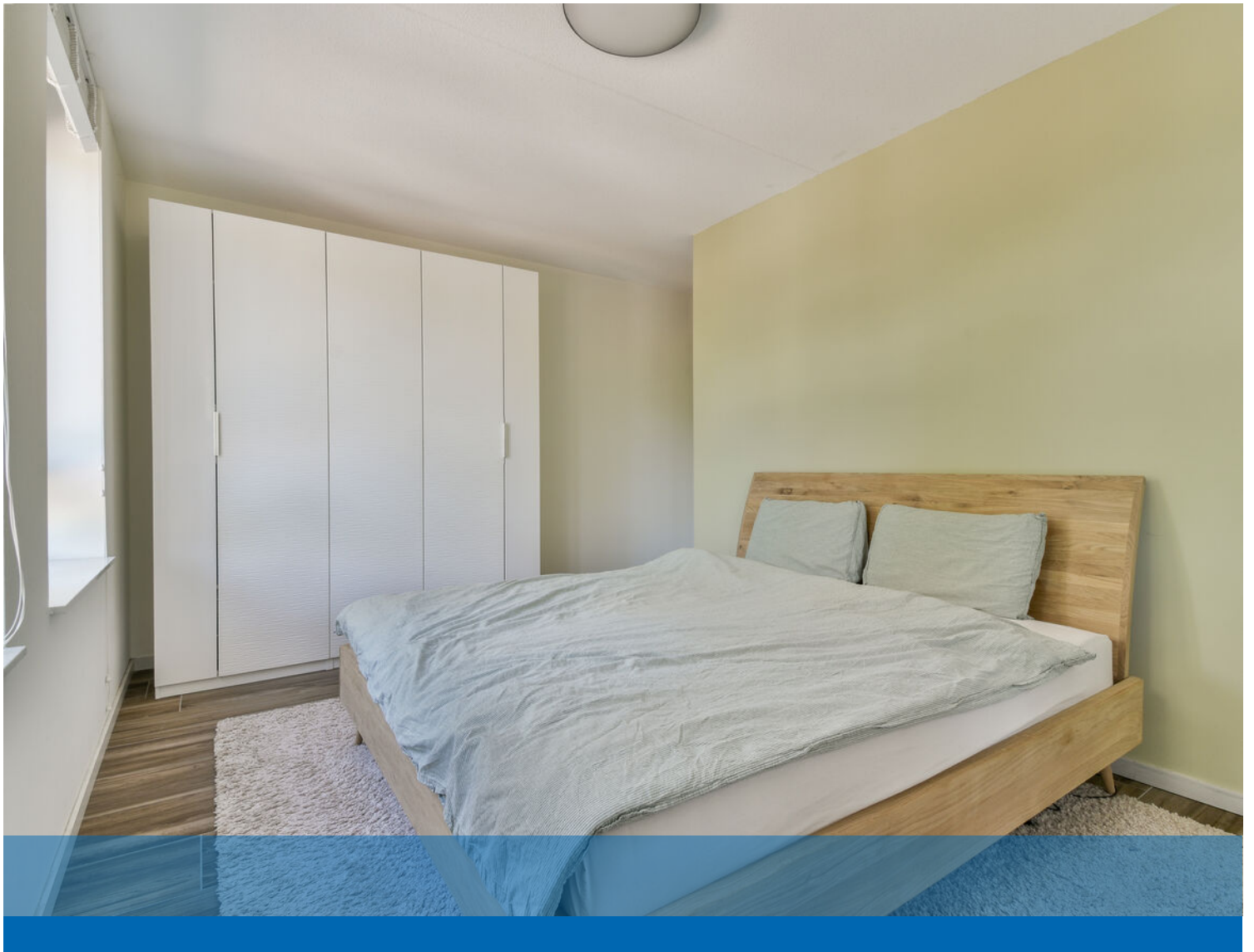
Inhoud

285 m³

Bouwjaar

2017













Sophiakade 24 - Rotterdam Appartement

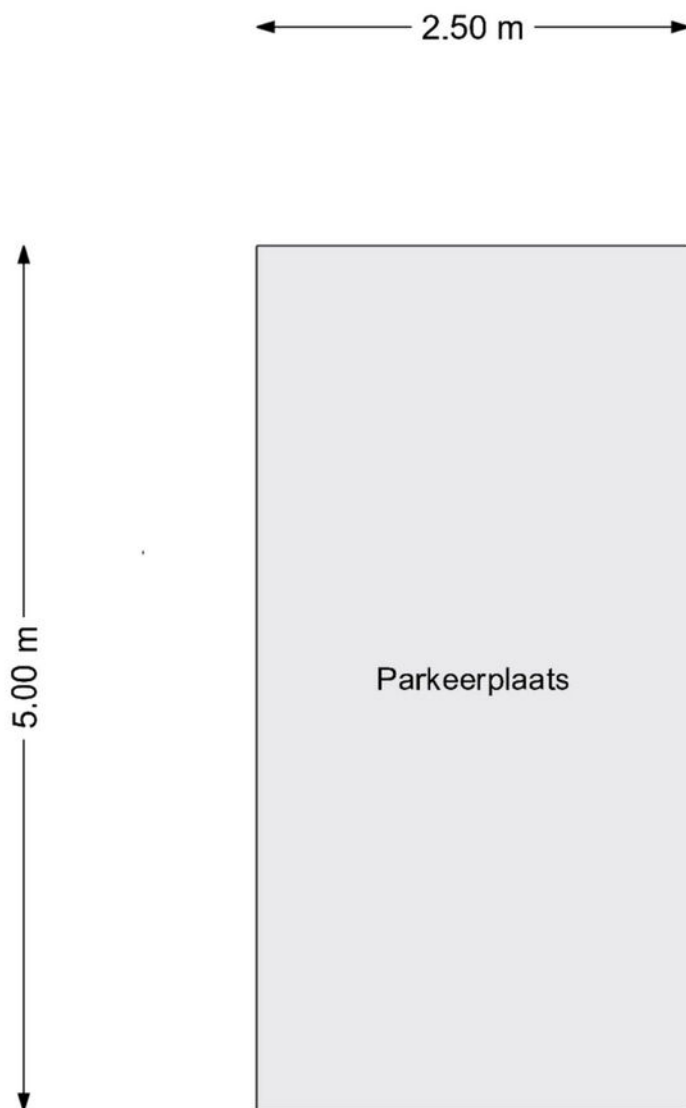


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Sophiakade 24 - Rotterdam

Parkeerplaats

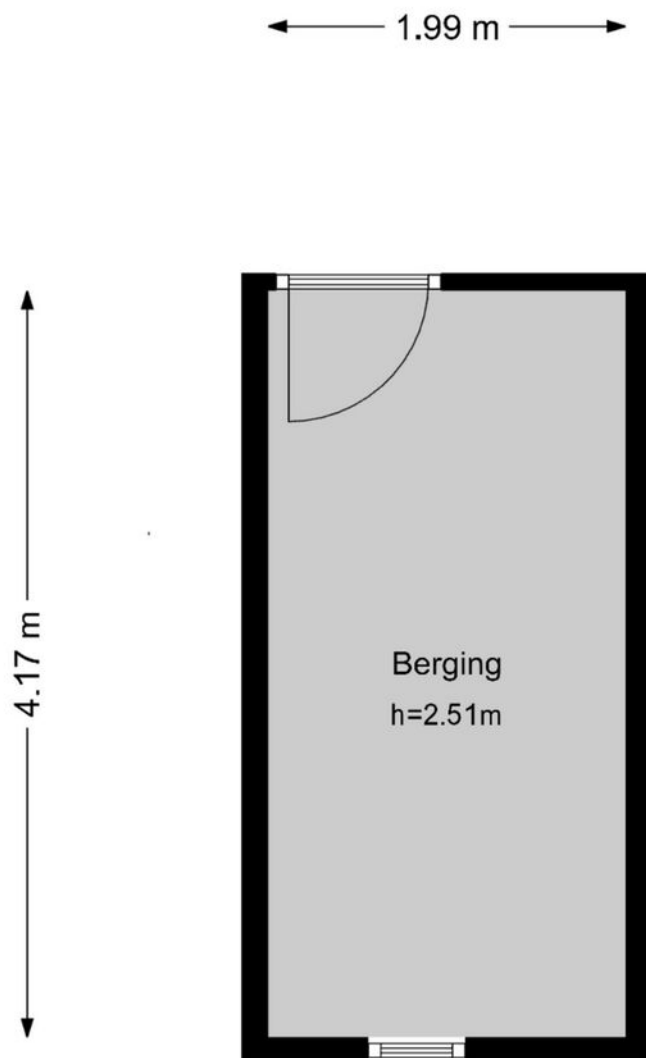


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Sophiakade 24 - Rotterdam

Berging

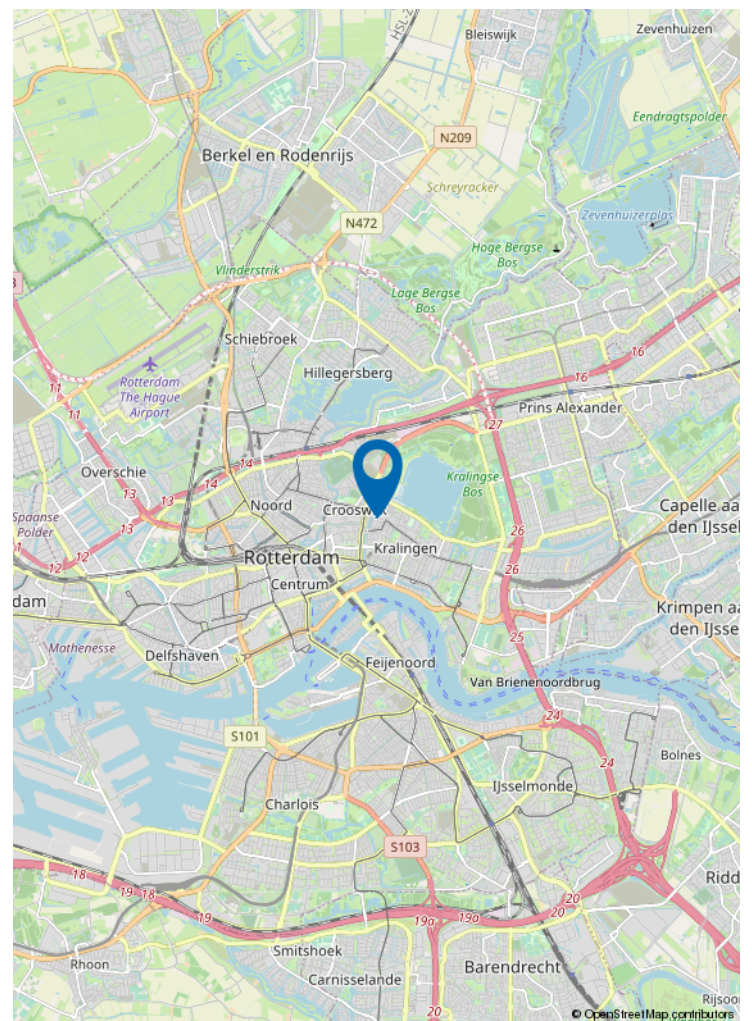
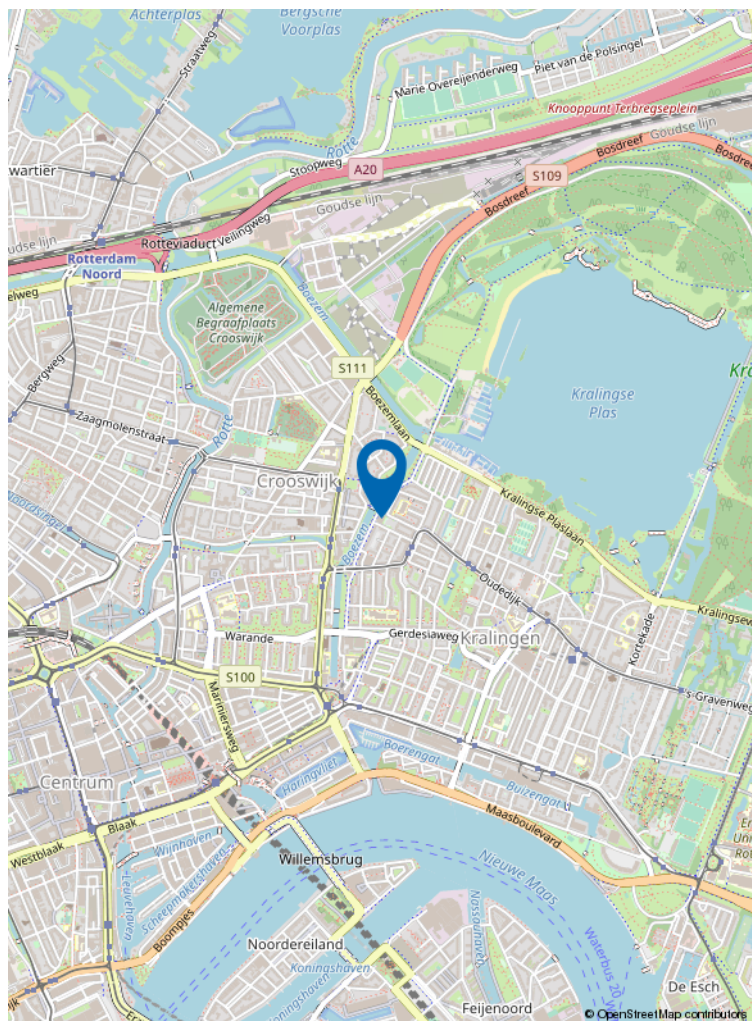
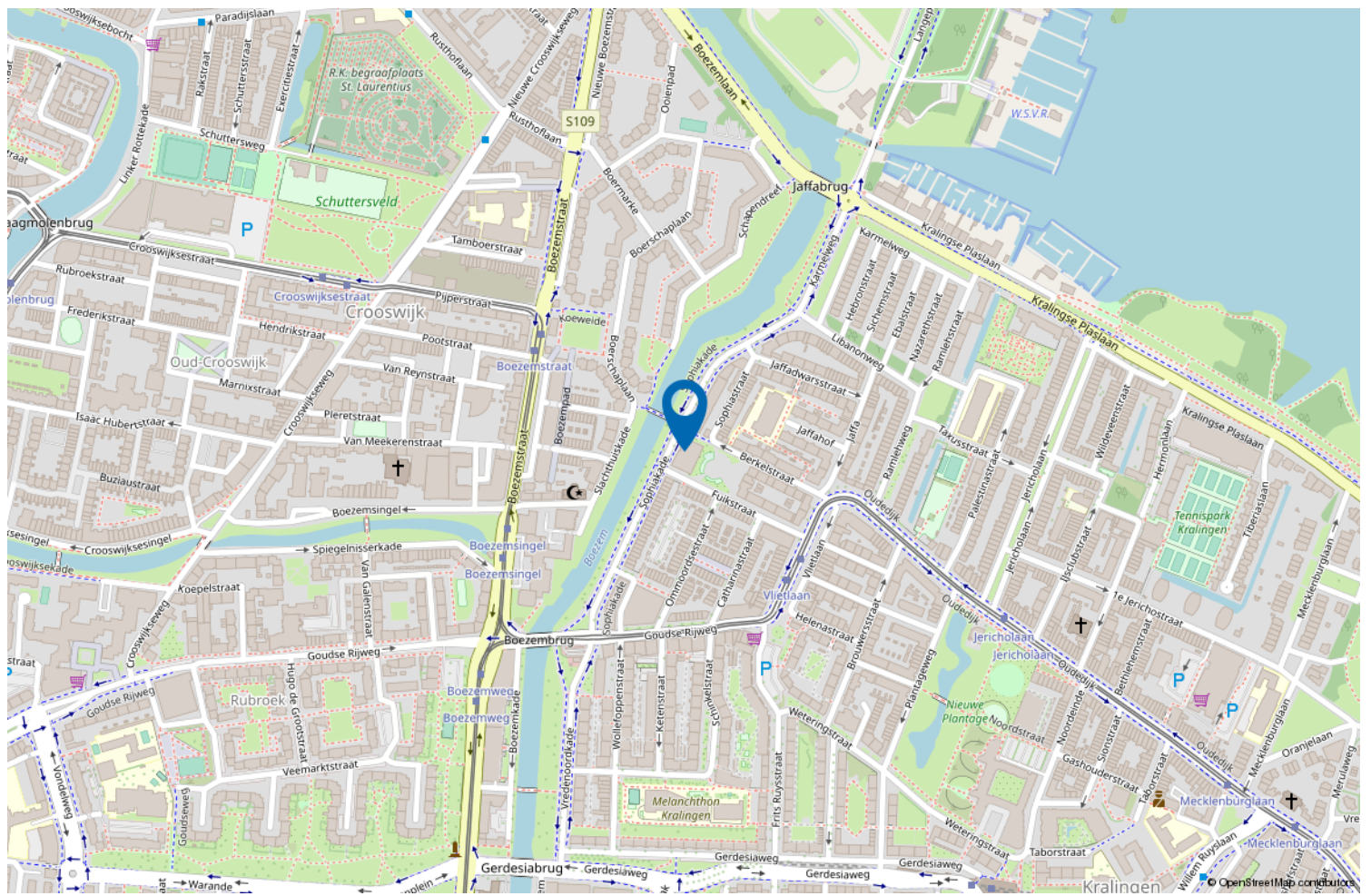


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Plattegrond





Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Oost

De Oostzijde van Rotterdam wordt gekenmerkt door de wijken Kralingen, Prinsenland, s-'Gravenland, Ommoord/Zevenkamp en de Prins Alexanderpolder. Vanuit het historische Kralingen hebben de overige wijken vanaf ca. 1960 tot nu bijgedragen aan de uitbreiding van Rotterdam. Hier vind je vooral rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke buurten die zijn omsloten door veel groen en met alle denkbare voorzieningen in de directe nabijheid. Uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer naar het centrum van de stad en een perfecte ontsluiting naar de snelwegen.

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgafspraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



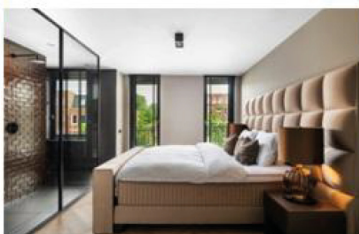
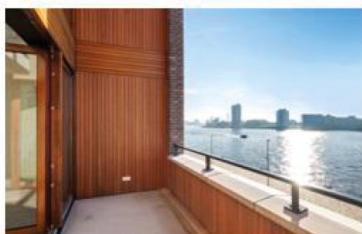
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



Ons verkoop stappenplan

Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website kettner.nl geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op Pararius.nl geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



Een complete video bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

Een plattegrond helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



De professionele fotoserie geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

Ons verkoop stappenplan



Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



Ons verkoop stappenplan

Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

Ons team



Chantal - Babs - Natasja - Melanie - Marcha - Ivo - Remco - Lex

Ons aankoop stappenplan

Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichting, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichting en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld:
Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:

- Eigendomstitel
- Volle eigendom grond/erfpacht
- Erfdienstbaarheden
- Kwalitatieve verplichtingen
- Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
- Kettingbedingen
- Kadastrale recherche
- Monument of beschermd stadsgezicht
- Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
- Huishoudelijk reglement
- Financieel verslag en begroting
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Reservering onderhoud
- Notulen VvE

- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl