

# OOSTMAASLAAN 270 ROTTERDAM



Vraagprijs € 517.000 k.k.

**Instapklaar 3-kamerappartement met twee balkons,  
parkeerplaats en een fenomenaal uitzicht  
over de Maas en de skyline van Rotterdam!**

# WELKOM

## Rotterdam-Kralingen

Op een toplocatie in de geliefde wijk Kralingen bevindt zich dit instapklare en uitstekend onderhouden 3-kamerappartement op de vierde verdieping van het keurig verzorgde appartementencomplex "Landmark". De woning beschikt over twee balkons, parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein, een ruime berging en biedt een prachtig, vrij uitzicht over de Nieuwe Maas en de indrukwekkende skyline van Rotterdam. Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte sfeer van het appartement op. De royale woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht en veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer en keuken heeft u toegang tot de balkons, waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht over het water en de stad. Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De moderne sanitaire voorzieningen zorgen voor extra wooncomfort. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur, ideaal voor extra bergruimte en gebruiksgemak. Naast het comfort van de woning zelf beschikt u over parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein, een praktische privéberging op de eerste verdieping en een gezamenlijke afgesloten fietsenstalling op de begane grond. De woning ligt in de historische buurt Struisenburg, onderdeel van de populaire wijk Kralingen, waar u profiteert van een perfecte combinatie van stedelijke voorzieningen en groene ontspanning. In de directe omgeving vindt u onder meer Trompenburg Tuinen & Arboretum, het Kralingse Bos, de Kralingse Plas en jachthaven Het Boerengat. Ook de Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam, diverse horeca, winkels, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen op korte afstand.

Kortom: een comfortabel, licht en instapklaar appartement op een van de meest aantrekkelijke locaties van Rotterdam, met alle voorzieningen binnen handbereik en een uitzicht dat nooit verveelt.







WOONOPPERVLAKTE

107 m<sup>2</sup>

INHOUD

352 m<sup>3</sup>

BALKONOPPERVLAKTE

10 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1977

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

Appartement

**BALKONLIGGING:**

Zuid/Noord

**ENERGIELABEL:**

B

**OPLEVERING:**

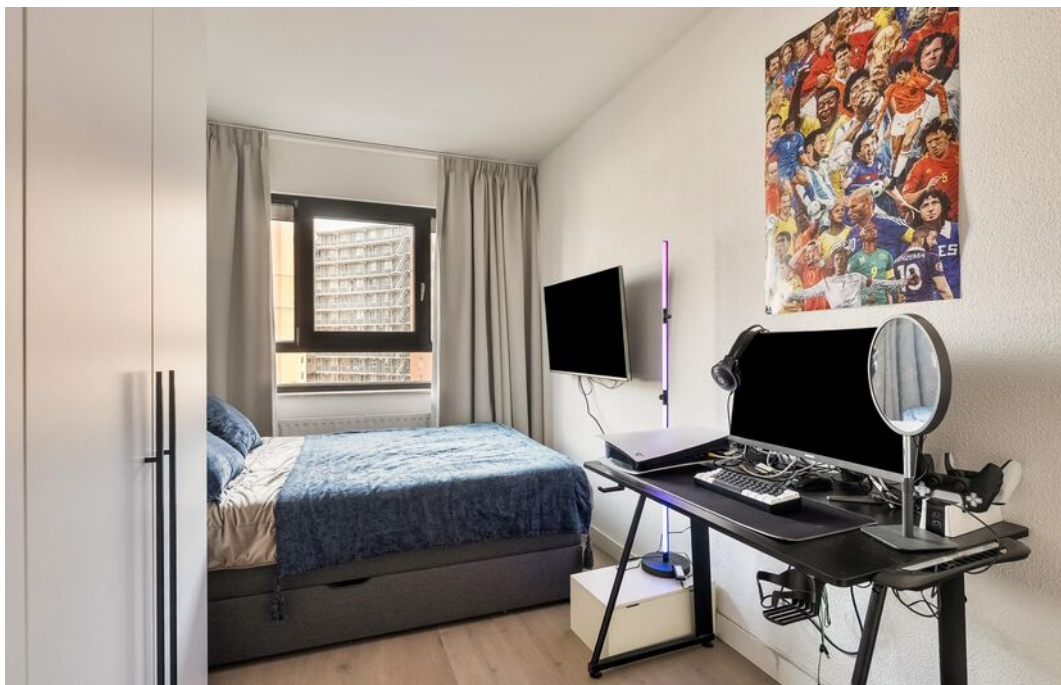
In overleg

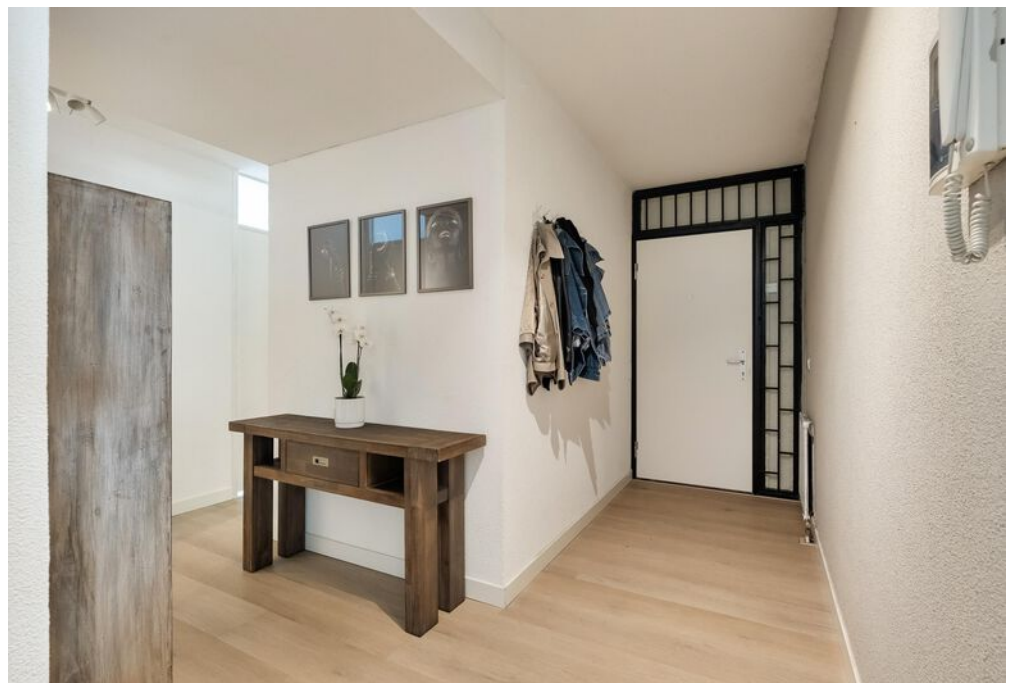




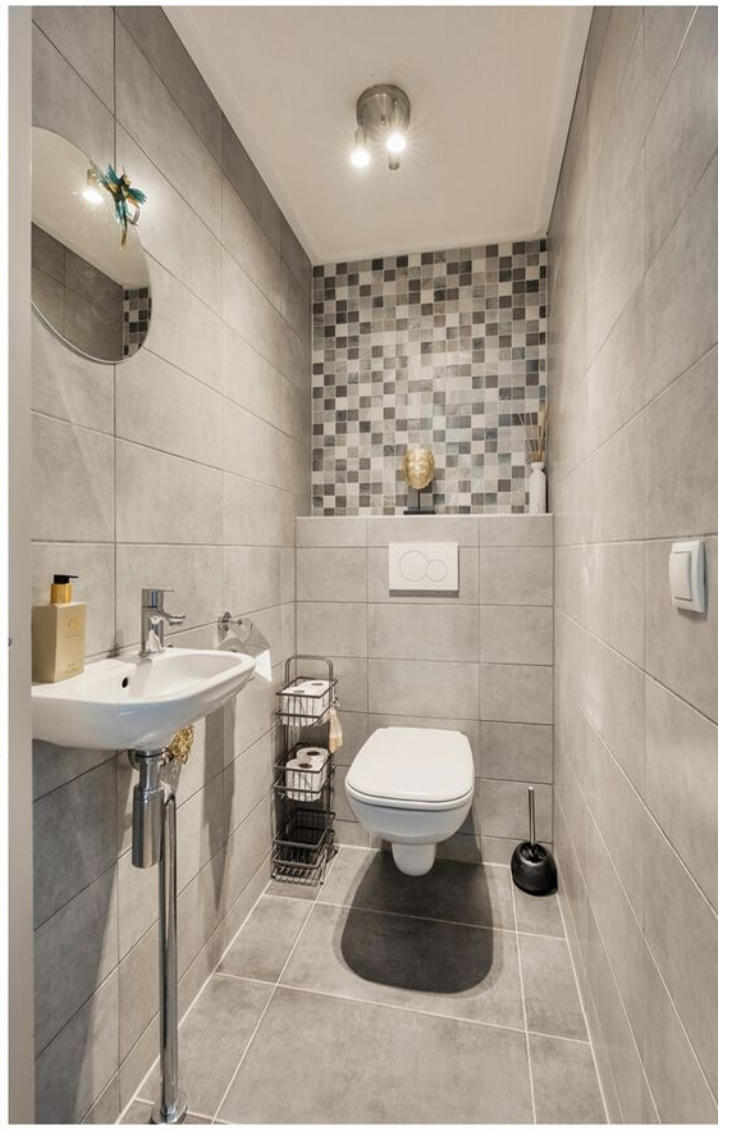














# OMSCHRIJVING

## BEGANE GROND

Parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein.  
Gezamenlijke afgesloten fietsenstalling.

Gesloten entree met bellentableau, brievenbussen en video intercomsysteem, centrale hal met trappenhuis en 2 liften.

## EERSTE VERDIEPING

Berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) nummer 270 voorzien van elektra en stopcontact.

## VIERDE VERDIEPING

Entree met meterkast, hal met toegang tot alle vertrekken, toiletruimte voorzien van een hangcloset en fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld in een grijze kleurstelling.

Ruime en lichte living (ca. 56 m<sup>2</sup>) voorzien van een houtlook PVC vloer en gestucte wanden. Via de living is het balkon bereikbaar. Balkon 1 (ca. 6 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van het complex, op het zonnige zuiden.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, een Bora inductie kookplaat met ingebouwd afzuigstelsysteem, combi-ovenmagnetron en een vaatwasser. Tevens is de keuken voorzien van een enkele spoelbak, inbouwverlichting en voldoende kastruimte. Het geheel is uitgevoerd in wit en afgewerkt met een licht grijs composiet aanrechtblad en een houtlook PVC vloer. Via de living is het tweede balkon bereikbaar. Balkon 2 (ca. 3 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van het complex, op het noorden.

Bijkeuken (ca. 4 m<sup>2</sup>) met aansluiting voor de wasmachine en droger. De bijkeuken is afgewerkt met tegelvloer.

Slaapkamer 1 (ca. 16 m<sup>2</sup>) is voorzien van houtlook PVC vloer.

Slaapkamer 2 (ca. 12 m<sup>2</sup>) is voorzien van houtlook PVC vloer.

Ruime badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) met sanitaire voorzieningen zoals een wastafel met wastafelmeubel, spiegel met ingebouwde verlichting, de tweede hangcloset, designradiator en een inloopdouche met regendouche. De badkamer is geheel betegeld in een grijze kleurstelling en afgewerkt met spotjes.

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	Appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1977
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	B
---------------	---

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	352 m <sup>3</sup>

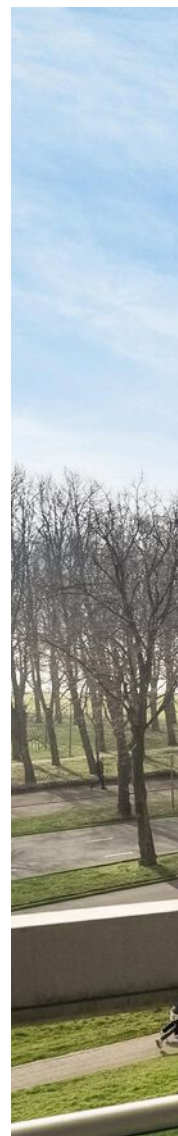
## ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 456.000,00
OZB (eigenaar)	€ 293,21
Waterschapslasten	€ -
Afvalstoffenheffing/riool	€ 319,10 / € 495,30
Energie-/ waternota p.m.	€ 211,00 / € 31,83
V.v.E. kost p.m.	€ 321,44

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1977;
- Parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein;
- Bezoekersparkeerplaatsen op het afgesloten binnenterrein;
- Praktische eigen berging op de eerste verdieping (nummer 270);
- Gezamenlijke afgesloten fietsenstalling op de begane grond;
- Balkon op het zuiden en op het noorden;
- Stadsverwarming;
- De living en de slaapkamers zijn voorzien van houtlook PVC vloer;
- Gerenommeerd appartementencomplex met huismeester;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 321,44 p/m.;
- Gelegen in het bruisende Kralingen met alle denkbare voorzieningen op korte afstand bereikbaar.

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.







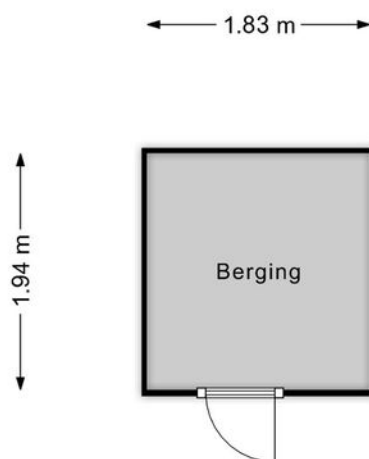


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Bas Michel www.basmichel.nl

# PLATTEGROND

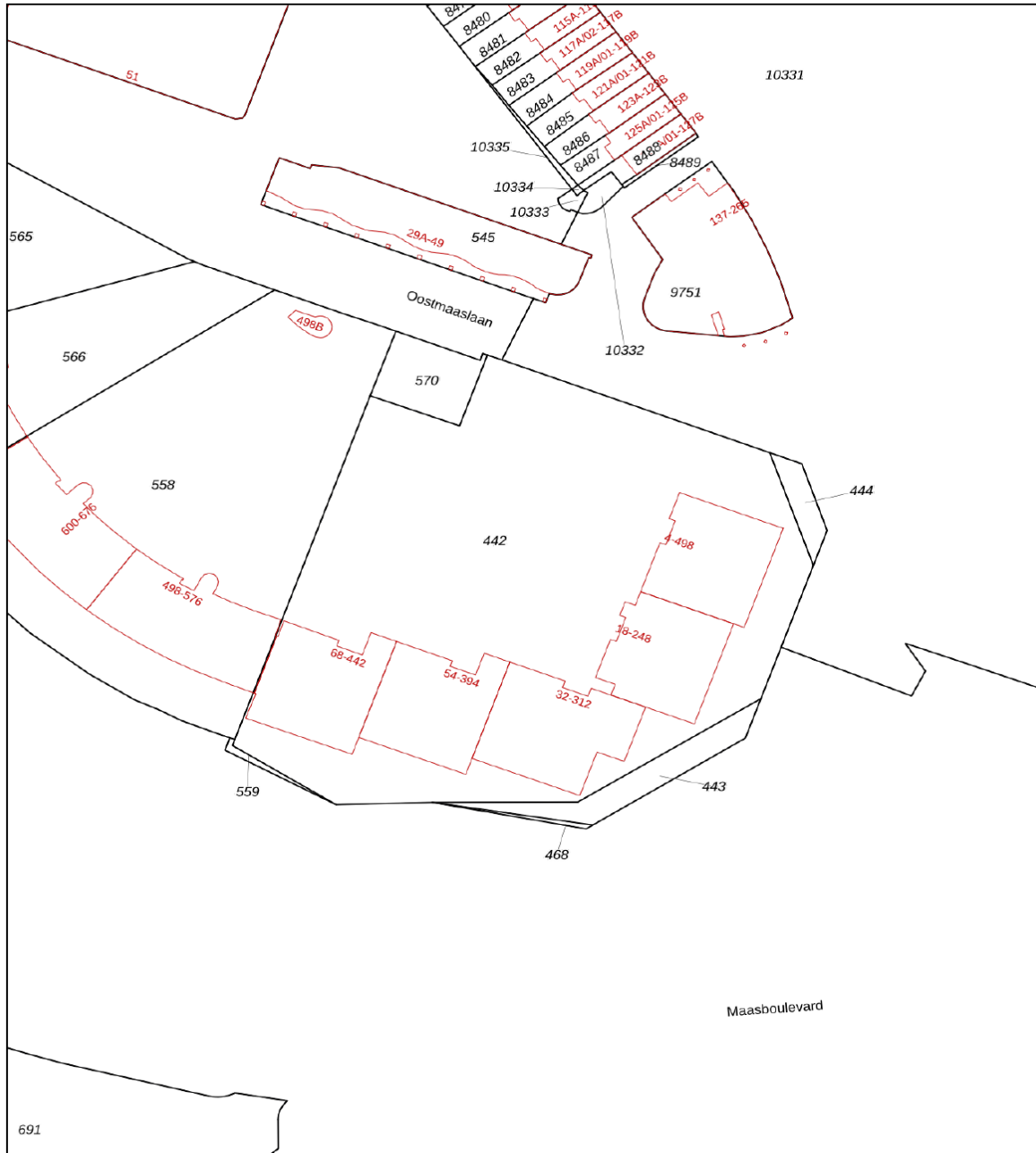


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

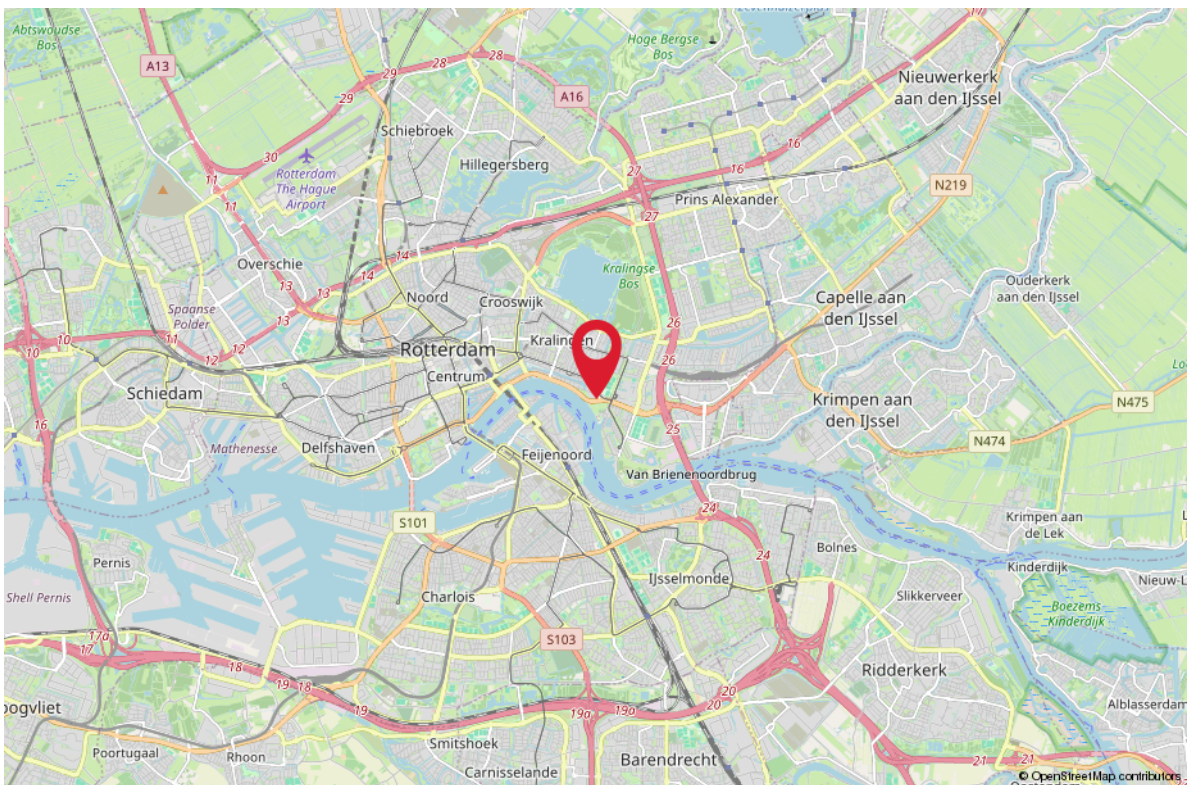
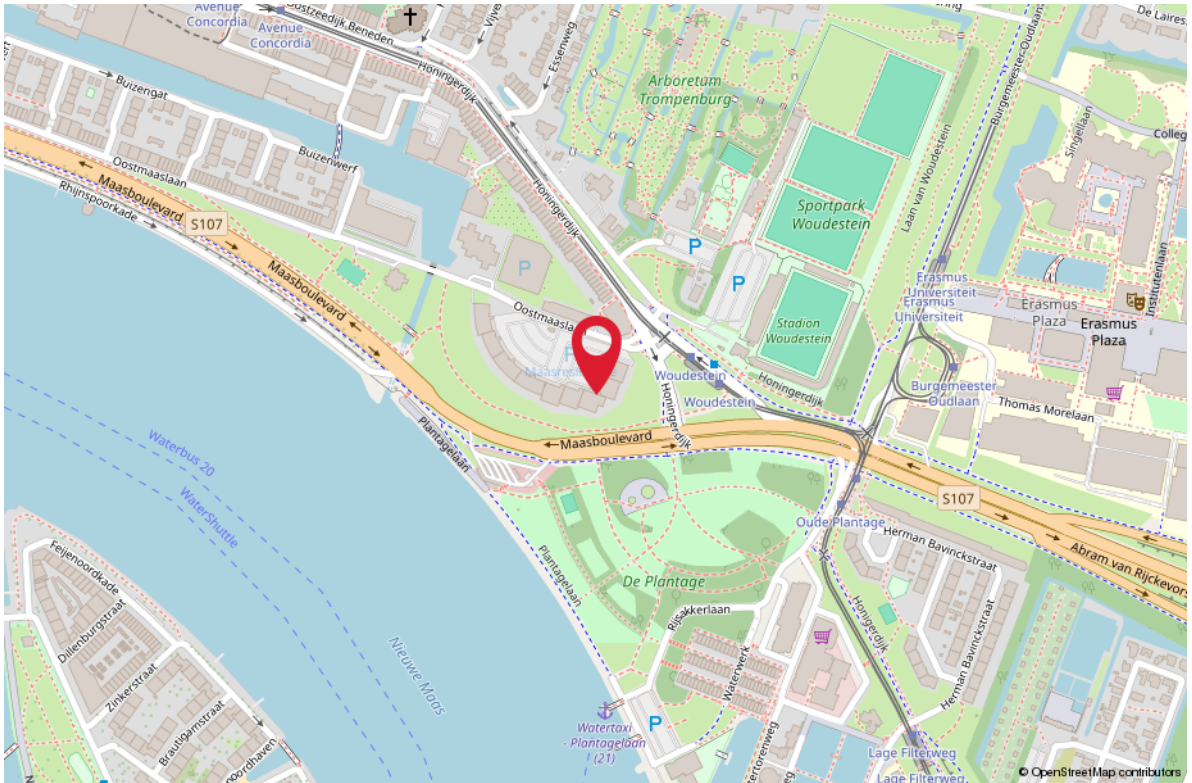
Uw referentie: jhs



0 10 20 30 40 50m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Kralingen</p> <p>Sectie                            I</p> <p>Perceel                            442</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
--	---	---

# LOCATIE OP DE KAART



# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw REMAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



## Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

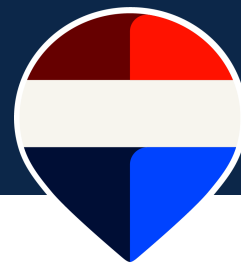
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.remax-mg.nl



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

**REMAX**  
**MAKELAARSGROEP**

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda