



SPECERIJENHOF 11

3063 BX ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 475.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	88 m ²
Inhoud	269 m ³
Bouwjaar	1996
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Achtertuint
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Centrale voorziening
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Een oase van rust midden in Kralingen! Achter de levendige Honingerdijk bevindt zich een unieke, groene binnentuin waar dit charmante 3-kamer appartement te vinden is. De royale leefruimte met moderne open keuken met kookeiland, twee slaapkamers en een keurige badkamer maken dit tot een stijlvol appartement. De woning beschikt over een balkon met doorloop naar de tuin van circa 23 m². Een bijzonder pluspunt dat maar weinig woningen in dit complex bieden. Met ook nog eens uitzicht over het water is dit een plek waar je elke dag geniet van rust, ruimte en comfort!

Het "Javaanse Kruidenhuis" maakt deel uit van het markante "Specerijenhof" en ligt verscholen achter de Honingerdijk. In de nabije omgeving is het levendige centrum van Rotterdam gelegen, evenals het Kralingse Bos en -Plas, de Maasboulevard, de Lusthofstraat en de Erasmus universiteit.

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:

Via de gemeenschappelijke binnentuin is het complex te bereiken. Zo bevind je je direct in een oase van groen en rust. Wat een verrassing! De nette, afgesloten centrale entreehal biedt toegang tot de brievenbussen, het bellentableau, het trappenhuis en de lift.

Middels de ruime entree zijn alle vertrekken te bereiken. Het leefgedeelte strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en is voorzien van een nette laminaatvloer die door de gehele woning is doorgelegd. Wat een ruimte voor een gezellige zit- en eethoek om de perfecte thuisbasis te creëren! Vanaf de bank kijk je uit over het water, wat zorgt voor een rustgevend en ontspannen gevoel. De schuifpui geeft toegang tot het balkon (circa 7 m²) met doorgang naar de tuin (circa 23 m²), die is gelegen op het westen. Perfect om bij mooi weer als verlengstuk van de woonkamer te gebruiken, zodat het ook buitenshuis optimaal vertoeven is. De tuin is echt one of a kind! Binnen dit complex beschikken maar weinig woningen over een eigen tuin. Een zeldzaam privilege dat dit appartement onderscheidt van de rest! Terug in de woning, aan de andere zijde, bevindt zich de open keuken met kookeiland. Dit is écht een moderne toevoeging aan de woning en van alle luxe voorzien, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koel- en vriescombinatie en een vaatwasser. Koken kan hier op zijn best!



De woning beschikt over twee opvallend diepe slaapkamers om geheel naar eigen wens in te richten. De badkamer is volledig betegeld en straalt door de lichte kleuren één en al rust uit. Verder is de badkamer uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel, handdoekradiator en vloerverwarming. In de entree bevinden zich een separaat toilet met fonteintje, een praktische inpandige berging met een aansluiting voor de wasmachine en droger, en de meterkast.

Berging en parkeerplaats:

Bij de woning behoort onder andere een separate berging van circa 6 m², welke is te vinden in de onderbouw, en een eigen parkeerplaats voor € 25.000,- k.k., welke is gesitueerd in de ondergelegen parkeergarage.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1996
- Woonoppervlakte circa 88 m²
- Inhoud circa 269 m³
- Balkon circa 7 m² en tuin circa 23 m²
- Eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage voor € 25.000,- k.k. (separaat aangeboden, verplichte afname)
- Gelegen op erfpachtgrond t/m 08-02-2094, waarvan de canon is afgekocht t/m 08-02-2045
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming in combinatie met radiatoren
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €210,- per maand
- 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.



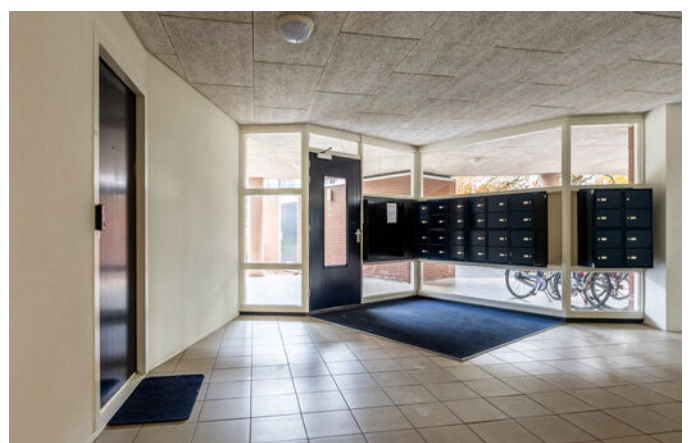












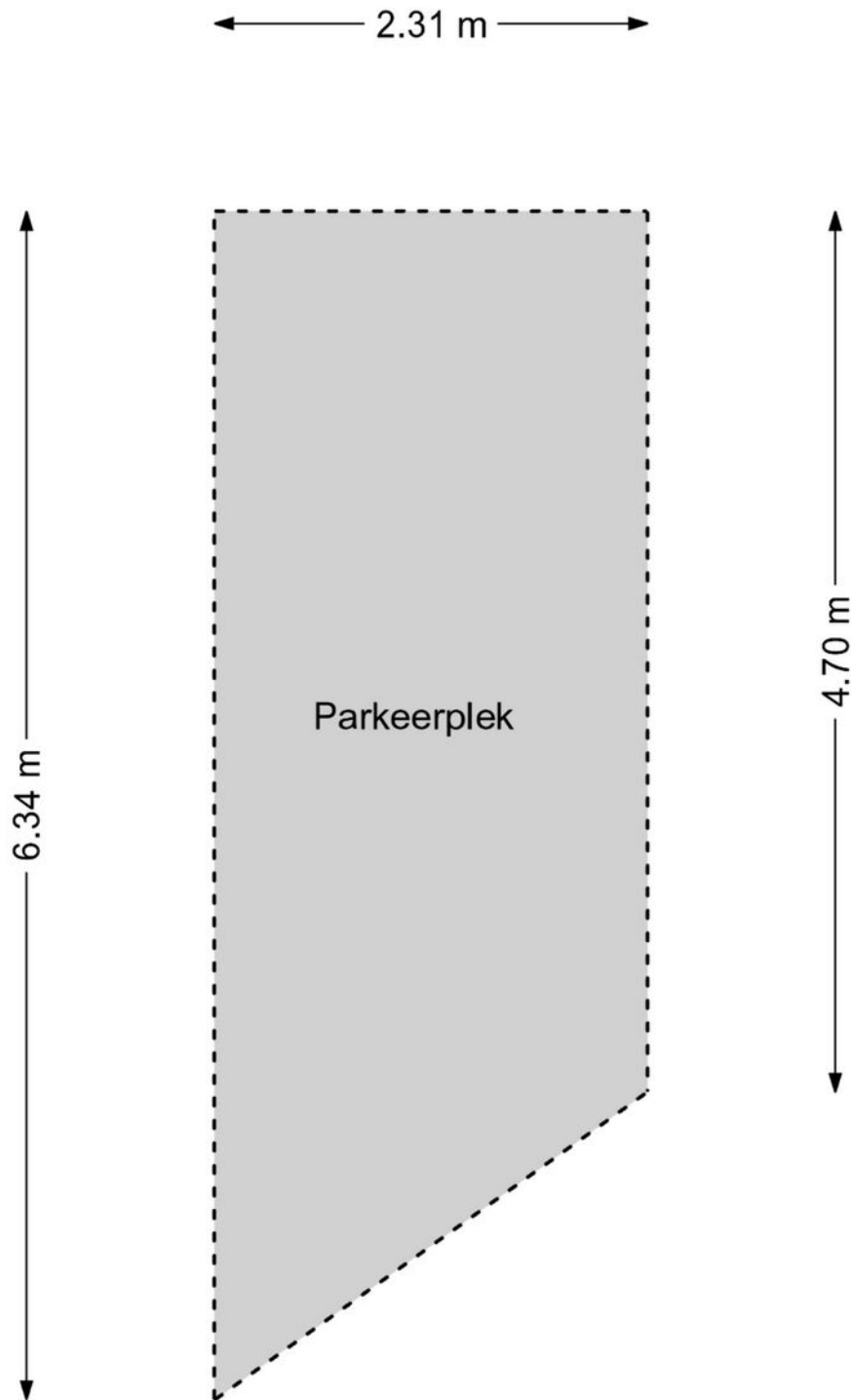




PLATTEGROND



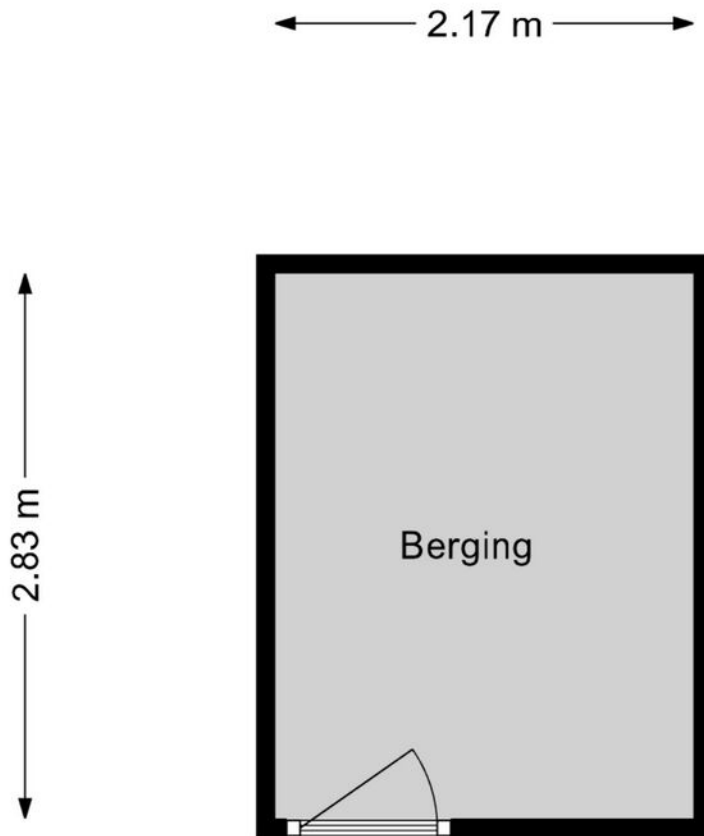
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

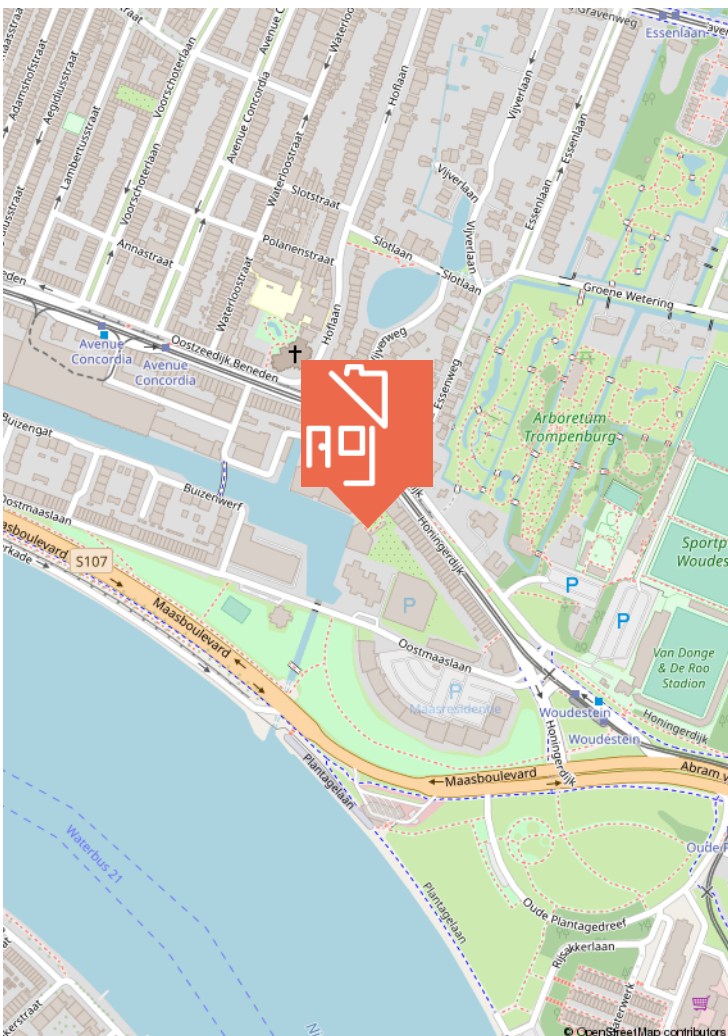
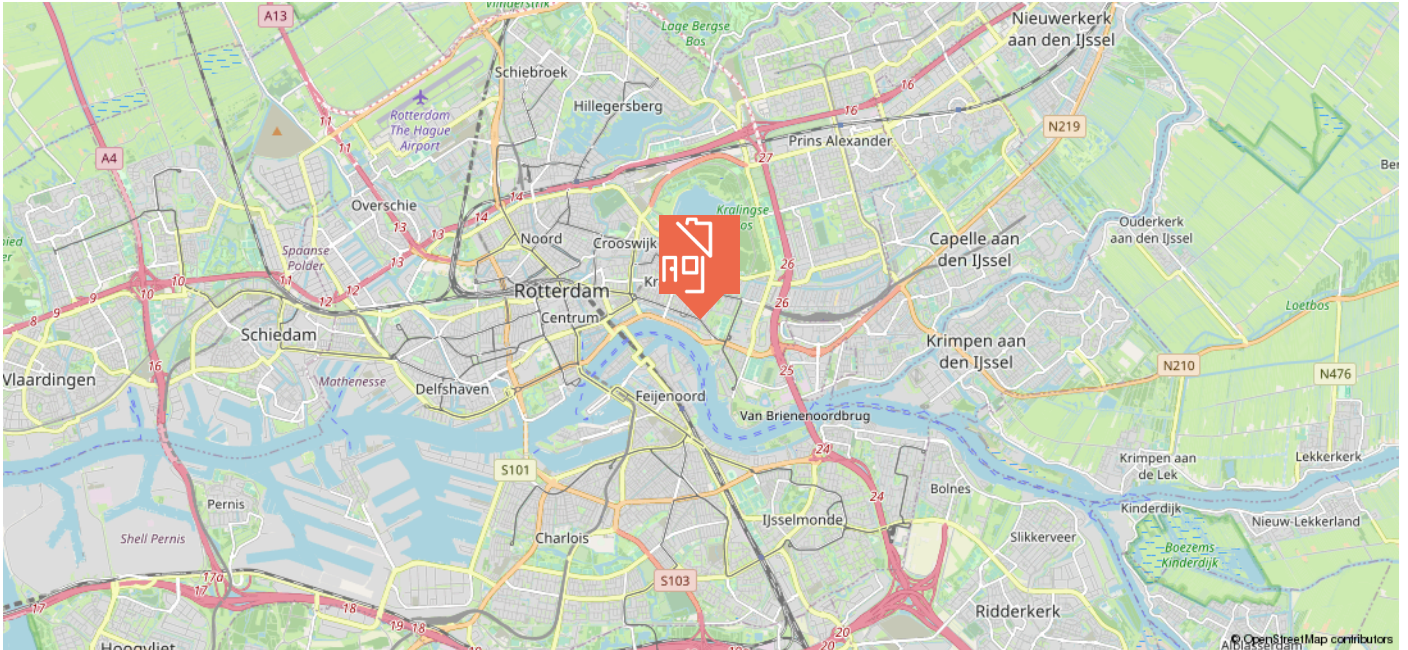
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden 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 hypotheekverstrekende 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 direct je bezichtiging online in!
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je
plek vast

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