

TE KOOP



Kortekade 40 B 02

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Kortekade 40 B 02 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Op een geweldige locatie in Kralingen en op steenworp afstand van het Kralingse Bos en de Kralingse Plas ligt deze ruime en lichte bovenwoning op de 2e en halve 3e etage.

Deze charmante bovenwoning maakt onderdeel uit van een historisch complex dat valt onder het beschermd stadsgezicht.

Deze woning beschikt momenteel o.a. over 2 ruime slaapkamers, 1 eetkamer, 1 werkkamer en een woonkamer met openslaande deuren naar een zonnig balkon op het zuidwesten. Er zijn natuurlijk andere indelingen mogelijk, denk aan een inloopkast of een babykamer. Woonoppervlakte ca. 87 m². Eigen grond.

Kortom, een unieke kans om een superplekje te bemachtigen in het geliefde en levendige Kralingen!

Kralingen Oost is een groene, karakteristieke buurt met een historische uitstraling. In de directe omgeving zijn er allerhande winkels en uitstekende horeca. Verder liggen het Kralingse Bos en de Kralingse Plas met veel recreatiemogelijkheden en gezelligheid letterlijk aan het einde van de straat. Ook het centrum van Rotterdam is in slechts 10 minuten fietsen of met openbaar vervoer (tram en metro) te bereiken. De snelweg ligt zelfs op een afstand van minder dan 5 minuten.

Diverse sportverenigingen, de Hogeschool en Erasmus Universiteit liggen binnen handbereik.

On a fantastic location in Kralingen, just a stone's throw from the beautiful park Kralingse Bos and the lake Kralingse Plas, this spacious and bright upper-floor apartment is situated on the second and partial third floor.

This charming apartment forms part of a well-maintained complex and currently features, among other things, two spacious bedrooms, two home offices, and a bright living room with French doors opening onto a sunny southwest-facing balcony. The layout can easily be modified to create entirely different configurations if desired.

In short, a unique opportunity to secure a wonderful home in the popular and vibrant Kralingen neighborhood.

Living area approx. 87 m². Freehold property.

Kralingen Oost is a distinctive area with a historic character and has traditionally been an elegant and green district of Rotterdam. Today, Kralingen Oost offers a wide variety of amenities. In the immediate vicinity you will find a range of shops and excellent restaurants and cafés. In addition, the Kralingse Bos and the lake, offering many recreational opportunities, greenery, and a lively atmosphere, can literally be reached at the end of the street. Rotterdam city center is easily accessible within just 10 minutes by bicycle or by public transport (tram and metro), as are the main highways. Various sports clubs, the University of Applied Sciences, and Erasmus University are all within easy reach.

Indeling:

Gezamenlijke entree met trapopgang naar 1e etage.

1e etage:

Woningentree met trapopgang naar 2e etage.

2e etage:

Hal met toilet, meterkast en garderobe.

Ruime en lichte living (achterkamer) ca. 6.05 x 3.25 met laminaatvloer en openslaande deuren naar zonnig balkon. Balkon gelegen op het zuidwesten (mid en avondzon) ca. 5.20 x 0.90 met voldoende privacy en vrijheid.

Grote voorkamer ca. 5.50 x 3.25, momenteel in gebruik als eetkamer en voorzien van fraaie en goed geïsoleerde grote raampartijen met authentiek glas-in-lood.

Eenvoudige maar nette keuken ca. 2.60 x 1.85 met gaskookplaat en deur naar balkon.

Slaapkamer ca. 2.45 x 1.85

De 2e etage is voorzien van strakke wandafwerkingen, laminaatvloeren en aan de voorzijde houten kozijnen met geïsoleerde beglazing en origineel glas-in-lood en aan de achterzijde eveneens houten kozijnen met dubbel glas en eveneens glas-in-lood.

Halve 3e etage:

Overloop met daklicht en opstelruimte voor de cv-combiketel.

Royale slaapkamer ca. 4.10 x 3.30 met vaste kast.

Werkkamer ca. 2.75 x 1.80 met vaste kast.

Vanuit de kamers is er leuk uitzicht op de voorgelegen straat.

Ruime eenvoudige geheel betegelde badkamer ca. 3.30 x 1.65 met wastafel, douche en aansluitmogelijkheden voor wasmachine en droger.

De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloeren en ook hier treffen we strak afgewerkte wanden en plafonds.

Bijzonderheden:

Super licht en ruim bovenhuis op de 2e en halve 3e etage op een geweldige plek in Kralingen aan de levendige Kortekade op steenworp afstand van het Kralingse Bos en de Kralingse Plas.

Ruim balkon op het zuidwesten met volop zon, privacy en vrij uitzicht.

Intern voorzien van strakke wand-en-plafondafwerkingen, nette laminaatvloeren en bruikbare maar eenvoudige keuken en sanitair.

Extern goed onderhouden.

De vereniging van eigenaars is actief, heeft een gezamenlijke opstalverzekering en een MJOP. De maandelijkse bijdrage bedraagt thans ca. €34,- per maand en is vooral ten behoeve van de verzekeringen en klein onderhoud. Onderhoud voortkomend uit de door de VVE opgestelde MJOP-planning wordt in onderling overleg bekostigd.

Verwarming en warmwater middels cv-ketel.

Volledig voorzien van dubbele beglazing en deels van fraaie hardhouten kozijnen met mooi glas-in-lood.

Energielabel C.

Parkeren voor de deur, betaald parkeren en voor bewoners parkeervergunning mogelijk.

Woonoppervlakte ca. 87 m², inhoud 290 m³.

Gelegen op eigen grond, bouwjaar 1934.

Ouderdomsclausule en niet zelf bewoond clausule van toepassing.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Woonoppervlakte

87 m²

Inhoud

290 m³

Bouwjaar

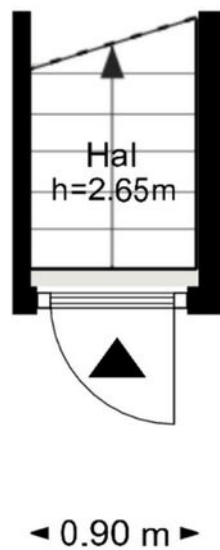
1934





Kortekade 40-B 02 - Rotterdam

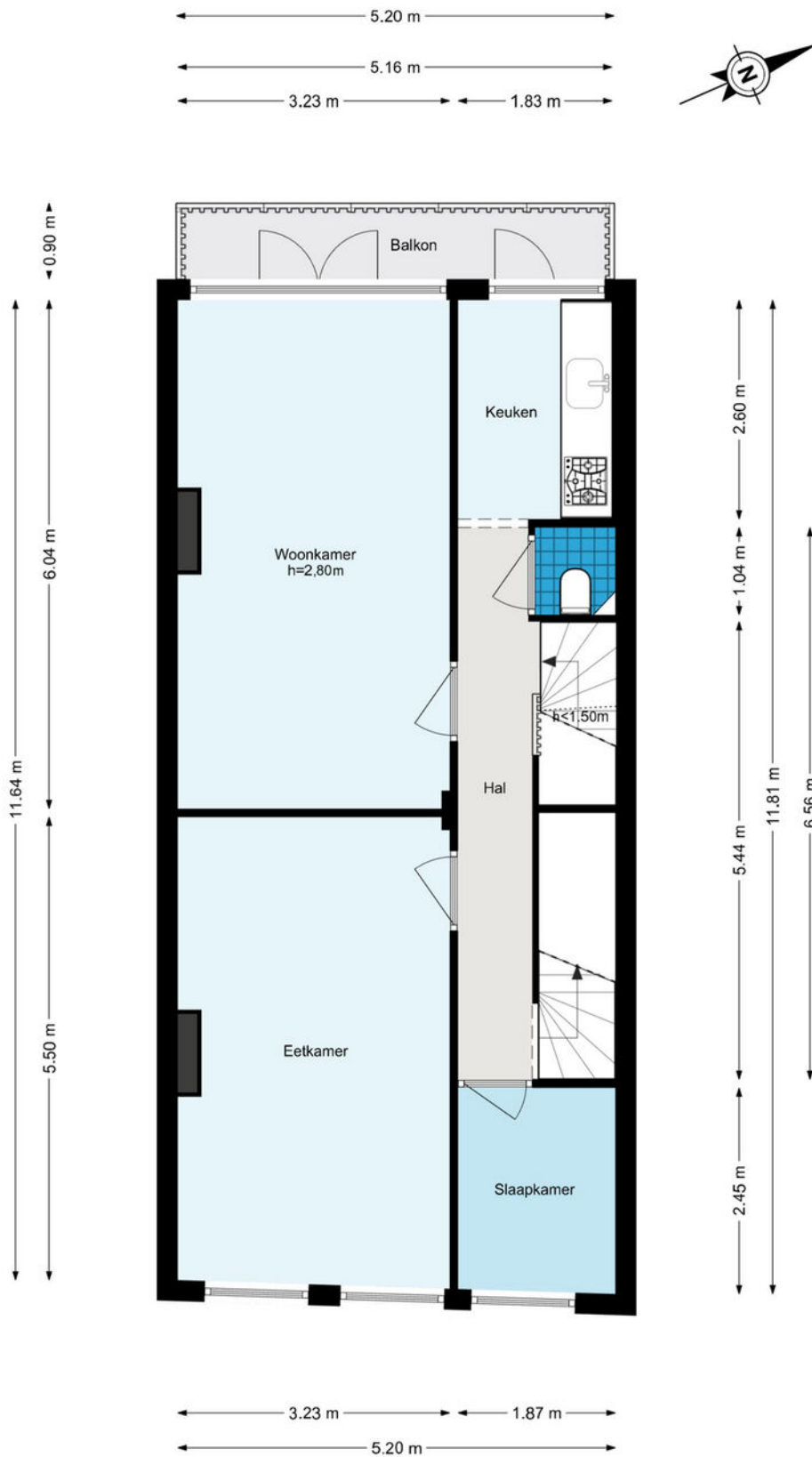
Eerste verdieping



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

© www.woningmedia.nl

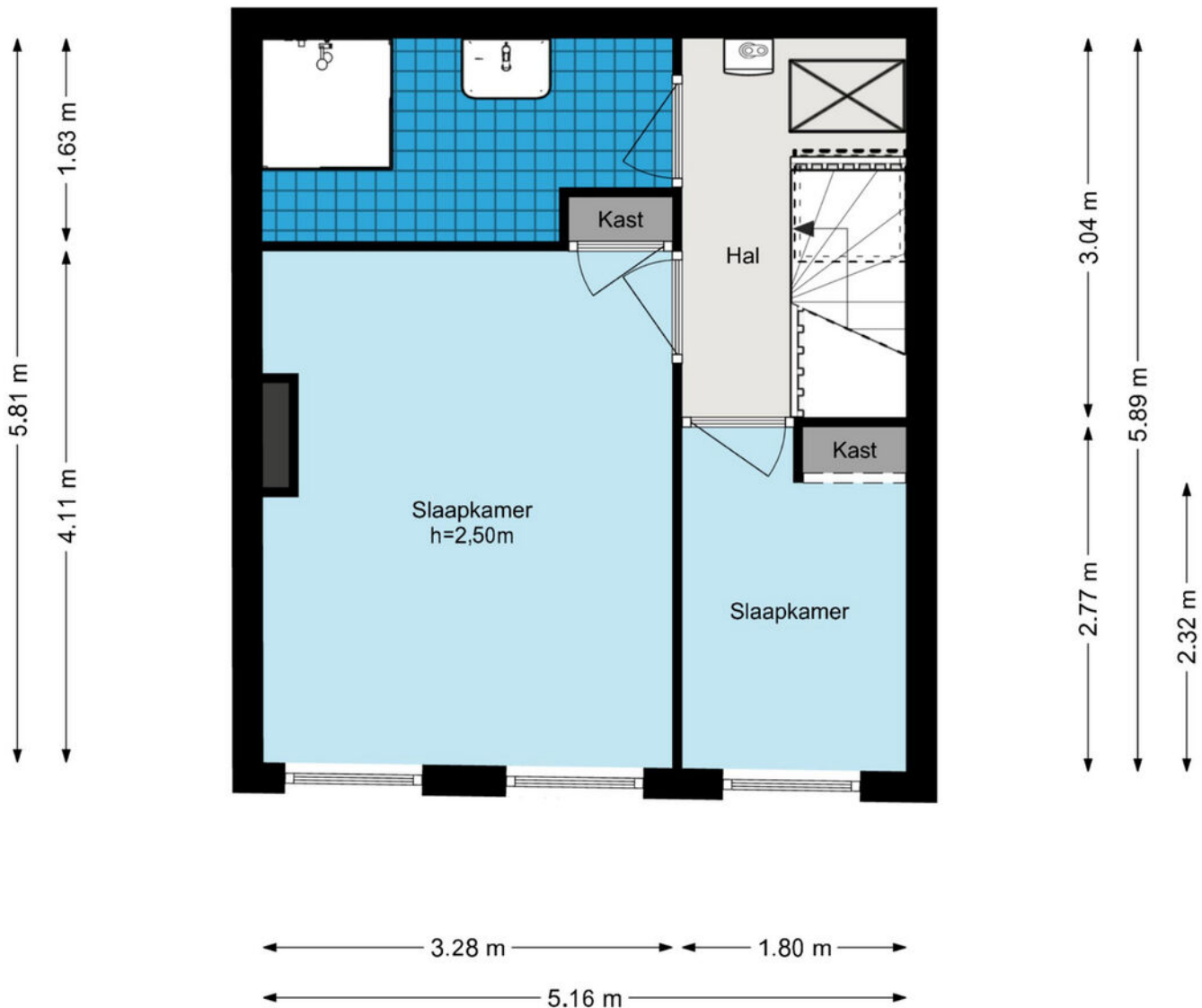
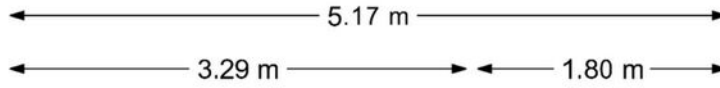
Kortekade 40-B 02 - Rotterdam
Tweede verdieping



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

Kortekade 40-B 02 - Rotterdam

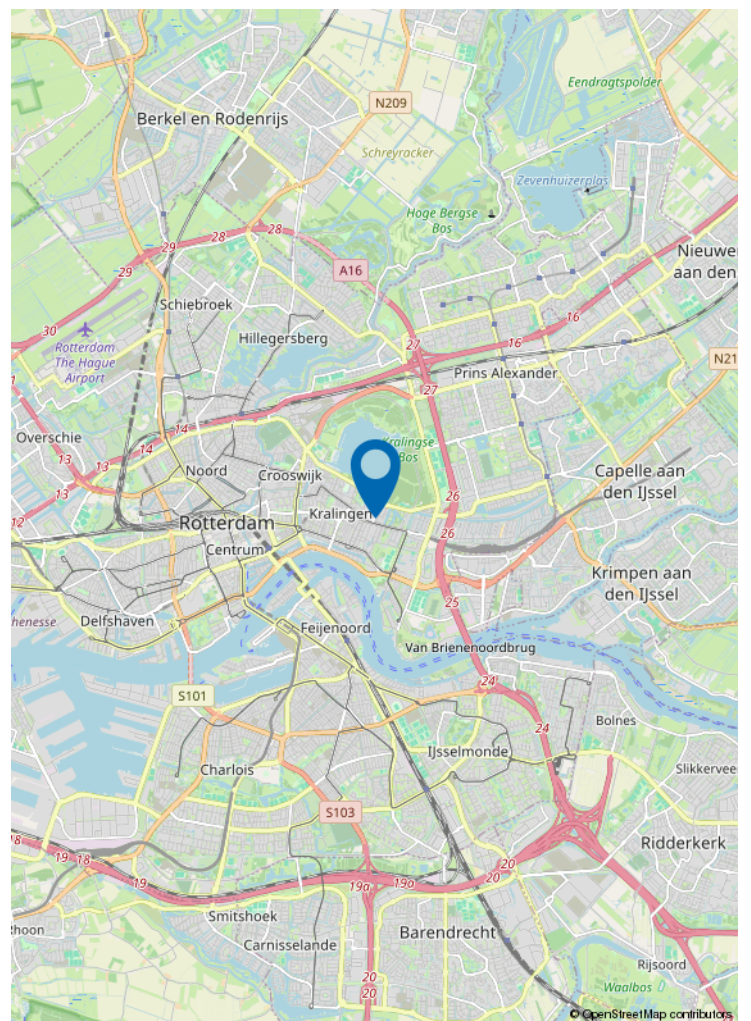
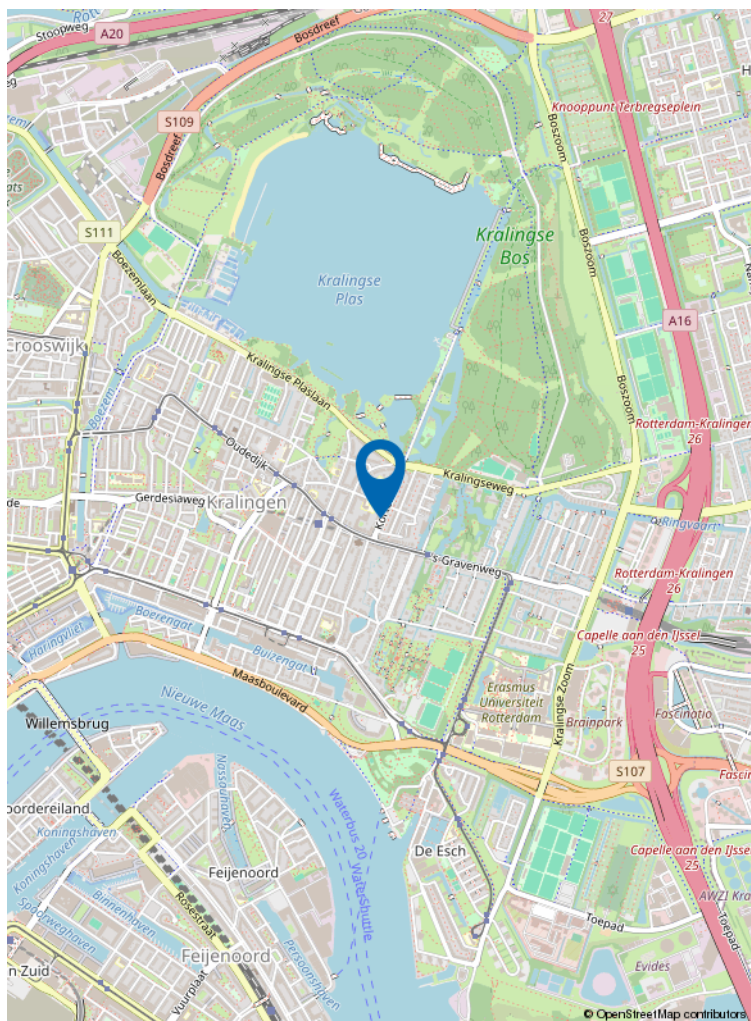
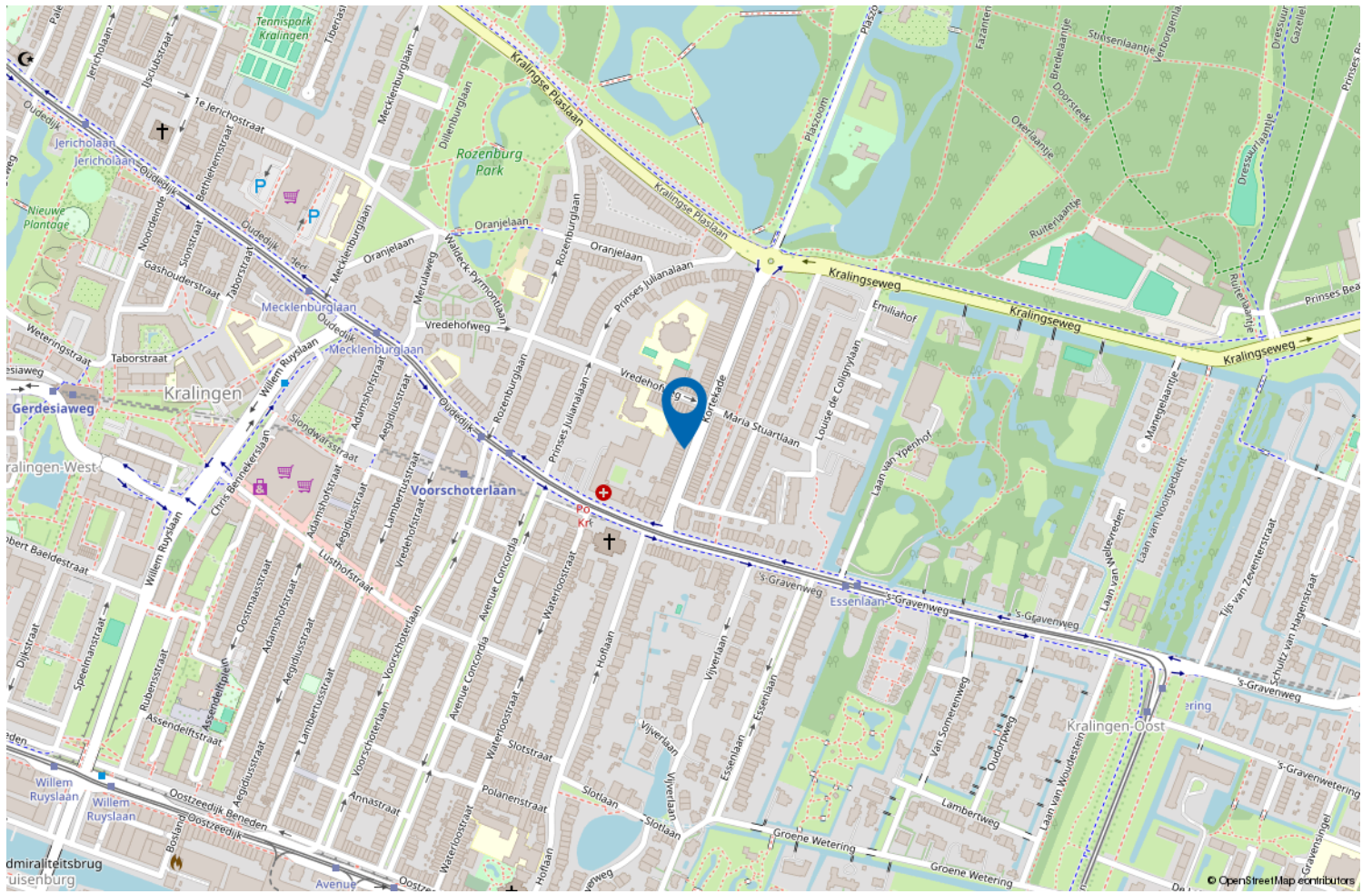
Derde verdieping



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

Rotterdam Oost biedt rust, ruimte en stedelijk gemak.

Van historisch Kralingen tot kindvriendelijke wijken als Prinsenland, s-'Gravenland, Ommoord/Zevenkamp en de Prins Alexanderpolder: hier vind je gezinswoningen, groene straten en alle voorzieningen dichtbij.

Met uitstekende OV-verbindingen en snelwegen ben je snel in de stad of regio.

Rotterdam Oost: ideaal voor wie zoekt naar comfort én bereikbaarheid.

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgsafpraak 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.



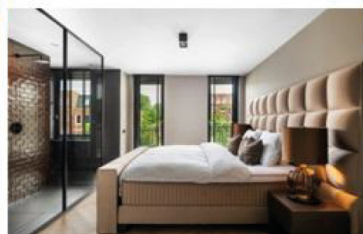
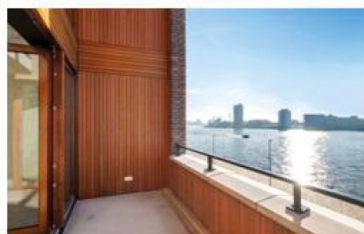
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 bezichtiging, 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 bezichtiging 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