

TE KOOP



Kralingseweg 37

Rotterdam



KETTNER

M A K E L A A R S



Kralingseweg 37 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kralingen

Een uniek appartement vol charme.

Op de 1e etage van de Kralingerhout flat, direct aan het Kralingse bos gelegen, ruim, licht en sfeerol 3 kamer appartement met zonnig balkon op het zuid/westen.

Unieke indeling door situering over de breedte met grote raampartijen en leuk en levendig uitzicht richting de Kralingse Plaslaan en het bos.

De locatie is fenomenaal, binnen enkele stappen bereikt u het bos of de gezellige horeca, winkels en openbaar vervoer aan o.a. de Kortekade, de Oudedijk en de Lusthofstraat.

In de onderbouw is een praktische privé berging en parkeren doen de bewoners op eigen terrein.

Wonen in dit stukje van Kralingen is wonen in de ideale combinatie van een rustige, groene woonomgeving direct aan het bos én een gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum van Rotterdam. De locatie is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Tramhaltes en metrostations Voorschoterlaan en Gerdesiaweg zijn op loop/fietsafstand gelegen en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken. Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. De buurt heeft een ruime variatie in gezellige horecagelegenheden en winkels zoals op de Kortekade, de Lusthofstraat en de Oudedijk.

A unique apartment full of charm.

Located on the first floor of the Kralingerhout building, directly next to the Kralingse Bos, this spacious, bright, and atmospheric three-room apartment features a sunny southwest-facing balcony. The apartment has a unique layout, extending across the full width of the building with large windows and a pleasant, lively view toward the Kralingse Plaslaan and the forest.

The location is phenomenal: within just a few steps you can reach the forest or the lively cafés, restaurants, shops, and public transport connections on streets such as the Kortekade, Oudedijk, and Lusthofstraat.

In the basement there is a practical private storage room, and residents can park on the building's private grounds.

Living in this part of Kralingen means enjoying the ideal combination of a quiet, green residential environment right next to the forest, while still being conveniently close to the city center of Rotterdam. The area is easily accessible by both car and public transport. Tram stops and the Voorschoterlaan and Gerdesiaweg metro stations are within walking or cycling distance, and several main roads can be reached quickly.

There are plenty of recreational and sports facilities nearby, including hockey fields, tennis courts, a riding school, a golf course, and a sailing club. The neighborhood also offers a wide variety of cozy cafés, restaurants, and shops, particularly along the Kortekade, Lusthofstraat, and Oudedijk.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met bellenplateau en brievenbussen. Fraaie ontvangsthal met toegang tot het trappenhuis en de lift.

1e verdieping:

Entree, vestibule met meterkast en garderobe. Hal met toilet.

Ruime lichte living ca. 6.65 x 4.45 met grote raampartijen over de volle breedte, vaste buffetkast, parketvloer en deur naar zonnig balkon op het zuidwesten.

Slaap/werkkamer I ca. 4.75 x 2.60 (ensuite aan de woonkamer) met eveneens grote raampartijen en leuk uitzicht over de Kralingse plaslaan en richting de Plas.

Slaapkamer II ca. 3.10 x 3.05 met vaste garderobekast.

Keurige eenvoudig ingerichte keuken (origineel Piet Zwart), voorzien van los gasfornuis en koelkast en vaste buffetkast.

Geheel betegelde badruimte ca. 2.85 x 2.50 met wastafel, douchecabine en aansluitmogelijkheid voor wasmachine.

Bijzonderheden:

Bijzonder charmant en sfeervol appartement met veel lichtinval door grote raampartijen en een praktische indeling met 2 slaapkamers en zonnige balkon.

Fenomenale locatie, direct aan het Kralingse Bos & Plas en op loopafstand van gezellige horeca, winkels en openbaar vervoer.

Originele Piet Zwart keuken, fraaie parketvloeren en handige bergkasten typeren de originaliteit van de oorspronkelijke architectuur.

Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage €378,- per maand, dit is inclusief verzekeringen en reserveringen groot onderhoud. MJOP is aanwezig. De laatste jaren heeft het complex behoorlijke onderhoud – en - verduurzamingslagen gemaakt.

Verwarming en warmwater middels blokverwarming, voorschot thans ca. €72,- per maand. Volledig voorzien van HR+ dubbel glas in nieuw houten kozijnen.

Energie label G, ondanks dat de meeste in dit complex een label C krijgen heeft dit appartement een label G gekregen. Dit heeft louter te maken met de locatie op de 1e bouwlaag (boven de inpandige garages, waardoor in het automatische label-classificatie-systeem een G naar voren komt.

In de onderbouw een gezamenlijke fietsenberging en een eigen berging van ca. 5 m². Parkeren mogelijk op eigen terrein, met slagboom afgesloten. Onderdeel beschermd stads- en dorpsgezicht Kralingen.

Woonoppervlakte ca. 74 m², inhoud ca. 253 m³, bouwjaar 1959. Eigen grond.

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
Inhoud
Bouwjaar

74 m²
253 m³
1959

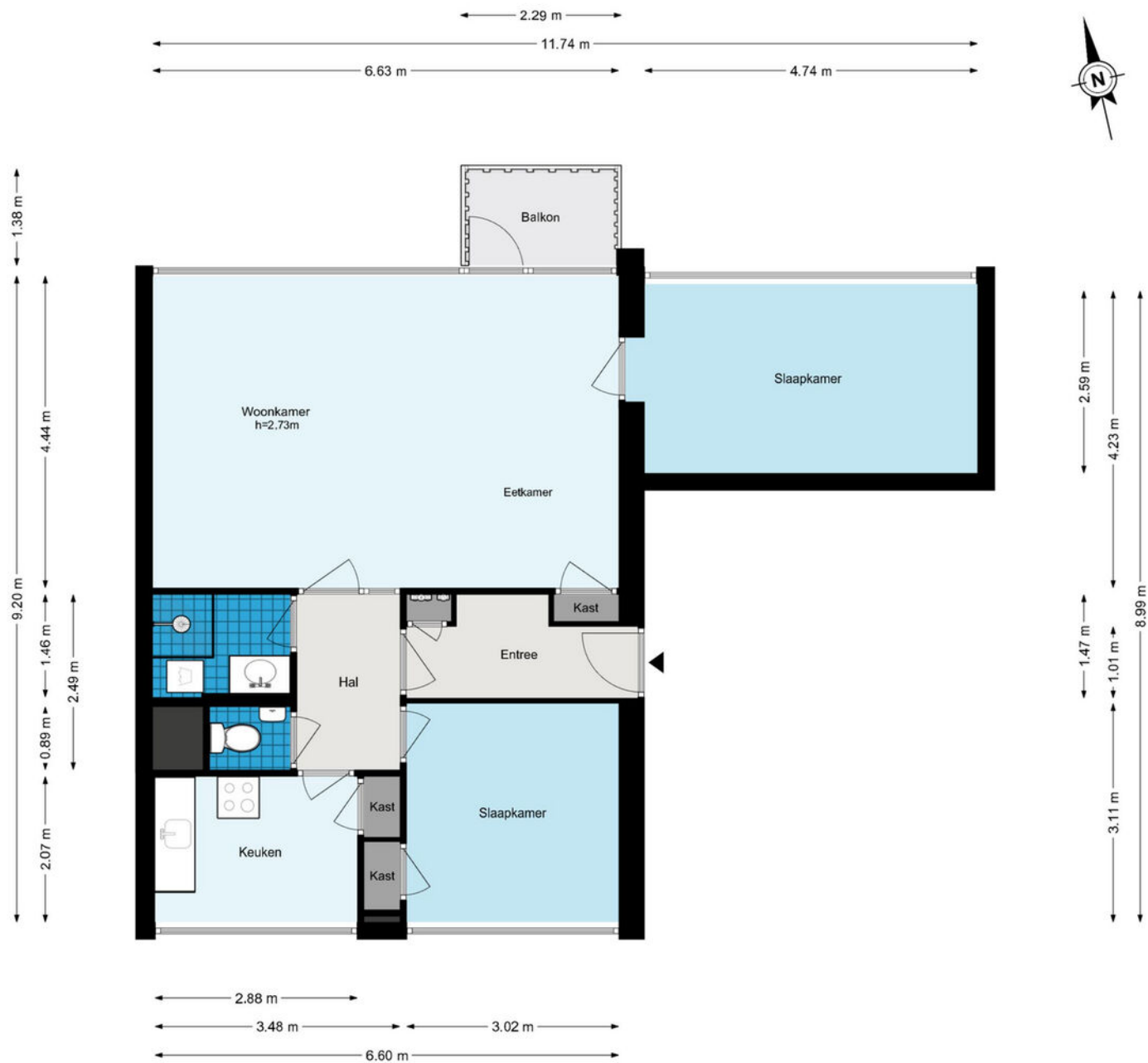




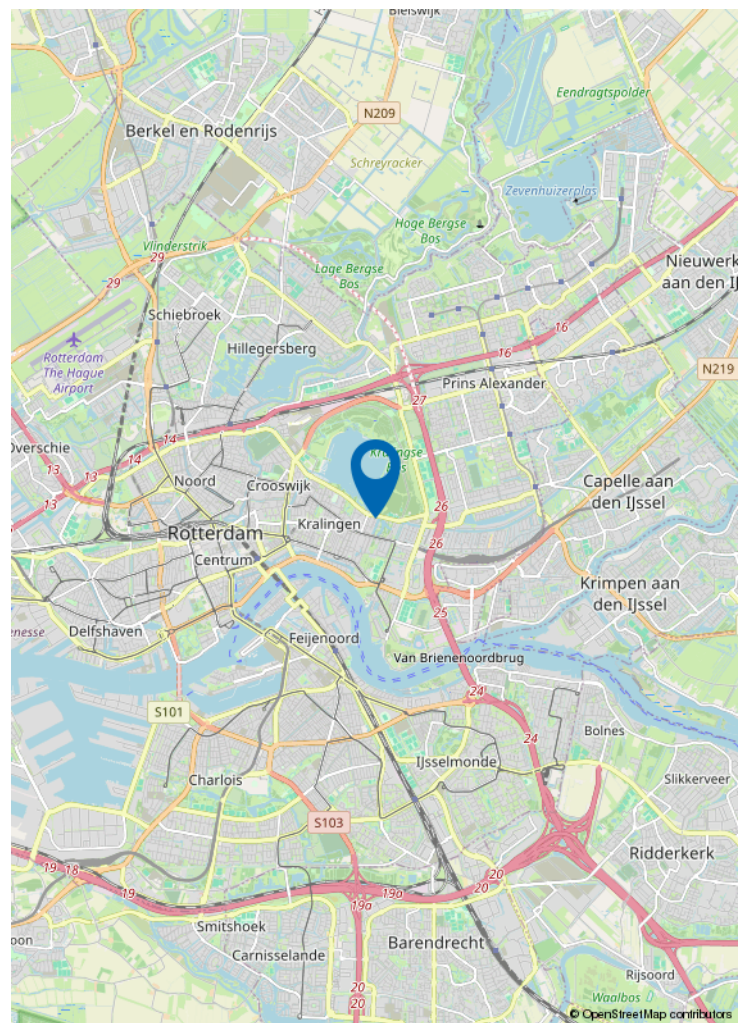
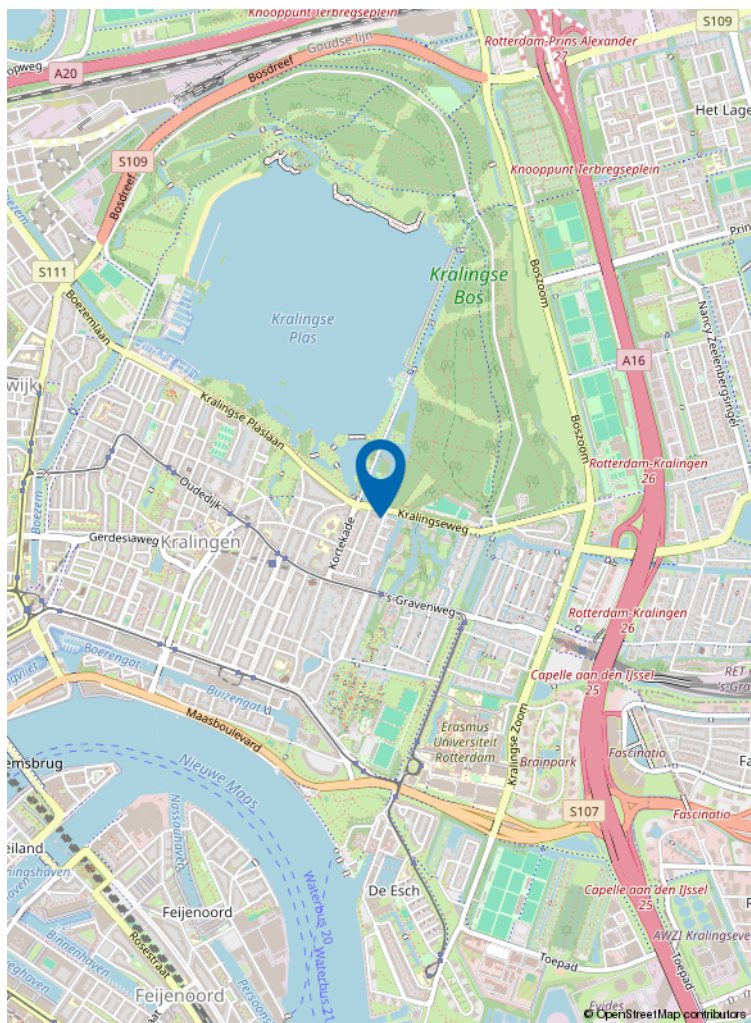
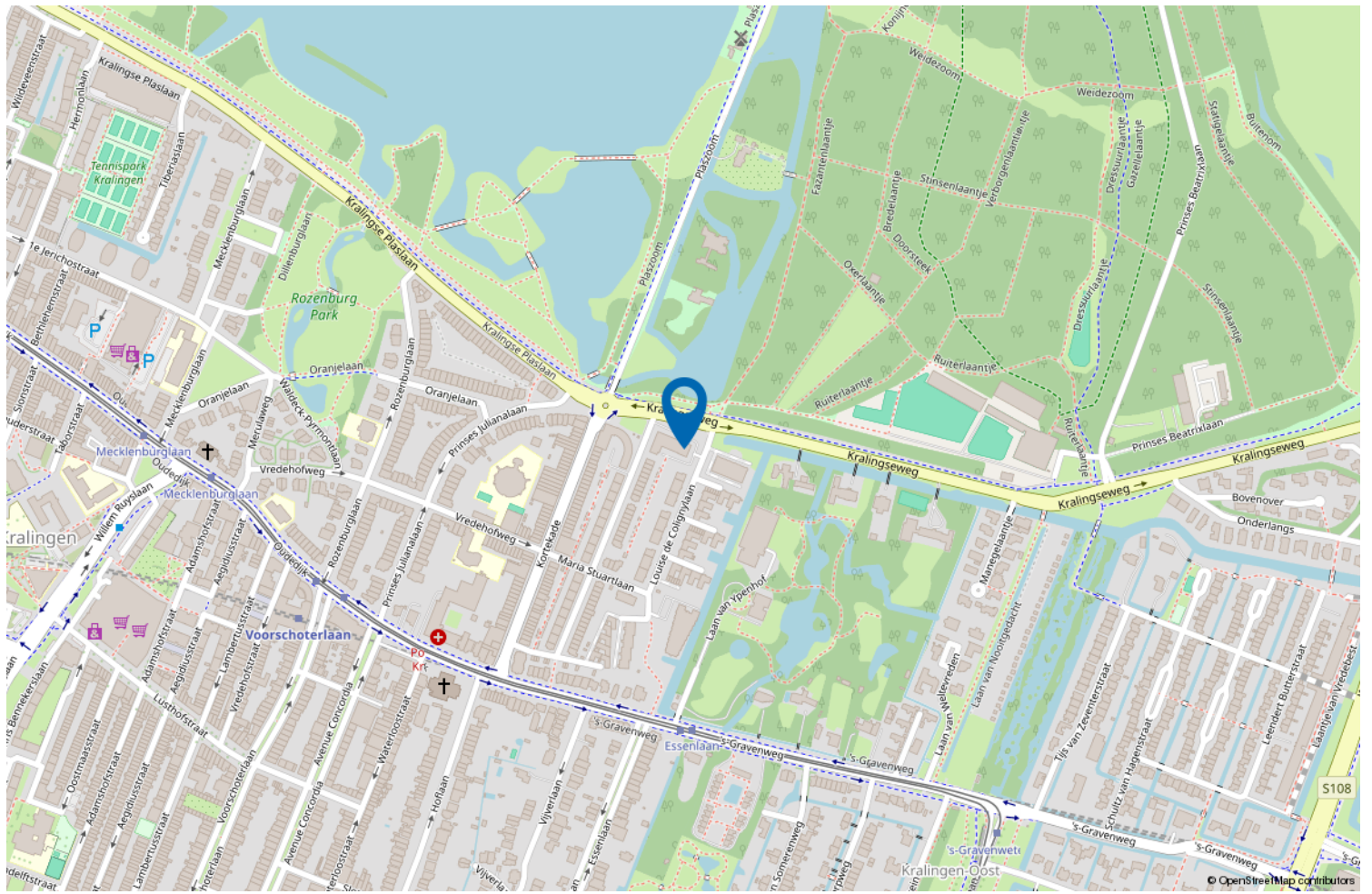




Kralingseweg 37 - Rotterdam Appartement



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



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.



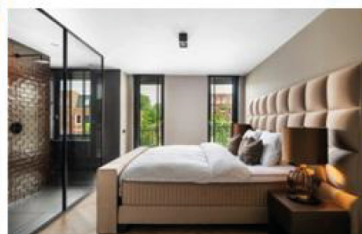
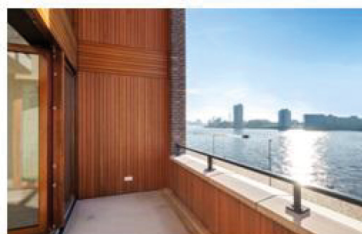
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaïld 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