



BOEZEMWEG 158 A
3031 BN ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	121 m ²
Inhoud	358 m ³
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Centraal, luxe en comfortabel! Dit appartement beslaat twee woonlagen en biedt een royale woonoppervlakte van circa 121 m². Dankzij de volledige renovatie in 2025 is het voorzien van alle hedendaagse luxe: een gloednieuwe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, een stijlvolle badkamer en een functionele indeling met drie ruime slaapkamers. Het zonnige balkon op het zuiden maakt het wonen hier helemaal af—een perfecte plek om te genieten zodra de warme dagen aanbreken. Bovendien is het centrum op loopafstand gelegen waardoor je alles binnen handbereik hebt. Hier komen al je woonwensen samen!

De wijk Kralingen-Crooswijk staat bekend als een van de meest dynamische en karaktervolle stadsdelen van Rotterdam. Enerzijds ervaar je hier de rust van statige lanen, het Kralingse Bos en charmante singels – anderzijds leef je op steenworp afstand van de binnenstad, de Erasmus Universiteit en populaire hotspots. De wijk is uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer en heeft een rijke schakering aan voorzieningen: van ambachtelijke bakkers tot moderne sportfaciliteiten, en van culturele instellingen tot hippe koffiebars. Of je nu houdt van joggen in het bos, borrelen aan het water of shoppen in de stad, in Kralingen-Crooswijk komt het allemaal samen. Een ideale locatie voor stadsliefhebbers die ook waarde hechten aan leefruimte, groen en gemak.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau en postvakken. Middels het trappenhuis is de woning op de eerste etage te bereiken.

Eerste etage:

Bij binnenkomst in de ruime entree ervaar je direct de prettige verbinding met de verschillende vertrekken. Het appartement is in 2025 volledig gerenoveerd en ademt daardoor de luxe en trends van nu. Stap het leefgedeelte binnen, waar de grote raampartijen over de volledige voorzijde voor een indrukwekkende lichtinval zorgen. De afwerking is neutraal,

hoogwaardig en fris: een strakke pvc-vloer en glad gestuukte wanden vormen de perfecte basis.

De open keuken (2025) sluit hier naadloos op aan, met beige fronten en een luxe afwerkingsniveau. De living beslaat de volledige breedte van het appartement en kan geheel naar eigen wens worden ingericht. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek direct naast de keuken. De keuken is compleet uitgerust met onder meer een combi-oven, Bora kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en veel bergruimte. Aan het leefgedeelte grenst bovendien een zonnig balkon op het zuiden, waar je heerlijk kunt ontspannen.

Terug in de entree bereik je de badkamer en het separate toilet. Ook de badkamer (2025) laat oog voor detail zien. Neutrale vloer- en wandtegels worden hier gecombineerd met een lichtblauwe tegelwand bij het ligbad, wat zorgt voor een verfijnde uitstraling. Het smaakvolle badkamermeubel met dubbele wastafel, ronde verlichte spiegel en de ruime inloopdouche met glas-in-staal wand maken het plaatje compleet. Een ideale plek om je dag prettig te beginnen én ontspannen af te sluiten.

Souterrain:

Via de hal op de eerste etage bereik je de slaapverdieping in het souterrain. De hoogwaardige afwerking van boven is hier volledig doorgezet: ook in het souterrain zijn de vloer, wanden en plafonds perfect afgewerkt. Alles is tot in detail verzorgd.

Deze verdieping beschikt over een ruime hal met overloop, een praktische wasmachineruimte en maar liefst drie royale slaapkamers. De hal en overloop zijn extra



Deze verdieping beschikt over een ruime hal met overloop, een praktische wasmachineruimte en maar liefst drie royale slaapkamers. De hal en overloop zijn extra royaal opgezet waardoor je ze multifunctioneel kan gebruiken zoals speel- en sportruimte. Alle drie de kamers lenen zich uitstekend als hoofdslaapkamer en kunnen geheel naar eigen smaak worden ingericht. Of je nu kiest voor een comfortabele slaapkamer met tweepersoonsbed, kinderkamer, een luxe walk-in closet of een fijne werkruimte—de mogelijkheden zijn hier eindeloos.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1954 – het appartement is volledig gerenoveerd in 2025
- Woonoppervlakte circa 121 m²
- Inhoud circa 358 m³
- Bij de woning behoort een separate berging van circa 7 m²
- Eigen grond
- Energielabel D
- Verwarming en warm water middels HR cv-ketel (2025)
- Eerste etage voorzien van airconditioning
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++ beglazing)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 192,- per maand
- Het dak is vernieuwd in 2025
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

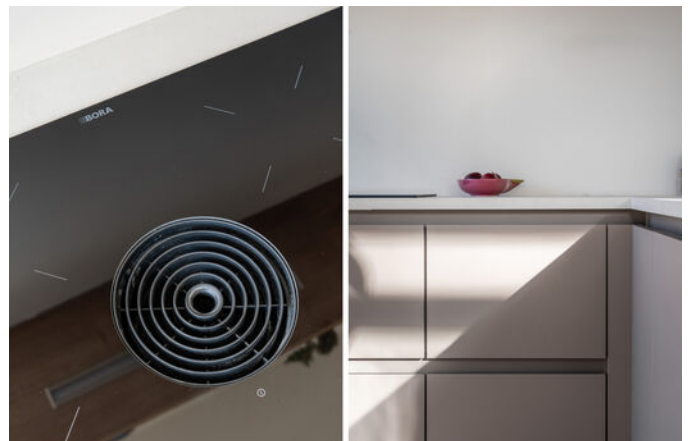
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

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.



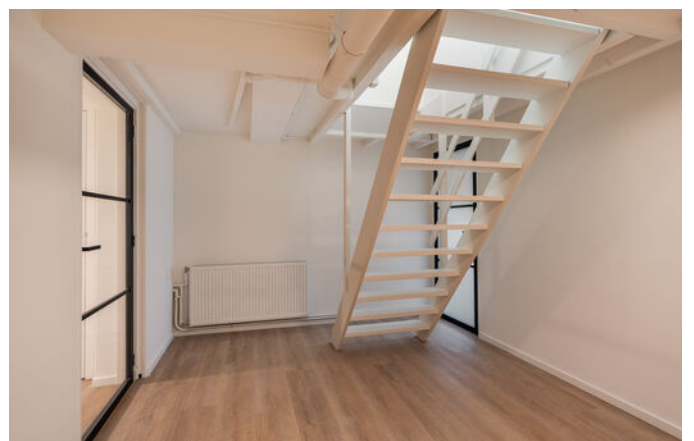
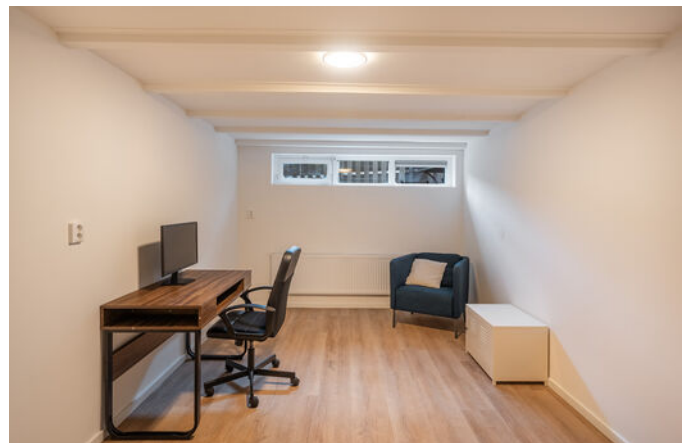












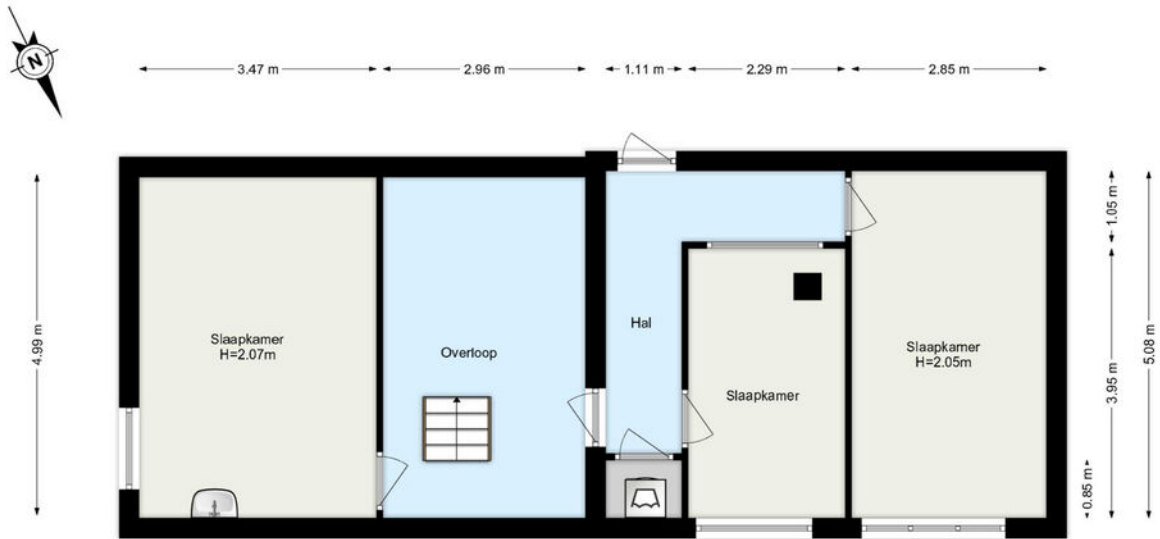




PLATTEGROND

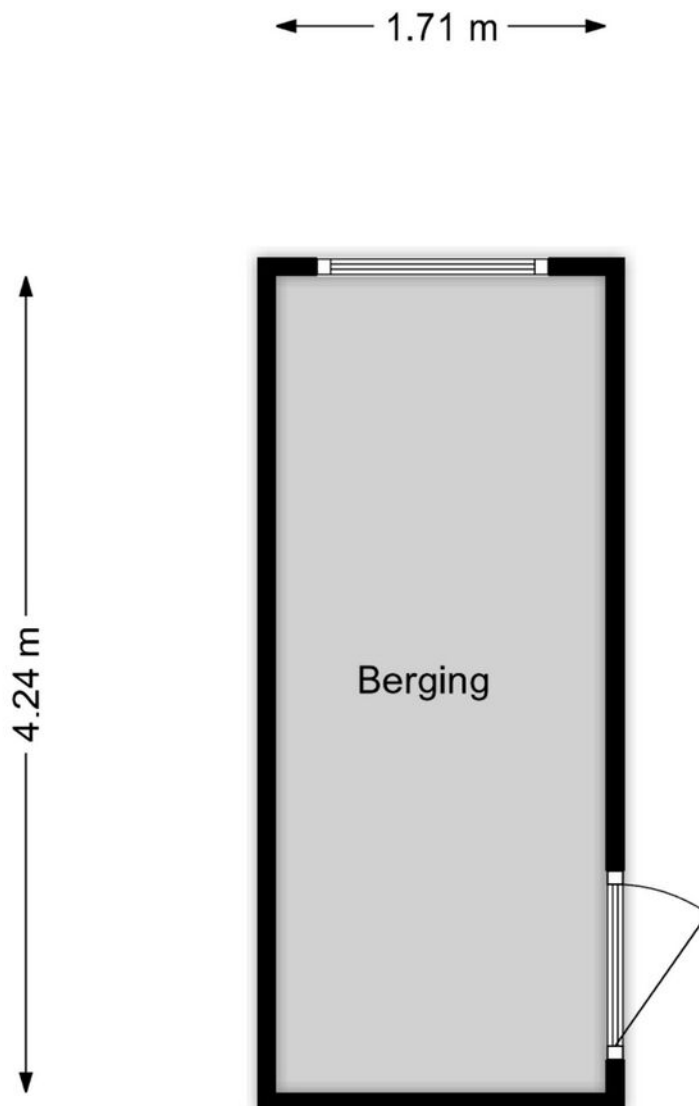


PLATTEGROND



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

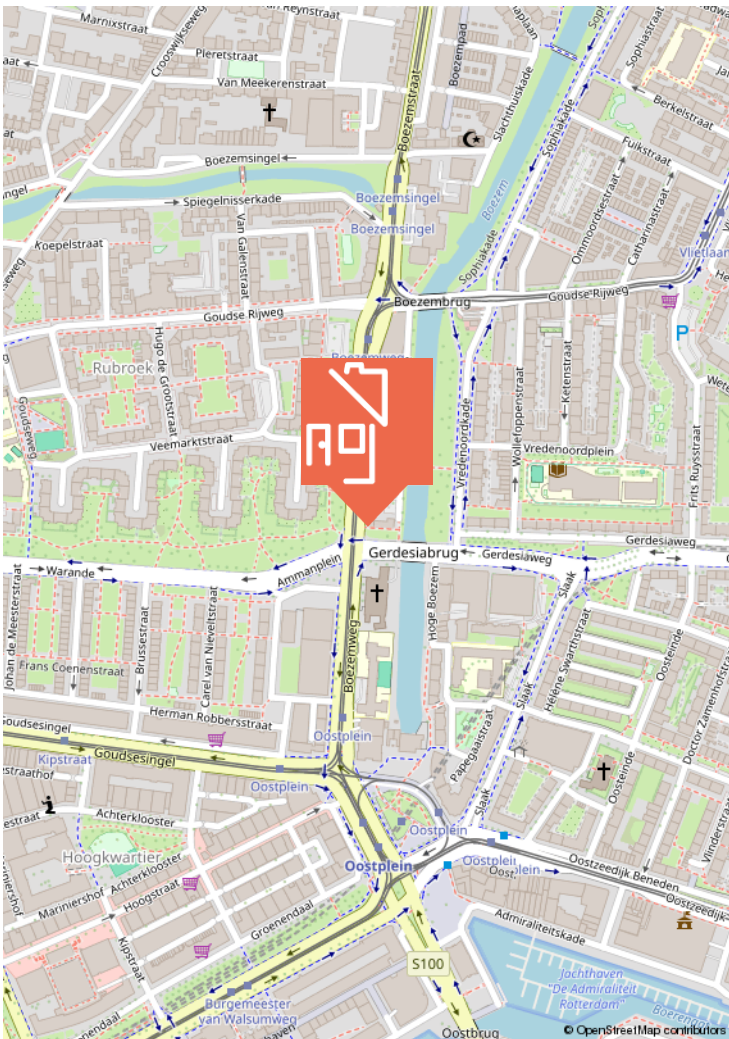
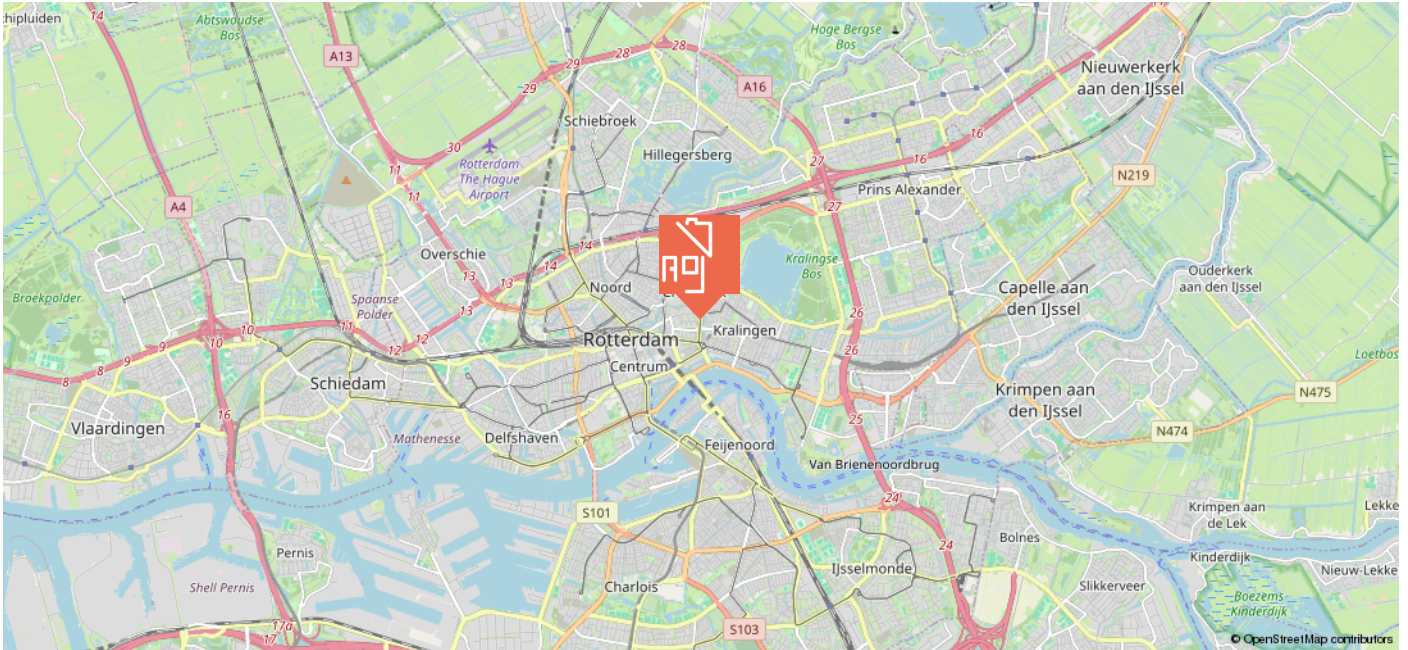
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Kralingen-Crooswijk

De wijk Kralingen-Crooswijk staat bekend als een van de meest dynamische en karaktervolle stadsdelen van Rotterdam. Enerzijds ervaar je hier de rust van statige lanen, het Kralingse Bos en charmante singels – anderzijds leef je op steenworp afstand van de binnenstad, de Erasmus Universiteit en populaire hotspots. De wijk is uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer en heeft een rijke schikking aan voorzieningen: van ambachtelijke bakkers tot moderne sportfaciliteiten, en van culturele instellingen tot hippe koffiebars. Of je nu houdt van joggen in het bos, borrelen aan het water of shoppen in de stad, in Kralingen-Crooswijk komt het allemaal samen. Een ideale locatie voor stadsliefhebbers die ook waarde hechten aan leefruimte, groen en gemak.



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

ONDERZOEKSP LICHT

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 hypotheekverstrekker 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