

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

**Vraagprijs € 425.000,- k.k.**



**Stad en Land NVM Makelaars**  
**Vredenhofweg 70**  
**3062 ES ROTTERDAM**  
**Tel: 010-4526666**  
**E-mail: [info@stadenland.nl](mailto:info@stadenland.nl)**  
**Website: [www.stadenland.nl](http://www.stadenland.nl)**



## Omschrijving

### **Ebalstraat 8A - Rotterdam**

Aan de geliefde Ebalstraat in het sfeervolle Kralingen bevindt zich dit prachtig afgewerkte 3-kamerappartement, waar karakter, comfort en locatie perfect samenkomen. De woning is gelegen in een rustige, groene straat midden in één van de meest populaire wijken van Rotterdam: Kralingen-West. Hier woont u op korte afstand van zowel het bruisende stadsleven als de rust van het groen.

De omgeving staat bekend om haar charmante lanen, karakteristieke bebouwing en uitstekende voorzieningen. Op loopafstand bevinden zich het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, dé plek voor wandelen, hardlopen, sporten, picknicken of ontspannen aan het water. Daarnaast zijn de gezellige winkelstraten rondom de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan eenvoudig bereikbaar, met een breed aanbod aan speciaalzaken, boetieks, delicatessenwinkels en supermarkten zoals AH Oudedijk en AH Vlietlaan.

Ook op culinair gebied heeft Kralingen veel te bieden. In de directe omgeving vindt u diverse populaire horecagelegenheden zoals Osteria Vicini, Grand Locale - Nieuw Kralingen, Restaurant De Schone Lei en Lokanta Proeflokaal. Hierdoor is er altijd een gezellige plek in de buurt voor een kop koffie, lunch, borrel of diner.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram, metro en uitvalswegen richting de A16 en A20 bevinden zich op korte afstand, waardoor zowel het centrum van Rotterdam als omliggende steden snel bereikbaar zijn. Ook de Erasmus Universiteit ligt op slechts enkele minuten fietsen, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt.

Kralingen staat bovendien bekend als een veilige, levendige en populaire woonomgeving met een prettige mix van jonge professionals, gezinnen en studenten. De wijk combineert een groene en rustige woonomgeving met alle voordelen van de stad binnen handbereik.

## **Indeling**

### **Begane grond:**

Centraal open portiek met verzorgd trappenhuis en toegang tot de bergingen in de onderbouw.

### **1e Verdieping:**

Eigen entree met trapopgang naar de woonverdieping.

# STAD & LAND

nvm-makelaars

## **2e Verdieping:**

Ruime entree/hal met vernieuwde meterkast, vaste C.V.-kast met combiketel en een separaat toilet met fonteintje.

De royale en lichte woonkamer (10.28 x 3.48/3.18), voorheen bestaande uit twee kamers, biedt een prettige leefruimte met veel lichtinval en een fraaie open indeling.

De luxe, dichte keuken (2.97 x 1.66/1.82) is modern afgewerkt en voorzien van:

- 4-pits gaskookplaat;
- granieten aanrechtblad;
- oven;
- vaatwasser;
- koel-/vriescombinatie;
- stijlvolle lichte fronten.

Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon (0.90 x 1.66).

Slaapkamer I (2.97 x 2.09/1.94) is rustig gelegen en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

De nette, volledig betegelde badkamer (2.09 x 1.49) beschikt over:

- inloopdouche;
- wastafel;
- designradiator;
- wasmachineaansluiting;
- dakroepel met natuurlijke lichtinval.

De ruime tweede slaapkamer (3.73 x 3.58) beschikt over een charmant Frans balkon.

## **Bijzonderheden:**

- Gelegen op eigen grond.
- Woonoppervlakte: ca. 76 m<sup>2</sup>.
- Inhoud: 265 m<sup>3</sup>.
- Bouwjaar: 1938.
- Gelegen op de bovenste verdieping.
- Verwarming en warm water middels C.V.-combiketel.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing.
- Vloer- en plafondisolatie aanwezig.
- Berging in de onderbouw (3.23 x 2.36).
- Standleiding vervangen.
- Actieve en gezonde VvE; bijdrage € 110,- per maand met reservefonds.
- Parkeervergunning: € 114,- per jaar.
- Rijksmonument.

Dit moderne appartement biedt niet alleen ruimte en comfort, maar ook alle gemakken van een ideale locatie. Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

*Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.*

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1938

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	265 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	76 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Monumentaal pand
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Inpandig in het gebouw

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

## Locatie

### Adres gegevens

Ebalstraat 8 A  
3061 KA ROTTERDAM



# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

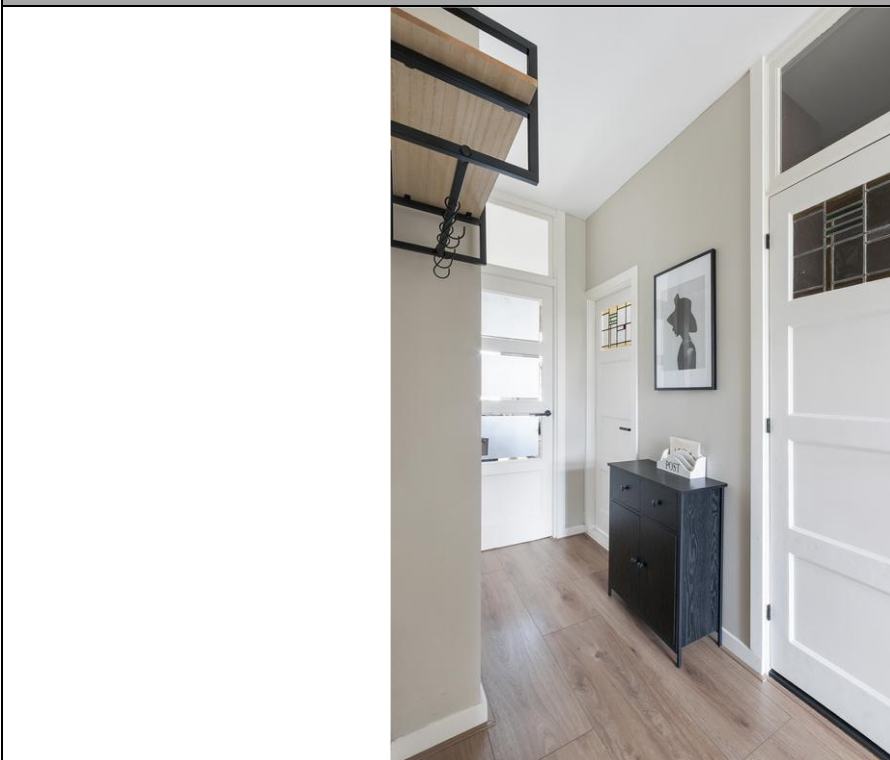
nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Ebalstraat 8A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

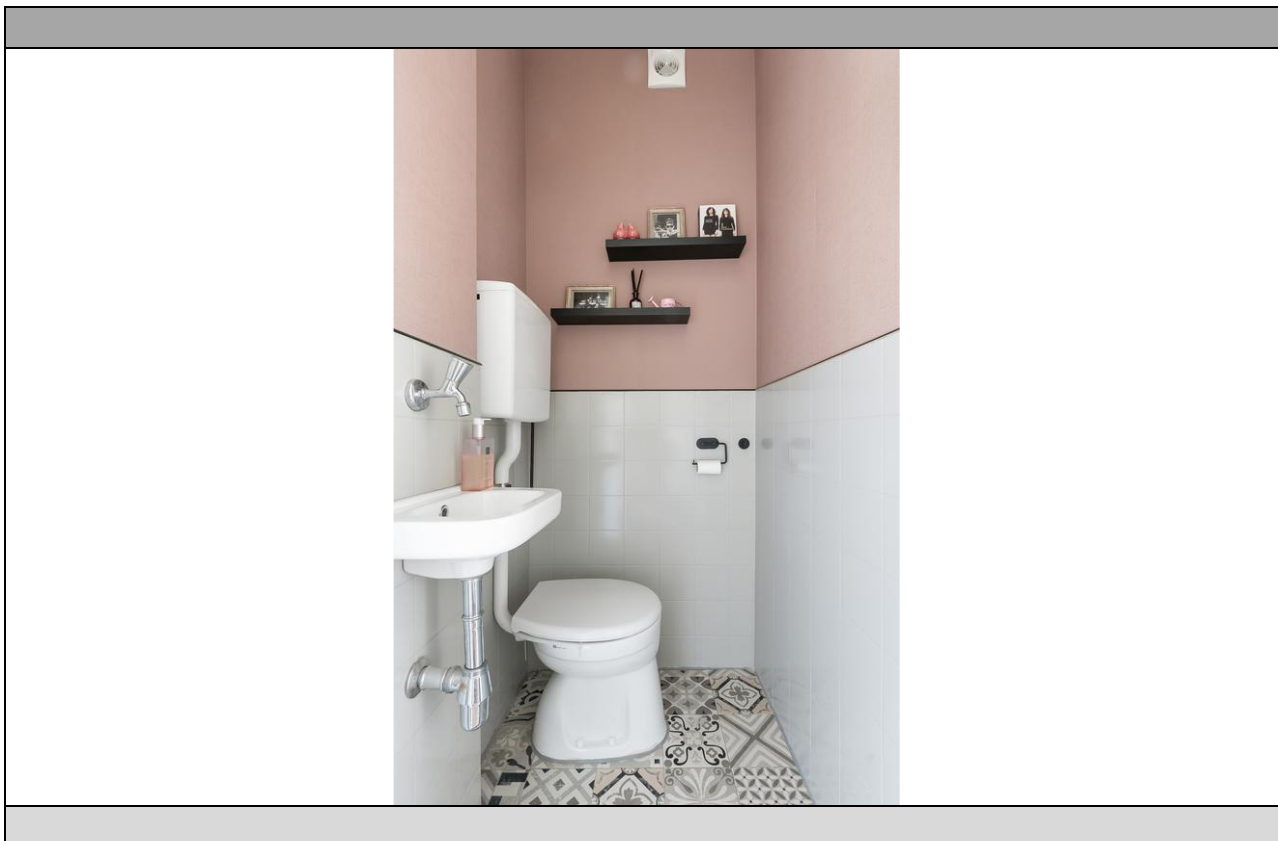
nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

# STAD & LAND

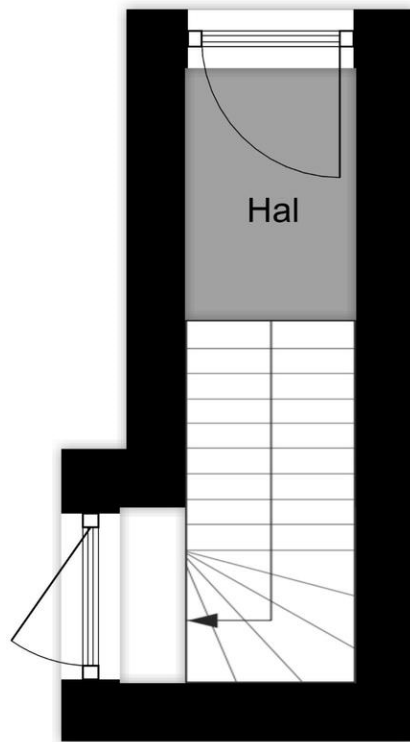
nvm-makelaars



**Ebalstraat 8A - Rotterdam**

## Kadaster

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Adres	Ebalstraat 8 A
Postcode / Plaats	3061 KA Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	G / 5324
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



↕ 1.29 m ↕

◀ 0.88 m ▶

