

Poolen
Makelaardij



0180-767 007

info@poolenmakelaardij.nl

www.poolenmakelaardij.nl

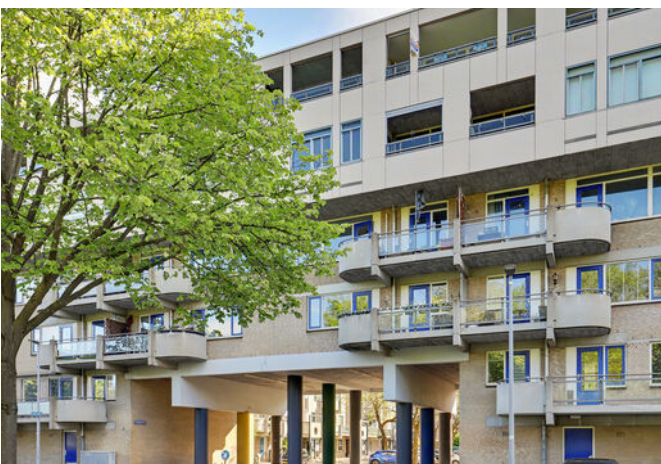


KOBELAAN 374

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
48 m²

PERCELOPPERVLAKE
0 m²

INHOUD
152 m³

BOUWJAAR
1983

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING

Instapklaar 2-kamerappartement op centrale locatie naast winkels en openbaar vervoer

Wonen in Oosterflank

De wijk Oosterflank is een prettige en levendige woonomgeving waar jong en oud zich thuis voelen. De buurt kenmerkt zich door een gevarieerd woningaanbod, veel groen en een bijzonder centrale ligging binnen Rotterdam. Bewoners waarderen hier vooral de combinatie van rust, bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij huis.

Het appartement ligt direct nabij winkelcentrum Oosterhof en op korte afstand van het complete Alexandriumgebied. Op loopafstand bevindt zich het grootste overdekte winkelgebied van Rotterdam: Alexandrium Shopping Center, inclusief de Woonmall en Megastores. Supermarkten, horeca en winkels voor dagelijkse boodschappen zijn hierdoor altijd dichtbij.

Voor ontspanning en recreatie bent u binnen enkele minuten in het groene Kralingse Bos of het Schollebos, ideaal voor wandelen, hardlopen of fietsen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Zowel Metrostation Oosterflank als Station Rotterdam Alexander liggen om de hoek. Via de nabijgelegen A16 en A20 bereikt u snel omliggende steden.

Het appartement

Dit verzorgde 2-kamerappartement is ideaal voor starters, alleenstaanden of stellen die comfortabel en centraal willen wonen.

De woning beschikt over:

- een lichte woonkamer met prettige indeling;
- één ruime slaapkamer;
- een recent vernieuwde badkamer (2026);
- een nette en moderne afwerking;
- een zonnig balkon waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Algemeen

- Belast met erfpacht tot 22-03-2081
- Canon afgekocht tot 23-09-2053? (kan dit nog niet vinden)
- Maandelijkse VvE-bijdrage circa € 107,00
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Winkelcentrum Alexandrium op loopafstand
- Openbaar vervoer om de hoek
- Gratis parkeren voor de deur
- Kralingse Bos en Schollebos op fietsafstand
- Voor de afmetingen verwijzen wij naar de plattegronden
- Oplevering in overleg

Kenmerken & Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1983
- Woonoppervlakte: ca. 48 m²
- Energielabel: C
- Modernisering: in 2026 badkamer vernieuwd
- Verwarming: stadsverwarming
- Buitenruimte: zonnig balkon op het westen
- Berging: eigen afgesloten berging op de begane grond
- VvE: actieve vereniging, maandelijkse bijdrage circa € 107,00 (raadpleeg de stukken voor toekomstige plannen)

Kortom: een modern afgewerkt appartement op een uitstekende locatie met winkels, openbaar vervoer en groenvoorzieningen binnen handbereik.

Biedlogboek

Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden. Biedingen kunnen mondeling worden besproken en dienen vervolgens digitaal te worden bevestigd via uw Move-account. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat deze door zowel koper als verkoper is ondertekend. Nadat de verkoop definitief tot stand is gekomen, wordt het biedlogboek conform de geldende regelgeving beschikbaar gesteld aan alle bidders.



Meetinstructie

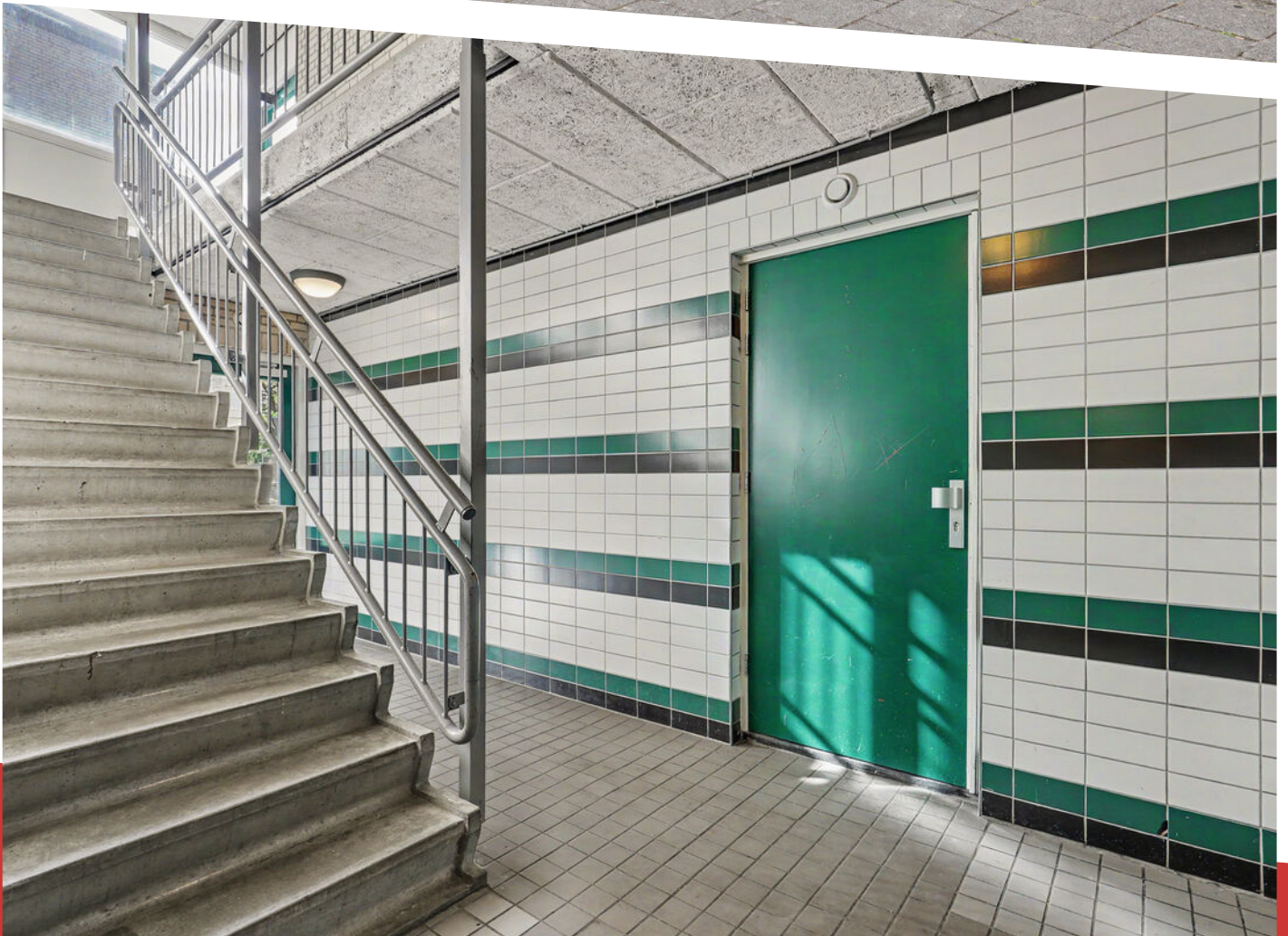
De meetinstructie is gebaseerd op de branchebrede meetinstructie (BBMI), die is opgesteld conform de NEN2580. Deze instructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen. Kleine afwijkingen in de opgegeven maten en oppervlakten kunnen echter voorkomen als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het meten.

Disclaimer

Deze informatie is met zorg samengesteld. Desondanks aanvaarden verkoper en makelaar geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of anderszins. Alle opgegeven maten, oppervlakten en inhoud zijn indicatief. Kopers worden geadviseerd een eigen aankoopmakelaar in te schakelen voor deskundige begeleiding bij de aankoop.

Interesse?

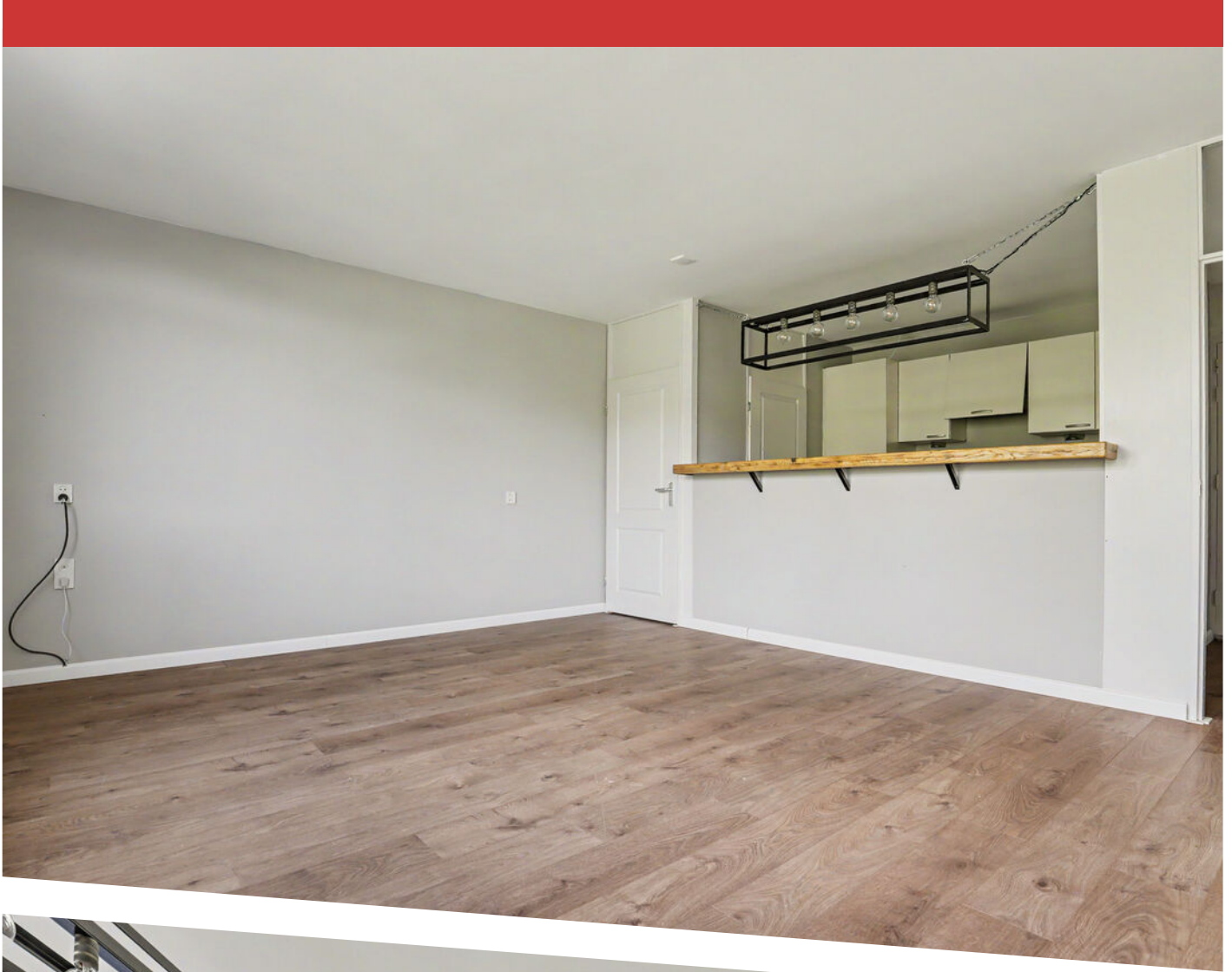
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee voor een gedegen advies bij de aankoop van uw nieuwe woning!







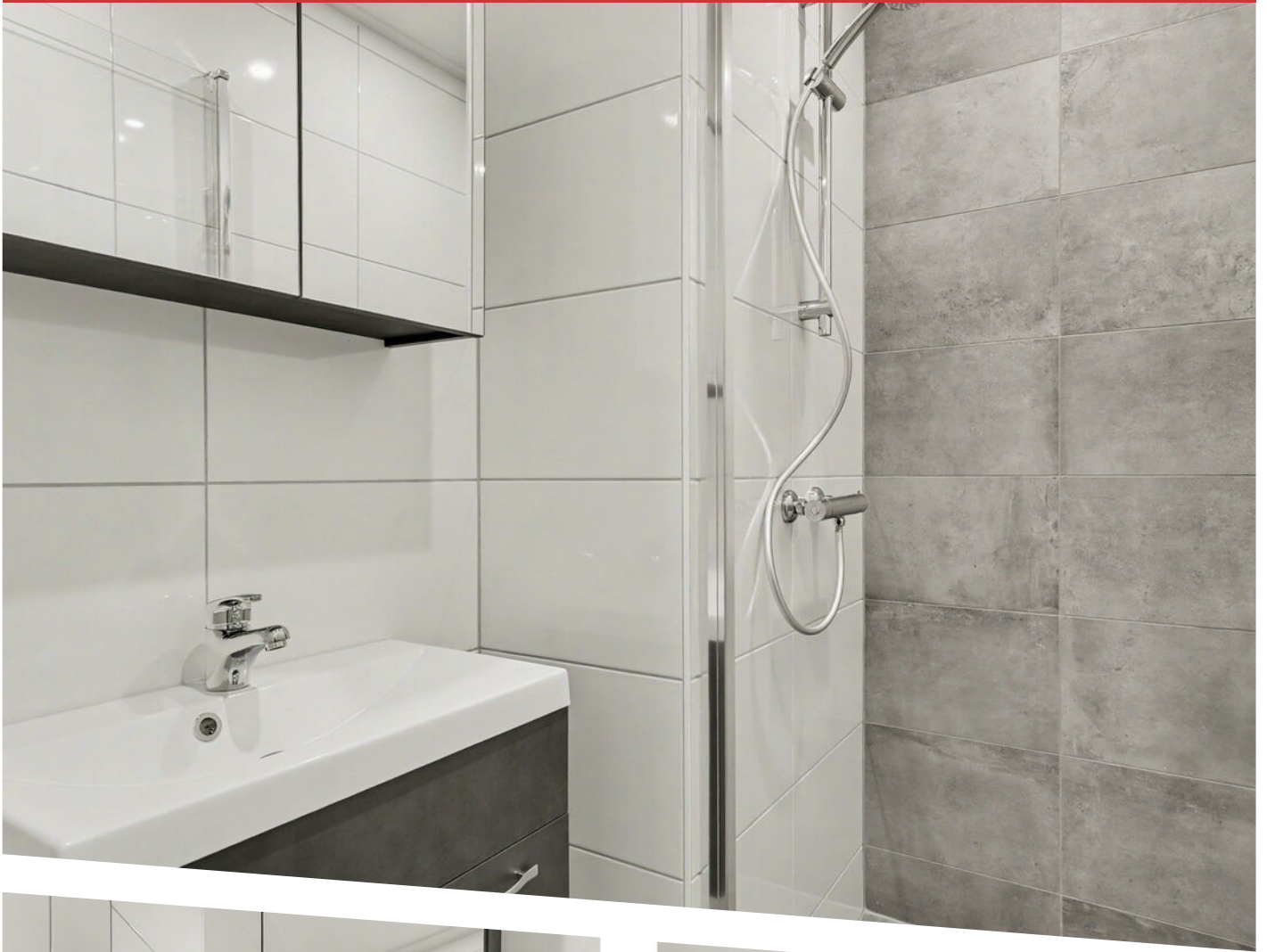


















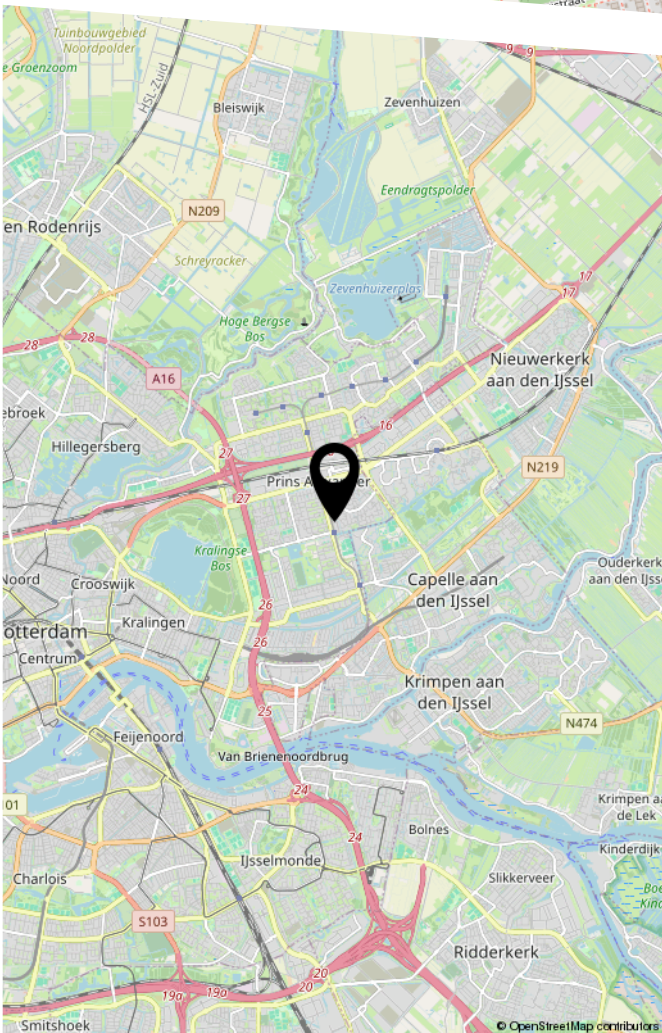
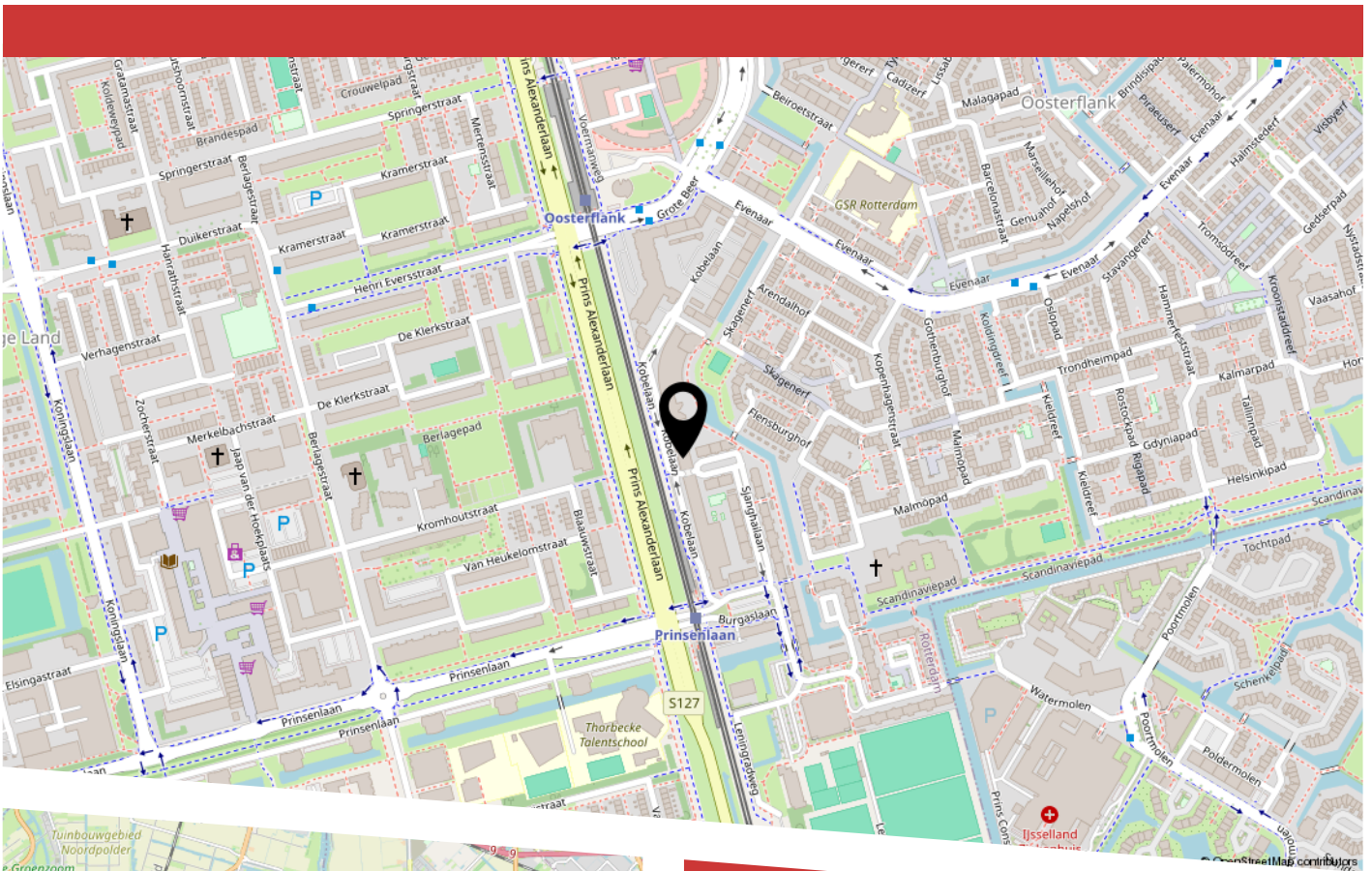






PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



Wonen in Oosterflank

De wijk Oosterflank is een prettige en levendige woonomgeving waar jong en oud zich thuis voelen. De buurt kenmerkt zich door een gevarieerd woningaanbod, veel groen en een bijzonder centrale ligging binnen Rotterdam. Bewoners waarderen hier vooral de combinatie van rust, bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij huis.

Het appartement ligt direct nabij winkelcentrum Oosterhof en op korte afstand van het complete Alexandriumgebied. Op loopafstand bevindt zich het grootste overdekte winkelgebied van Rotterdam: Alexandrium Shopping Center, inclusief de Woonmall en Megastores. Supermarkten, horeca en winkels voor dagelijkse boodschappen zijn hierdoor altijd dichtbij.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

Poolen makelaardij
Ambachtweg 12
2841 LZ Moordrecht

0180-767 007
info@poolenmakelaardij.nl
www.poolenmakelaardij.nl