



SNELFILTERWEG 12
3063 JH ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 350.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	71 m ²
Inhoud	217 m ³
Bouwjaar	1990
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Wat een fijne plek om thuis te komen. Aan een rustige straat, met uitzicht op het water, een royaal balkon met een heerlijke zonligging en alle dynamiek van Rotterdam binnen handbereik, vind je dit verrassend lichte 3-kamerappartement. Een woning waar sfeer, comfort en locatie op een natuurlijke manier samenkomen!

De woning ligt in de wijk 'De Esch'. De buurt hoort bij de wijk Kralingen en maakt deel uit van het stadsdeel Kralingen-Crooswijk. Het appartement heeft een gunstige ligging, op loopafstand van een klein winkelcentrum en prima bereikbaarheid door openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving. Ook ligt het appartement op loopafstand van De Maas en het park De Oude Plantage, waar je heerlijk een rondje kunt lopen of sporten. Het centrum van Rotterdam is slechts op een paar kilometer afstand en kun je prima bereiken met de fiets of het openbaar vervoer. De snelweg (A16) is binnen enkele minuten te bereiken. Tot slot zijn verschillende sportfaciliteiten en de Erasmus Universiteit op loop-/fietsafstand.

Indeling

Begane grond:

Entree met bellentableau, brievenbussen, trapopgang en lift naar de tweede verdieping

Tweede verdieping:

Je komt binnen in de ruime entree. Zodra je binnenstapt, valt direct op hoe prettig de woning is ingedeeld.

De woonkamer voelt ruim en uitnodigend aan dankzij de grote raampartijen die, mede dankzij de hoekligging, het daglicht rijkelijk naar binnen laten stromen. Hier geniet je van een ontspannen zithoek, een gezellige eettafel en een uitzicht dat ieder seizoen iets anders te bieden heeft. Vanuit hier stap je zo het balkon op. Een van de absolute pluspunten! Hier zit je heerlijk beschut met een groen uitzicht over het water en de omliggende bomen.

Een plek waar je op een zonnige ochtend rustig wakker wordt met een kop koffie en waar je op lange zomeravonden nog net iets langer blijft zitten dan gepland.

De open keuken vormt het hart van de leefruimte. Strak uitgevoerd, praktisch ingericht en voorzien van alle gemakken om uitgebreid te koken of juist snel een maaltijd op tafel te zetten. Doordat de keuken in direct contact staat met de rest van de ruimte, komen gezelligheid en koken hier perfect samen.

De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, beide verzorgd afgewerkt en multifunctioneel in gebruik. De hoofdslaapkamer straalt rust uit en biedt voldoende opbergruimte dankzij de ingebouwde kasten. De tweede kamer is ook ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of logeerkamer. Ook hier is weer nagedacht over opbergruimte en is er een inbouwkast over de volledige diepte van de ruimte gerealiseerd.

De recent gemoderniseerde badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle hotelchique uitstraling met donkere accenten, een luxe inloopdouche en een fraai wastafelmeubel; een ruimte waar je de dag ontspannen begint en afsluit.

Tevens is vanuit de hal het separate toilet met fonteintje te bereiken.

Berging

Bij de woning behoort een berging van ca. 4m²

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlakte circa 71 m²
- Inhoud circa 217 m³
- Gelegen op erfpachtgrond tot 25 mei 2088, waarvan de canon is afgekocht tot 11 februari 2057
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Funderingsrisico indicator is 0
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 176,- per maand
- 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.

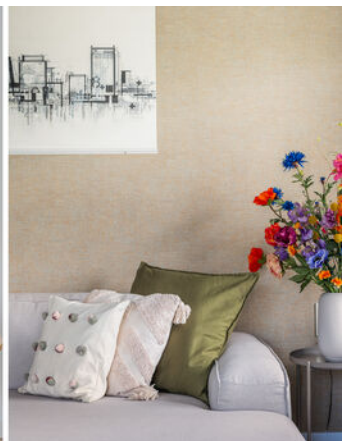
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

Plan je bezichtiging direct online via onze website! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.

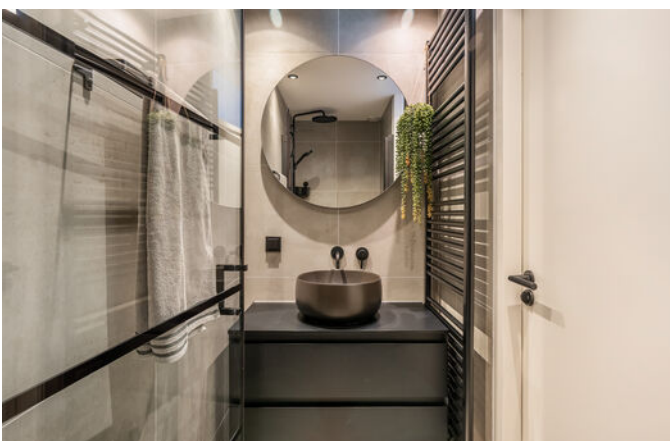
















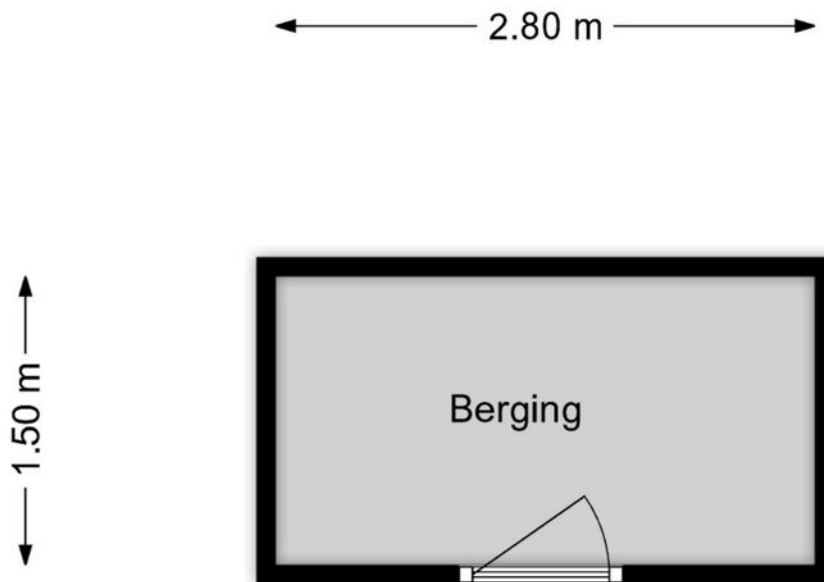


PLATTEGROND



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

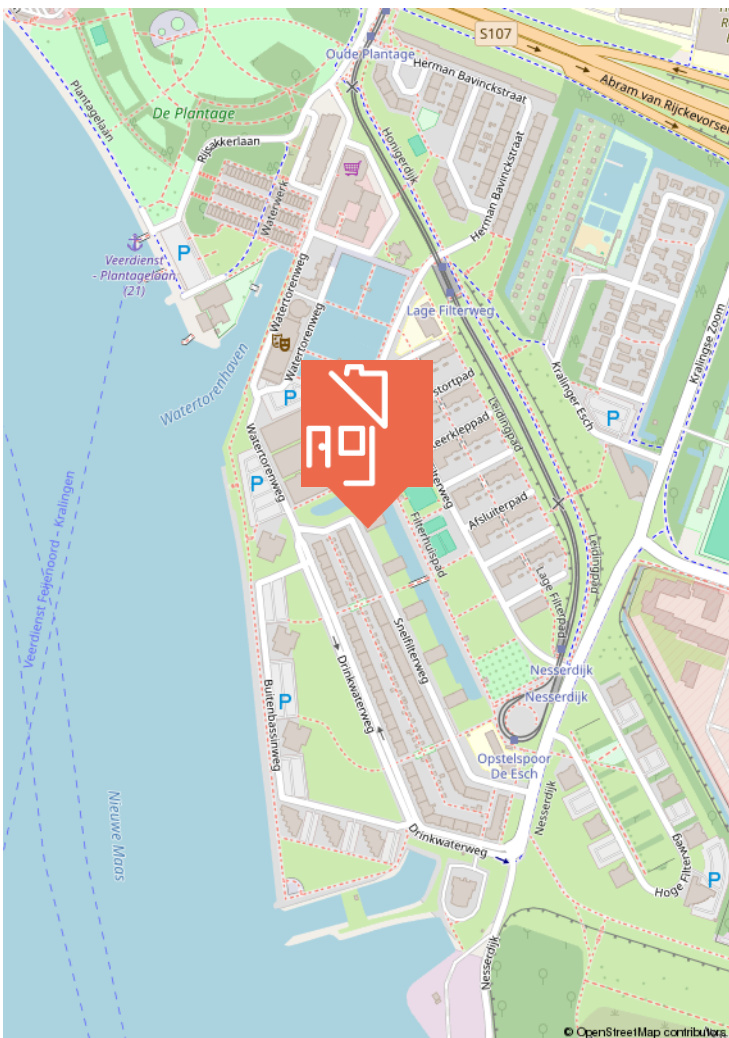
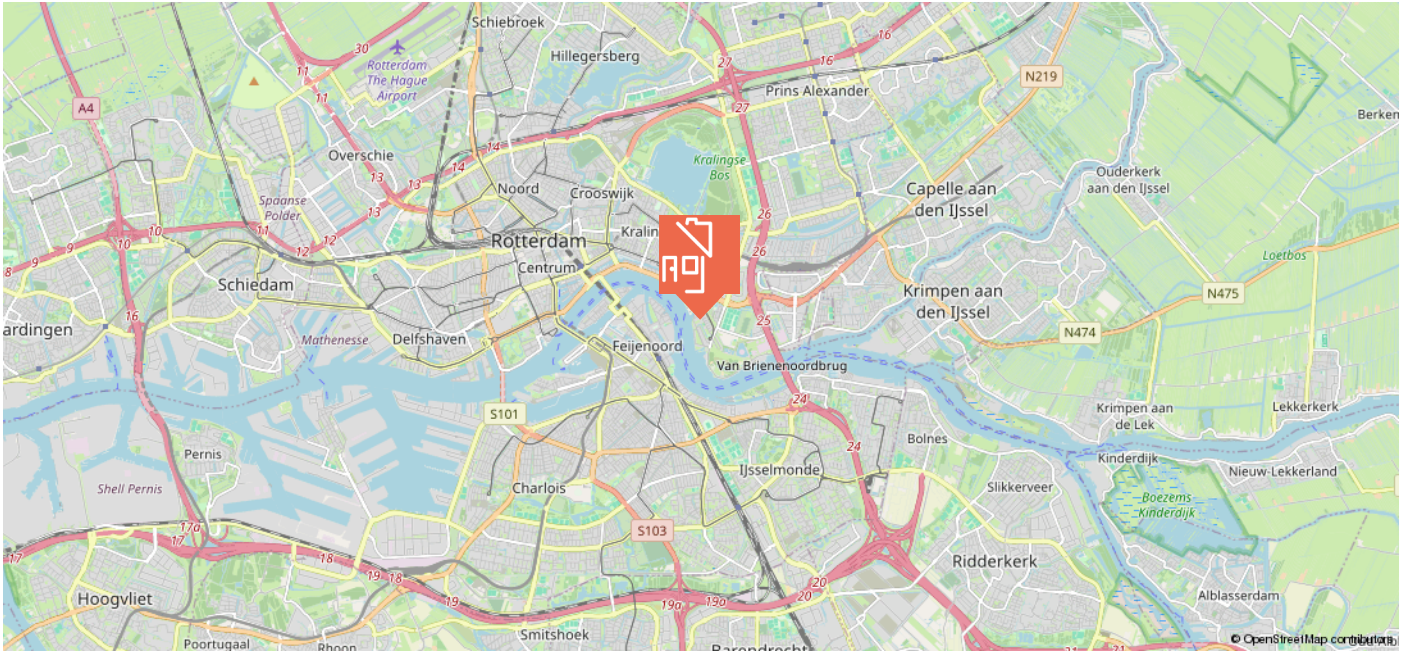
PLATTEGROND



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 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.



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

ONDERZOEKSPLICHT

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