



ieder
huis,
eigen
verhaal



WATERLOOSTRAAT 57 A
3062 TG ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 335.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed rotterdam@maartenmakelaardij.nl
Ned. www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	62 m ²
Inhoud	213 m ³
Bouwjaar	1950
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	geen tuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Een warm thuis in het geliefde Kralingen! Dit fijne appartement biedt twee slaapkamers, energielabel C en een zonnig balkon op het zuidwesten. Een comfortabele woning waar je iedere dag geniet van licht, ruimte en een uitstekende ligging. Met de gezellige Lusthofstraat om de hoek en het Kralingse Bos op korte afstand woon je hier op een plek waar stadse voorzieningen en groen perfect samenkomen!

Kralingen Oost is een karakteristieke buurt met een historische uitstraling en is van oudsher een chique wijk in Rotterdam. Tegenwoordig is Kralingen Oost van alle markten thuis! De buurt huisvest voetbalclub Excelsior, het Arboretum Trompenburg, de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam. Verderop in de straat vind je horeca zoals tapasbar Lokanta of de italiaan Vicini. Boutique zaakjes zoals een kaasboer, bloemist, slager, en bakker maar ook de standaard supermarkten vind je in de hippe Lusthofstraat, de Oudedijk en de Kortekade. Verder is het Kralingse Bos en de Plas met veel recreatiemogelijkheden, groen en gezelligheid om de hoek. Een fijne plek waar je 's zomers gezellig kunt picknicken of barbecueën en 's winters een heerlijke frisse neus kunt halen tijdens een (avond)wandeling. In de nabije omgeving is de mooie jachthaven gelegen in het Boerengat. Hiervandaan kan je o.a. een watertaxi nemen die je snel op de allerleukste plekken van Rotterdam brengt. Ook is het centrum van Rotterdam slechts 10 minuten fietsen of makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer (tram en metro). Tot slot zijn er verschillende sportverenigingen, de Kralingse Zoom (P+R) en uitvalswegen binnen handbereik. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

Indeling

Begane grond:
Gesloten portiek met brievenbussen, bellentableau en trappenhuis.

Eerste etage:

Binnenkomst in de ruime hal met toegang tot alle vertrekken van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich het leefgedeelte, voorzien van een nette laminaatvloer. Dankzij de grote raampartijen over de volledige breedte geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zit- en eethoek: een fijne plek om thuis te komen! De gesloten keuken is aan de andere zijde gesitueerd en beschikt over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en de cv-ketel. Vanuit hier is het zonnige balkon toegankelijk, gelegen op het westen.

De twee slaapkamers hebben beide een fijne lichtinval en kunnen geheel naar eigen wens worden ingericht. De badkamer is uitgerust met een douche en wastafel. Terug in de hal bevinden zich het separate toilet, de meterkast en een vaste kast.

Berging:

Bij de woning hoort een berging van circa 7 m² gelegen in de onderbouw.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1950
- Woonoppervlakte circa 62 m²
- Inhoud circa 213 m³
- Eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Funderingsrisico indicator is 0 (geen verhoogd risico, geen fase 0 onderzoek benodigd)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €139,67 per maand
- In 2024 heeft de VvE alle kozijnen vervangen incl. het toepassen van HR++ beglazing
- Het interieur kan overgenomen worden (zie inventarislijst)
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule 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.

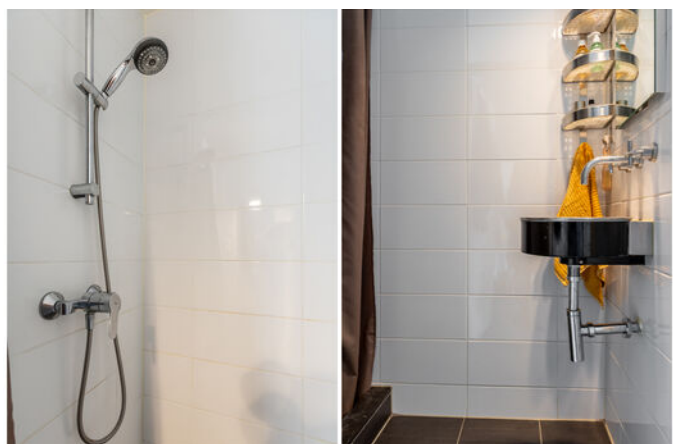
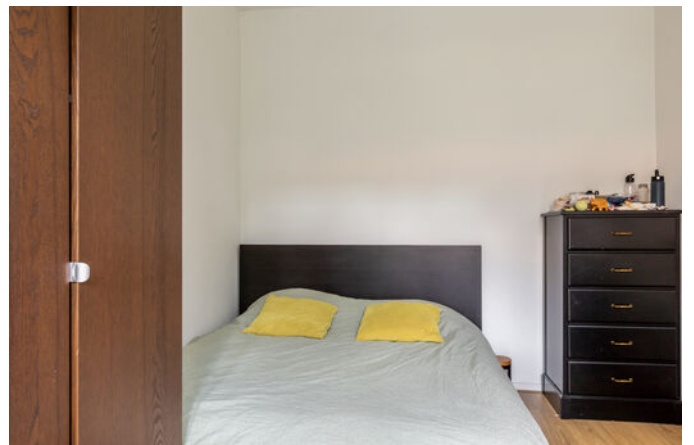
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

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.



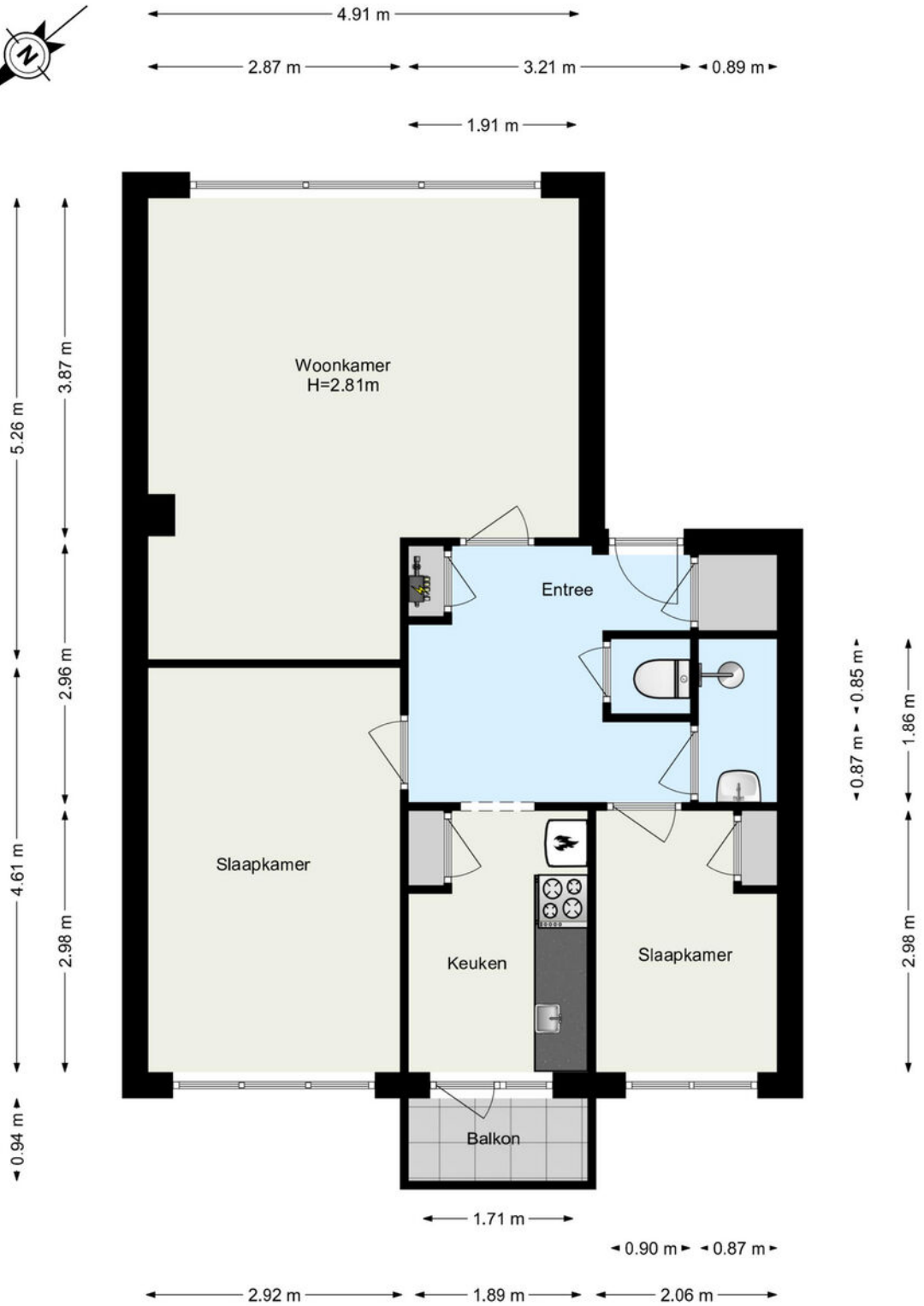




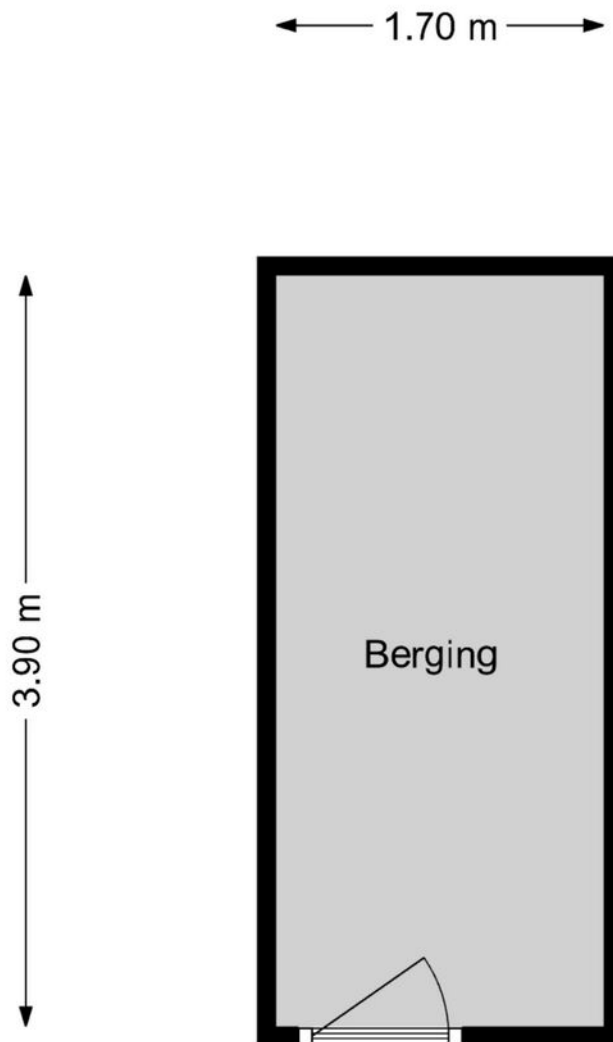




PLATTEGROND



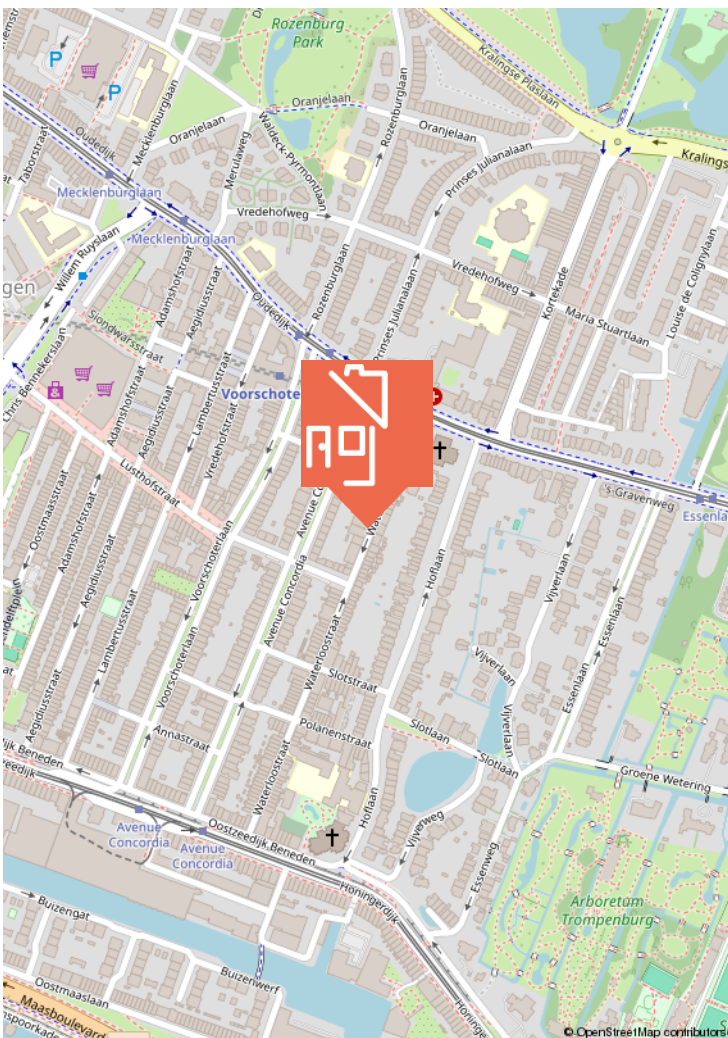
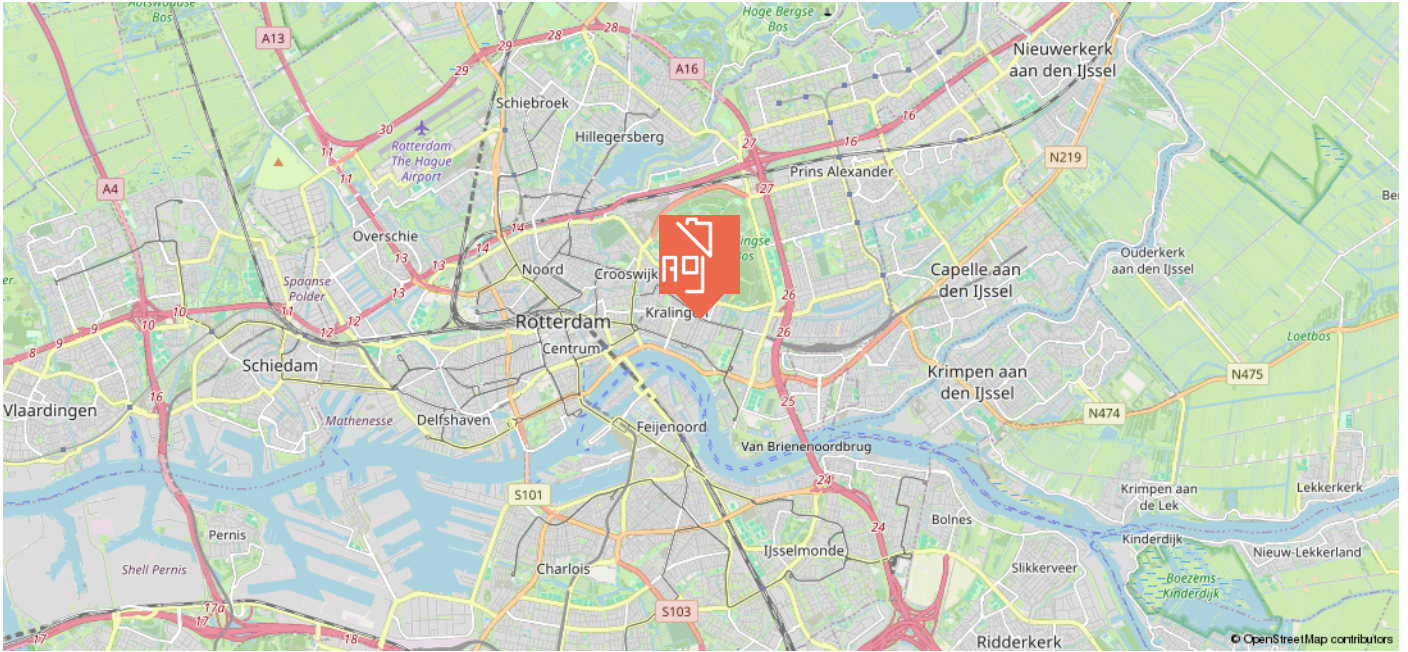
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Kralingen-Oost

Kijk je ogen uit in het chique Kralingen-Oost met zijn historische, statige woningen en karakteristieke sfeer. Kralingen-Oost heeft alles wat je nodig hebt met diverse gezellige winkels en horeca, de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam voor het hoger onderwijs en het Kralingse Bos en de Kralingse Plas voor een dagje ontspanning. Zin in een heerlijke Italiaanse maaltijd? Dan is onze aanrader Osteria Vicini. Ook het centrum is makkelijk bereikbaar met het ov of met 10 minuutjes fietsen. Een enorm gezellige wijk waar je je nooit hoeft te vervelen.



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