



ADAMSHOFSTRAAT 55 B

3061 ZB ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 545.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	88 m ²
Inhoud	277 m ³
Bouwjaar	2014
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Nieuw wonen in het oude hart van Kralingen! Gezelligheid vlakbij en toch in een oase van rust. Licht, ruimte en comfort komen samen in dit verzorgde appartement. De royale woonkamer met openslaande deuren naar het Franse balkon voelt heerlijk ruim aan en biedt een prettig uitzicht op al het groen van de buurt. De open keuken staat in directe verbinding met de woonruimte en beschikt over voldoende werk-, opberg- en zitruimte. Verder zijn er twee goed bemeten slaapkamers, een complete badkamer met zowel een ligbad als een aparte douche en toilet, er is ook nog een separaat toilet en een praktische inpandige berging. Aan de galerijzijde bevindt zich een ruim balkon waar je heerlijk buiten kunt zitten en uitzicht hebt op de fraaie gedeelde binnentuin van maar liefst 3.000 m², die uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Daarnaast beschik je over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage van het complex. De woning is gelegen op de derde verdieping van het moderne appartementencomplex Van Kralingen, dit complex heeft meerdere ingangen en is voorzien van liften.

Kralingen is een levendige en populaire buurt vol gezelligheid, dichtbij de Kralingse Plas en het Kralingse Bos. De locatie is ideaal voor wie graag in een groene omgeving woont en tegelijkertijd alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Het appartementencomplex ligt aan de Lusthofstraat, met alle gemakken van dien. De Oudedijk bevindt zich om de hoek. In de directe omgeving liggen diverse winkelstraten, waaronder de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan. Hier vind je een ruime keuze aan gezellige restaurants, hippe boetiekjes, delicatessenzaken en andere speciaalzaken. Aan de achterzijde van het complex geniet je juist van rust en privacy op je balkon of in de gezamenlijke binnentuin. Een ware oase van rust midden in Kralingen. Dankzij de nabijheid van de natuur kun je bovendien heerlijk wandelen, sporten, picknicken of ontspannen. Ook diverse basisscholen,

kinderopvanglocaties, sportfaciliteiten, waaronder Victoria, Leonidas en Excelsior, en openbaar vervoer bevinden zich op korte loopafstand. Zowel het bruisende stadscentrum van Rotterdam als de Erasmus Universiteit zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen A16 en A20 snel en eenvoudig te bereiken. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

Indeling

Begane grond

Prachtig onderhouden, afgesloten entree met deurbellen, brievenbussen en een videofoonsysteem, ruime hal met lift, trappenhuis, camerabewaking en toegang tot de bergingen en de parkeergarage.

Derde verdieping

Vanuit de entree stap je binnen in de woning. De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek én een werkplek, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De openslaande deuren naar het Franse balkon versterken het ruimtelijke gevoel en halen buiten op een natuurlijke manier naar binnen. Vanuit de woonkamer geniet je bovendien van een prettig uitzicht op een verzorgd groen plantsoen, terwijl de keukenzijde zicht biedt op de binnentuin.

De open keuken is netjes uitgevoerd en biedt voldoende werk- en bergruimte. Hier kook je met gemak een uitgebreid diner of geniet je van een ontspannen ontbijt aan de eettafel. Dankzij de slimme indeling staat de keuken in directe verbinding met de woonruimte.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een grote



kledingkast. De tweede slaapkamer is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met zowel een ligbad als een aparte douche, terwijl het separate toilet extra comfort biedt. Daarnaast beschikt de woning over een praktische in pandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en extra opslagruimte.

Een absoluut pluspunt is het ruime balkon aan de galerzijde. Hier is volop plek voor een zitje en geniet je van een rustige plek om buiten te ontspannen. Dankzij de ruimtelijke groene omgeving en de beschutte ligging voelt het hier verrassend privé.

Berging en parkeerplaats

Op de eerste verdieping van het appartementsgebouw bevindt zich de eigen in pandige parkeerplaats. Er is ook ruimte om je fiets en scooter te stallen. Er is de optie om nog een extra berging op de eerste verdieping te huren via de VvE.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2014
- Woonoppervlakte circa 88 m²
- Inhoud circa 277 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (HR+ +)
- Gezamenlijke fietsenstalling
- Gezamenlijk terras
- Funderingsrisico-indicator is 0
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 221,- per maand
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbindingen met uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg

Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te komen bewonderen en de ruimte ervan te ervaren.

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 worden beschouwd 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.

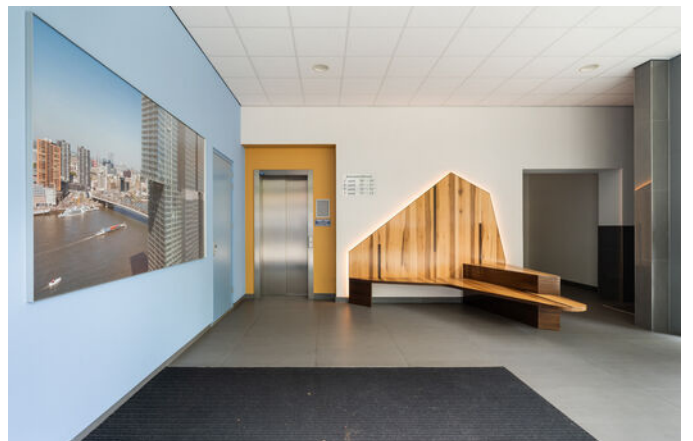
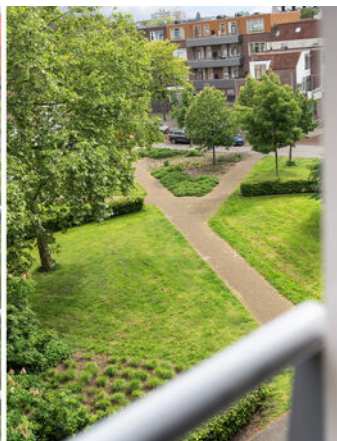












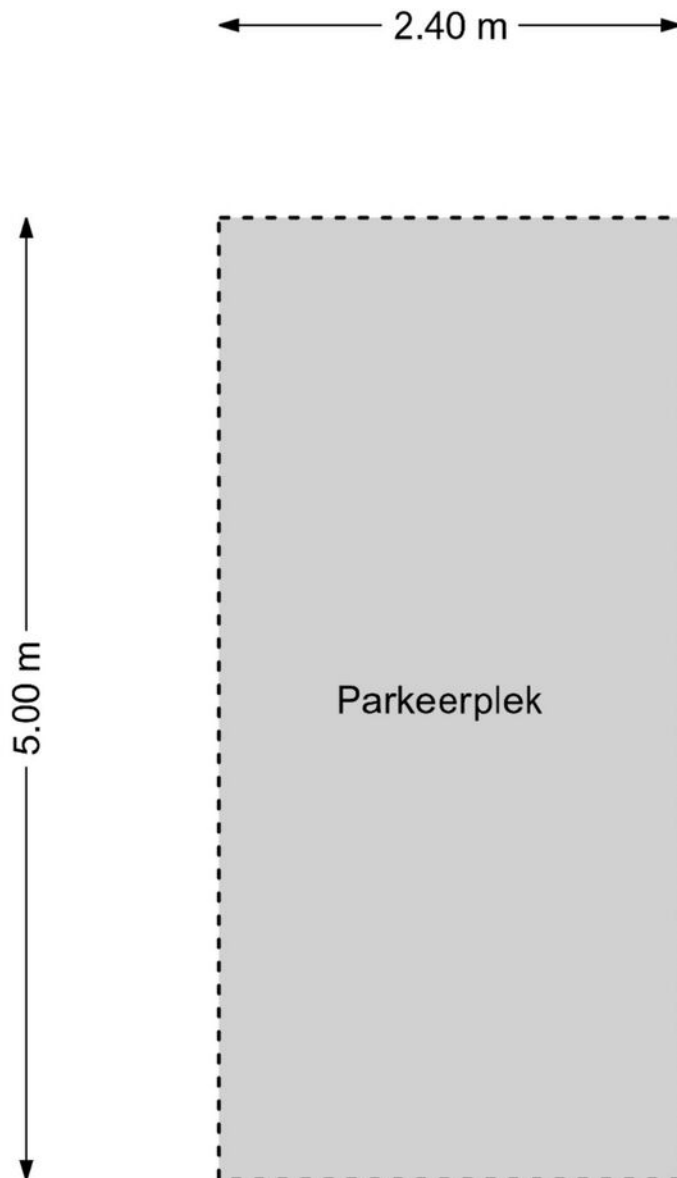




PLATTEGROND



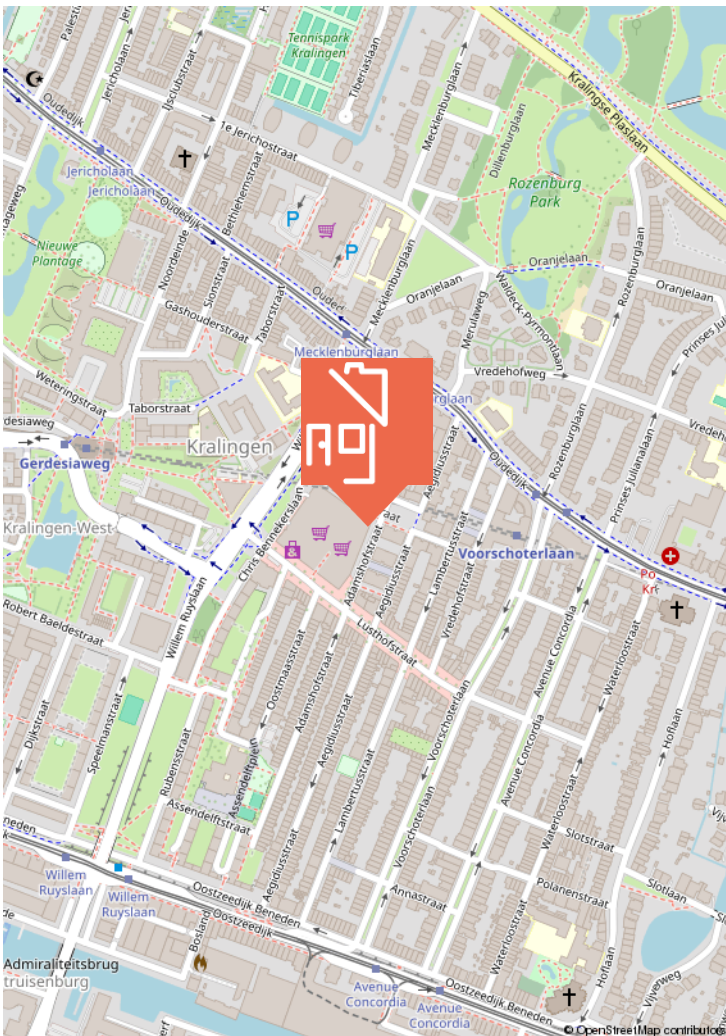
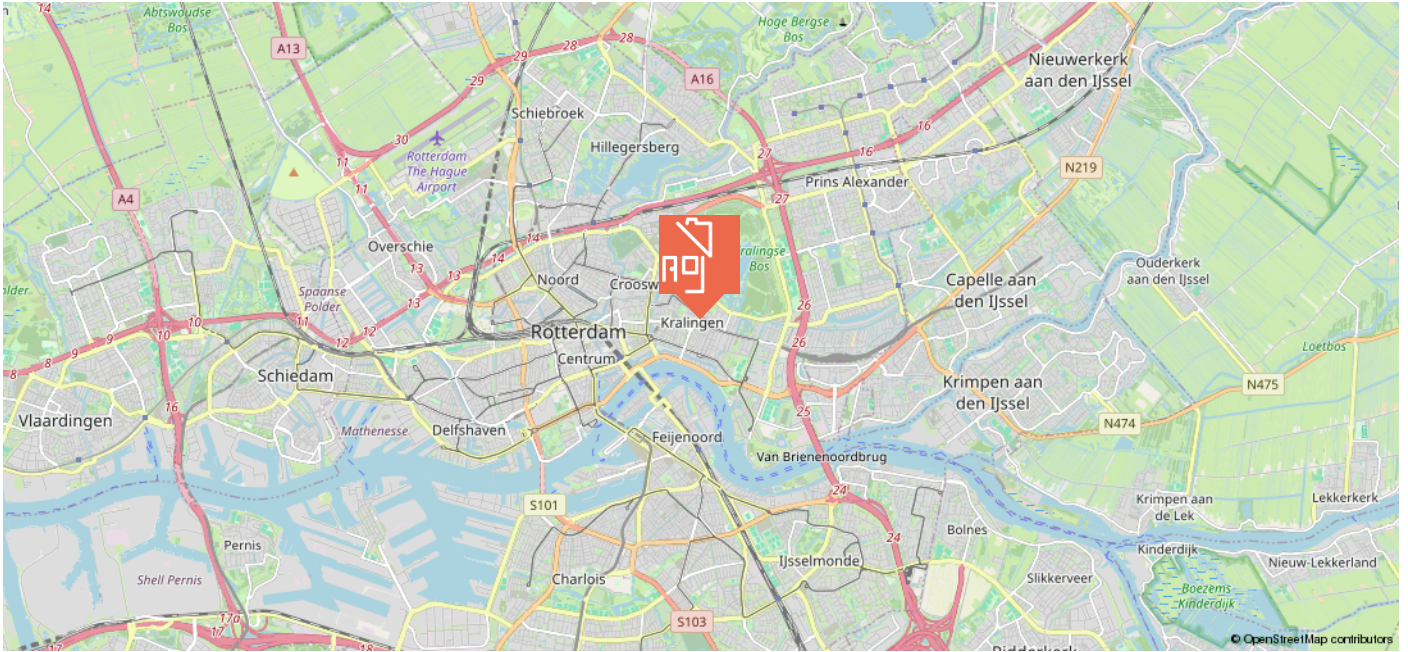
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Kralingen-West

Kralingen-West is levendig en groen. Deze populaire buurt heeft een overvloed aan leuke winkels en barretjes op onder andere de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan. Je koffie haal je bij Jordy's, voor tapas kan je terecht bij De Hemel op Aarde en drink een glas champagne bij Juni. Maar natuurlijk kan je ook genieten van de natuur bij het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, waar je kan wandelen en in de zomer gezellig kan barbecueën. Met het stadscentrum en de Erasmus Universiteit goed bereikbaar is het plaatje compleet.



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