



JAFFA 18 C

3061 JJ ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

010 - 81 81 487

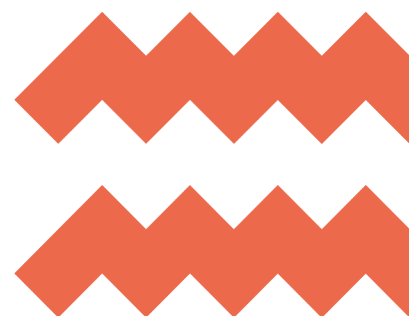
Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	264 m ³
Bouwjaar	1939
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Licht, ruimte en sfeer komen samen in deze charmante dubbele bovenwoning met balkon in het geliefde Kralingen. De tweede verdieping vormt het hart van de woning met een fijne woonkamer en een ruime eetkamer waar je moeiteloos urenlang tafelt. De moderne keuken biedt direct toegang tot het zonnige balkon, een heerlijke plek om even buiten te zijn. Op de derde verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers en een verzorgde badkamer.

Kralingen-West is een levendige en populaire buurt vol gezelligheid, nabij de Kralingse Plas en het Bos. De locatie is ideaal als je van een groene omgeving houdt en toch dichtbij alle voorzieningen wilt wonen. In de buurt bevinden zich diverse winkelstraten zoals de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan met allen een enorme keuze aan gezellige restaurants, hippe boetiekjes en leuke delicatessenwinkels. Er valt genoeg te ontdekken! Doordat de natuur zo dichtbij is kun je gezellig barbecueën, picknicken, sporten of ontspannen. Andere voorzieningen zoals (basis)scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer (tram en metro) bevinden zich op loopafstand. Het bruisende centrum en de Erasmus Universiteit zijn gelegen op een korte fietsafstand. Bovendien zijn de belangrijke uitvalswegen als de A16 en A20 eenvoudig te bereiken. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

Indeling

Begane grond: Entree met trapopgang naar de verdieping.

Tweede etage:

De tweede verdieping voelt direct ruim en licht aan, met een prachtige doorzon indeling en grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde. De twee originele schouwen voegen veel karakter toe en vormen een mooi geheel met de parketvloer. Daarnaast is het gehele plafond voorzien van inbouwspotjes. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer waar je alle ruimte hebt voor een fijne zithoek met uitzicht op de straat en het

groen van de omgeving. De brede vensterbank nodigt uit om met het raam open neer te strijken, een heerlijke plek om even tot rust te komen. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, een fijne plek om lang te tafelen met vrienden of familie. De ruimte loopt mooi in elkaar over en zorgt voor een open en uitnodigend geheel. De in 2022 vernieuwde keuken is aan de achterzijde gesitueerd en compact maar strak en efficiënt ingericht met moderne, donkere fronten en een warm werkblad. Vanuit hier is er toegang tot het balkon, een fijne plek om even buiten te zitten en van de zon en een kop koffie te genieten. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet met fonteintje en een bergruimte met de meterkast.

Derde etage:

De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en biedt volop plek voor een groot bed en kastruimte. De schuine kap en dakraam geven de ruimte een knusse sfeer. De tweede kamer is momenteel ingericht als kinderkamer, maar is uiteraard ook geschikt als werk- of logeerkamer. Ook hier zorgt het daglicht voor een prettige en rustige ambiance. Daarnaast is de volledige verdieping voorzien van een mooie parketvloer. De badkamer is netjes en verzorgd en beschikt over een glazen inloepdouche en wastafel. Dankzij het raam is ernaast de mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie en daglicht wat de ruimte extra aangenaam maakt.

De cv-ketel is te vinden op de vliering van circa 5 m2 die tevens als inpandige berging dient.

Berging:

Op de begane grond is nog een eigen berging gelegen die kan worden gebruikt om onder andere fietsen te stallen. De externe berging is achterom bereikbaar via een afsluitbare poort.



Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1939
- Woonoppervlakte circa 90 m²
- Inhoud circa 264 m³
- Inpandige Vliering circa 5 m²
- Externe berging circa 2 m²
- Recent is er een onafhankelijk funderingsonderzoek uitgevoerd met positieve uitkomst
- Energielabel D
- Verwarming middels CV ketel (2009)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 167,- per maand
- Groot onderhoud van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden, waarbij onder andere de daklijsten, dakkapellen en balkons zijn geschilderd en de achtergevel is gereinigd.
- 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 deze bovenwoning 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.

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.

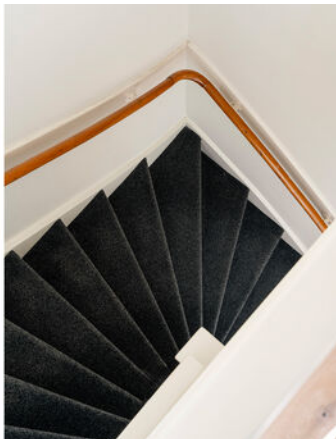
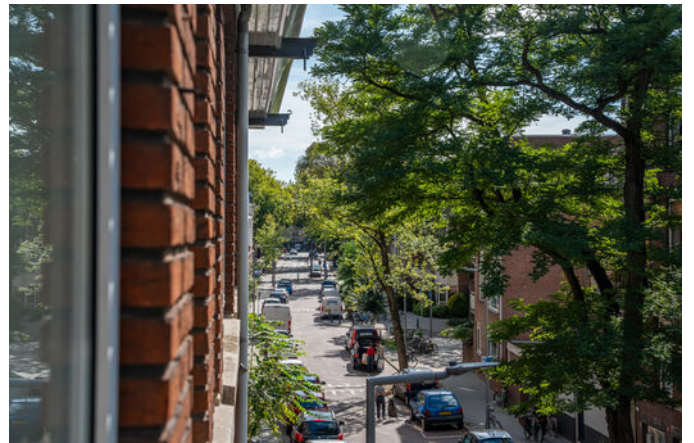




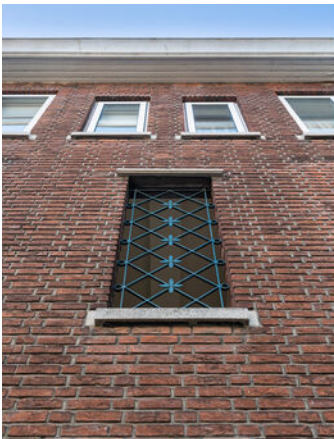
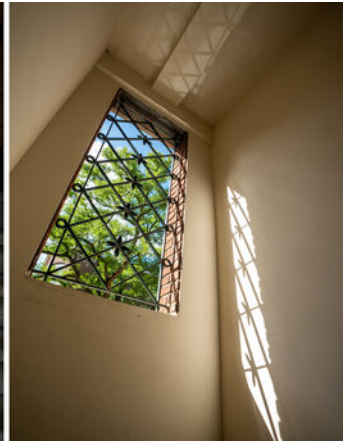




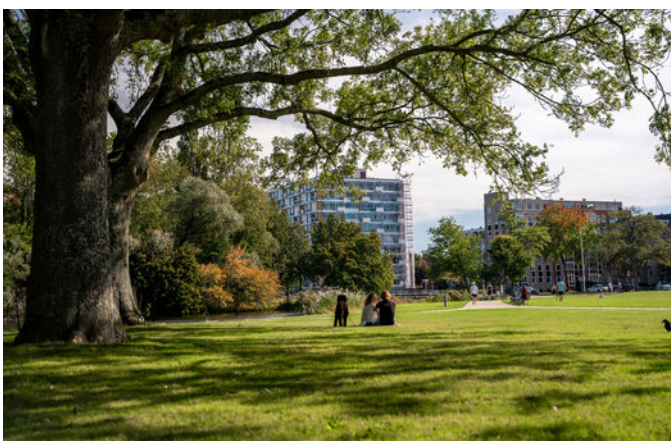




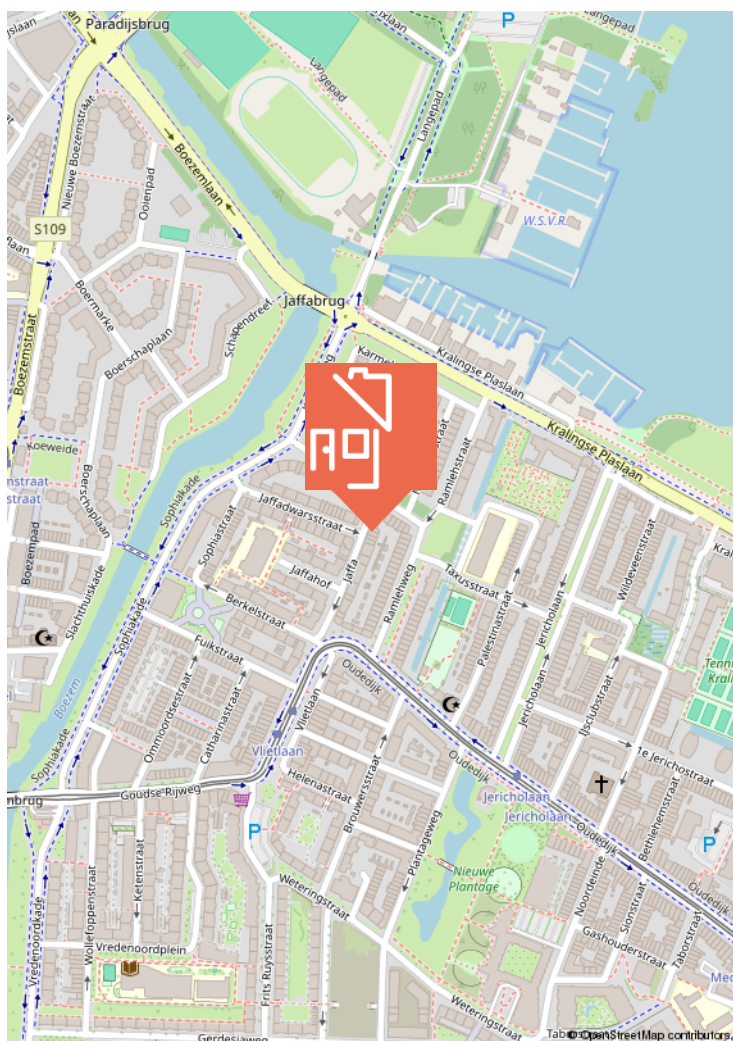
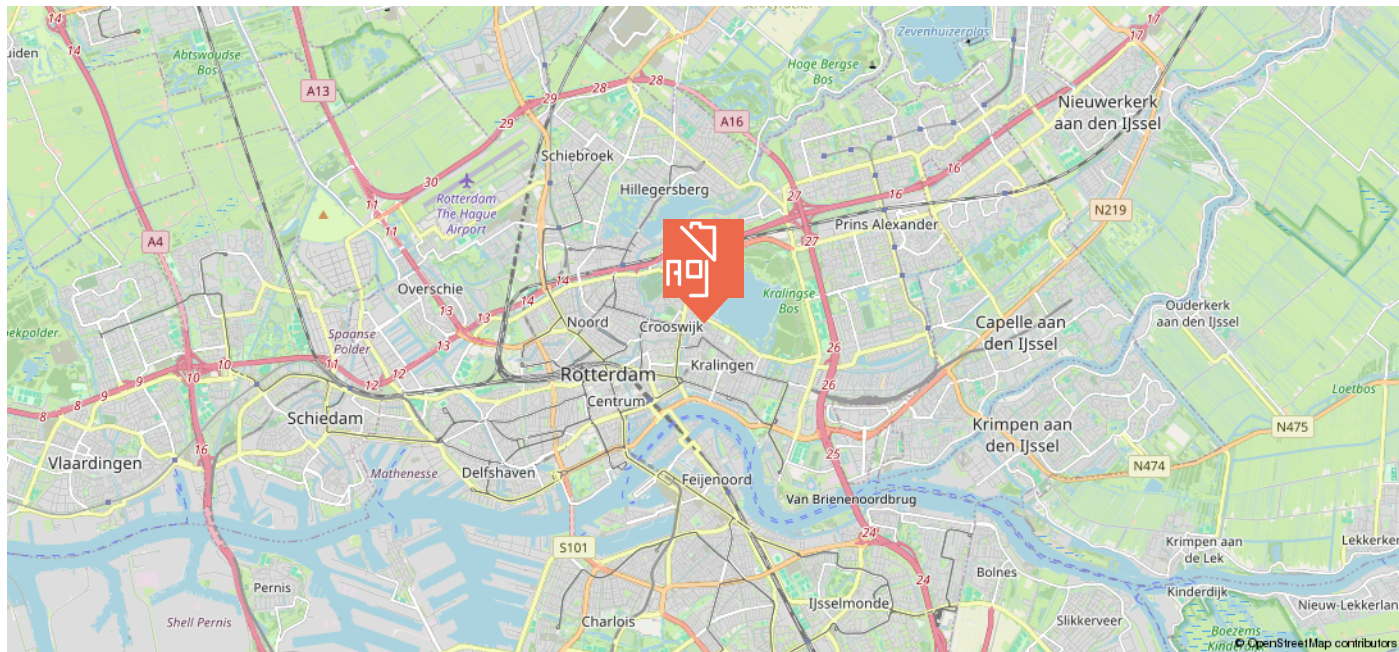








LOCATIE



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

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 hypotheekverstrekkende 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