TE KOOP

Robert Baeldestraat 111

Rotterdam



Vraagprijs

€ 380.000

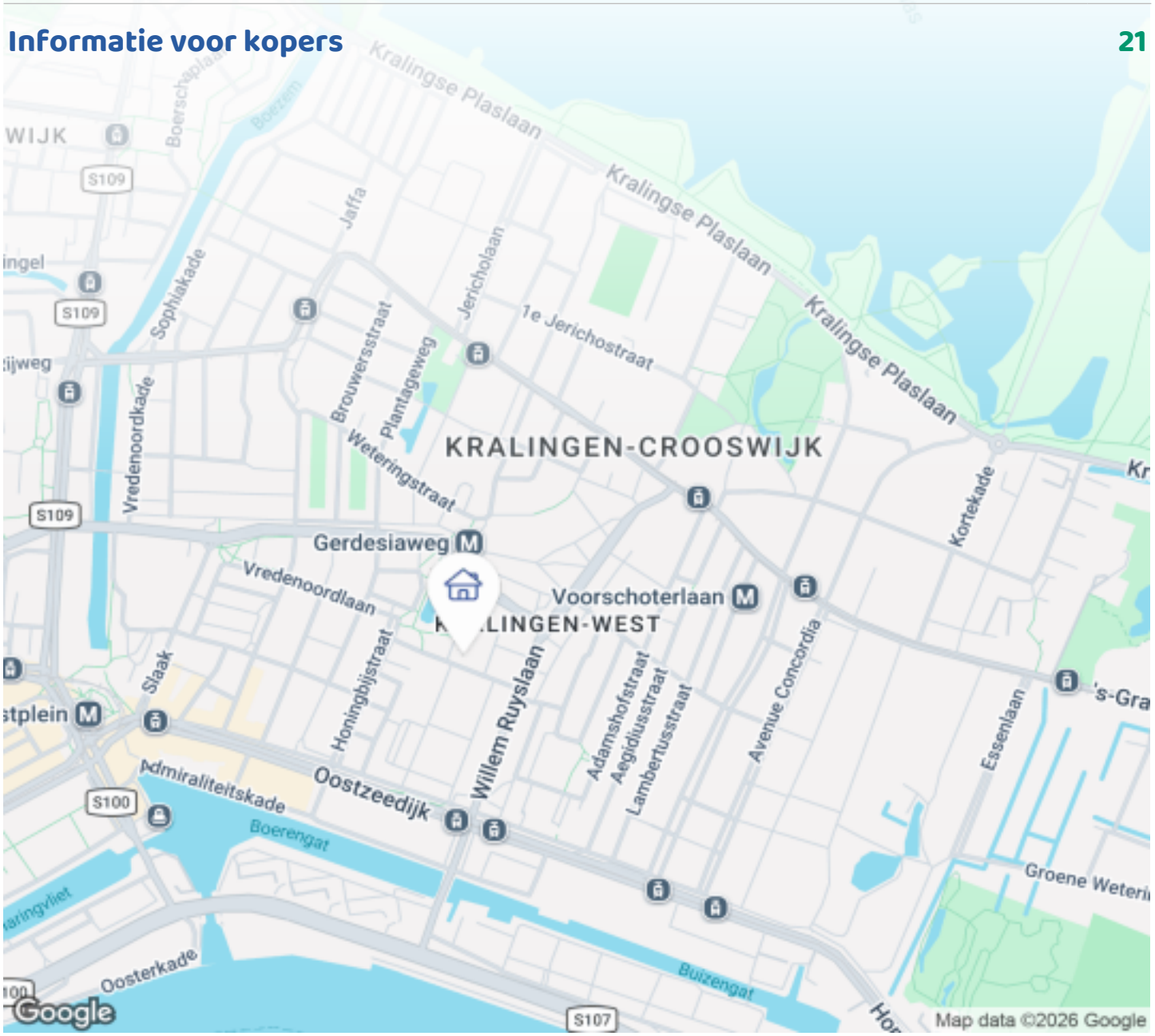
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21

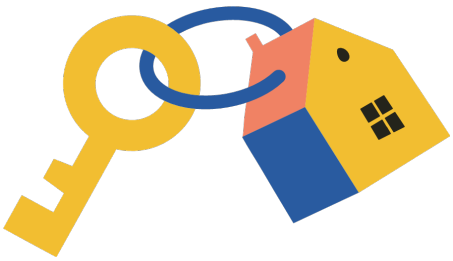


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Omschrijving
Wilt u wonen op een prachtige locatie in Rotterdam-Kralingen? Dan is dit ruime en lichte 4-kamer hoekappartement zeker een bezichtiging waard.
Het appartement is gelegen op de tweede verdieping, aan het einde van de galerij, waardoor u profiteert van extra rust en privacy. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over veel daglicht en een fraai uitzicht over het groen en de vijver. Het zonnige balkon op het westen maakt het geheel compleet. De ligging is ideaal: midden in Kralingen, op korte afstand van de Kralingse Plas, het Kralingse Bos, winkels, horeca, openbaar vervoer en het centrum van Rotterdam. Het metrostation Gerdesiaweg ligt om de hoek.

Ligging
Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Scholen, de Erasmus Universiteit, supermarkten, winkels en restaurants liggen op loop- of fietsafstand. De Kralingse Plas en de Maasboulevard bevinden zich op korte afstand en bieden volop



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen in een groene en waterrijke omgeving. Voor gezellige winkels en horecagelegenheden kunt u terecht aan de Oudedijk en de Lusthofstraat. Dankzij de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer bereikt u de binnenstad van Rotterdam binnen enkele minuten. Ook de uitvalswegen A16 en A20 zijn snel bereikbaar.

Indeling
Begane grond
Afgesloten en verzorgde centrale entree met brievenbussen, bellentableau, lift, trappenhuis en toegang tot de bergingen en de gemeenschappelijke tuin.
Het appartementencomplex is goed onderhouden en voorzien van een centrale cv-installatie ten behoeve van de blokverwarming.

Tweede verdieping
De ruime entreehal is voorzien van de meterkast en een praktische ingebouwde garderobekast. Via de tussenhal heeft u toegang tot alle vertrekken van de woning.
De keuken bevindt zich aan de galerijzijde en is uitgevoerd in een nette, functionele opstelling. Het warme water wordt verzorgd door een eigen elektrische boiler.
De badkamer beschikt over een ligbad en een wastafelmeubel met spiegel. Ook hier wordt het warme water geleverd door een eigen elektrische boiler.
Het separate toilet is voorzien van een fonteintje.
Naast de badkamer bevindt zich een praktische bergruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Kamers
De oorspronkelijk woonkamer van circa 24 m² is momenteel ingedeeld in een comfortabele woonkamer zithoek en een gezellige eetkamer. Dankzij de grote raampartijen is de woonkamer heerlijk licht en geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de vijver en het omliggende groen. Vanuit de eetkamer heeft u directe toegang tot het ruime balkon van circa 6 m², gelegen op het westen. Hier kunt u volop genieten van de middag- en avondzon. In de woonkamer bevindt zich bovendien een ruime vaste wandkast.

Slaapkamers
Slaapkamer 1 (ca. 15 m²) ligt aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over een ruime vaste kast.
Slaapkamer 2 (ca. 12 m²) bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een ruime vaste kast. Het biedt eveneens toegang tot het balkon.
Slaapkamer 3 (ca. 10 m²) ligt eveneens aan de voorzijde. Dankzij de hoekligging beschikt deze kamer over extra ramen, waardoor veel natuurlijk licht binnenvalt. Vanuit de kamer heeft u een prachtig uitzicht over de vijver en het park. Ook deze kamer beschikt over een vaste kast.

Bijzonderheden
Ruim en licht 4-kamer hoekappartement;
Gelegen aan het einde van de galerij, waardoor extra privacy;
Vrij uitzicht over de vijver en het park;
Woonoppervlakte circa 92 m²;
Zonnig balkon van circa 6 m² op het westen;
Eigen berging van circa 5 m² op de begane grond;
Gelegen op eigen grond;
Bouwjaar 1957;
Actieve Vereniging van Eigenaren;
VvE-bijdrage € 325,- per maand;
Blokverwarming via centrale installatie;
Warm water via twee eigen elektrische boilers;
Energielabel C;
Grotendeels voorzien van HR++-beglazing;
Gemeenschappelijke achtertuin;
Voldoende parkeergelegenheid voor de deur;
Volledige VvE-documentatie beschikbaar;
Oplevering in overleg.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
Een niet zelfbewoningsclausule van toepassing

Ondanks dat deze aanmelding door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, is deze uitsluitend indicatief en bedoeld als voorbeeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan deze aanmelding kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend, onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



FOTO'S







FOTO'S


3.10 m
3.88 m
2.03 m
2.62 m
2.55 m
Balkon
Kast
Woonkamer
Eetkamer
Slaapkamer 2
Slaapkamer 3
Kast
Kast
Badkamer
Hal
Kast
Toilet
Kast
Slaapkamer 1
Entree
Keuken
1.90 m
7.08 m
4.11 m
1.37 m
2.47 m
1.14 m
1.89 m











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S

















FOTO'S





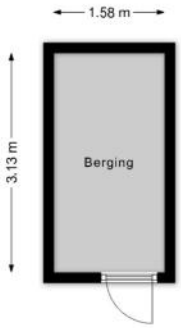




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Galerijflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1957**
Specifiek	**Rijksmonument, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**305 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**90 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**
Externe bergruimte	**5 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**2**
Voorzieningen	**TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Blokverwarming**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 325 per maand**

Kadastrale gegevens

Kralingen F 3252 12

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Er is een Ouderdoms-, een Asbest- en een Niet zelfbewoningsclausule (komt vanuit verhuur, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

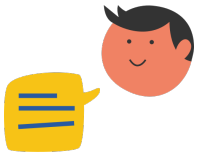
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.