maarten
makelaardij
& hypotheken

ieder
huis,
eigen
verhaal

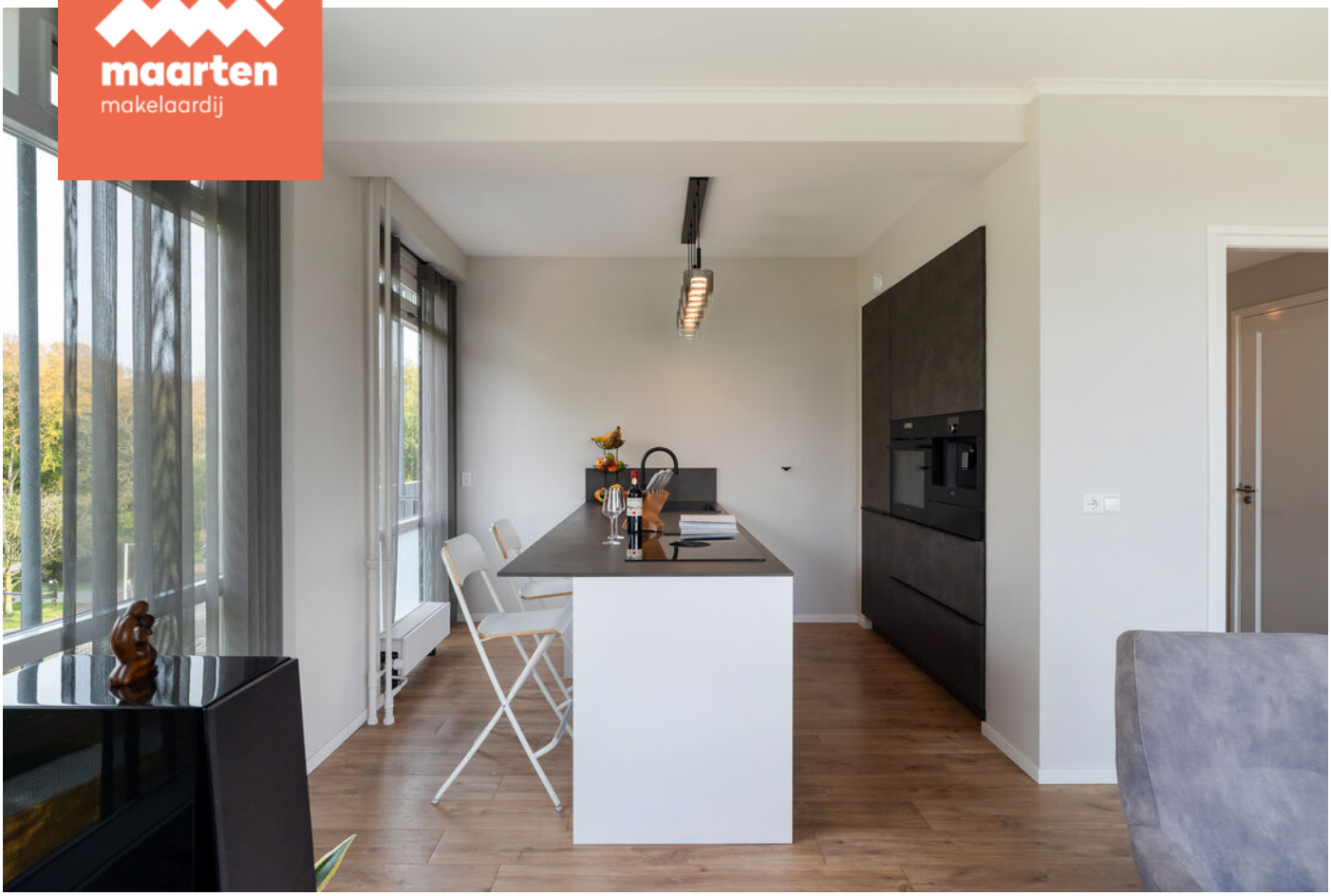


KRALINGSEWEG 77
3062 HB ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

010 - 81 81 487
rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl

Vastgoed Ned.

maarten
makelaardij



KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	93 m^2
Inhoud	303 m^3
Bouwjaar	1959
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	2 balkons
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale voorziening
Energielabel	D

OMSCHRIJVING

Wakker worden met uitzicht op het groen en het water, midden in Rotterdam! Dit heerlijke 4-kamerappartement combineert een prachtige ligging met een moderne afwerking, volop natuurlijk licht en verrassend veel ruimte. De royale woonkamer met grote raampartijen, de stijlvolle open keuken met schiereiland en maar liefst drie slaapkamers maken dit een plek waar je je direct thuis voelt. Ook buiten is het genieten, met twee fijne balkons en een prachtig uitzicht op de groene omgeving. Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt het appartement over een eigen garagebox (€ 75.000,-) en een separate berging in de kelder. Een heerlijk comfortabele en instapklare woning waar rust, ruimte en het stadse leven op een fijne manier 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. In de directe omgeving vind je gezellige winkels en horeca. Denk hierbij aan 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 met de Hogeschool en uitvalswegen binnen handbereik. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

Indeling

Begane grond:
Centrale entree met bellentableau, liftinstallatie en toegang tot de bergingen en fietsenstalling.

Vierde verdieping:
Bij binnenkomst in het appartement kom je in de entree die toegang geeft tot de centrale hal. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. De woonkamer is zonder twijfel een van de absolute blikvangers van het appartement. Wat hier direct opvalt zijn de enorme raampartijen die zich over meerdere zijden van de ruimte uitstrekken. Hierdoor valt het daglicht heerlijk naar binnen en geniet je vanuit vrijwel iedere hoek van een prachtig, groen uitzicht. De ruimte is sfeervol ingericht met een comfortabele zit- en eethoek en biedt volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens in te delen. De doorlopende vloer, rustige kleuren en verzorgde afwerking maken het geheel helemaal af. De moderne open keuken sluit hier perfect op aan en is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van witte fronten, donkere kasten en een fraai donker werkblad. Het schiereiland vormt het centrale punt van de keuken en biedt naast veel werkruimte ook een gezellige zitgelegenheid. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, een vaatwasser, een Quooker en een ingebouwde koffiemachine. Dankzij de grote ramen kook je hier ook nog eens met een heerlijk uitzicht op het groen!

Het appartement beschikt over drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de zijde van het groen en beschikt over grote raampartijen en toegang tot het balkon. Hier word je iedere ochtend wakker met een prachtig uitzicht op de bomen en het water.

De kamer biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en is bovendien voorzien van een eigen wastafelmeubel met spiegel. Een heerlijke plek om tot rust te komen. De tweede slaapkamer is eveneens prettig van formaat en is bereikbaar vanuit de woonkamer. Deze kamer is momenteel ingericht als werkkamer maar uiteraard kan de ruimte ook uitstekend worden gebruikt als extra slaapkamer, hobbykamer of logeerkamer. De derde slaapkamer is bereikbaar vanuit de hal en biedt eveneens diverse mogelijkheden. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, een kinderkamer of een fijne werkplek: de ruimte is helemaal naar eigen wens in te richten. De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met grote tegels in marmerlook en zwarte accenten. De royale inloopdouche met glazen wand en zwarte regendouche geeft de ruimte een luxe uitstraling. Daarnaast is de badkamer voorzien van een wastafelmeubel met opbergladen, een ronde spiegel met verlichting en een handdoekradiator. Het separate toilet bevindt zich in de hal. Verder beschikt het appartement over praktische bergruimte en een aparte plek voor de wasmachine.

Garagebox en berging:
Een bijzonder fijne extra is de eigen garagebox die bij het appartement hoort. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van grotere spullen. De garage biedt volop praktische mogelijkheden en is daarmee een waardevolle aanvulling op het wooncomfort. Deze wordt separaat aangeboden voor € 75.000,- (verplichte afname). Daarnaast beschikt het appartement over een separate eigen berging in de kelder, waar je eenvoudig spullen kunt opbergen die je niet dagelijks nodig hebt. Zo heb je niet alleen in het appartement alle ruimte, maar ook daarbuiten!

Afmetingen
Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden
- Bouwjaar: 1959 (ca. 6 jaar geleden volledig gerenoveerd)
- Woonoppervlakte circa 93 m2
- Inhoud circa 303 m3
- Eigen grond
- Energielabel D
- Geheel voorzien van dubbele beglazing HR++
- Er is een parttime huismeester aanwezig
- Er is een gezamenlijke fietsenberging in de onderbouw
- Parkeergelegenheid op eigen, afgesloten terrein
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 440,- per maand + voorschot stookkosten ca. €78,- per maand
- Bij de woning hoort een garagebox, deze wordt separaat aangeboden voor € 75.000,- (verplichte afname)
- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule vermeld
- 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.

Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.

maarten
makelaardij

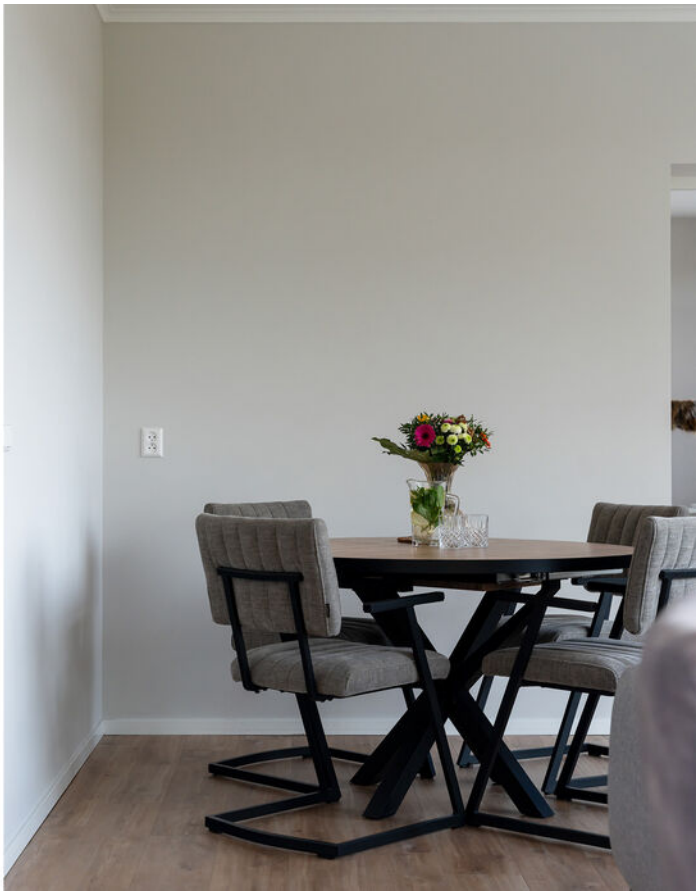




maarten
makelaardij









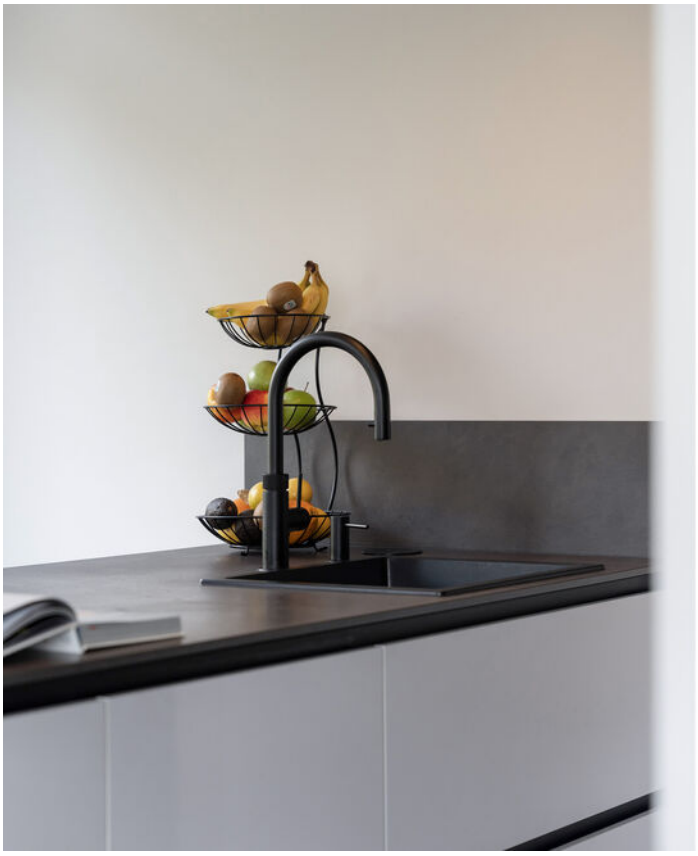








maarten
makelaardij

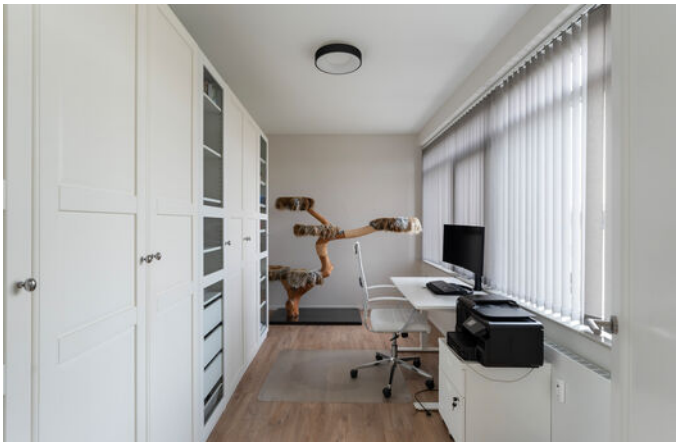
























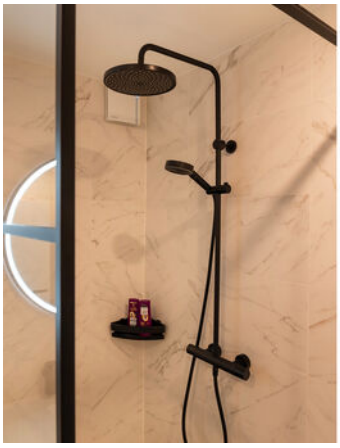


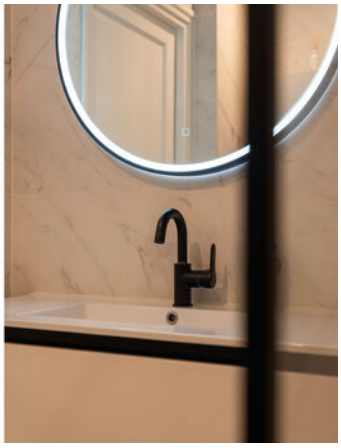




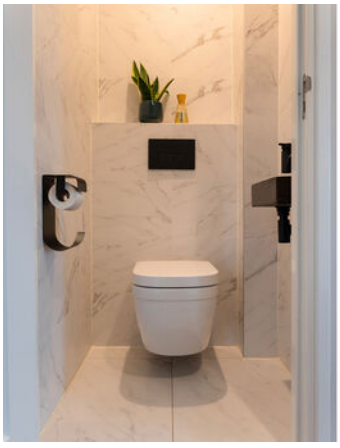


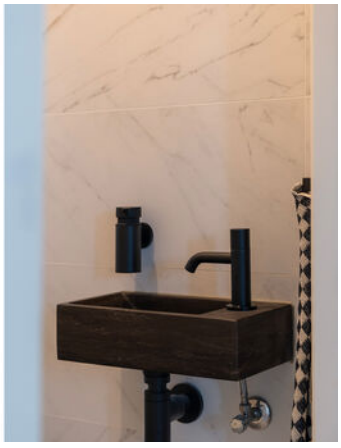










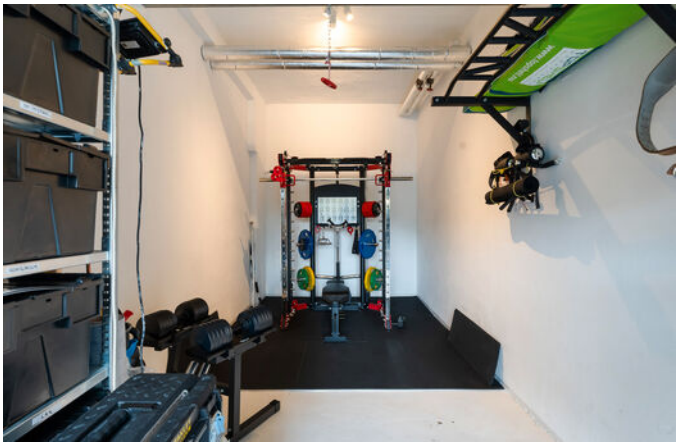














maarten
makelaardij











maarten
makelaardij



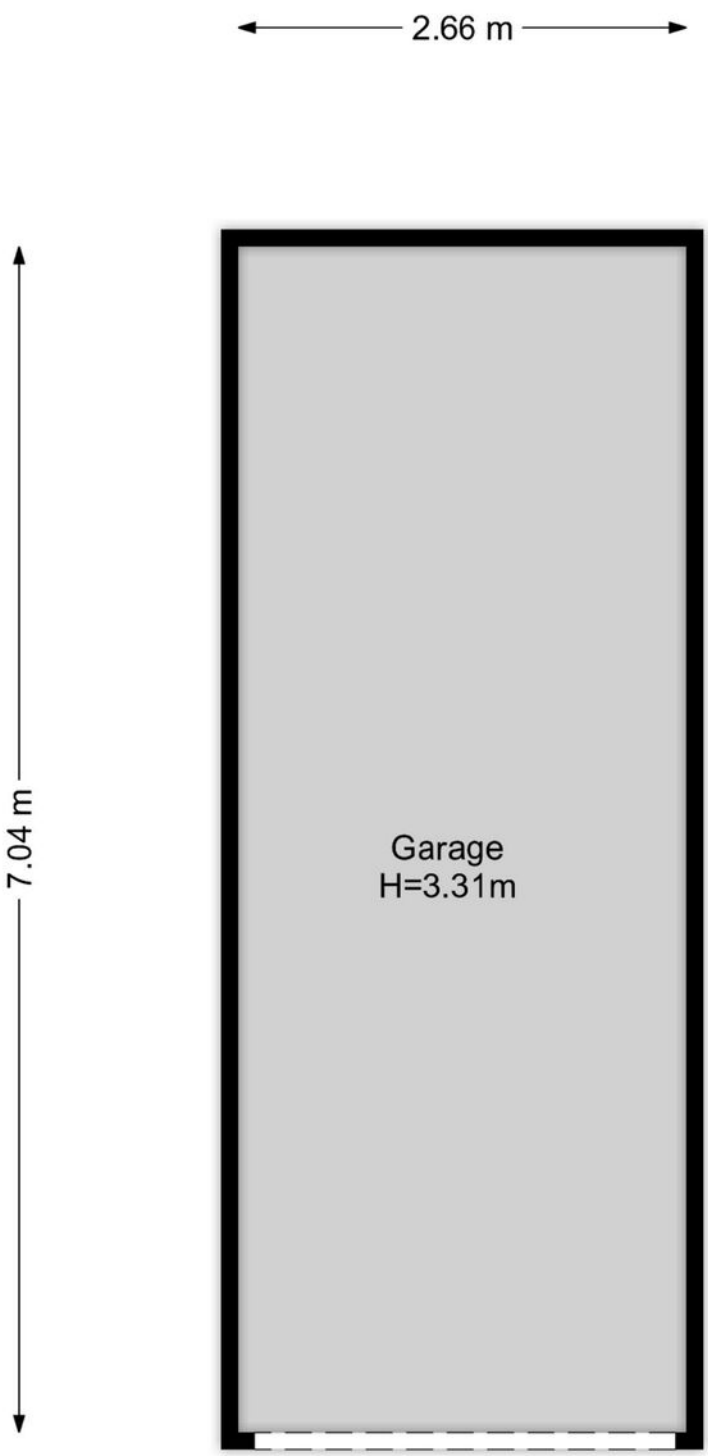
maarten
makelaardij

PLATTEGROND



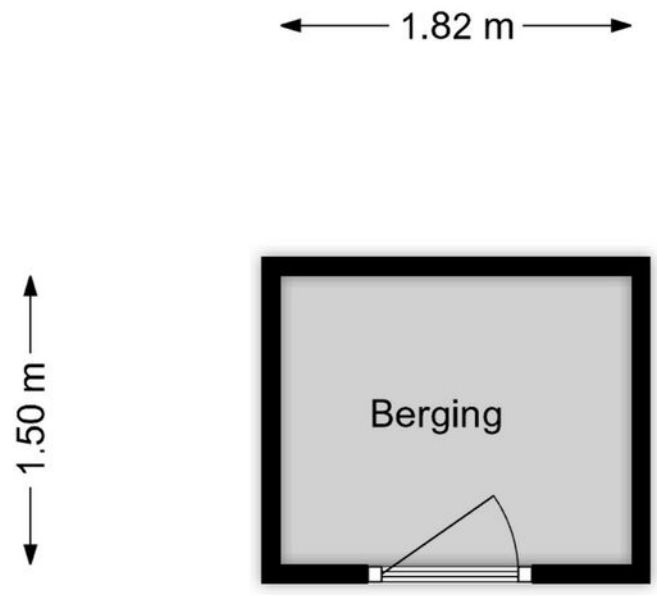
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

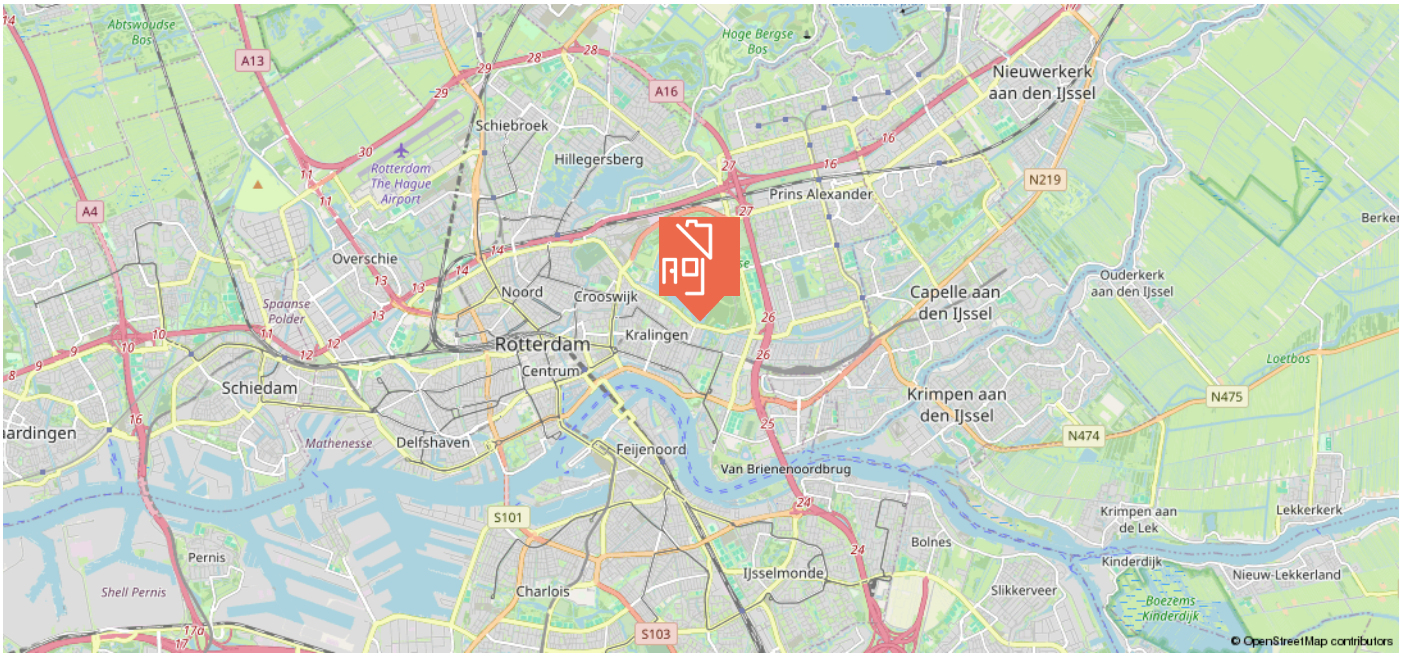
PLATTEGROND

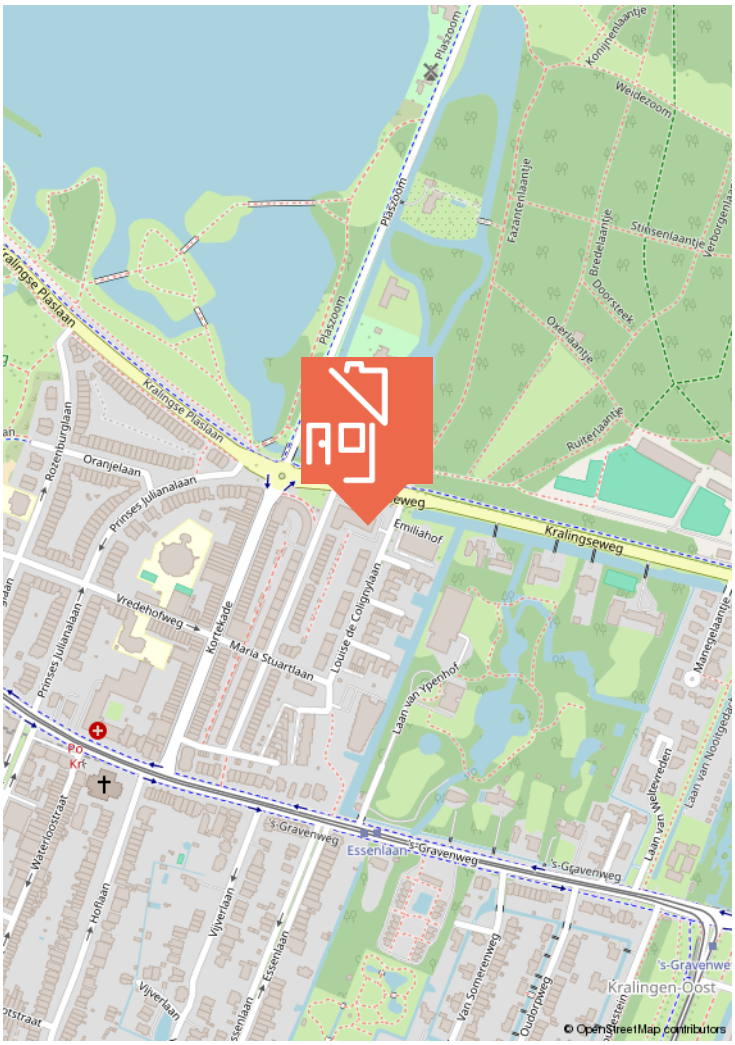


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

maarten
makelaardij

LOCATIE





Kralingen Oost

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! In de directe omgeving vind je gezellige winkels en horeca. Denk hierbij aan 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) en heeft de woning een perfecte liggin. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

maarten
makelaardij

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!



maarten
makelaardij

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