



## **Oudedijk 139 A03, 3061 AA Rotterdam**

**Vraagprijs € 265.000,- k.k.**

**D&S Makelaardij B.V.**  
**Land van Belofte 50**  
**3111 NW, SCHIEDAM**  
**Tel: 010 473 75 55**  
**Fax: 010 204 50 50**  
**E-mail: [info@densmakelaars.nl](mailto:info@densmakelaars.nl)**  
**[www.densmakelaars.nl](http://www.densmakelaars.nl)**

## Omschrijving

Karaktervol appartement met potentie op toplocatie in Kralingen

Ben jij op zoek naar een woning die je nog helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is dit appartement aan de Oudedijk 193A-03 precies wat je zoekt.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Kralingen, een van de meest karaktervolle buurten van Rotterdam. Hier woon je tussen sfeervolle panden, met gezellige winkels, horecazaken, supermarkten en het openbaar vervoer letterlijk om de hoek. Ook het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op korte afstand – ideaal voor een wandeling of ontspanning in het groen.

Het appartement is bereikbaar via een gezamenlijke entree met trapopgang naar de derde verdieping. Bij binnenkomst stap je direct de ruime woonkamer, die dankzij de brede raampartijen geniet van veel natuurlijk licht en uitzicht biedt over de levendige Oudedijk.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met eveneens grote ramen, waardoor ook hier het natuurlijke licht naar binnen valt. Vanuit de hal is er toegang tot de eenvoudige keuken met dubbele spoelbak en praktische kastruimte, en de badkamer welke is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Hoewel de woning in een eenvoudige staat verkeert, biedt deze volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te worden gemoderniseerd. Met de juiste aandacht en creativiteit kan dit appartement worden omgetoverd tot een prachtige, moderne stadswoning op een fantastische locatie.

Een unieke kans voor starters, beleggers of liefhebbers van karaktervolle stadspanden die de potentie zien in dit stukje authentiek Rotterdam!

Kenmerken:

Woonoppervlakte ca. 64 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: ca. 1933

Energie label E (geldig tot 31-05-2029)

Verwarming en warm water via CV-ketel Intergas (2019)

Gelegen op eigen grond

VvE is in oprichting;

Niet-bewonersclausules van toepassing, derhalve geen vragenlijst en lijst van roerende zaken aanwezig;

Ouderdom en asbest clausule van toepassing;

As is, where is clausule van toepassing

Anti-speculatiebeding van toepassing;

Project notaris Ligthelm & Dekker;

Oplevering kan snel.

Locatie:

De Oudedijk ligt in het hart van Kralingen, een van de meest geliefde en karaktervolle wijken van Rotterdam. Hier woon je te midden van statige panden, groene lanen en een gezellige mix van stadse levendigheid en dorpse rust.

Op loopafstand vind je alles wat je nodig hebt: diverse winkels, supermarkten, boetieks, gezellige cafés en restaurants. Voor ontspanning in het groen wandel je binnen enkele minuten naar het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, waar je heerlijk kunt sporten, picknicken of genieten van het uitzicht over de skyline van Rotterdam.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram- en metrohaltes bevinden zich om de hoek, waardoor je in een mum van tijd in het centrum van Rotterdam bent. Ook de uitvalswegen A16 en A20 zijn eenvoudig bereikbaar, wat de locatie ideaal maakt voor forenzen.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige

manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Doch aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

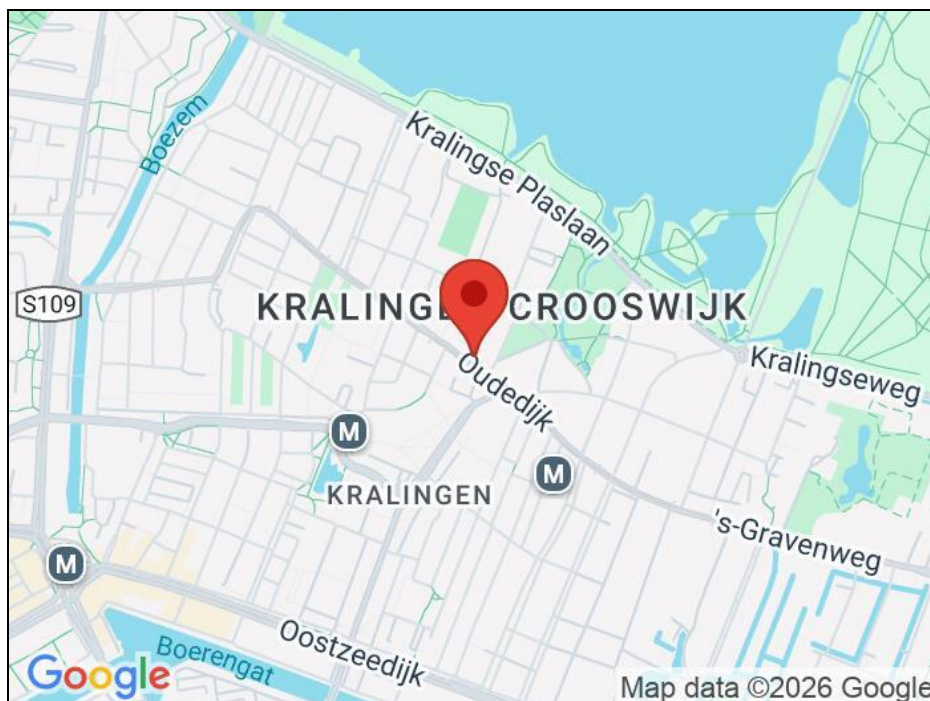
Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee?

## Kenmerken

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 265.000,00                                          |
| Soort                           | Appartement                                           |
| Open portiek                    | Nee                                                   |
| Aantal kamers                   | 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)                      |
| Inhoud woning                   | 233 m <sup>3</sup>                                    |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 64 m <sup>2</sup>                                     |
| Soort appartement               | Bovenwoning                                           |
| Bouwjaar                        | 1925                                                  |
| Bouwperiode                     | 1906-1930                                             |
| Ligging                         | Aan drukke weg                                        |
| Tuin                            | Geen tuin                                             |
| Garage                          | Geen garage                                           |
| Energie label                   | E                                                     |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                                            |
| Isolatie                        | Grotendeels dubbelglas                                |
| C.V.-ketel                      | Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom) |

## Locatie

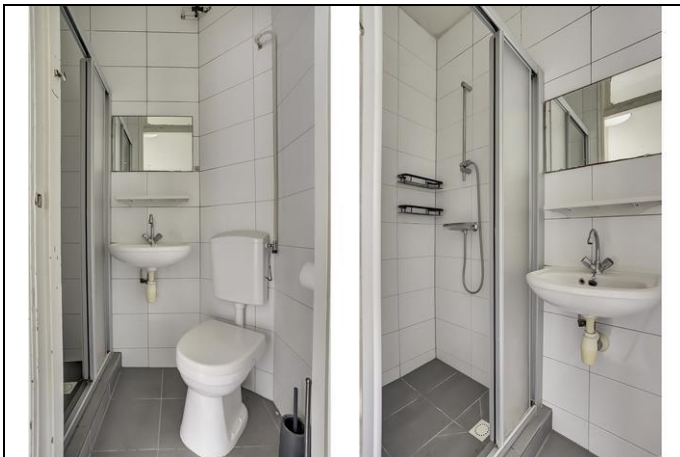
Oudedijk 139 A03  
3061 AA ROTTERDAM



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



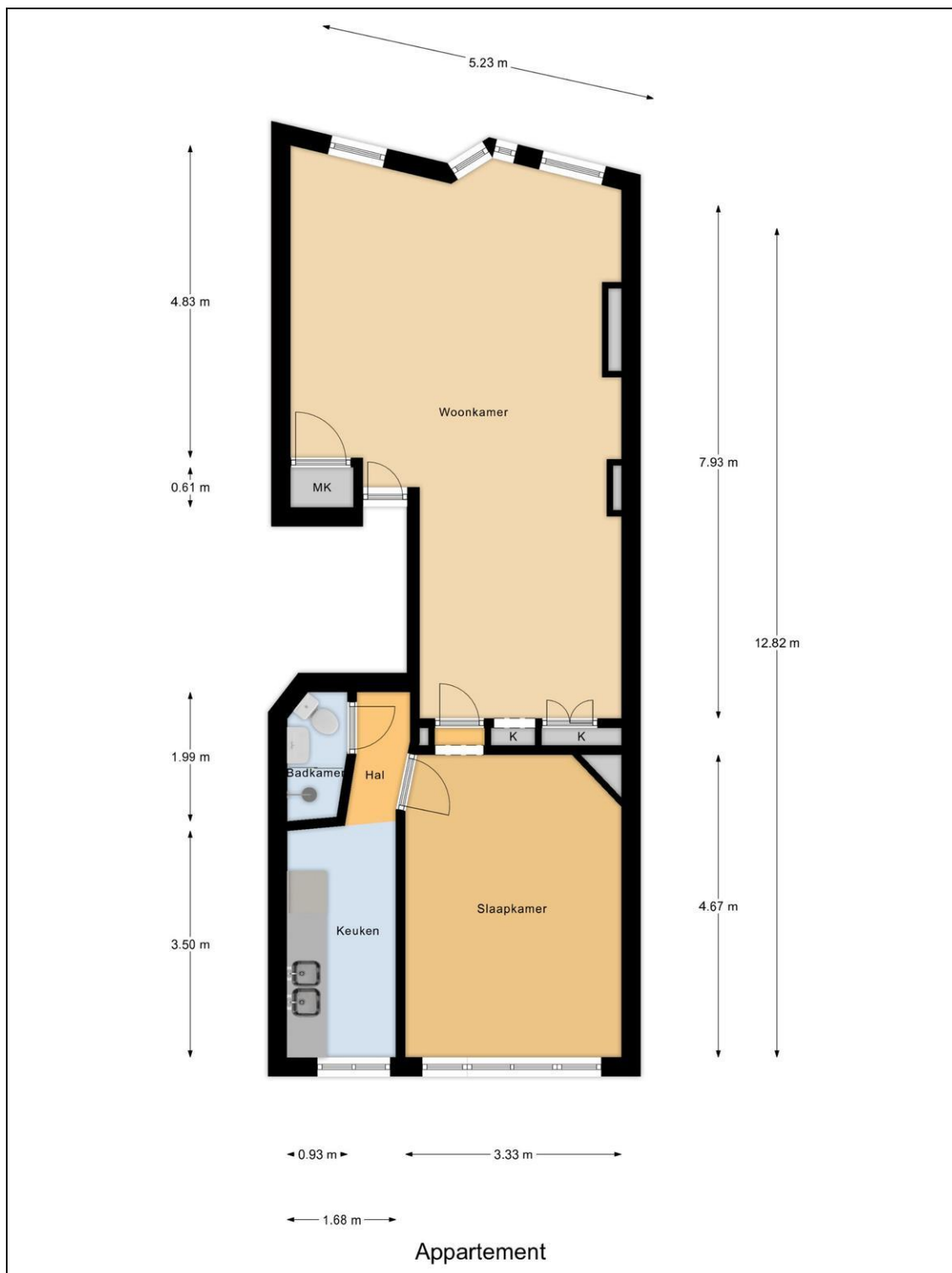
## Kaart van het Kadaster

| Kadastrale gegevens |                   |
|---------------------|-------------------|
| Adres               | Oudedijk 139 A03  |
| Postcode / Plaats   | 3061 AA Rotterdam |
| Gemeente            | Kralingen         |
| Sectie / Perceel    | G / 6443          |
| Indexnummer         | 3                 |
| Soort               | Volle eigendom    |

## Kaart van het Kadaster



## Plattegrond appartement



## Plattegrond appartement 3d

