



Oostzeedijk Beneden 25 A 02, 3062 VK Rotterdam

Koopsom € 515.000,- 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
www.densmakelaars.nl

Omschrijving

Lichte en instapklare dubbele bovenwoning in Kralingen

Aan de Oostzeedijk Beneden, op een fijne en centrale plek in Kralingen, ligt deze lichte en instapklare dubbele bovenwoning. Een woning waar moderne afwerking, speelse indeling en comfortabel wonen samenkomen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling.

Via de gezamenlijke trapopgang bereikt u de woning op de tweede verdieping, waar u binnenkomt in de eigen entree. Vanuit de ruime hal heeft u toegang tot de lichte, speels ingedeelde woonkamer met open keuken. De keuken vormt een natuurlijke verbinding tussen de twee leefruimtes op deze verdieping en is modern en licht uitgevoerd, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met uitzicht over de Oostzeedijk Beneden, terwijl de achterzijde zich uitstekend leent als eetkamer. Vanuit hier is het eerste balkon bereikbaar, een fijne plek om even buiten te zitten. De hal en woonkamer worden van elkaar gescheiden door stalen designdeuren, waardoor er veel natuurlijk licht in de hal binnenvalt en de woning een open en ruimtelijk gevoel behoudt.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een separate toiletruimte en een praktische wasruimte met opstelling voor de mechanische ventilatie.

Slaapverdieping.

De derde verdieping beschikt over een overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee ruime slaapkamers zijn speels ingedeeld en hebben de zichtbare kapconstructie, wat zorgt voor een authentieke uitstraling in een modern jasje. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het tweede balkon bereikbaar. De derde slaapkamer ligt centraal in de woning en wordt dankzij een lichtkoepel voorzien van extra daglicht en een ruimtelijk gevoel.

De moderne badkamer is lichtgrijs uitgevoerd en biedt alle comfort, met een ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en designradiator. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een separaat toilet en de opstelling van de Cv-installatie.

Comfortabel en duurzaam wonen

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 93 m² en is geheel gerenoveerd. De dubbele bovenwoning beschikt over vier kamers en is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha Cv-ketel en de woning beschikt over mechanische ventilatie. Het energielabel A, geldig tot 31 januari 2035, onderstreept het comfortabele en energiezuinige karakter van deze woning.

Wonen in Kralingen

De ligging in Kralingen Zuid-West is bijzonder aantrekkelijk. U woont hier in een geliefde wijk met statige bebouwing, dagelijkse voorzieningen om de hoek en een uitstekende bereikbaarheid. Metro en tram op het Oostplein liggen op loopafstand en het centrum van Rotterdam is snel bereikbaar. Voor ontspanning en groen liggen het Kralingse Bos en de Kralingse Plas op korte fietsafstand.

Een instapklare en sfeervolle bovenwoning op een toplocatie in Kralingen, ideaal voor wie comfortabel en stijlvol wil wonen.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1908

Gerenoveerd 2025

Gelegen op eigen grond

Volledig voorzien van dubbele beglazing.

Warm water en verwarming middels CV-ketel (bouwjaar 2018)

Energielabel A

VVE onlangs opgericht, maandelijkse bijdrage € 93,65

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

As is, where is clause van toepassing.

De Meetinsructie 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

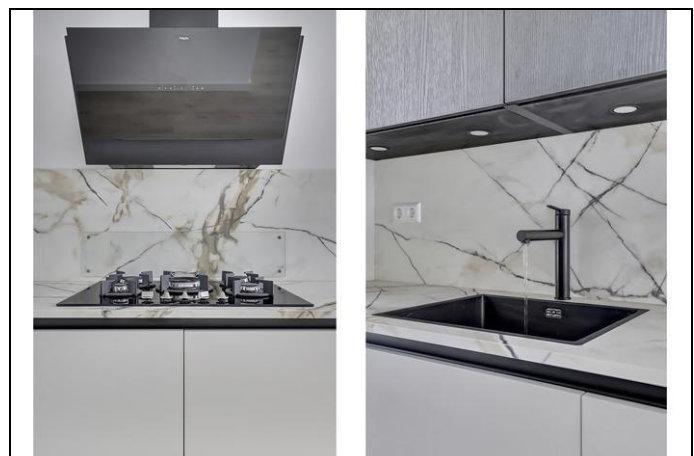
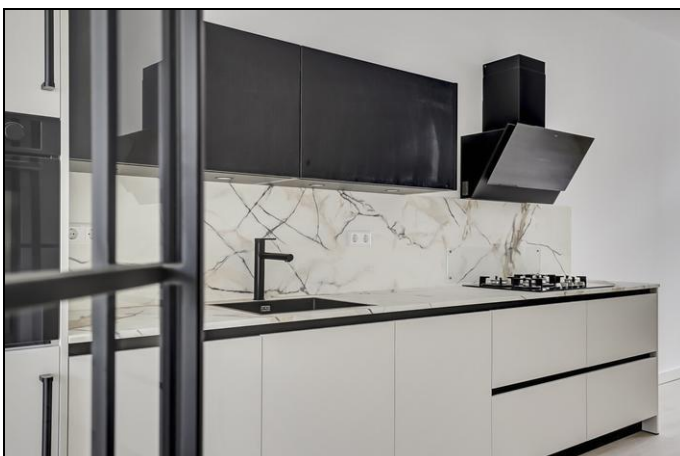
Koopsom	€ 515.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	355 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1908
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

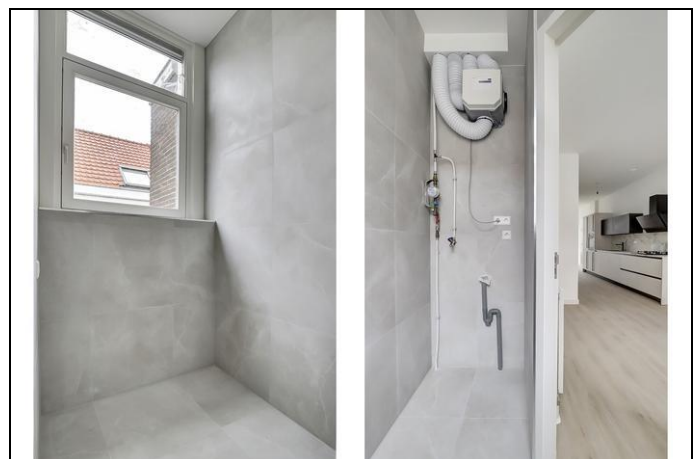
Oostzeedijk Beneden 25 A 02
3062 VK ROTTERDAM



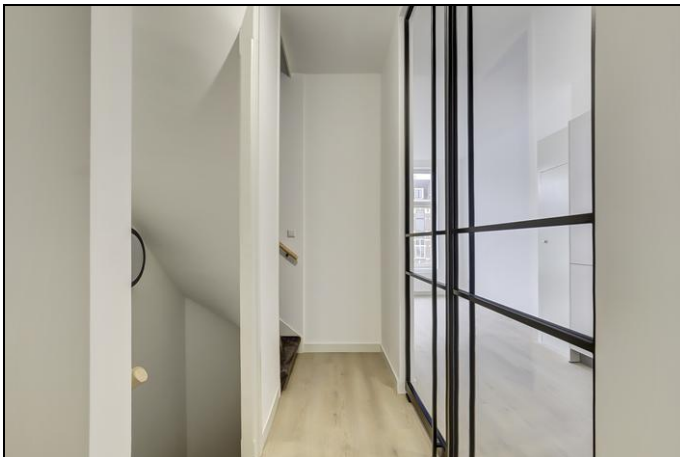
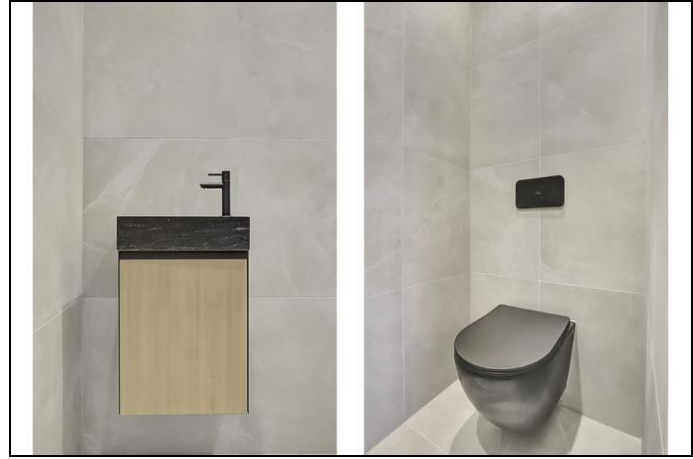
Foto's



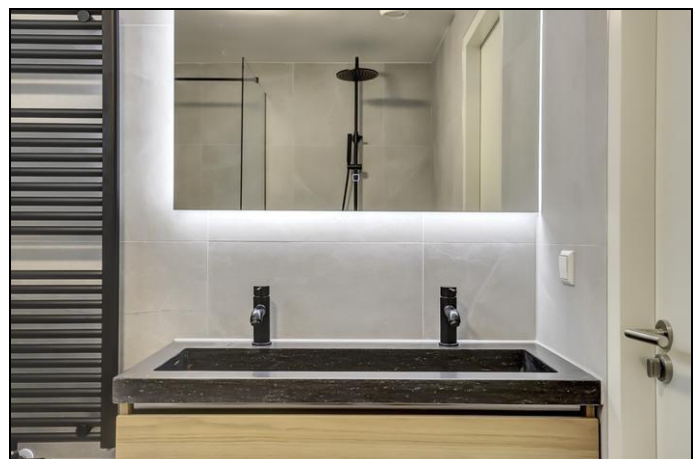
Foto's



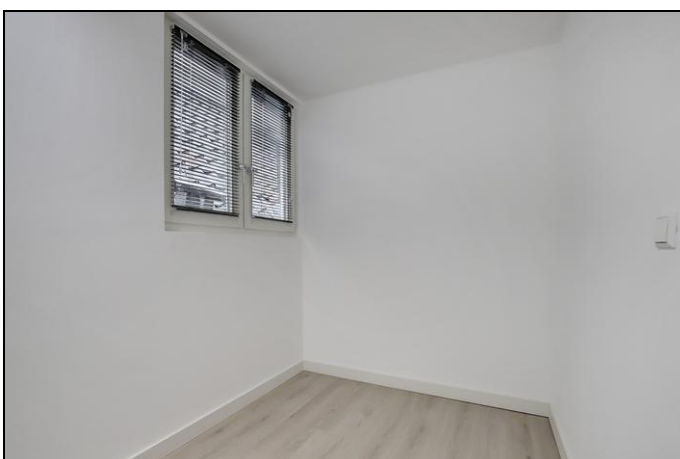
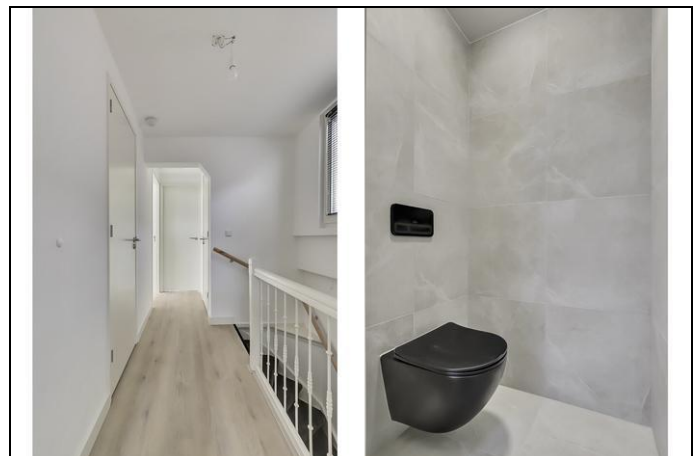
Foto's



Foto's



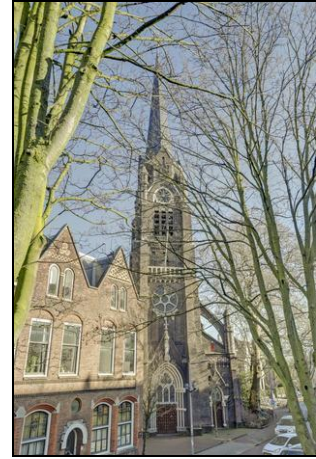
Foto's



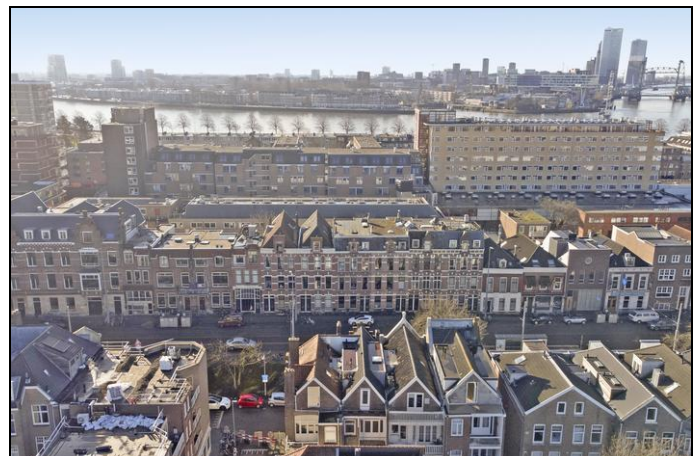
Foto's



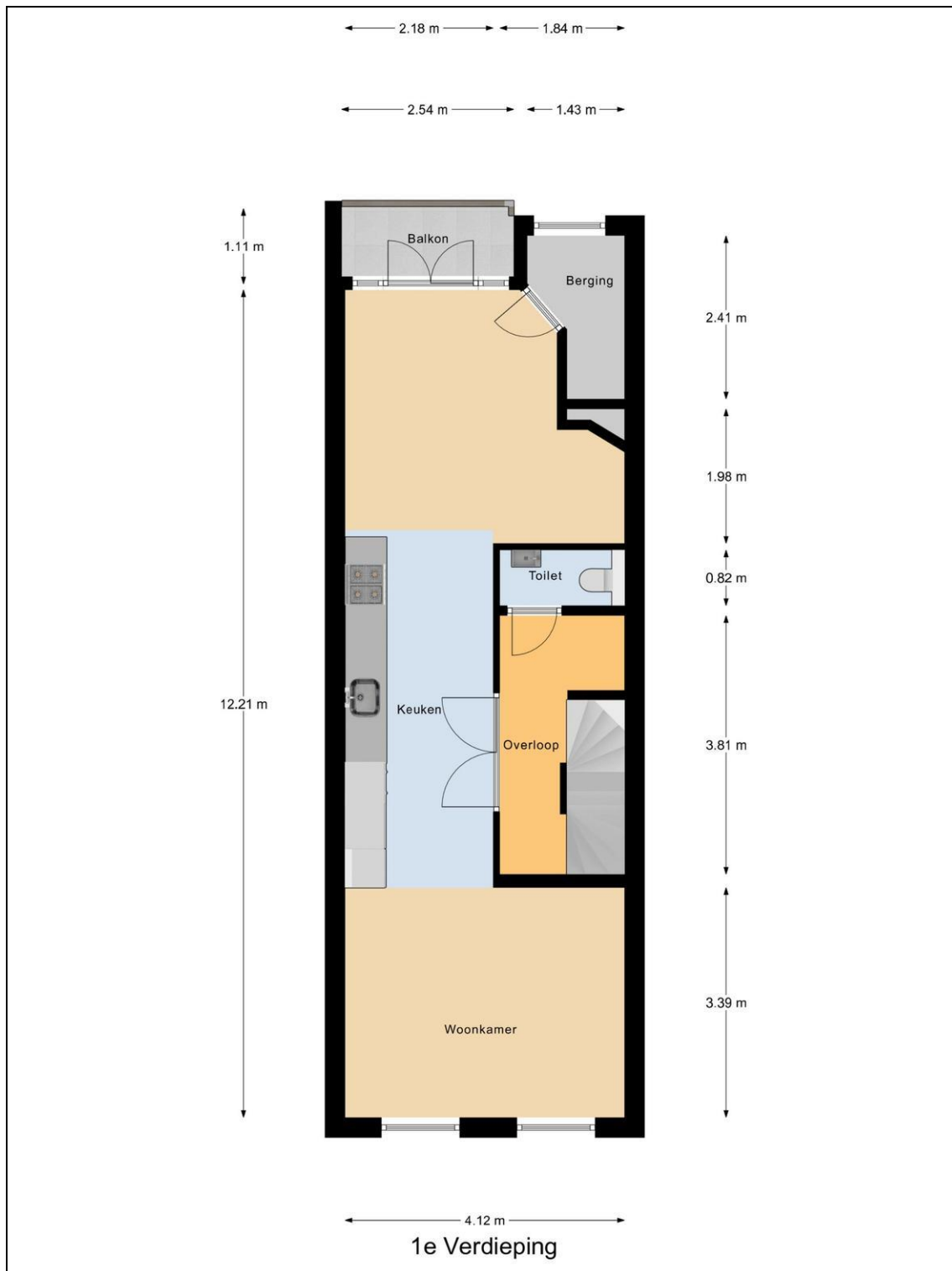
Foto's



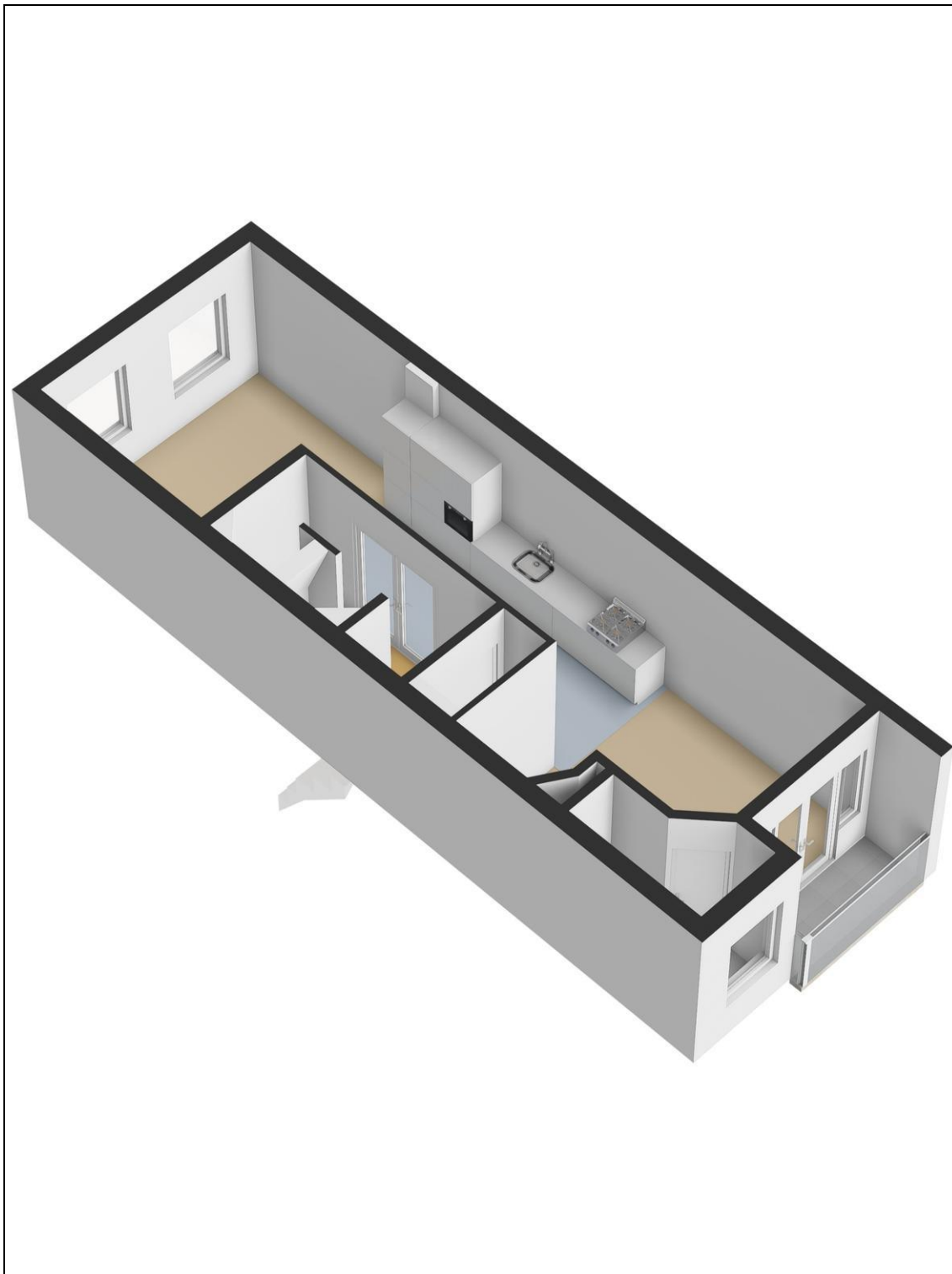
Foto's



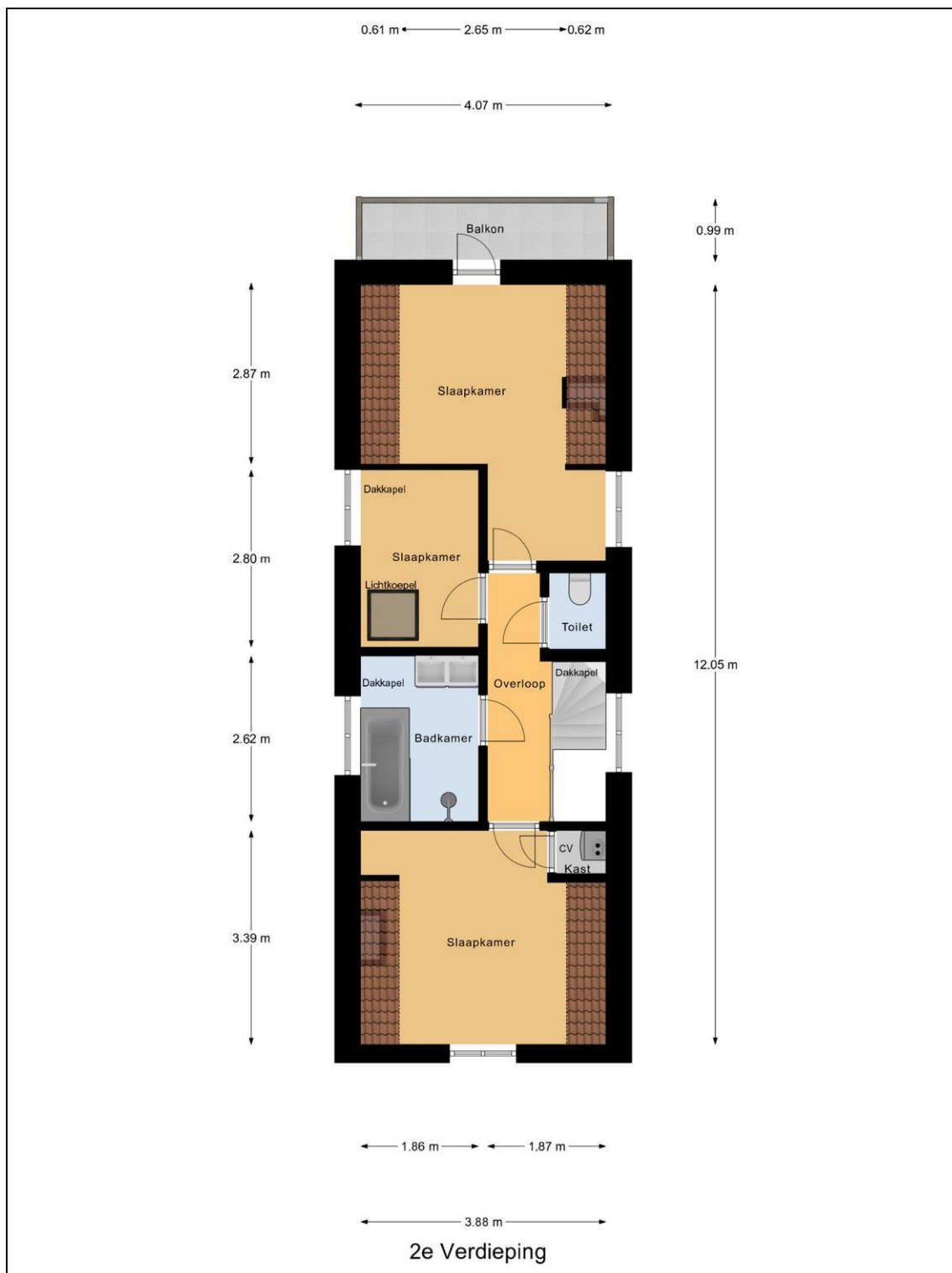
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond 2e verdieping 3d



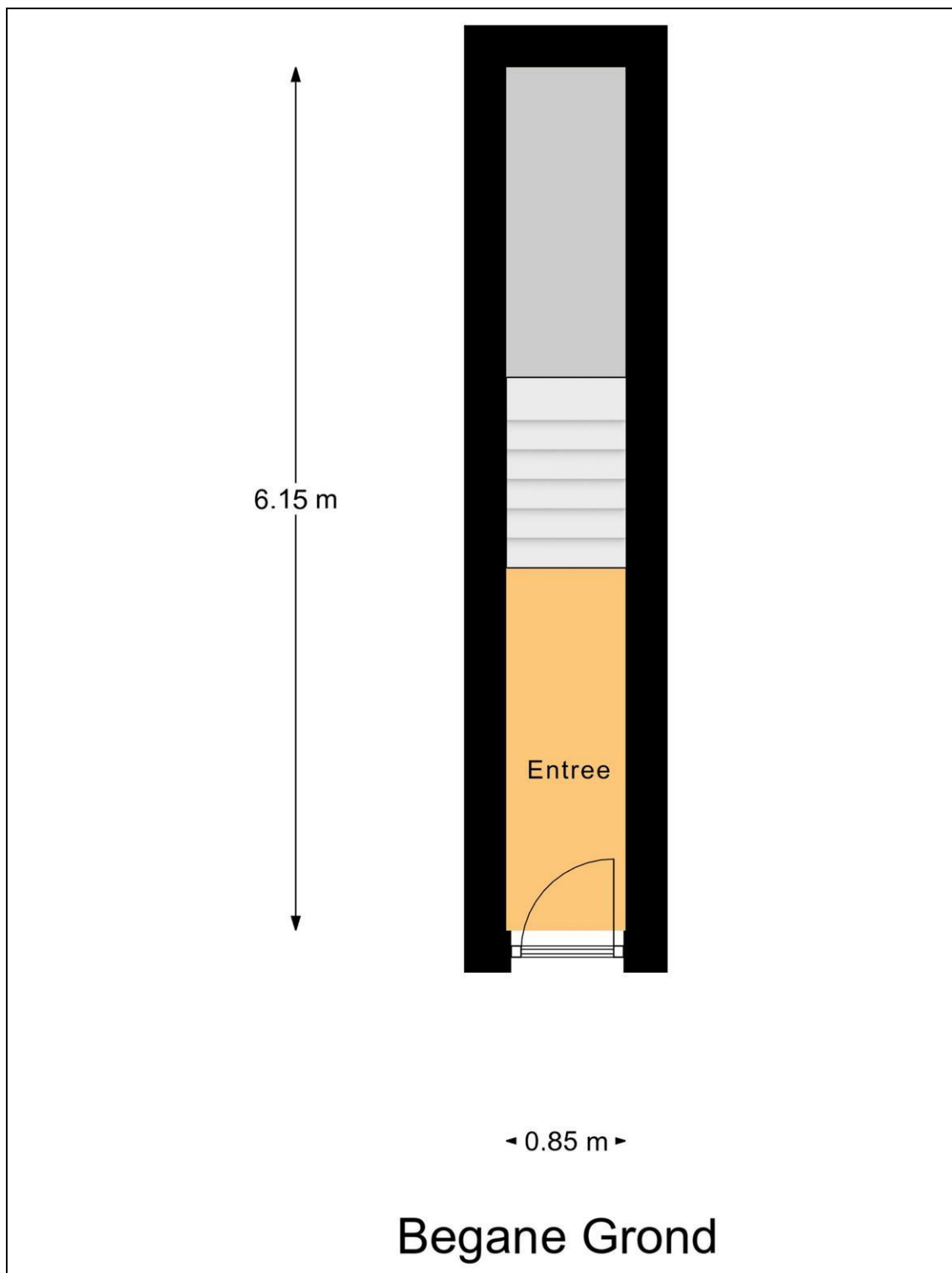
Plattegrond 3e verdieping



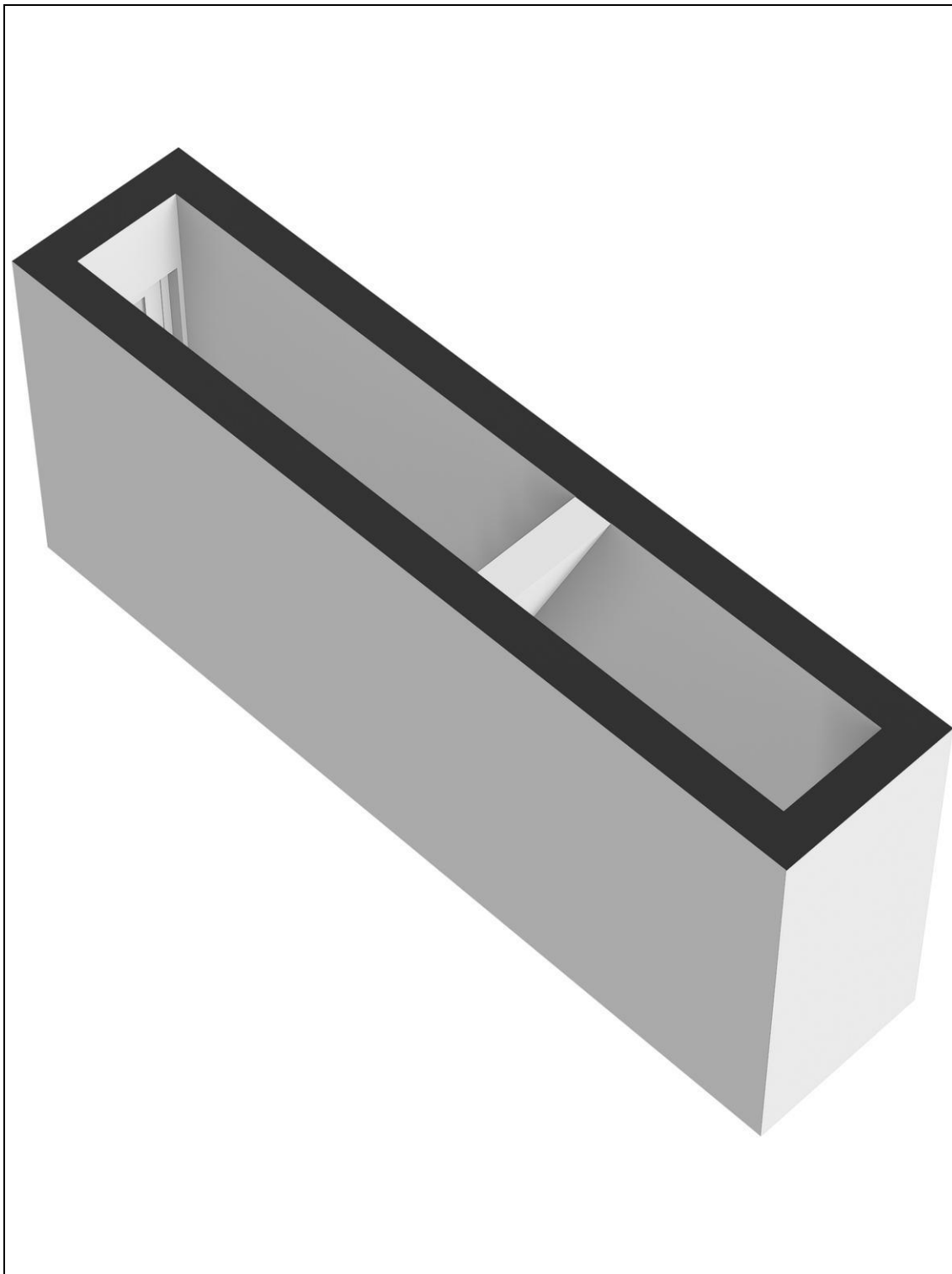
Plattegrond 3e verdieping 3d



Plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond 3d



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Oostzeedijk Beneden 25 A 02
Postcode / Plaats	3062 VK Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	F / 3742
Indexnummer	3
Soort	Volle eigendom