



Kortekade 107 A 02, 3062 GP Rotterdam

€ 420.000,- 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

Kralingen heeft veel moois te bieden. Waaronder deze werkelijk fantastische en royale bovenwoning, gelegen op de 2e en halve 3e verdieping met 2 balkons. De woning is verhuurd geweest, zodat de huidige indeling naar eigen inzicht eventueel kan worden gewijzigd.

De ligging in Kralingen-Oost is meer dan uitstekend te noemen. Alle denkbare faciliteiten op het gebied van winkels, horeca, recreatie en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Op de Oudedijk en de Lusthofstraat zijn tal van hippe boetieks, speciaalzaken en supermarkten. Café Stobbe, De tuin van de vier windstreken, de fantastische restaurants Vicini en Vis op de Dijk, om er maar een paar te noemen, diverse gezellige koffiebars, allemaal op loopafstand. Op sportief en recreatiegebied is er het prachtige Kralingse Bos met de plas om te wandelen, te joggen en optimaal te kunnen relaxen. Verder uiteraard o.a. nog in de omgeving de Golfclub Kralingen, Victoria (hockey, padel, tennis, squash) en diverse watersportverenigingen. In de wijk is ook een ruime keuze aan (basis) scholen en kinderopvang en ook het openbaar vervoer zoals tram (Oudedijk) en metro (Voorschoterlaan) is op een steenworp afstand. Het bruisende stadscentrum van Rotterdam is op een tiental fietsminuten en de uitvalswegen (A16 en A20) zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Parterre:
gezamenlijke entree met trapopgang naar de verdiepingen.

Tweede verdieping:
gedeelde overloop met meterkast en toegang tot het appartement. Hal met separaat toilet, recent geplaatste moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Klein balkon aan de achterzijde. Voorkamer met erker, achterkamer en werk-/hobbykamer. Diverse praktische kastruimtes.

Halve derde verdieping:
bereikbaar via interne trap, overloop met royale inloopkast, badkamer voorzien van breed wastafelmeubel, inloofdouche, wasmachine aansluiting en cv installatie. Grote slaapkamer aan de achterzijde met toegang via openslaande deuren naar het brede balkon (noordoost).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1935;
- gelegen op eigen grond;
- voorzien van houten kozijnen en enkel glas;
- energielabel G (geldig tot 07-10-2029);
- beschermd stadsgezicht;
- de VvE (3 appartementsrechten) is beperkt actief. Maandelijkse bijdrage bedraagt ca. € 150,--
- mogelijkheid tot het creëren van een dakterras;
- het betreft een voormalig verhuurde woning;
- centrale verwarming en warmwatervoorziening door middel van Intergas combi ketel (2024);
- niet bewoners-/ouderdoms-/en asbestclausules van toepassing, derhalve geen NVM lijst van zaken en vragenlijst;
- woonoppervlakte ca. 83 m²;
- gebouw gebonden buitenruimte (2 balkons) ca. 6 m²;
- inhoud ca. 287 m³;
- oplevering per direct.

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. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid

ervan wordt niet gegarandeerd.

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

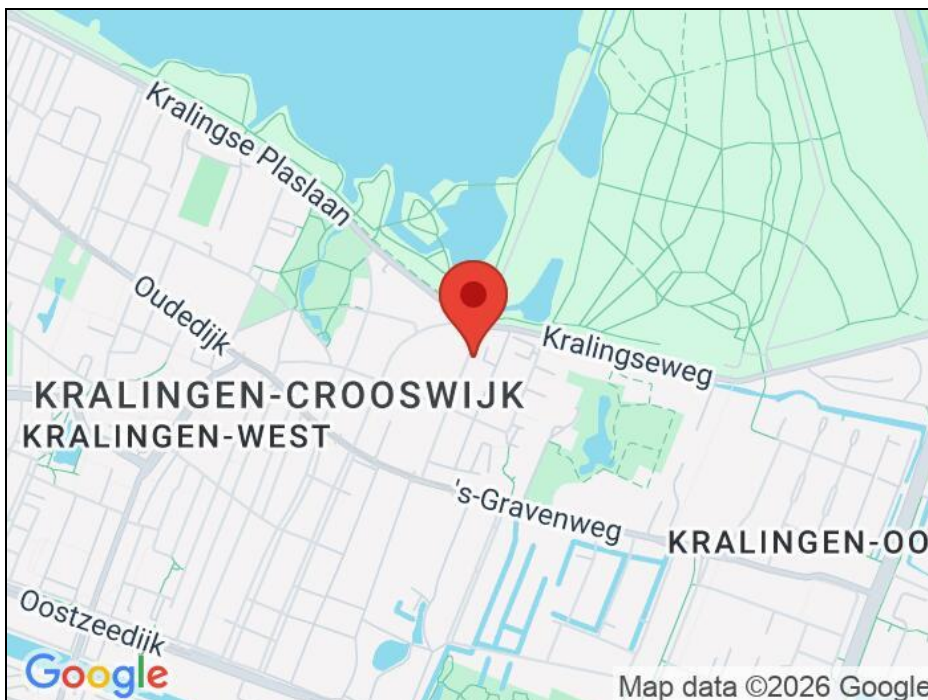
Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee !

Kenmerken

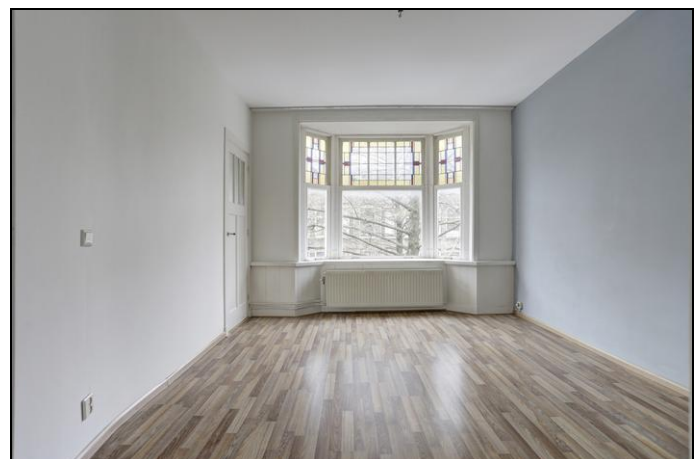
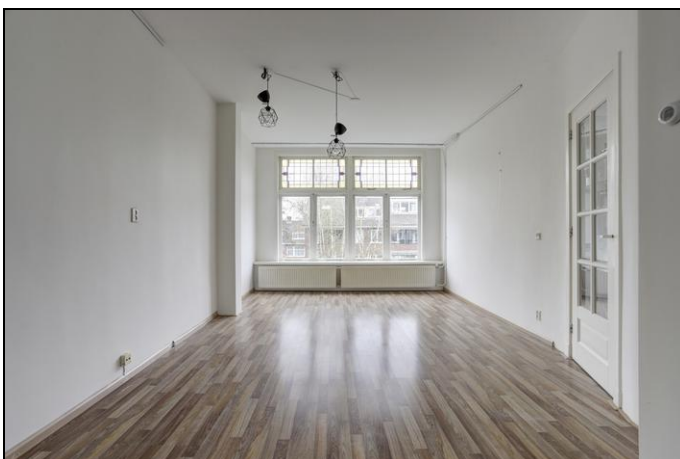
	€ 420.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	287 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	83 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1935
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	G
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Intergas Kompakt HRE 28/24 A (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

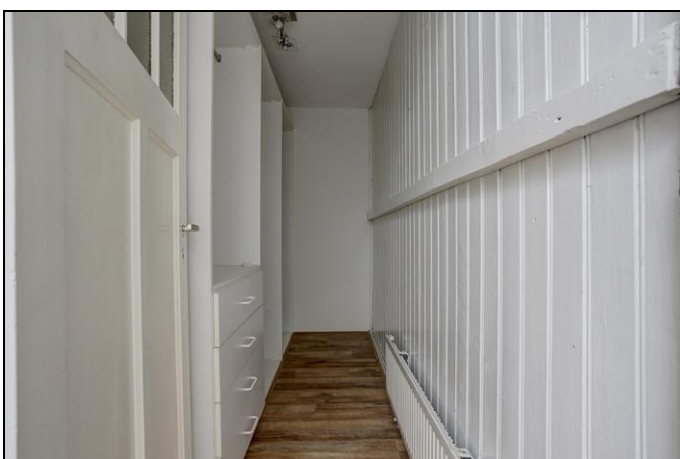
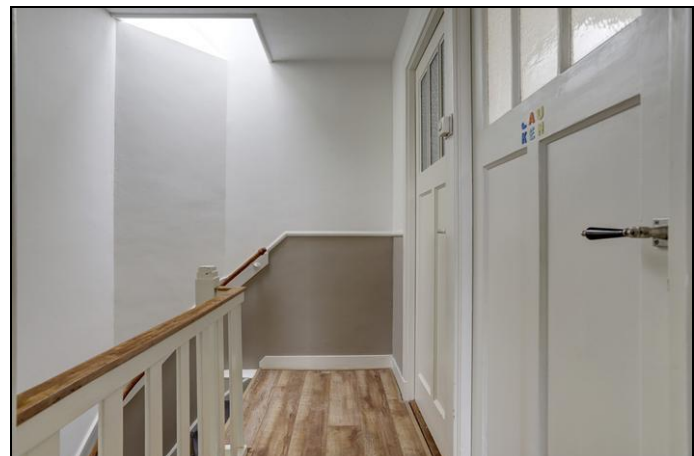
Kortekade 107 A 02
3062 GP ROTTERDAM



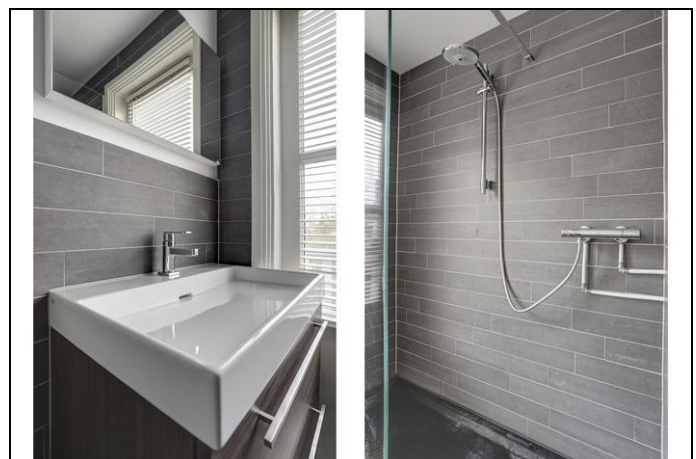
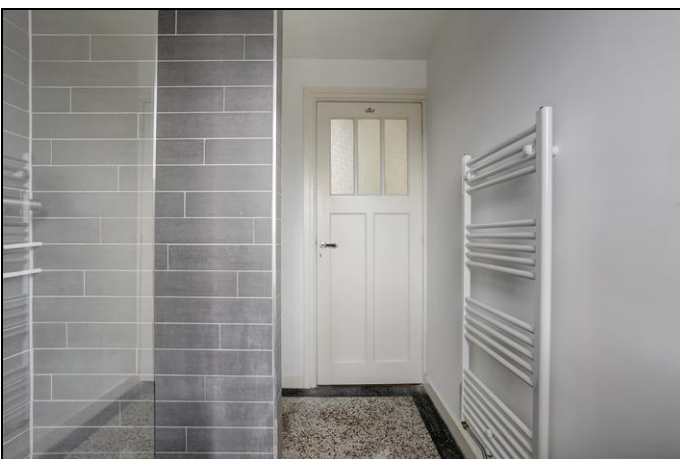
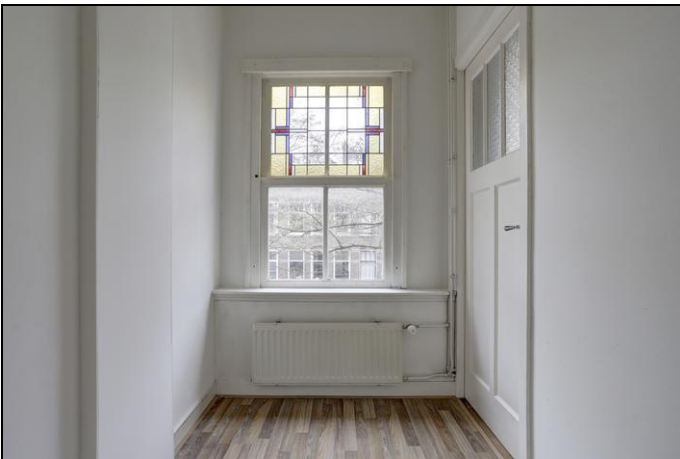
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



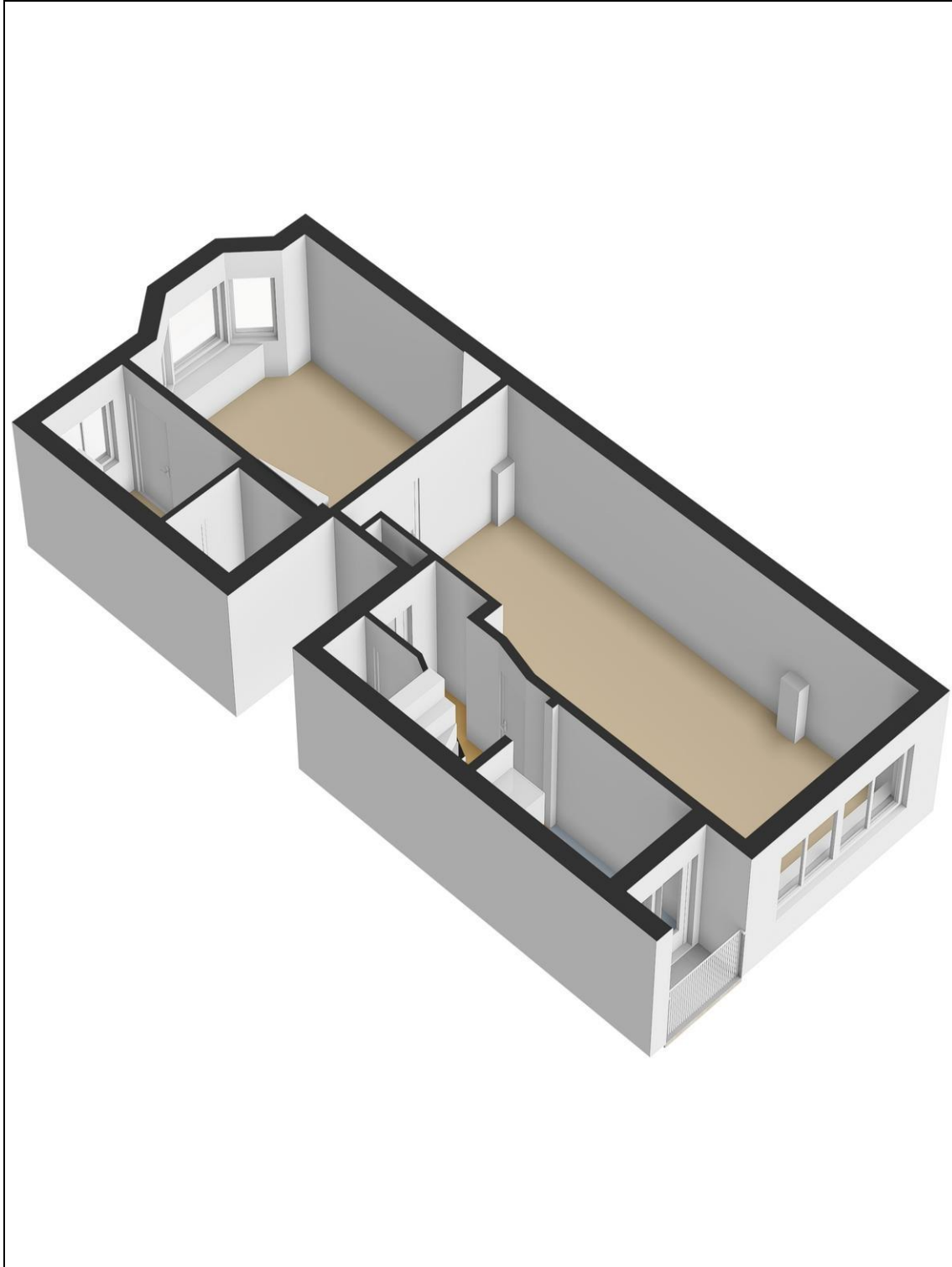
Foto's



Plattegrond tweede verdieping



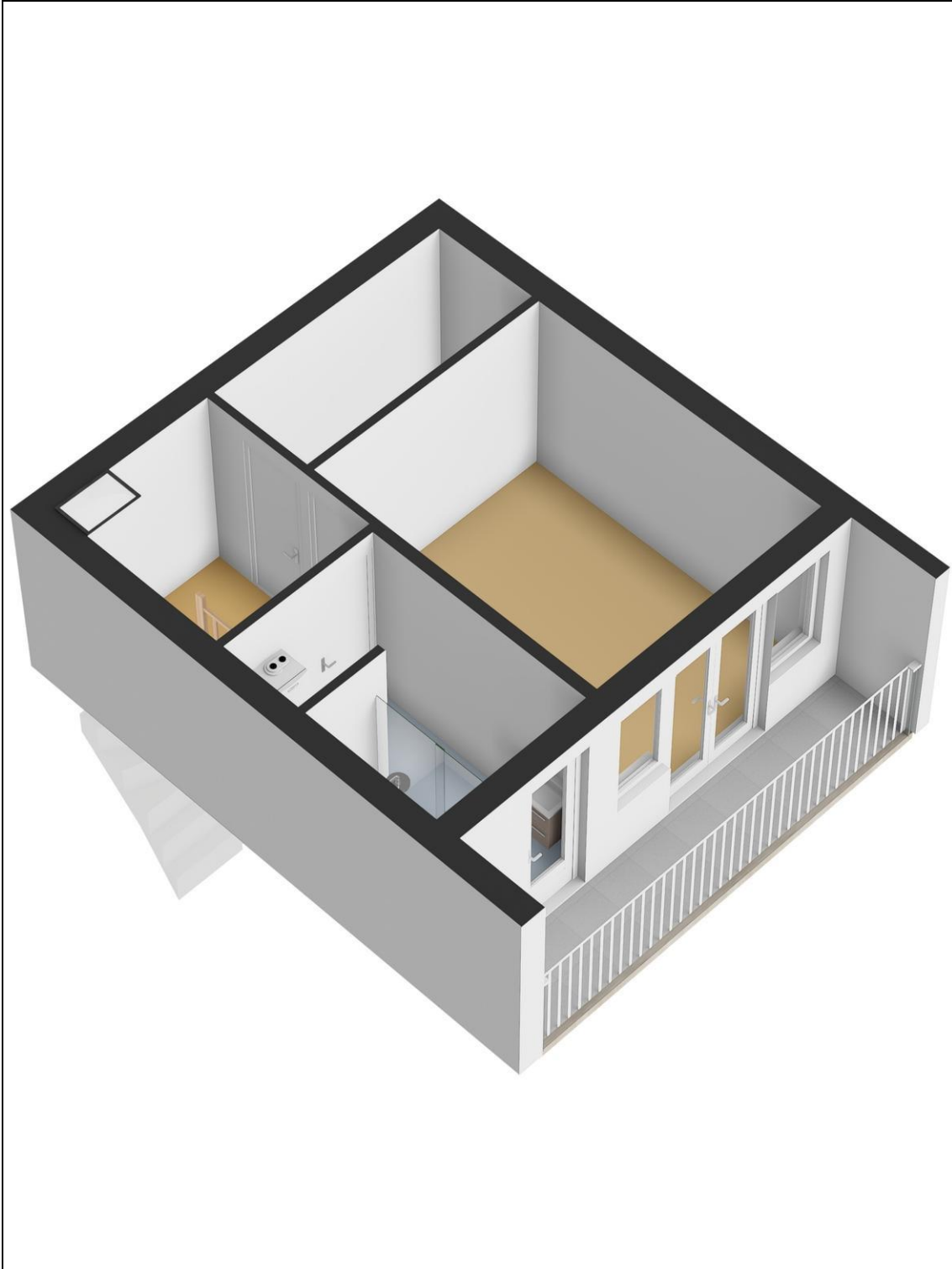
Plattegrond tweede verdieping 3d



Plattegrond derde verdieping



Plattegrond derde verdieping 3d



Kaart van het Kadaster



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kortekade 107 A 02
Postcode / Plaats	3062 GP Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	D / 9560
Oppervlakte	m ²
Indexnummer	3
Soort	Volle eigendom