



Koenraad Bothstraat 94, Rotterdam

Vraagprijs € 399.500,- k.k.

RUSELER  **Makelaars**

010-4515100 | capelle@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



Kenmerken & specificaties

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Kamers	3
Woonoppervlakte	76 m ²
Inhoud	250 m ³
Bouwjaar	1993
Tuin	geen tuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

Schitterend licht in 2020 onder architectuur verbouwd 3 kamer appartement met een riant zonnig terras aan de Ringvaart! De woning ligt op de begane grond en heeft een eigen berging.

Deze turn key woning is een plaatje, de afwerking is uitzonderlijk goed. U kunt recreëren bij de Ringvaartplas, in het Kralingse Bos en in het Prinsenvolkpark. Voorzieningen zoals winkels, scholen, verenigingen, openbaar vervoer bevinden zich in de directe nabijheid. Binnen 5 minuten bent u met de auto op de A16/A20.

Indeling

Indeling:

Begane grond

Entree met grote raampartij, door de wijziging van de indeling is er een mooie open verbinding met de keuken en woonkamer ontstaan en is de ruimte heerlijk licht. Aan de voorzijde is een garderoberuimte gecreëerd met fraaie kastinrichting en veel bergruimte. Dit was voorheen een slaapkamer. Het is mogelijk dit weer terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie.

De living bestaat uit een zitgedeelte aan het water en een open keuken welke is geplaatst in eilandopstelling. De witte keuken heeft een schitterend gezoet composieten aanrechtblad en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: Bora inductieplaat met geïntegreerde afzuigkap, apparatuur van Siemens stoomoven, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie en Quooker kraan.

De woonkamer heeft door de grote pui verbinding met het terras en is hierdoor extra licht. In de living is de meterkast aanwezig en een een vaste kast met praktische bergruimte, de C.V.-combi ketel en de mechanische ventilatie unit. Vanuit de woonkamer is het heerlijke op het zuiden gelegen woning brede terras bereikbaar. Vanuit de woonkamer is er toegang naar de slaapkamer deze is ook heerlijk licht met prachtig uitzicht en is ruim genoeg voor een werkplek.

De en-suite badkamer is luxe afgewerkt en is voorzien van een melkglazen deur. Deze ruimte is uitgerust met een wastafelmeubel met brede spoelbak en 2 kranen. Mooie spiegel met verlichting en verwarming. De inloofdouche is ruim en heeft een verwarmde muur, zodat er na het douchen een warme handdoek kan worden gebruikt. Onder de vloertegels ligt elektrische vloerverwarming.

Separate toiletruimte in dezelfde kleurstelling als de badkamer en eveneens een melkglazen deur. In deze ruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Was-/bergruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een elektrische radiator.

De woning is met uitzondering van de natte ruimten voorzien van een licht warmgrijze PU-gietvloer met daaronder vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn gestuukt en de plafondhoge deuren geven een extra ruimtelijk effect.

Buiten:

Het terras ligt op het zuiden, heeft veel privacy en is een heerlijke plek om te vertoeven. Het terras is bereikbaar vanuit de woon- en slaapkamer, beide deuren hebben een plissé-hor. Er is verlichting aanwezig en een druppelsysteem zorgt voor het bewateren van de planten. Aan de gevel hangt een elektrisch bedienbaar zonneschermb van 6 meter breed met crème doek welke de zon uit de woning houdt. De schitterende ligging aan de Ringvaart is uniek!

Aan de voorzijde van de woning is er voldoende gratis parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1993
- Isolatie vanuit de bouw
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels Remeha combiketel, geplaatst in november 2019
- Mechanische ventilatie unit vernieuwd in november 2020
- VvE bijdrage € 115,- per maand
- Jaarlijkse prijsaanpassing VvE voorbehouden
- Recht van erfpacht, afgekocht tot 31-03-2042, einddatum recht 31-03-2091
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels, scholen en uitvalswegen in de directe nabijheid
- Energielabel A
- Oplevering in overleg, voorkeur verkopers eind mei 2025

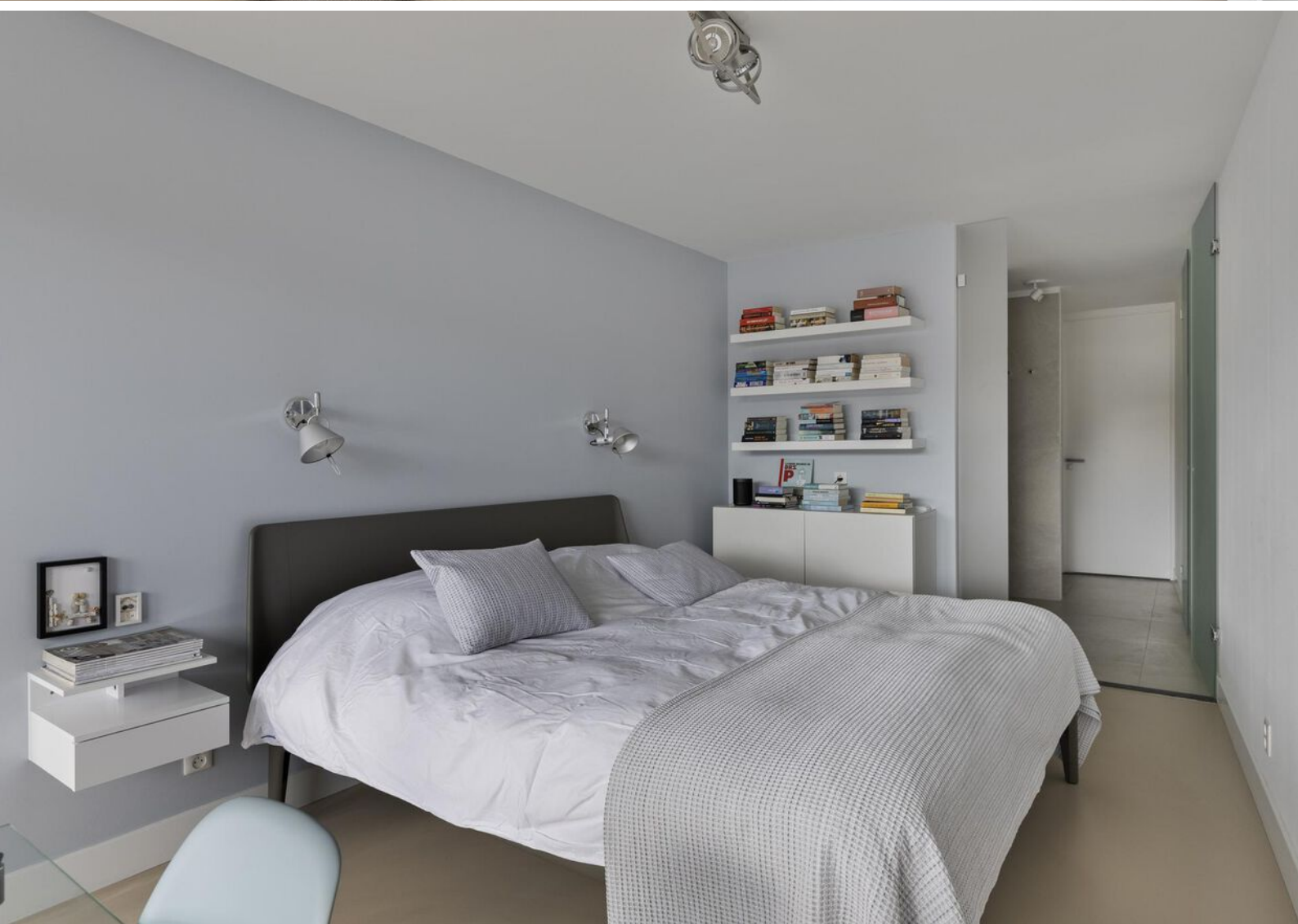
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper wordt uitgenodigd zelf de opgegeven oppervlakten van het gekochte op juistheid te controleren.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

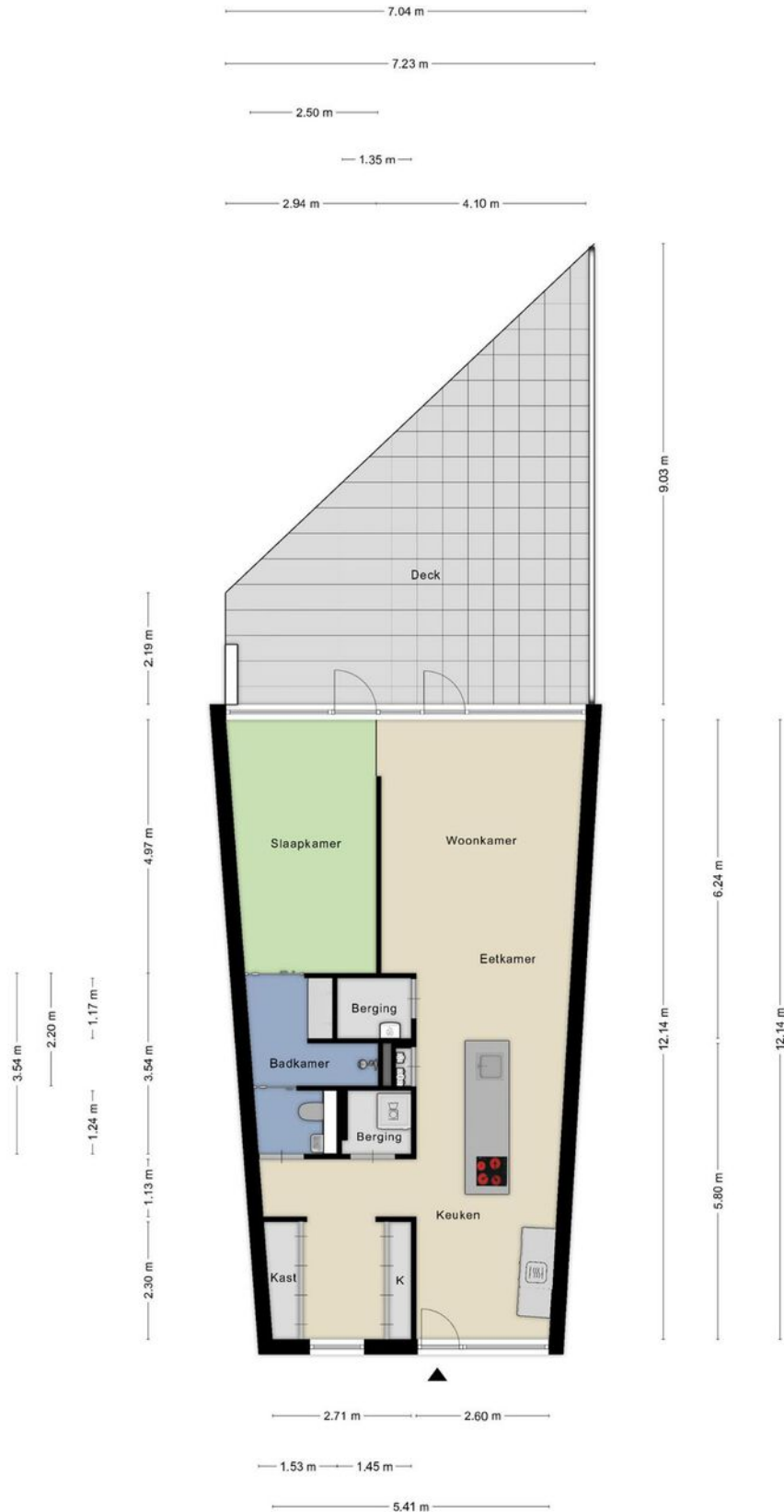
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Ruseler Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



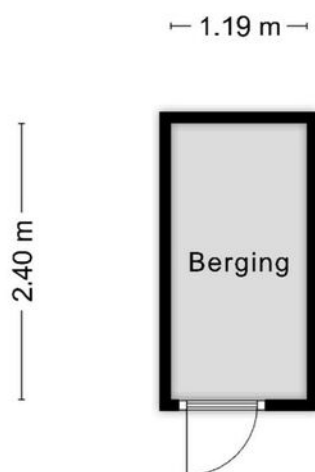


Plattegrond

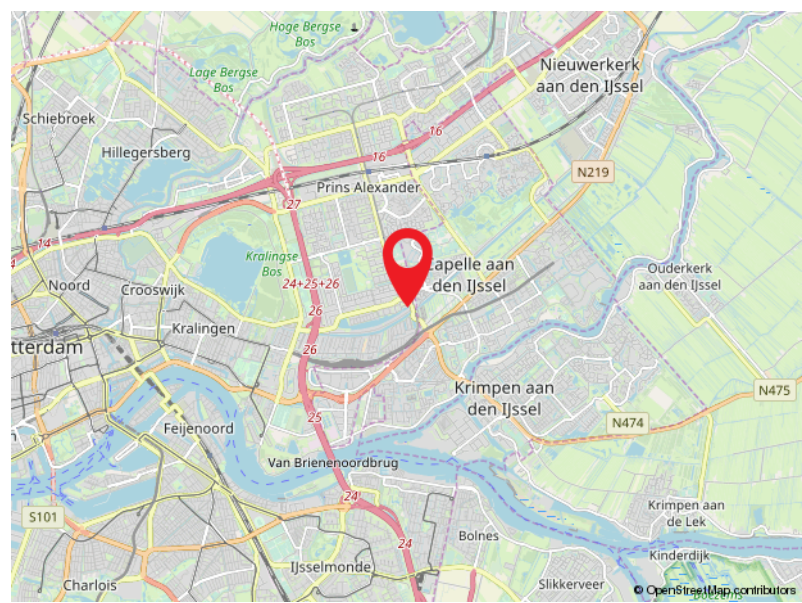
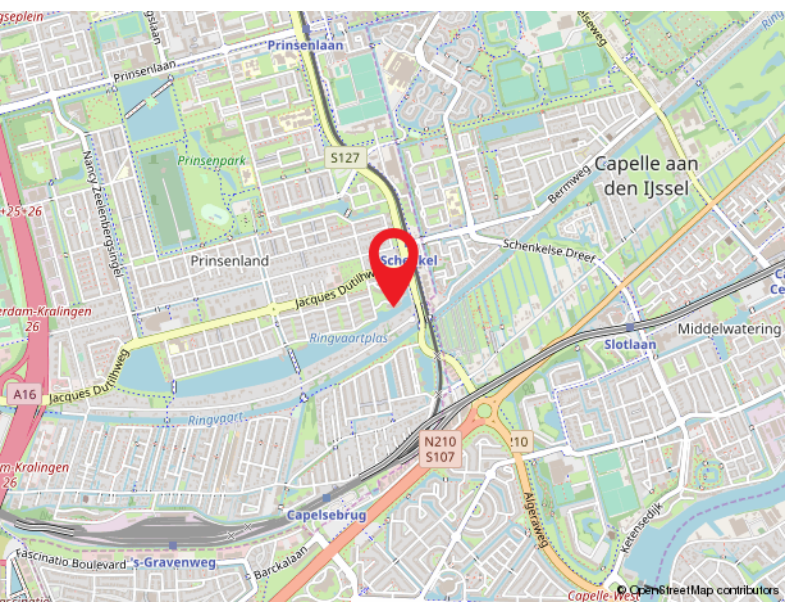
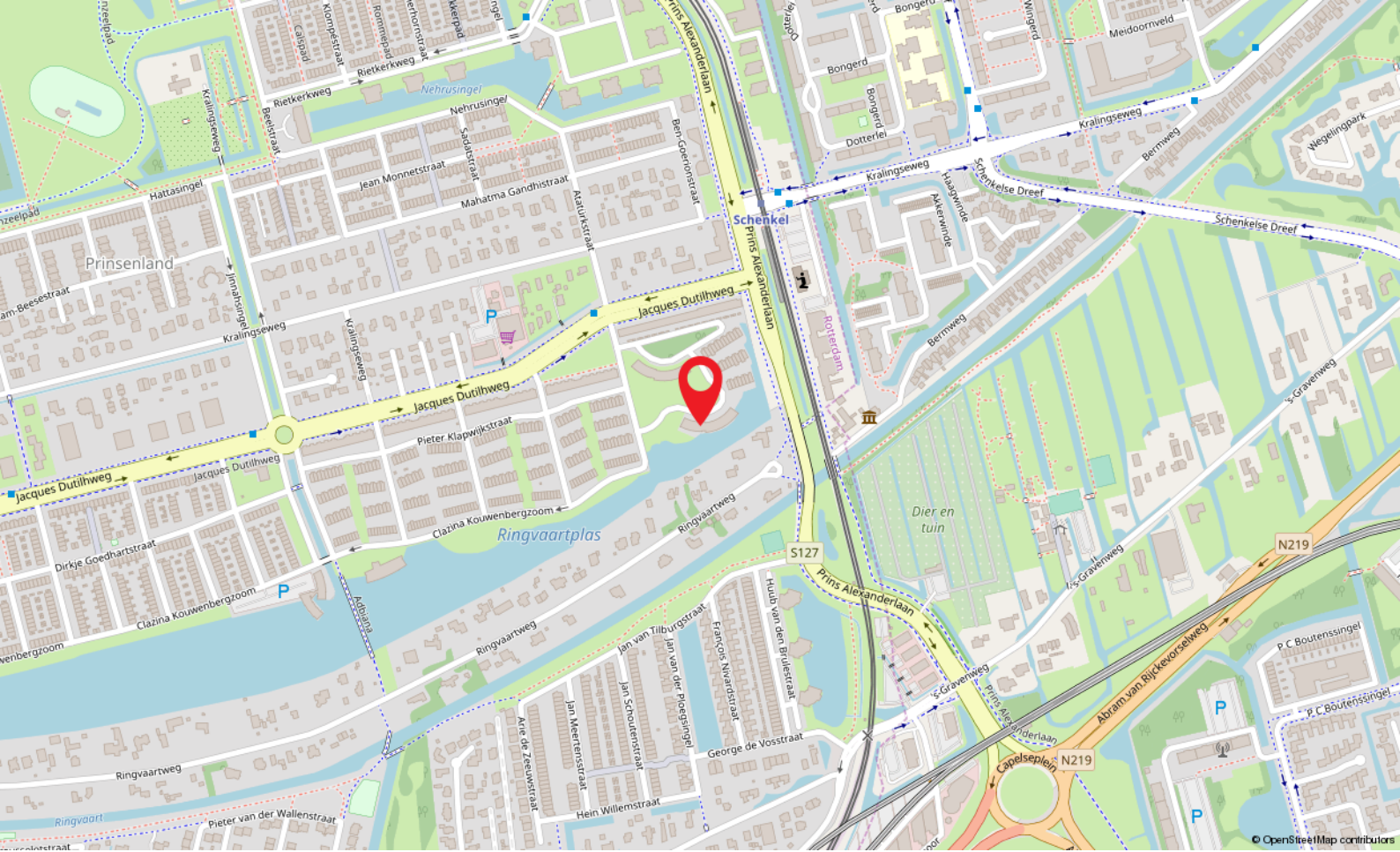


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Locatie

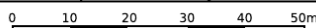
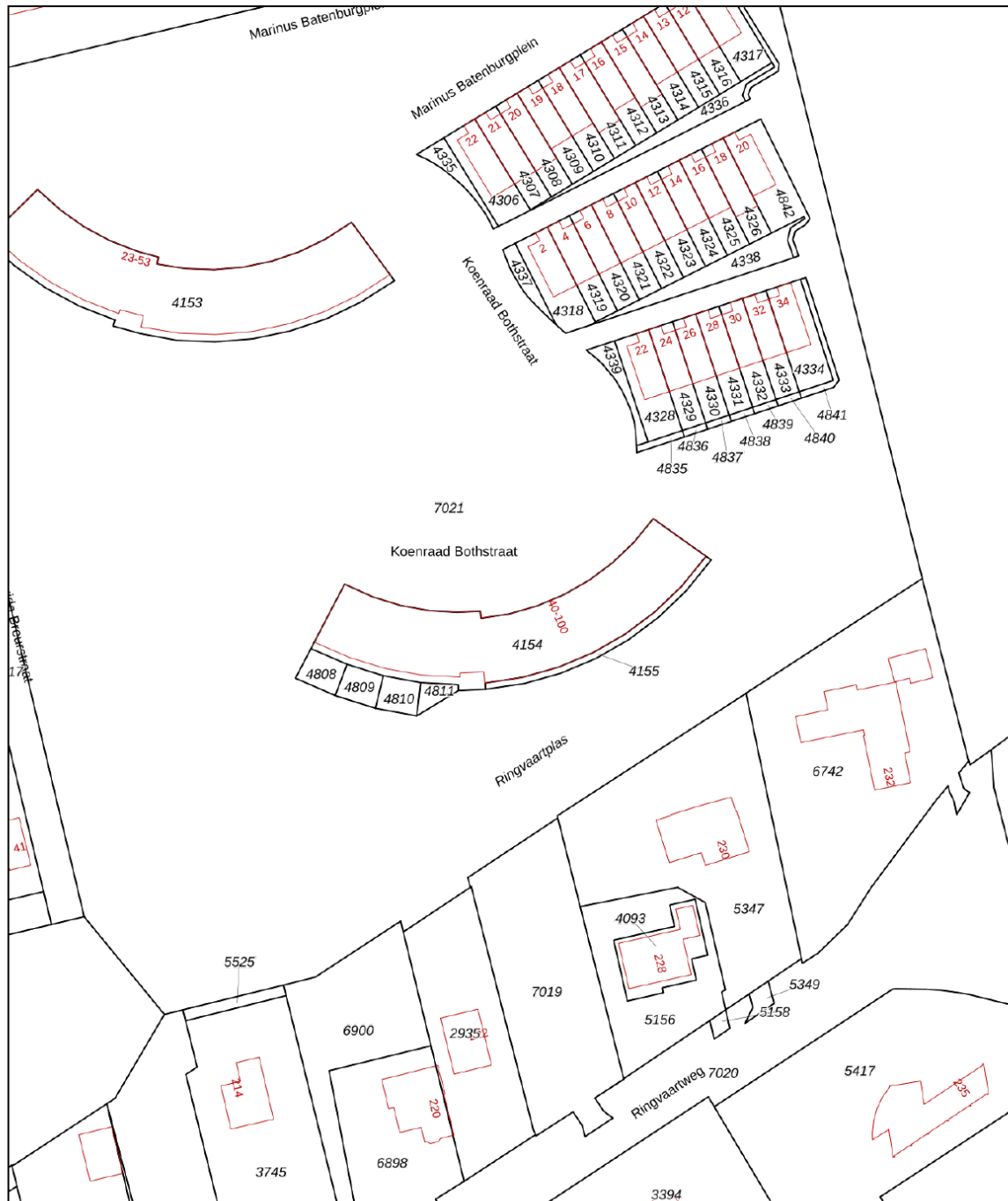
KOENRAAD BOTHSTRAAT 94

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4154</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 33-35
2903 LR Capelle Aan Den IJssel

010-4515100
capelle@ruseler.nl
ruseler-rijnmond.nl



Nesselande

Corsicalaan 31
3059 XX Rotterdam

010-2220060
nesselande@ruseler.nl
ruseler-rijnmond.nl