

TE KOOP

Oostzeedijk 324 F

Rotterdam



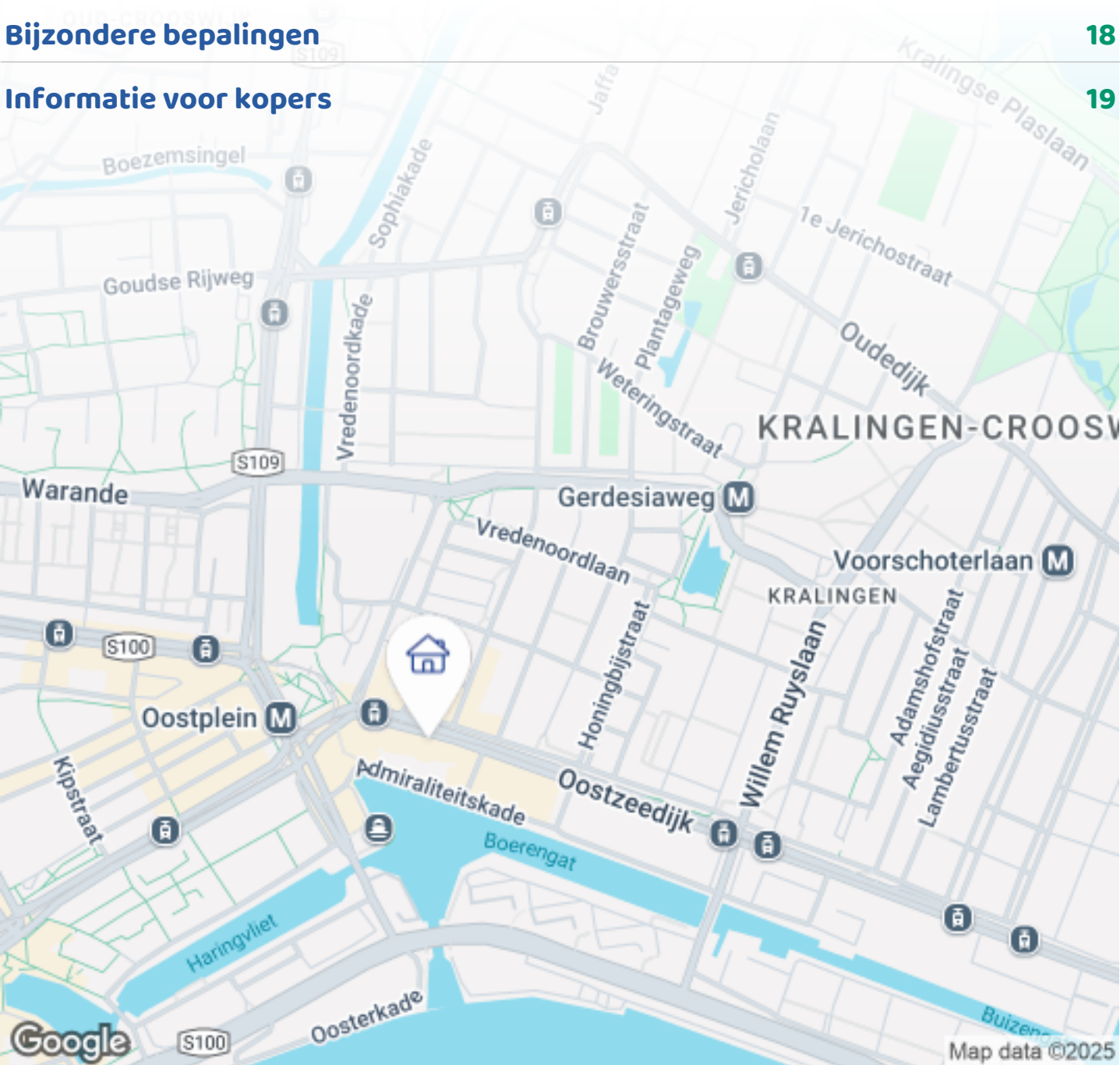
Vraagprijs

€ 435.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Oostzeedijk 324 F, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op de eerste verdieping met lift van het complex 'De Ritmeester' bevindt zich dit prachtige appartement van 90m² met Energielabel A, 2 slaapkamers, badkamer, aparte WC ruimte, 2 bergingen en een zonnig balkon op het zuiden.

Gelegen in een geliefd deel van Kralingen, biedt deze woning een perfecte combinatie van modern comfort en historische charme. De Ritmeester is namelijk gebouwd in 1996 in de jaren 30 stijl van de Oostzeedijk, maar met een solide betonnen constructie en fundering van een modern gebouw en dit alles op eigen grond, geen erfpacht!

Bij binnenkomst in dit lichte appartement zie je direct de strakke Quickstep Largo laminaat vloer doorgelegd over de gehele verdieping en een geweldige ruime woonkamer met open keuken met ramen en dubbele (frans balkon) deuren aan de voorzijde die een uitzicht geven op de gezellige Oostzeedijk.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

INDELING:

Entree via de centrale hal met trappartij en lift. Op de eerste verdieping vanuit de hal toegang tot de woning en de gang. In de lange gang is er ruimte voor een grote garderobe kast en tref je de meterkast, het toilet en de toegang tot de overige vertrekken.

De lichte woonkamer van 43m², voorzien van veel raampartijen en een Frans balkon met dubbele deuren, voelt ruim aan. Hier kun je een comfortabele zithoek creëren en door de grote rechthoekige logische indeling van de woonkamer, kan dit verder naar eigen smaak worden ingericht.

Aan de voorzijde van de woonkamer heb je 2 grote deuren met een Frans balkon. Aan de achterzijde van de woning een balkon op het zuiden waardoor je bijna de hele dag daar van de zon kan genieten.

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de grootste toegang biedt tot het zonnige balkon. De badkamer is praktisch ingedeeld en is voorzien van een regendouche en wastafel met meubel. Het aparte toilet is uitgevoerd met fontein. Daarnaast is er een handige inpandige berging in de hal waar gemakkelijk wasmachine- en drogeraansluitingen gemaakt kunnen worden in plaats van de huidige aansluitingen in de badkamer.

Bij dit appartement hoort een eigen berging in de onderbouw en zijn er geregeld parkeerplaatsen te huur op het afgesloten binnenterrein van het complex.

DE OMGEVING:

Het appartementen complex is gelegen aan de rand van de populaire wijk Kralingen bovenop de Oostzeedijk bij Oostplein. Hier woon je dichtbij het bruisende stadsleven, gezellige restaurants en winkels, terwijl je ook kunt genieten van de groene natuur in het Kralingse Bos en de Kralingse Plas. De locatie is uitstekend bereikbaar. Met tram- en metrohalte Oostplein om de hoek sta je binnen enkele minuten in het centrum van Rotterdam en met de auto zijn de uitvalswegen A16 en A20 snel te bereiken. Daarnaast ben je in een mum van tijd bij grote supermarkten,

restaurants, speciaalzaken en leuke hotspots zoals de Oude Haven, Pannekoekstraat en de Markthal. Met de weekmarkten van dinsdag en zaterdag op loopafstand is dit een plek waar je rust en vertier kunt vinden.

Deze woning is gelegen op de hoek van het appartementen complex en is hierdoor via de hal bereikbaar met de trap of de lift in plaats van een galerij. Dit grotere type appartement in dit complex heeft ook een privé balkon aan de achterzijde van de woning.

GOED OM TE WETEN:

- Energiezuinig met Energielabel A opgesteld in februari 2025.
- Actieve VVE, bijdrage € 176,90 per maand.
- Hard houten kozijnen voorzien van dubbele geluidsdempende beglazing, recent weer geleverd in 2023.
- Eigen grond = hogere woningwaarde, dus geen erfpacht dat voor veel geld pas omgezet kan worden naar eigendom van grond!
- Verwarming en warm water via stadsverwarming.
- Gebouwd in 1996 in de jaren 30 stijl van de Oostzeedijk, maar met een solide betonnen constructie en fundering van een modern gebouw!
- Gelegen op de eerste verdieping bereikbaar via trappenhuis of lift.
- 2 Slaapkamers, badkamer en aparte WC ruimte.
- 1 inpandige berging/bijkeuken in het appartement.
- Tweede prive (fietsen)berging van 1.55 m lang, 2.16 m breed en 3.70m hoog op de begane grond van het appartementencomplex.
- Balkon op het zuiden met veel zon.
- Frans balkon met twee te openen deuren in de 43m² woonkamer.
- Oplevering in overleg.

BOD UITBRENGEN:

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse een bod uitbrengen. Dit kan telefonisch bij Makelaarsland of via de button 'Doe een bod' bij je woning op de handige website van Makelaarsland. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper.

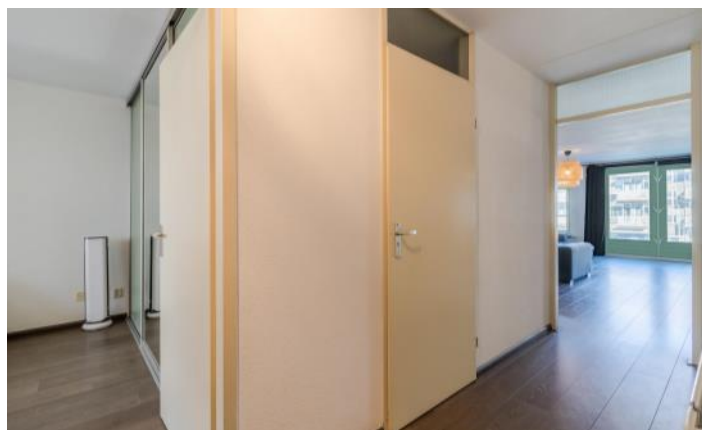
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden

Makelaarsland is de makelaar van de verkoper. Neem je eigen makelaar mee voor advies bij aankoop van je nieuwe woning.



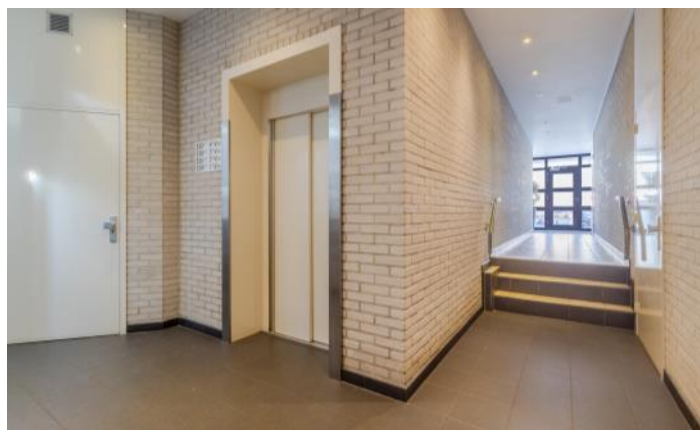






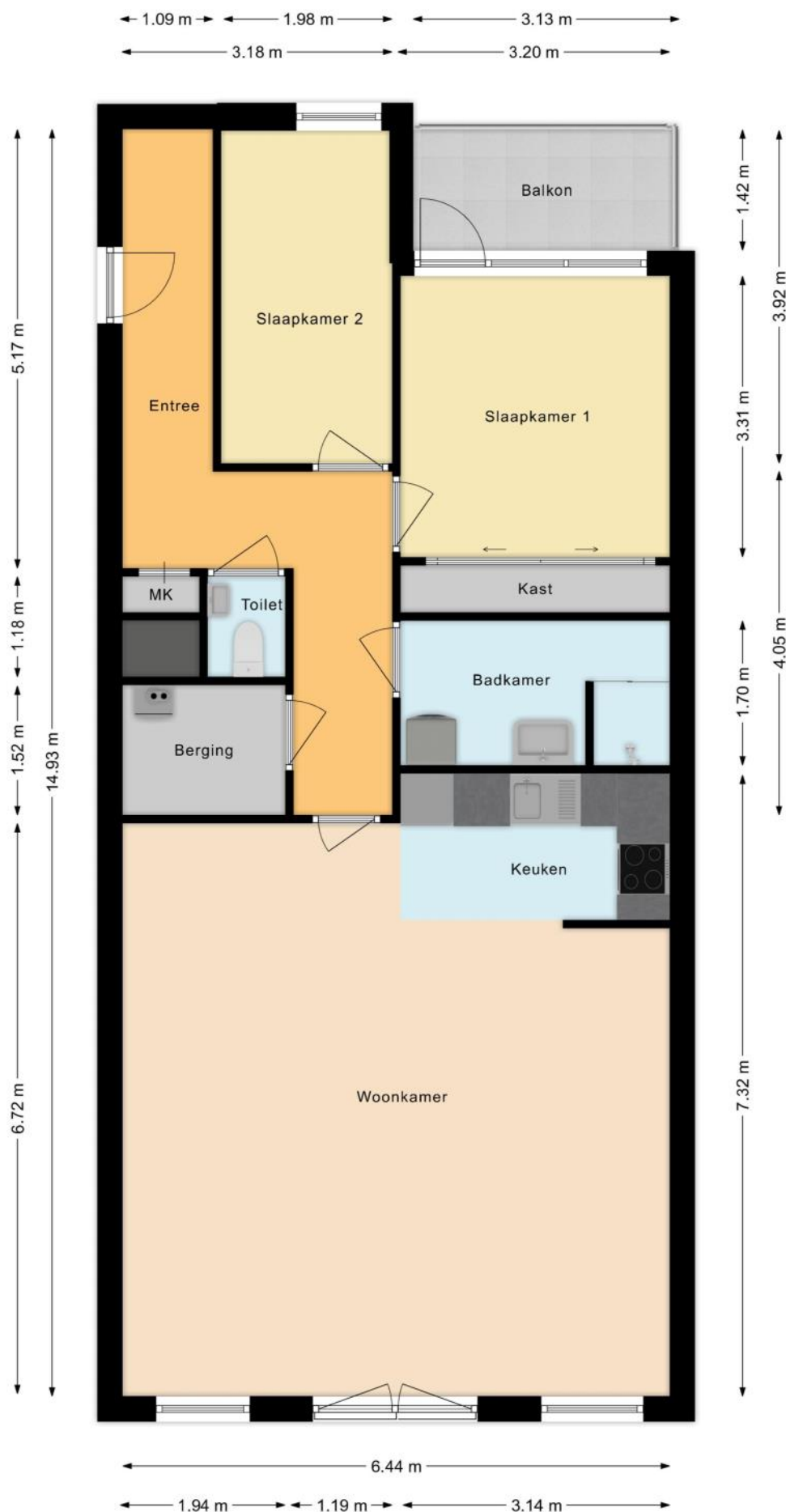


FOTO'S

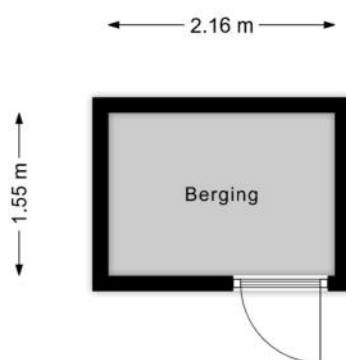




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	275 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	90 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	3 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Lift, Frans balkon

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 177 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Kralingen I 603 8

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Kralingen I 603 101

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.