

**TE KOOP**

# Oudedijk 225 A 01

Rotterdam



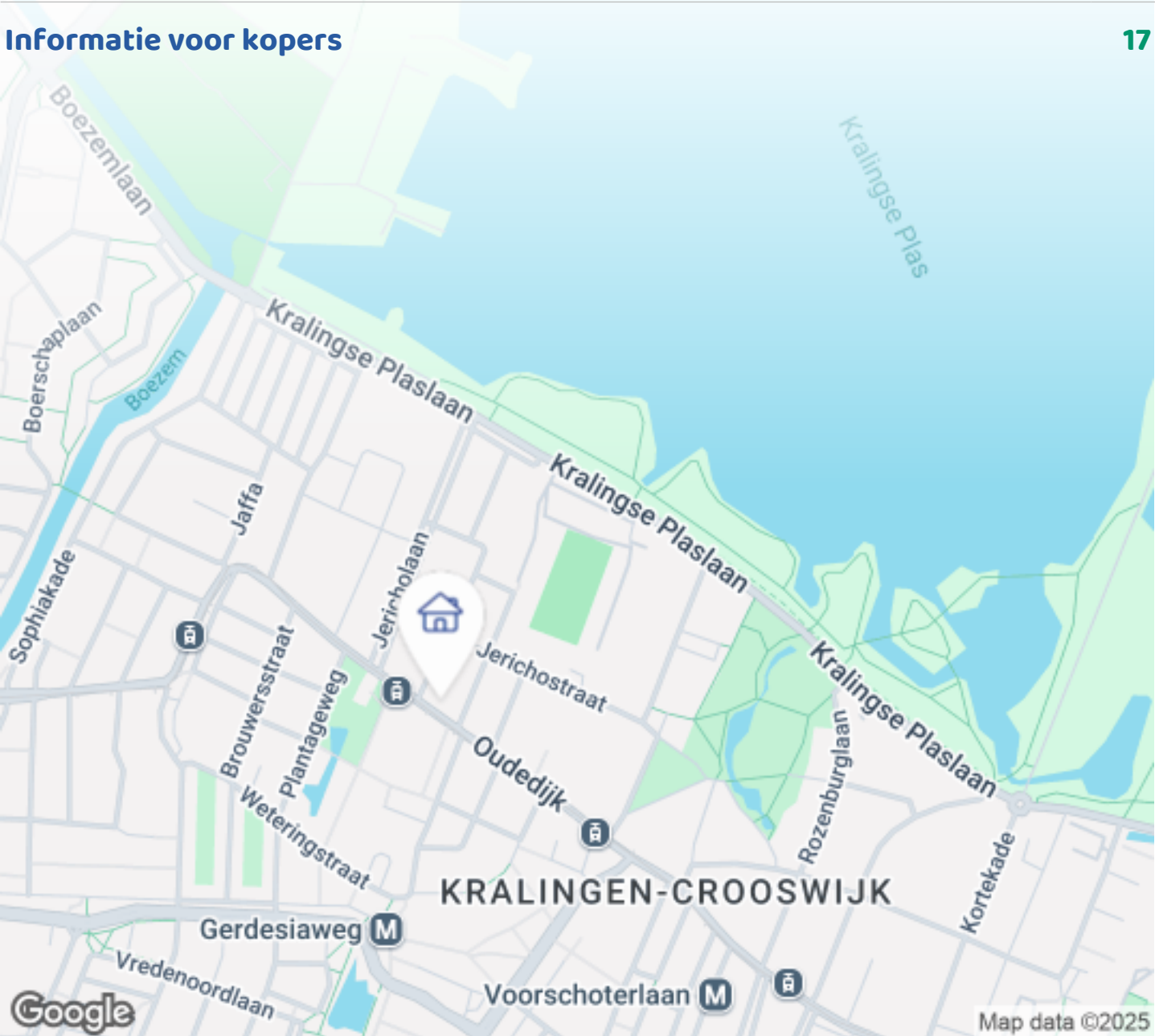
Vraagprijs

**€ 329.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Algemene informatie	16
Bijzondere bepalingen	16
Informatie voor kopers	17



Woningbrochure: Oudedijk 225 A 01, Rotterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar appartement in het geliefde Kralingen!

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement met een heerlijk balkon in misschien wel de mooiste wijk van Rotterdam met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit jouw kans!

Dit charmante, goed onderhouden appartement ligt aan de sfeervolle en geliefde Oudedijk. Dit heerlijk lichte appartement bevindt zich op de 1e verdieping van een karakteristiek pand en heeft een praktische indeling met een fijne woonkamer met open keuken en twee slaapkamers met een royaal balkon over de gehele breedte van het appartement.

## Voorzieningen

Kralingen-West is een levendige en populaire buurt vol gezelligheid, nabij de Kralingse Plas en het Bos. De locatie is ideaal als je van een groene omgeving houdt en toch dichtbij alle voorzieningen wilt wonen. In de buurt bevinden zich diverse winkelstraten zoals de





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan met een enorme keuze aan gezellige restaurants.

Doordat de natuur zo dichtbij is kun je gezellig barbecueën, picknicken, sporten of ontspannen.

Andere voorzieningen zoals (basis)scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer (tram en metro) bevinden zich op loopafstand. Het bruisende centrum en de Erasmus Universiteit zijn gelegen op een korte fietsafstand. Bovendien zijn de belangrijke uitvalswegen als de A16 en A20 eenvoudig te bereiken. Geniet van al het moois dat Kralingen te bieden heeft!

## Indeling

### Begane grond

Via de gezamenlijke entree bereik je met de trap de voordeur van het appartement.

### Eerste verdieping

De woonkamer gelegen aan de voorzijde is voorzien van een prachtige houten authentieke vloer. De hoogte (ca. 2.90m) in combinatie met de grote ramen geven een fijn en ruimtelijk gevoel met uitzicht op de gezellige Oudedijk! Grenzend aan de woonkamer een ruime slaap/werkkamer met inbouwkast die gescheiden wordt door middel van een mooie stalen pui.

De open keuken beschikt over een natuurstenen blad en is voorzien van alle apparatuur waaronder vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en 4-pits gasfornuis. Aan beide kanten van de keuken bevinden zich ruime inbouwkasten.

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich nog een ruime slaapkamer. Deze is voorzien van een fraaie houten vloer, ornamenten plafond en 2 inbouwkasten. Via openslaande deuren krijg je toegang tot het royale balkon (ca. 10m<sup>2</sup>).

Eveneens aan de achterzijde een ruime badkamer voorzien van een douche, wastafel met meubel en designradiator. Vanuit de badkamer is er een tweede toegang naar het balkon.

Op het beschutte balkon kan men rustig genieten van de ochtendzon met uitzicht op de groene omgeving en

een historische kerk. Een heerlijke plek om rustig te genieten van de buitenlucht ongeacht het weer!

In de hal bevindt zich een separaat toilet met opstelplaats CV-combiketel en plaats voor wasmachine en droger.

De woning zelf is met zorg onderhouden en biedt alle moderne gemakken, terwijl het karaktervolle uitzicht u dagelijks herinnert aan de rijke geschiedenis van de omgeving. Enthousiast geworden en benieuwd naar dit mooie appartement? Neem dan contact op met ons!

## Bijzonderheden

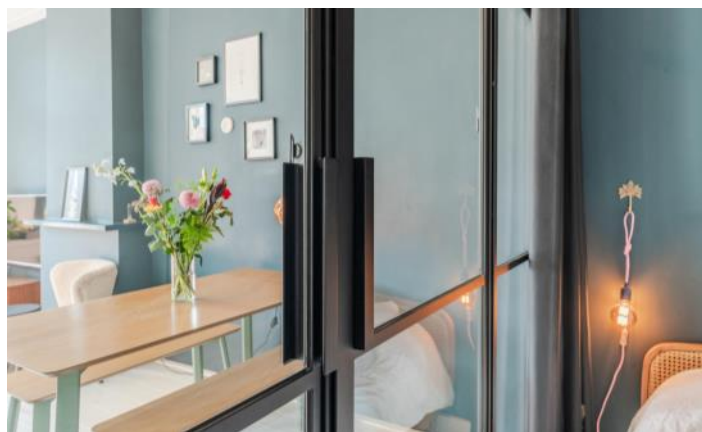
- Bouwjaar: 1903;
- Woonoppervlakte circa 64 m<sup>2</sup>;
- Inhoud circa 253 m<sup>3</sup>;
- Gelegen op Erfpacht grond, eindigende op 31-12-2093, waarvan de canon is afgekocht t/m 31-12-2044;
- Verwarming en warm water middels een CV-ketel (oktober 2023);
- Volledig vernieuwd en geïsoleerd dak (augustus 2024);
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage circa € 80,- per maand;
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en funderingsclausule opgenomen;
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden;
- Oplevering in overleg.

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

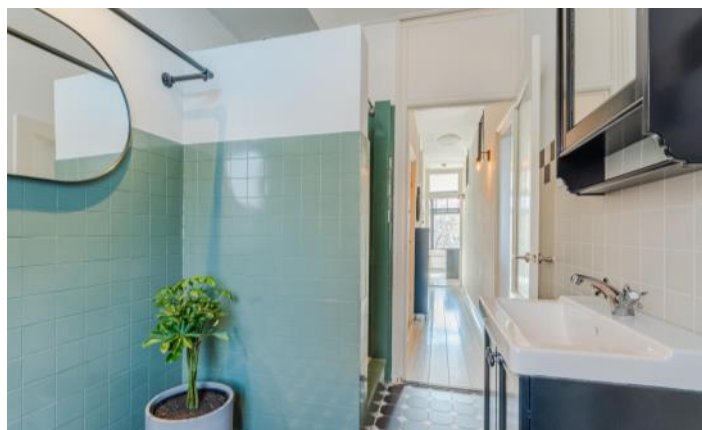
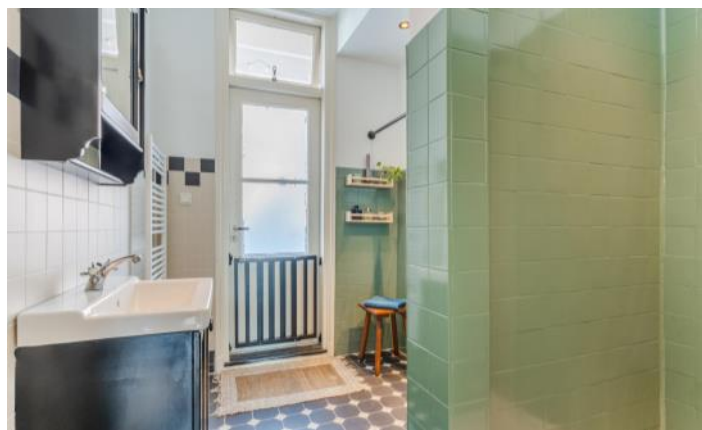




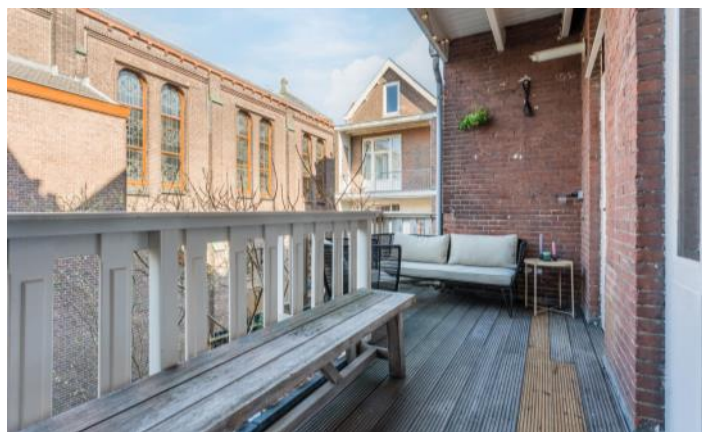
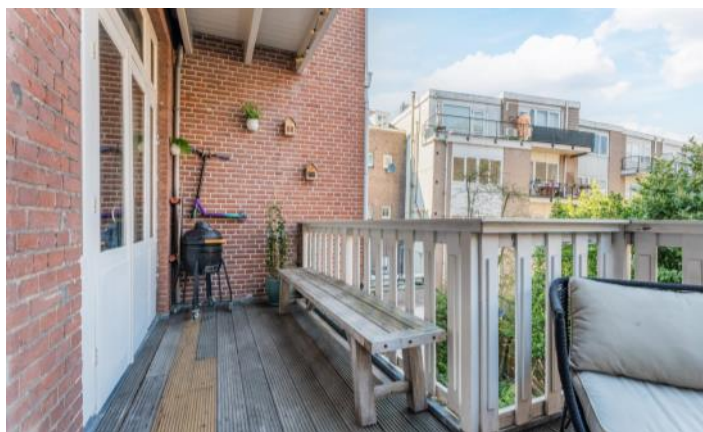
















# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Tussenverdieping, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1903
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	253 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	64 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>

### \* 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
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	F
Isolatie	Geen spouw
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta Ace
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 80 per maand
--------------	----------------

## Kadastrale gegevens

### Kralingen G 5983 2

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> - Fundering, linkerzijde (scheidingsmuur) moet nog worden uitgevoerd vanuit de VvE i.s.m. de burens

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op Erfpacht. Eindigend op 31 december 2093 en afgekocht tot en met 31 december 2044

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Ouderdoms- en funderingsclausule van toepassing (rapport beschikbaar, dd. mei 2023. Rechterscheiding muur is reeds gedaan, 1/5 aandeel in de VvE en dus ook eenzelfde aandeel van 1/5 in toekomstige herstelkosten).



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Parket	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
CV met toebehoren	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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](https://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](https://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](http://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.