



M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR



Karmelweg 6 C, 3061 KE Rotterdam Kralingen

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

M1 Makelaardij
Admiraal de Ruyterweg 307-309
3031 AA, ROTTERDAM
Tel: 010-2440110
E-mail: info@m1makelaardij.nl
www.m1makelaardij.nl

Omschrijving

Toplocatie! Op nog geen 100 meter van het Kralingse plas en bos bieden wij dit geweldige, royale 4 kamer dubbele beneden appartement van maar liefst 115 m2 woonoppervlakte en een heerlijke achtertuin van ca. 70 m2 op het Zuidoosten aan.

Wat een genot om hier te kunnen wonen! Te midden van veel groen en water is dit een oase van rust.

Kralingen, één van de meest gewilde wijken van Rotterdam met naast je het Kralingse bos met veel recreatiemogelijkheden, groen en gezelligheid. Hier kom je volledig tot rust. Verder vind je in de directe omgeving diverse gezellige winkelstraten en horecagelegenheden, zoals op de Oudedijk, de Kortekade, de Lusthofstraat en de Vlietlaan. Daarnaast zijn het stadscentrum en de Erasmus Universiteit makkelijk bereikbaar op de fiets en zijn alle belangrijke uitvalswegen (A13/A16/A20) en het openbaar vervoer uitstekend toegankelijk.

We nodigen je van harte uit voor een vrijblijvende rondleiding.

----- INDELING -----

BEL ETAGE

Open portiek, toegang tot de woning. Entree met tochtportaal, garderobe. Hal met toegang tot alle ruimtes en de meterkast. Royale toiletruimte (voorheen badkamer) v.v. zwevend toilet, wastafelmeubel en wasmachine/wasdrogeropstelling.

Grote woon- en eetkamer (voorheen en-suite en eventueel weer terug te realiseren waardoor er weer 2 kamers ontstaan) van bijna 37 m2. Een mooie, lichte ruimte met aan beide zijdes raampartijen waar je een mooi uitzicht hebt op zowel de tuin als het groenplantsoen met daarachter het water van de Boezem. Kijk je naar rechts dan zie je het prachtige Kralingse bos al lonken voor een heerlijke wandeling of sportieve activiteit. Via de glas-in-lood schuifdeuren een zijkamer met Frans balkon en welke ideaal is te gebruiken als werkruimte of als slaapkamer. Deze kamer is overigens ook vanuit de hal te betreden.

Aan de gehele voorzijde van de woning hangt een stijlvolle, groene markies zonwering welke is geplaatst in 2022.

De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde en is v.v. een hoek opgestelde keuken incl. inbouwapparatuur waaronder een vaatwasmachine, 5 pits gasfornuis met brede RVS afzuigschouw, combi-oven, koelkast en vrieskast. Vanuit de keuken heb je eveneens een uitzicht op de achtertuin en in de keuken bevindt zich een bar/zitgedeelte. Ideaal om de ochtend op te starten met een goede bak koffie en een krantje erbij.

Vanuit de keuken via een deur en via de woonkamer met 2 openslaande deuren toegang tot de veranda van maar liefst 7.40 breed. Hier kun je ook heerlijk zitten of via de brede stenen trap direct naar de achtertuin.

ACHTERTUIN

Heerlijke achtertuin van 9.00 x 7.50m. In de leuk aangelegde, groene achtertuin bevindt zich een houten schuur van 1.80x1.70m en via het tuinhok kom je uit in de Hebronstraat. De ligging is gunstig namelijk op het Zuidoosten. Een ideale tuin om in te zonnen, relaxen, een boek te lezen of wordt het een heerlijke barbecue met vrienden?

SOUTERRAIN

Vanuit de hal kom je via de vaste trap in het souterrain van ca. 2.40m hoog uit.

Ruime hal welke ideaal is voor wat opbergkasten. In deze ruimte vinden we twee slaapkamers (15 m2 en ca



M1 MAKELAARDIJ

10 m²) en de badkamer. De geheel betegelde, lichte badkamer is v.v. een dubbele wastafel, douchecabine, spiegel met verlichting, handdoekradiator en tweede toilet. In de kleinere slaapkamer bevindt zich de kast met CV-Combiketel opstelling.

----- AFMETINGEN -----

Voor de exacte afmetingen en indeling zie plattegrond.

----- BIJZONDERHEDEN -----

- Woonoppervlakte ca. 115 m² (meetrapport in te zien);
- Gebouw gebonden buitenruimte veranda + Frans balkon ca. 9 m²;
- Achtertuin ca. 70 m²;
- Inhoud ca. 370 m³;
- Bouwjaar 1939;
- Gelegen op eigen grond;
- Het betreft hier een Rijksmonument;
- Maandelijkse bijdrage aan de actieve VvE € 55,-;
- Energielabel ingeschat op C (ingeschat, i.v.m. Monument is een label niet verplicht);
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (merk: Remeha Avanta, geplaatst in 2014);
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing behalve souterrain (enkel glas);
- Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- Betaald parkeren, parkeervergunning voor bewoners en gereduceerd parkeertarief voor bezoekers;
- Uitstekende locatie;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

----- HANDIG OM TE WETEN -----

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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Neem direct contact op voor een vrijblijvende afspraak. We kijken ernaar uit om je rond te leiden in mogelijk toekomstige jouw woning!



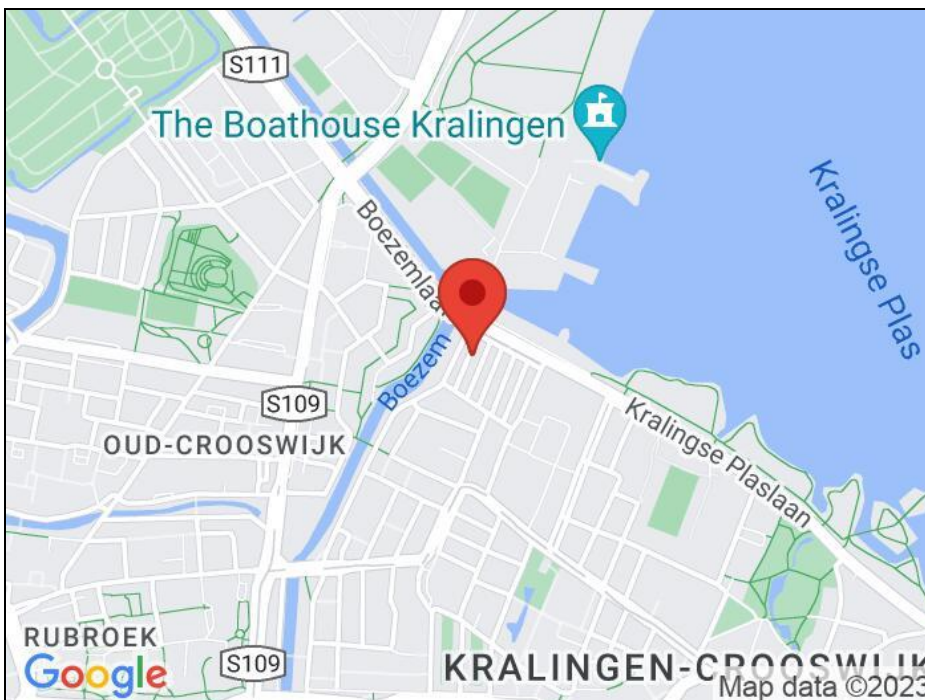
M1 MAKELAARDIJ

Kenmerken

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Ja
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	370 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	115 m ²
Soort appartement	Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	1939
Ligging	Aan bosrand, aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 68 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	CV-Combiketel Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Locatie

Karmelweg 6 C
3061 KE ROTTERDAM

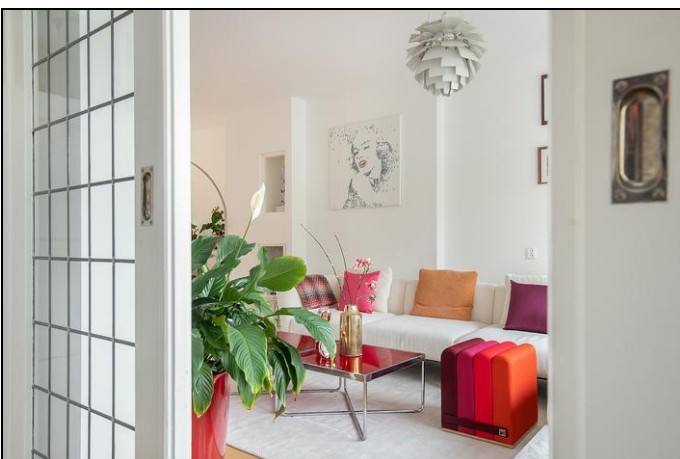
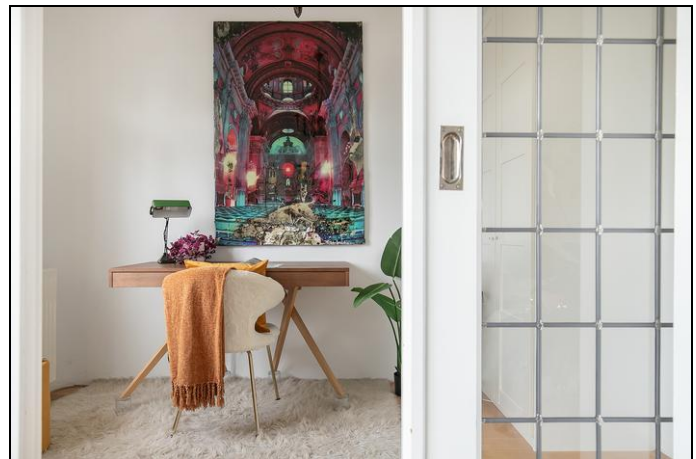




M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's

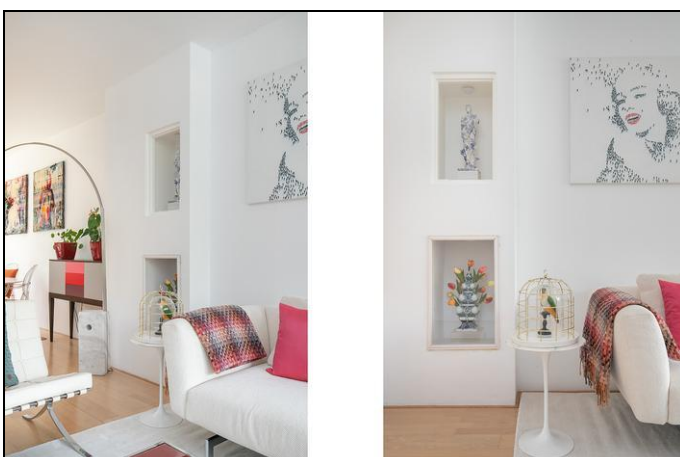




M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's

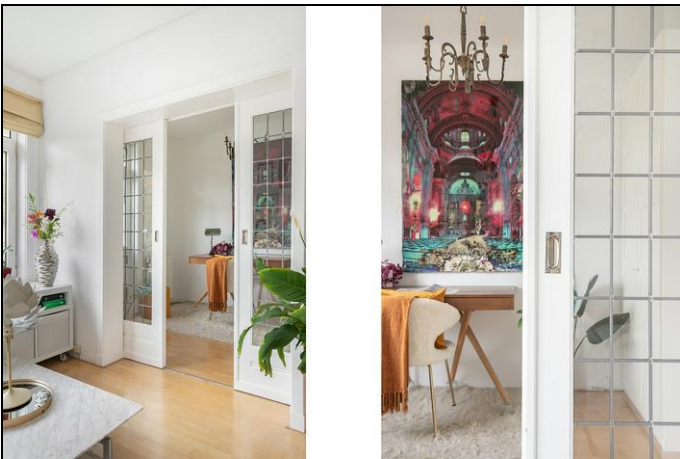




M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's





M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's

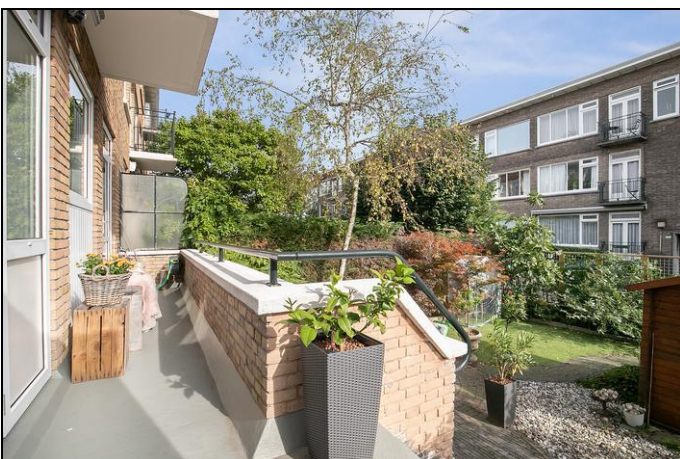
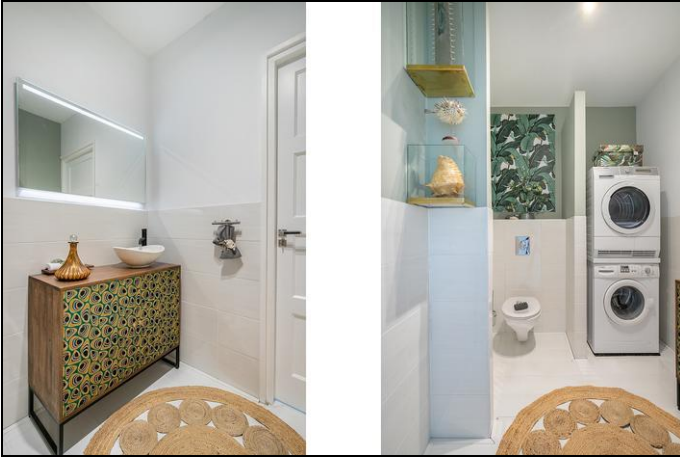




M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's

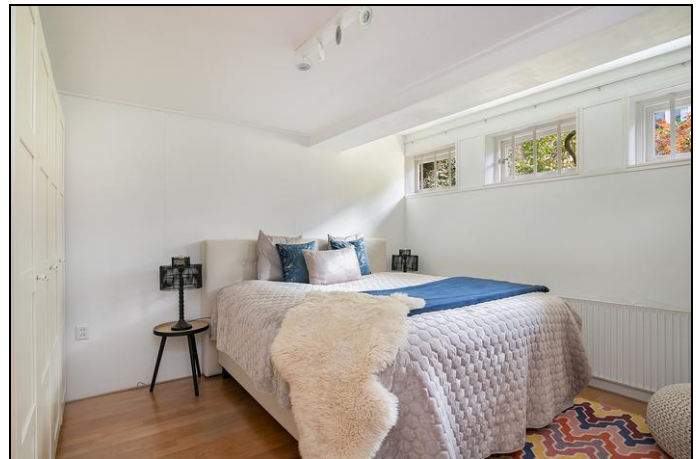




M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's

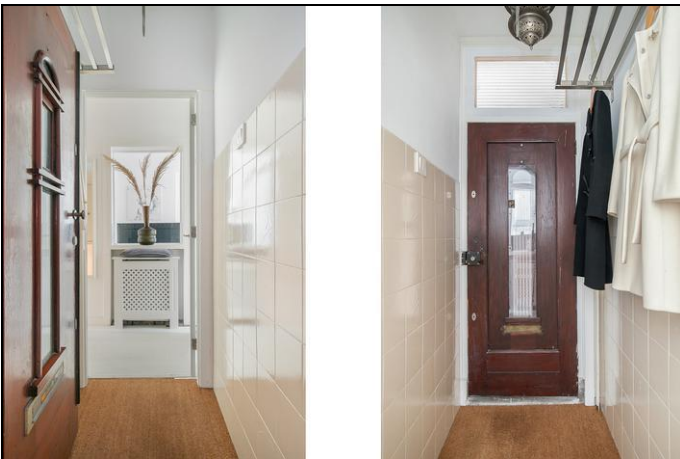




M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

Foto's





M1 MAKELAARDIJ

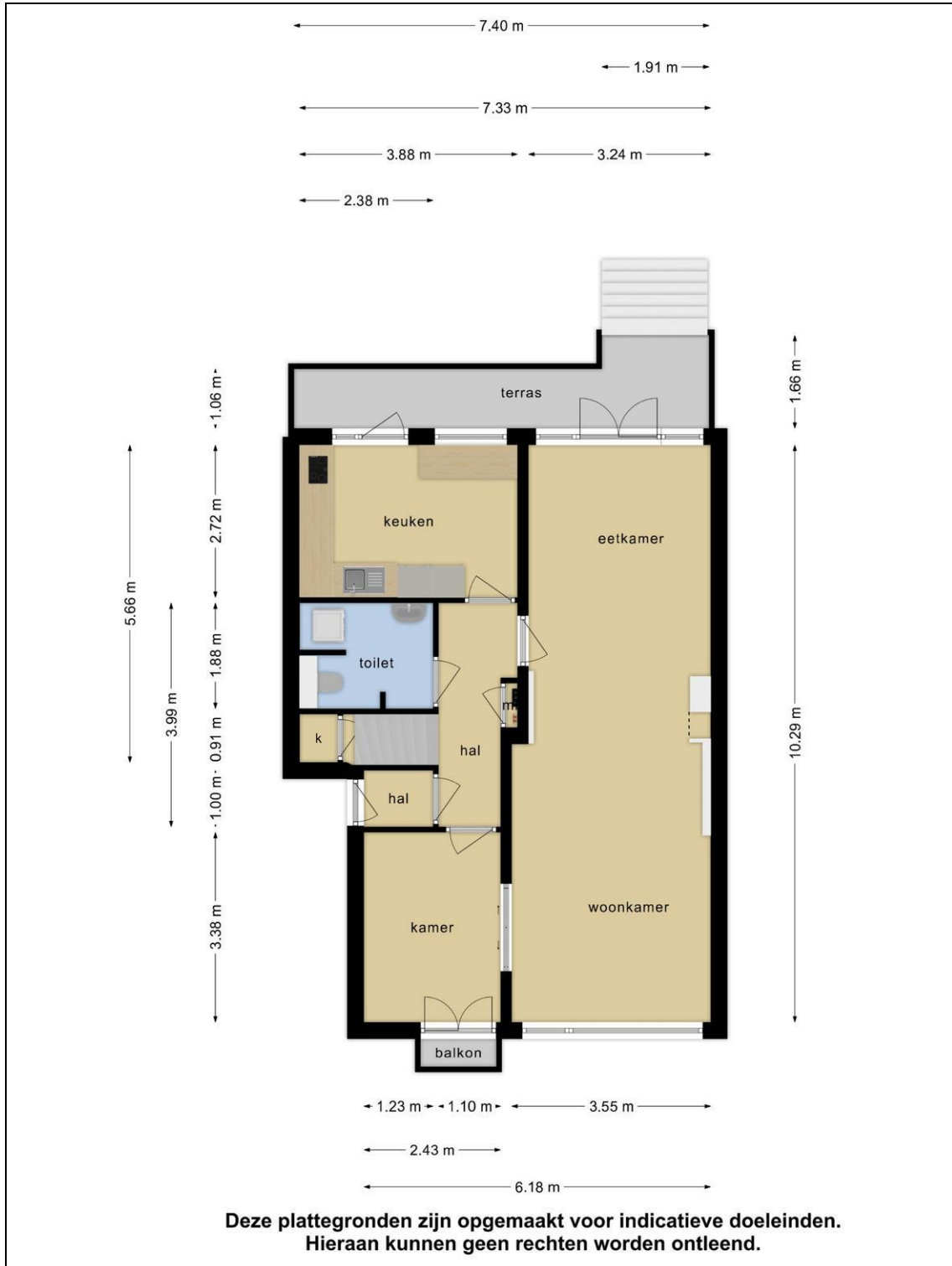
VBO  MAKELAAR

Foto's





Plattegrond bel etage





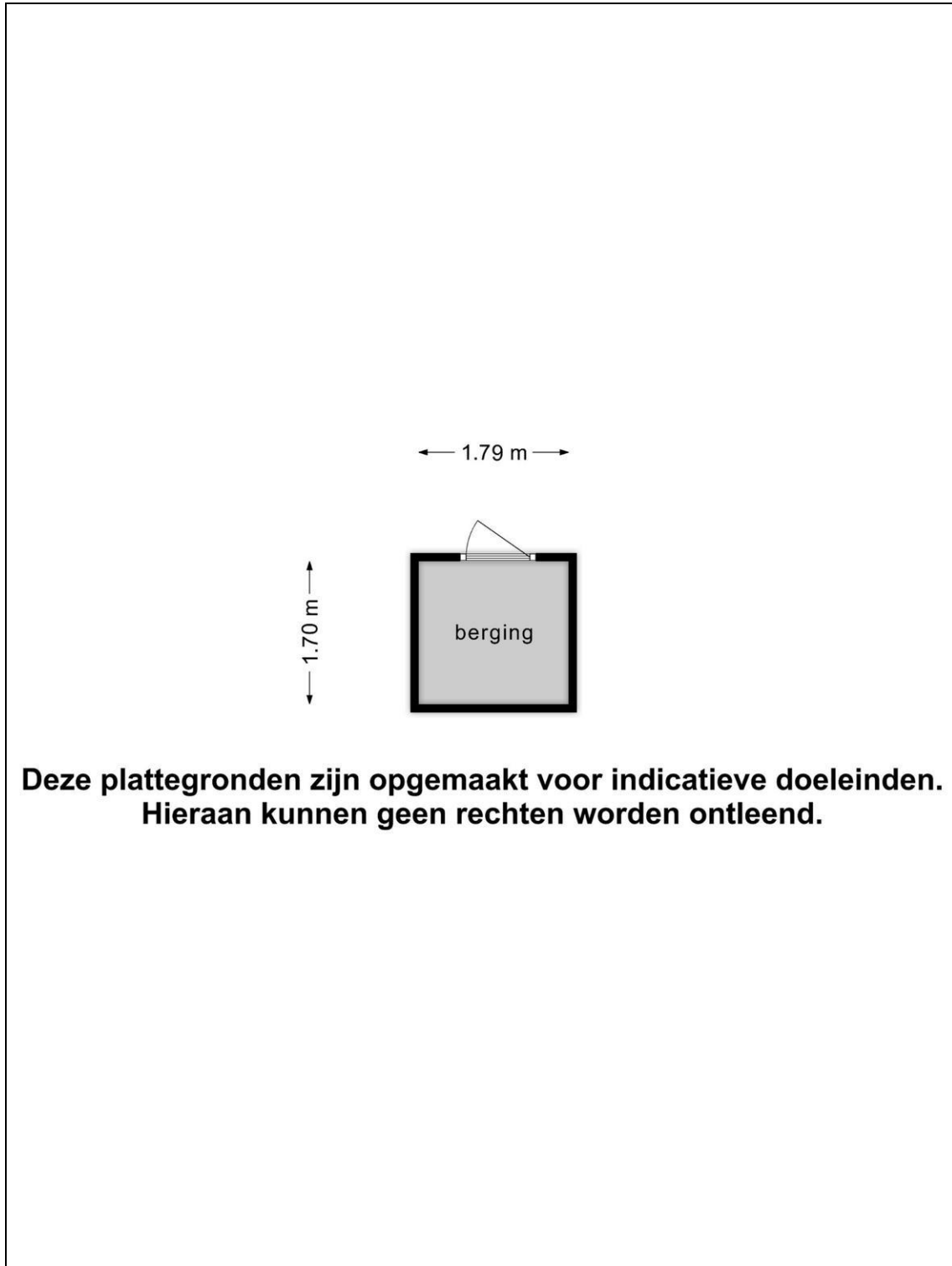
Plattegrond souterrain





M1 MAKELAARDIJ

Plattegrond berging tuin



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