

# te koop



**Bosland 13 c**  
**Rotterdam**

**Vraagprijs € 345.000 K.K.**

**BOS**  
**Makelaardij**

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1952
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	61,94 m <sup>2</sup>
Inhoud	214 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7,05 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,47 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	---

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

# Kenmerken

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**62m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

INHOUD  
213,92m<sup>3</sup>

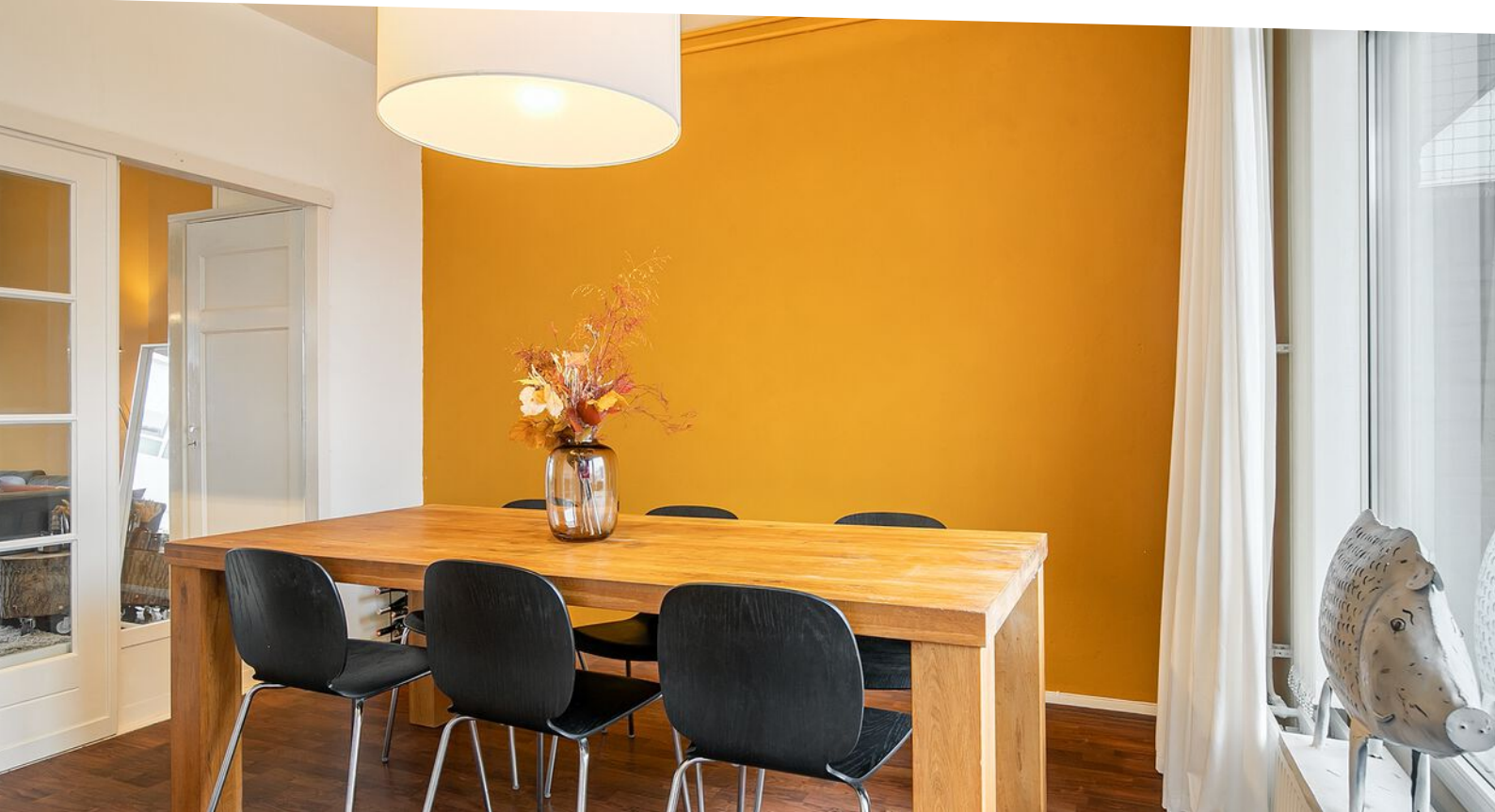
AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**

BOUWJAAR  
**1952**

ENERGIELABEL  
**D**







# Omschrijving

Welkom in dit prachtige instapklare appartement, gelegen in de gezellige woonwijk Struisenburg in Kralingen-Crooswijk. Dit 4 kamer appartement is perfect geschikt voor starters en biedt een fantastische locatie vlakbij het centrum van Rotterdam en het prachtige Kralingse Bos. Daarnaast bevindt het zich op een steenworp afstand van het gezellige haventje van het Buizengat en de knusse winkelstraat Lusthofstraat.

Wil jij wonen in een modern appartement vlakbij het centrum van Rotterdam? Zoek dan niet verder! Pak je de fiets, dan sta je binnen 10 minuten tegenover de Markthal in centrum Rotterdam. Zin in een wandeling? Fiets dan door naar het prachtige Kralingse Bos. Snel boodschappen doen? Begeef je in de knusse winkelstraat Lusthofstraat, waar ook gezellige horecazaken te vinden zijn.

Instapklaar en buiten de opkoopbescherming

Dit appartement met veel authentieke details en toch modern, is volledig klaar voor nieuwe bewoners.

Het valt buiten de opkoopbescherming van de gemeente Rotterdam, waardoor je zelf van de woning kan genieten of het kan verhuren!

## INDELING

Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping en is bereikbaar via de centrale gemeenschappelijke entree, voorzien van een handig aanbelsysteem en intercom. Via de trap kom je bij je eigen ruime kelderbox, waar je voldoende opbergruimte hebt.

Via de ENTREE kom je in de HAL en vervolgens in de heerlijk lichte WOONKAMER. Deze ruimte loopt over in een aparte EETKAMER, afsluitbaar met een glazen schuifdeur. Vanuit de eetkamer heb je toegang tot het zonnige BALKON op het zuidwesten en loop je door naar de luxe moderne open KEUKEN, compleet vernieuwd in 2021, deze is het pronkstuk van de woning. Hier vind je een complete keukeninrichting met onder andere een 5-pits gasfornuis met wokbrander, afzuigkap, koel/vriescombinatie, afwasmachine en wasmachine.

De woning beschikt over twee SLAAPKAMERS, beide met een ruime ingebouwde kledingkast. De modern betegelde BADKAMER is voorzien van een inloopdouche en wastafel. Daarnaast is er een apart TOILET met slim waterbesparingssysteem aanwezig.

Balkon en BERGING/KELDERBOX

Vanuit de woon- en eetkamer heb je toegang tot het balkon, waar je tot laat in de avond heerlijk kunt genieten van de zon en het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een zeer ruime berging/kelderbox, waarin je gemakkelijk al je spullen kunt opbergen.

## OMGEVING

Deze woning is gelegen in een gezellige buurt, met de Kralingse Plas en het Kralingse Bos op fietsafstand. Hier kun je heerlijk ontspannen in de natuur of je uitleven tijdens een sportieve activiteit. Verder liggen ziekenhuizen, hogescholen en de Erasmus Universiteit Rotterdam allemaal binnen fietsafstand.

Het openbaar vervoer is ideaal op deze locatie. Op slechts 2 minuten loopafstand vind je een tramhalte met verbindingen richting het centrum van Rotterdam (binnen 10 minuten) en de Erasmus Universiteit (binnen 4 minuten). Ook het Oostplein is op 10 minuten loopafstand te bereiken, waarlangs je gezellige haventjes van het Buizengat en Boerengat passeert. Hier vind je tevens de levendige winkelstraat Lusthofstraat.

Met de auto ben je binnen 5 minuten op de A16/A20 richting Utrecht, Den Haag en Breda. Daarnaast is er op slechts 1 minuut loopafstand een buurtsupermarkt/avondwinkel te vinden voor al je dagelijkse boodschappen. Rotterdam Airport is natuurlijk perfect als je voor zaken of vakantie per vliegtuig wilt reizen.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1952
- Eigen grond
- Woonoppervlakte: circa 62 m<sup>2</sup>
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2017)
- Vernieuwde meterkast met moderne elektrische bedrading in het hele huis
- Gehele begane grond is voorzien van een lichte laminaatvloer, behalve de betegelde toiletruimte en badkamer
- Bijdrage VVE: €100,-/maand
- Levertijd: in overleg, kan per direct
- Valt buiten de opkoopbescherming van de gemeente

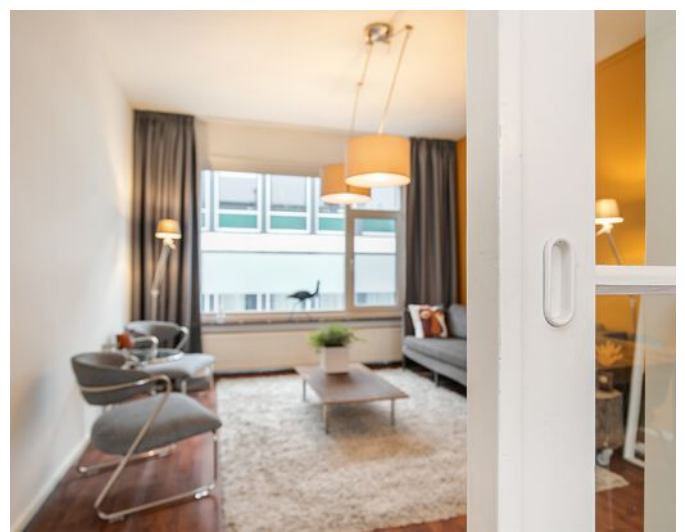
#### Starters opgelet!

Dit prachtige instapklare appartement is perfect geschikt voor starters. Met al zijn moderne voorzieningen, de ideale ligging en de ruime berging/kelderbox, biedt deze woning alles wat je nodig hebt. Wacht niet langer en neem snel contact met ons op voor een bezichtiging van je toekomstige droomhuis!

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.

















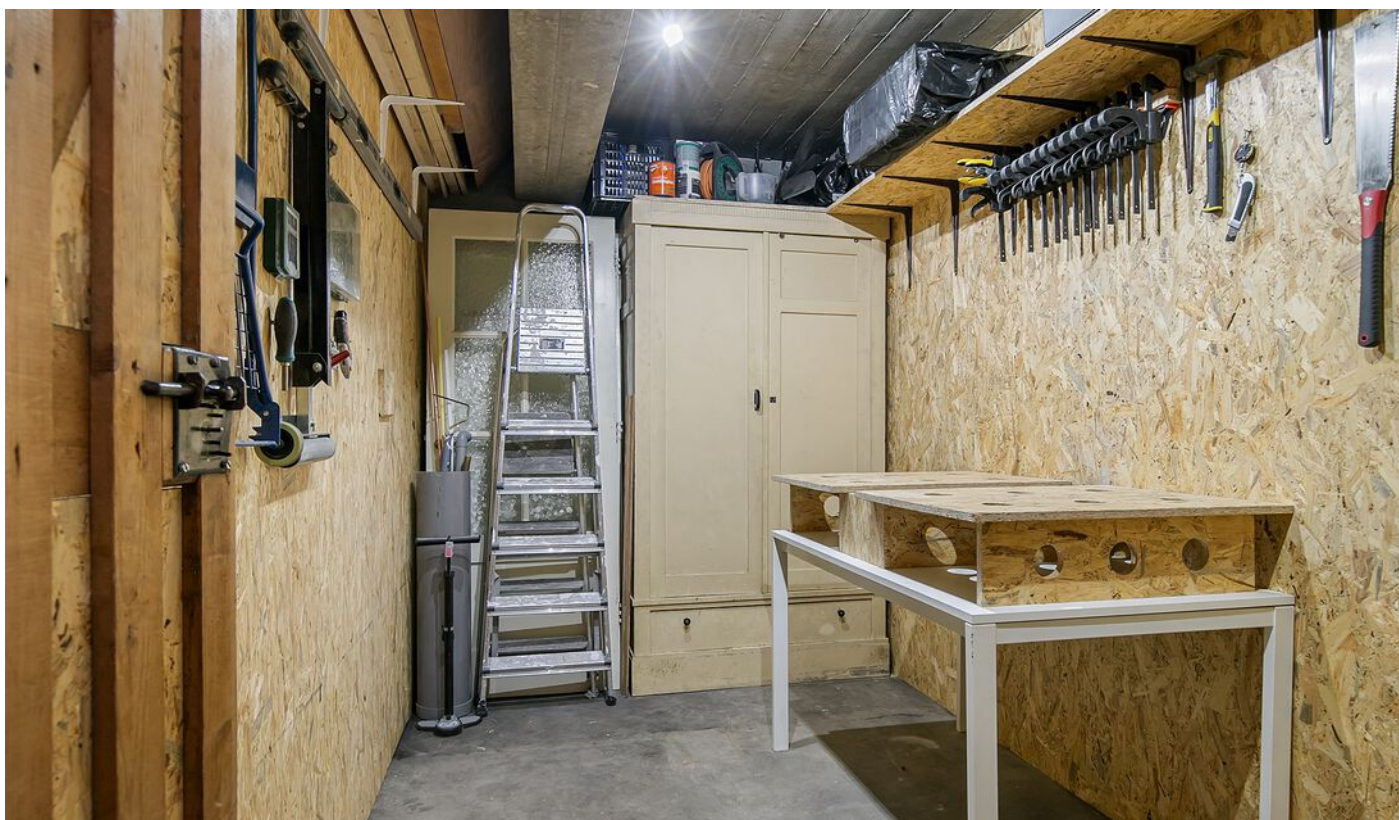
























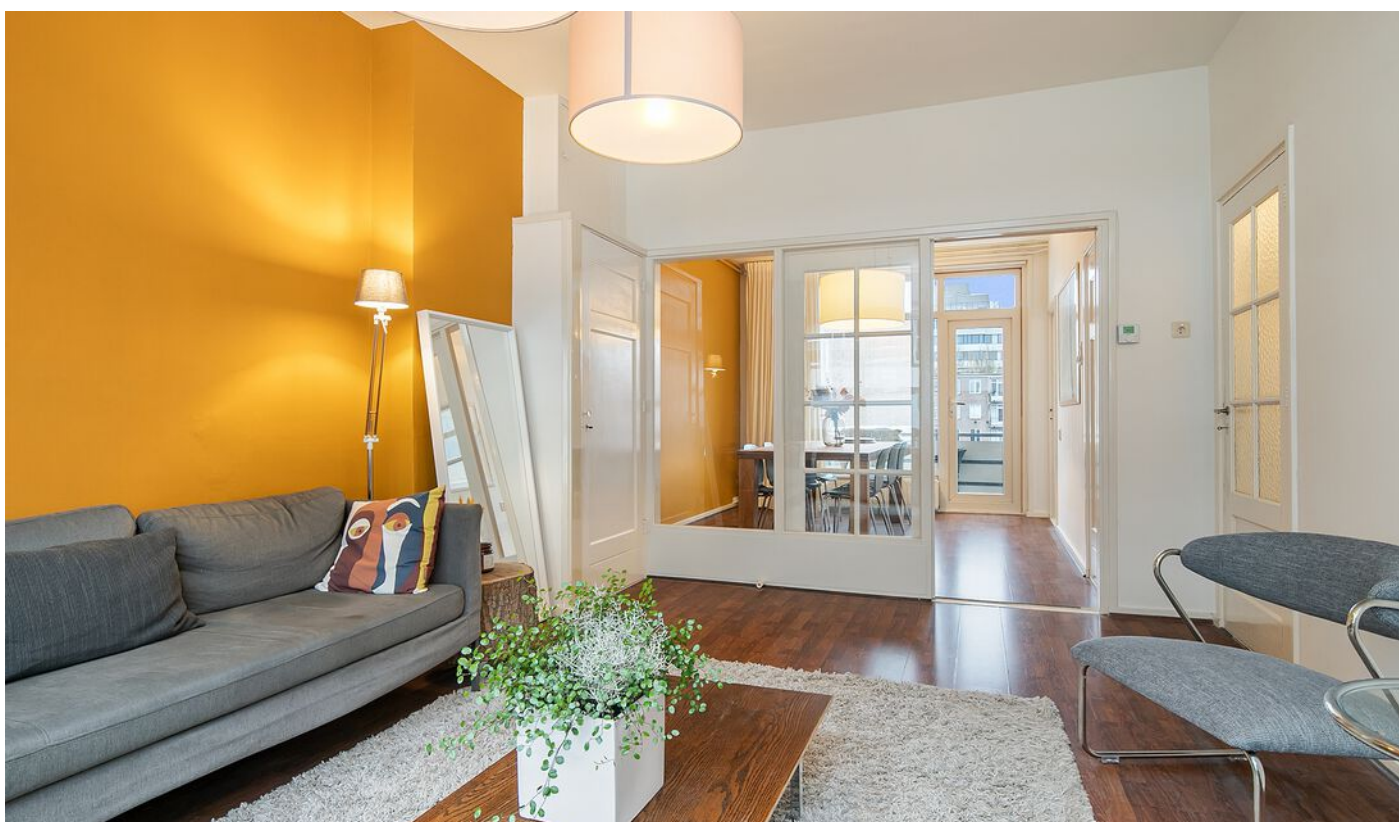















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

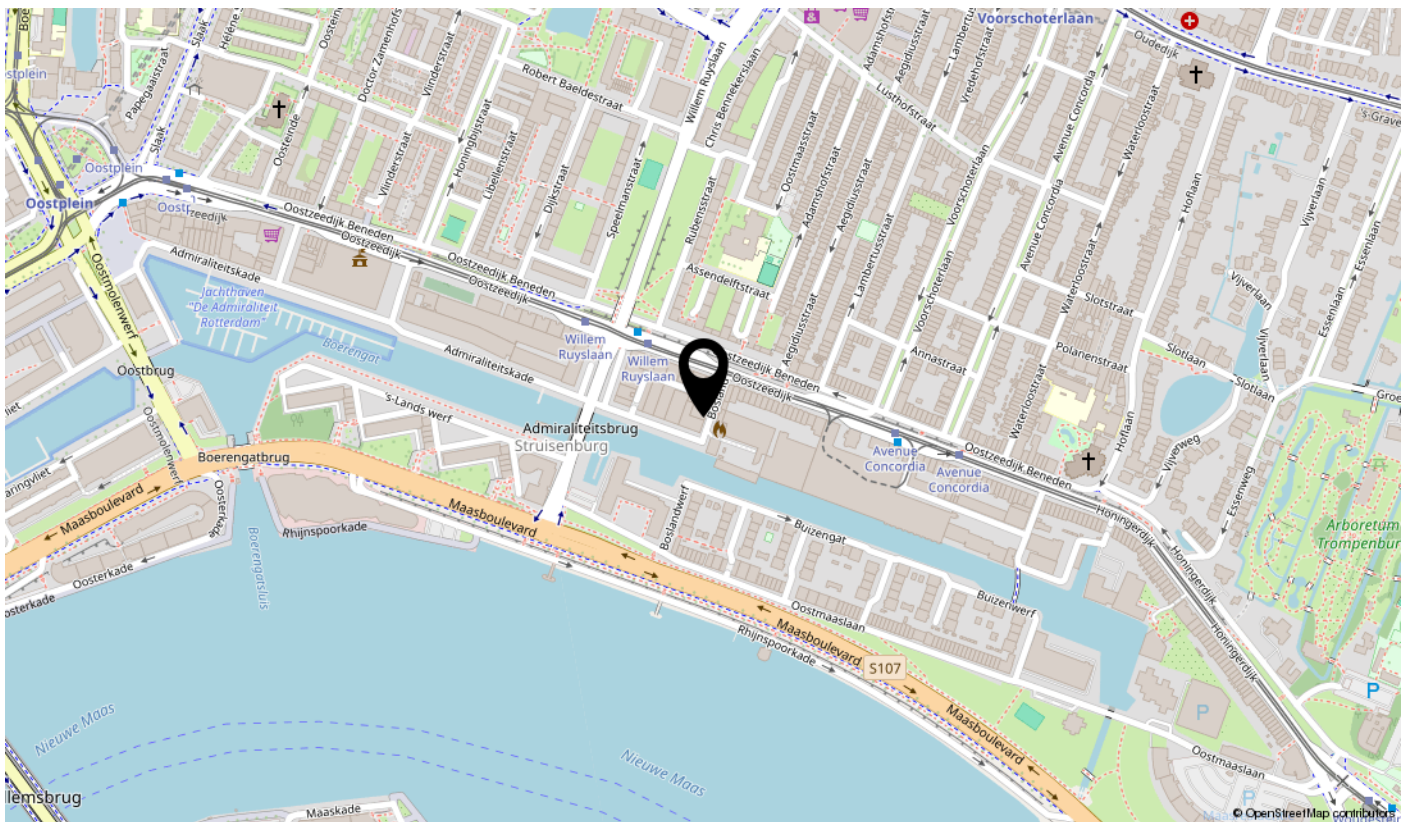
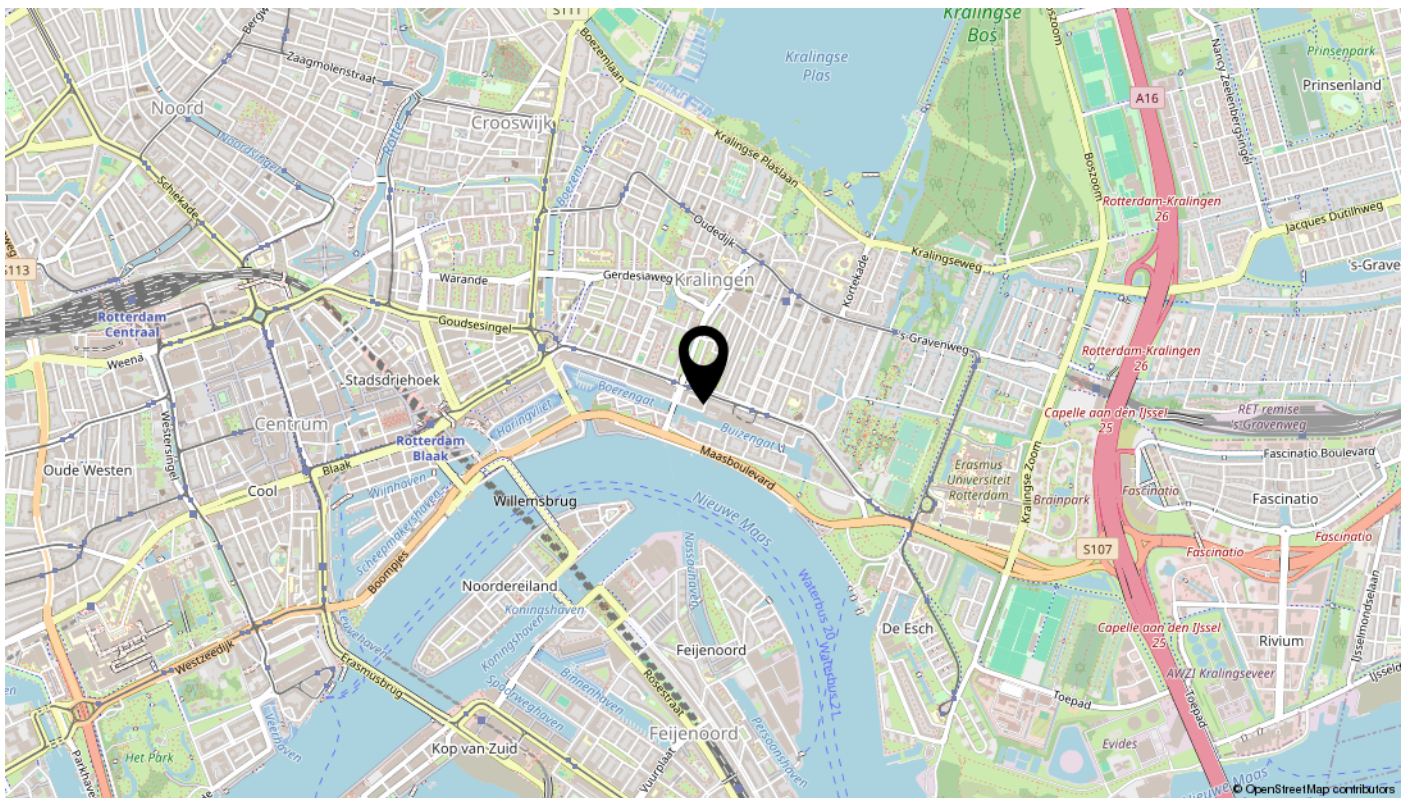
Uw referentie: Bosland 13C



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen Sectie I Perceel 342</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>	
---	--	---

# Locatie





# interesse

in deze mooie woning?



**BOS**  
Makelaardij