



Karmelweg 3 a, 3061 KE Rotterdam

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



DIT HUIS ALVAST VAN BINNEN BEKIJKEN?
Scan voor een VIRTUELE TOUR bovenstaande QR code!

PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Omschrijving

Heerlijk wonen op een van de beste locaties in Rotterdam, dat doe je hier: direct gelegen aan het water 'de Boezem', dat uitmondt in de Kralingse Plas, wordt deze riante dubbele benedenwoning met 3 slaapkamers, lekker veel bergruimte en een zonnige achtertuin verkocht. Als je een buitenmens bent is deze plek ideaal: je hoeft echt alleen maar de straat uit te lopen en je staat al de oever van de Plas. Ook de Heemtuin is dichtbij, een genot om doorheen te struinen. Dit is natuurlijk ook een ideaal startpunt voor een rondje hardlopen of een fijne plek om je yoga-routine buiten te kunnen doen.

De wijk Kralingen kenmerkt zich ook door de grote diversiteit aan winkels, cafés en restaurants in een sfeervolle setting en zeer goede reviews. Genoeg te ontdekken dus, om het leven nóg aangenamer te maken. Daarnaast is de buurt erg kindvriendelijk: de populaire kinderopvang de Dikkedeur (direct aan de plas) is maar 10 minuten wandelen of 4 minuten op de fiets. Hier vlakbij is ook een speelbos en kinderboerderij 'de Kraal' én is er een speciaal buitenbad voor peuters in de groene weide aan het strand.

Praktische zaken zijn ook belangrijk. Je dagelijkse boodschappen doe je vlakbij op de Vlietlaan of de Lusthofstraat, maar je bent ook zomaar in het centrum (de Markthal is bijvoorbeeld 8 minuten fietsen of 12 minuten met OV) en uitvalswegen naar alle windstreken (ca. 6 minuten).

De woning is in de loop der jaren intern gerenoveerd met behoud van diverse elementen die nog herinneren aan het oorspronkelijke bouwjaar. Denk hierbij aan de authentieke entree, de hardstenen schouw en uiteraard de fraai gedetailleerde gevels. Tegelijkertijd maken o.a. de moderne keuken en het luxe sanitair dit echt een huis van nu! Ook is er voldoende bergruimte, niet alleen in huis maar ook in de tuin.

Word jij een van de gelukkigen die de Kralingse Plas en het Bos hun achtertuin mogen noemen? Kom dan vooral kijkje nemen om te ervaren hoe het wonen hier is!

INDELING:

Begane grond: entree via open portiek, vestibule, hal, toegang tot de doorzon woonkamer (ca. 35m²) met open haard, parketvloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Door de grote raampartijen en de iets hogere ligging t.o.v. het straatniveau, heeft deze kamer een mooi lichtinval én vrij uitzicht aan de voorzijde.

Dichte keuken aan de achterzijde (ca. 3.85 x 2.80m) met moderne L-vormige opstelling v.v. 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven met hetelucht, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is er ook toegang tot de achtertuin.

Via hal is tevens de slaapkamer (ca. 3.40 x 2.36m) aan de voorzijde bereikbaar, ideaal als thuiswerkplek maar desgewenst ook gemakkelijk bij de woonkamer te trekken.

De geheel betegelde badkamer dateert van 2022 en is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast, designradiator en een hangend toilet.

Souterrain: het souterrain mag dankzij de raampartijen aan de tuinzijde en de fijne hoogte van 2.35m een volwaardige etage heten. Hier is een ruime overloop, met toegang tot de twee prima slaapkamers (resp. ca. 4.35 x 3.13m, met schuifwandkast, en ca. 3.92 x 2.22m), een ruime bergkamer (ca. 3.92 x 1.51m), een praktische wasruimte (met aansluitingen voor de wasmachine en droger) en een tweede toilet (sanibroyeur).

Tuin: de zonnige achtertuin bereik je vanaf het iets hoger gelegen balkon. Dankzij de ligging op het zuidoosten zit je hier 's-zomers de hele dag heerlijk in de zon.



BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 114m²;
- gebouwgebonden buitenruimte: ca. 9m²;
- externe bergruimte: ca. 8m²;
- inhoud: ca. 386m³;
- bouwjaar: ca. 1939;
- gelegen op eigen grond;
- het betreft een Rijksmonument;
- verwarming en warm water middels CV-HR-Combiketel (Vaillant, 2012);
- vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 100,- per maand;
- ideale ligging op een steenworp afstand van de Kralingse Plas en het Bos;
- winkels, horeca en sportfaciliteiten zijn op loopafstand bereikbaar;
- in de directe nabijheid van openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en recreatie;
- ruime parkeergelegenheid in de straat (parkeervergunningen);

Overweeg je dit appartement aan te kopen?.....Neem je eigen aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK makelaardij 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.

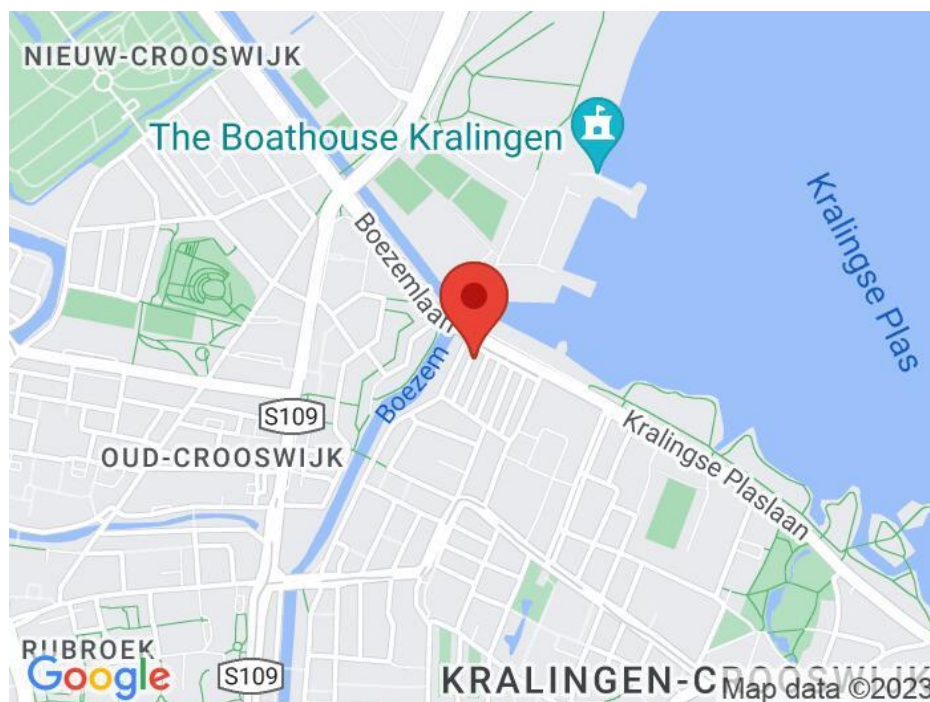


Kenmerken

Vraagprijs	: € 615.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 386 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 117 m ²
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 54 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt uit 2012, eigendom)

Locatie

Karmelweg 3 a
3061 KE ROTTERDAM



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



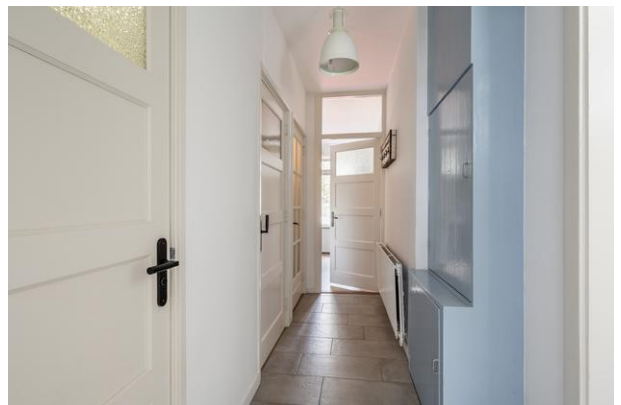


Foto's





Foto's

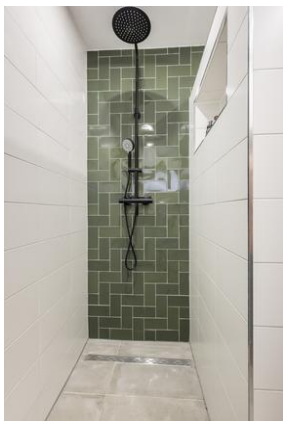


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's





Plattegrond

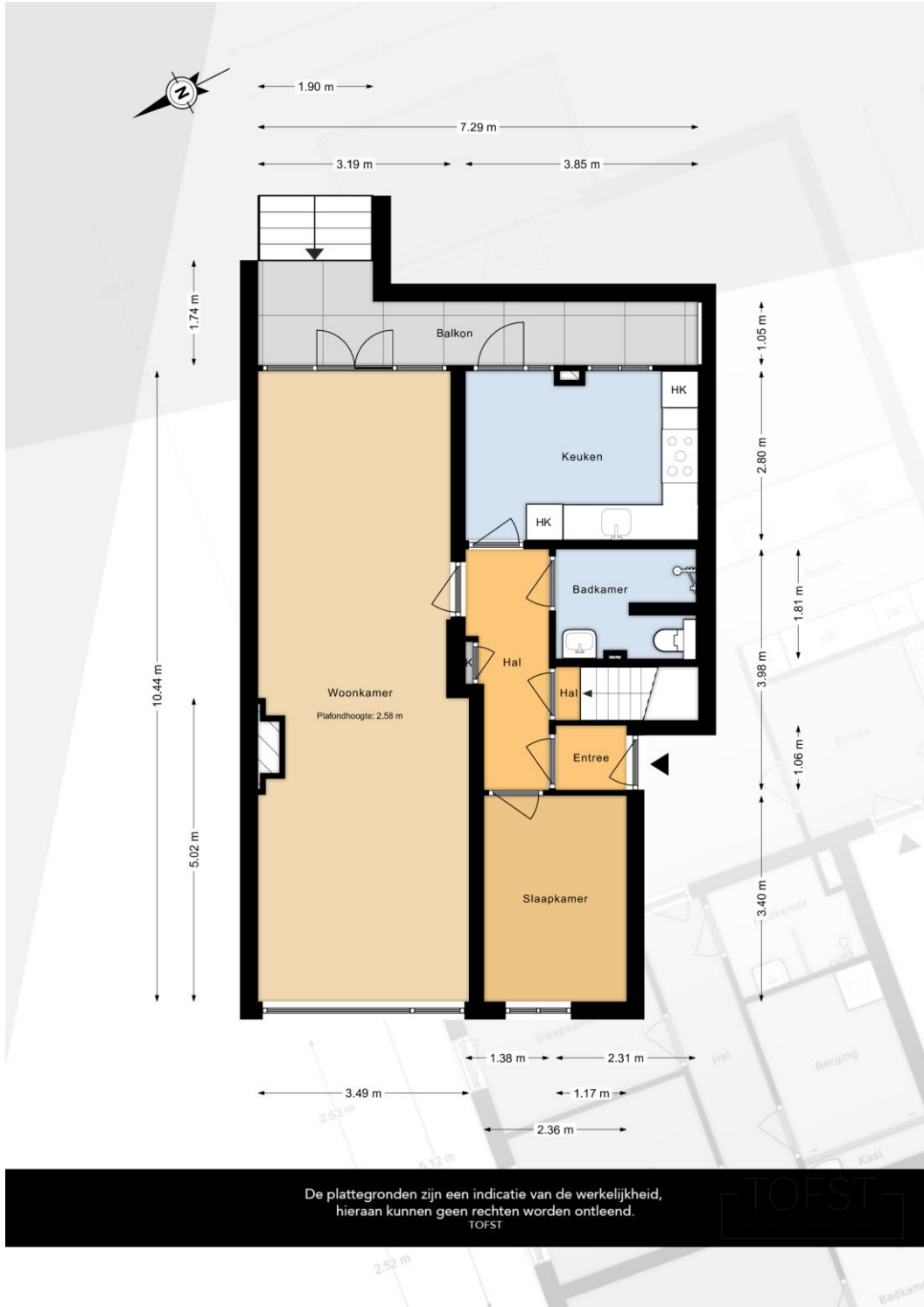


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Plattegrond



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Plattegrond



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

