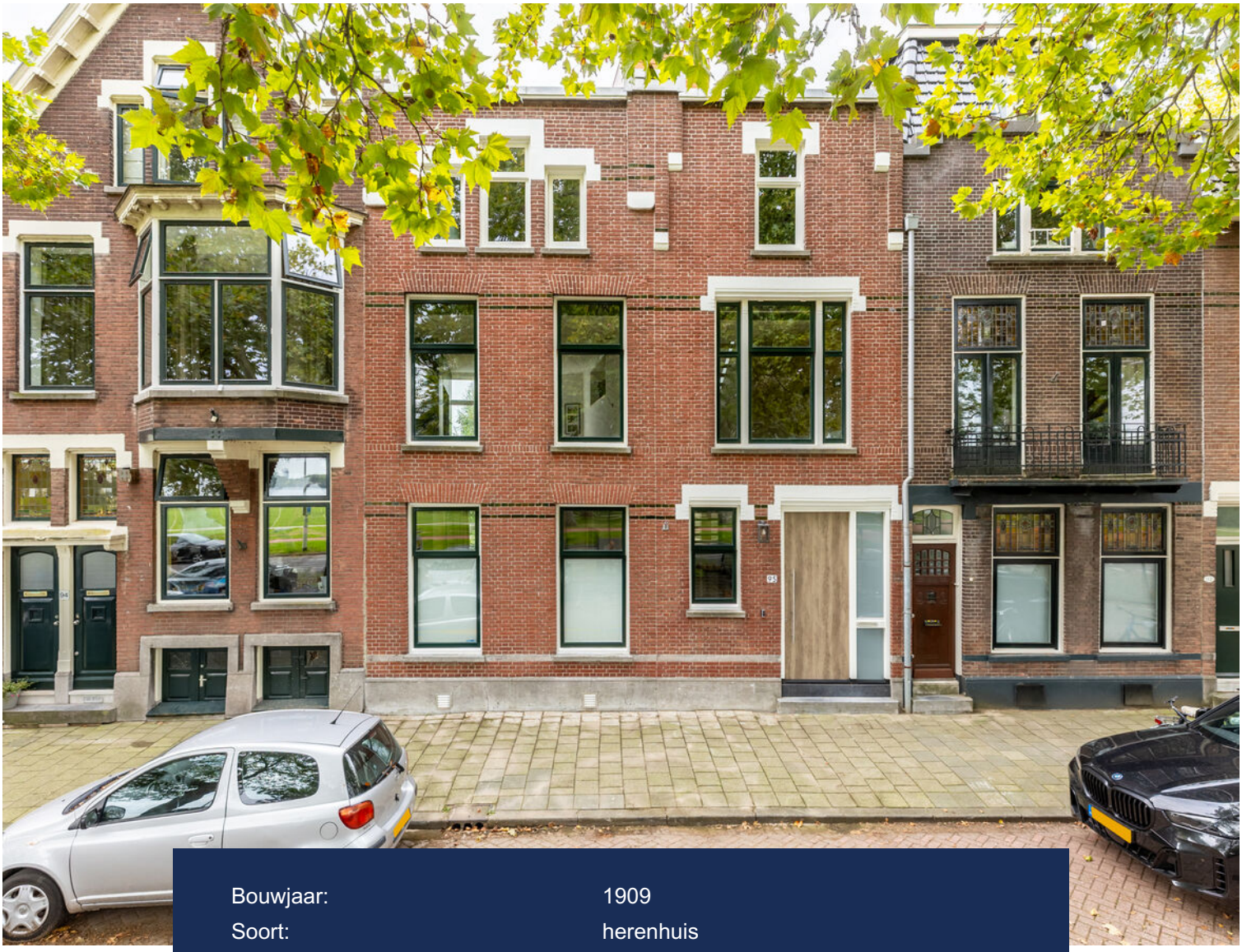
TE KOOP

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

Kralingse Plaslaan 95
3061 DG ROTTERDAM

Vraagprijs:
€ 1.550.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1909
Soort:	herenhuis
Kamers:	4
Inhoud:	725 m³
Woonoppervlakte:	194 m²
Perceeloppervlakte:	87 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	30 m²
Verwarming:	vloerverwarming geheel
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Aan de geliefde Kralingse Plaslaan staat deze bijzonder ruime en met veel aandacht verbouwde 4-kamerwoning met een woonoppervlakte van circa 194 m². Verdeeld over vier woonlagen is de woning verrassend compleet en speels ingedeeld, met een fijne balans tussen open leefruimtes en comfortabele, meer besloten vertrekken. De hoogwaardige afwerking, luxe materialen en doordachte details zorgen voor een eigentijdse en comfortabele woonomgeving. De woning beschikt over onder andere een ruime woonkamer met luxe open keuken, twee royale slaapkamers, twee badkamers, een volwaardige kantoorruimte, een zonnig balkon, een ruime achtertuin en een heerlijk dakterras. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en buitenleven, op een van de meest aantrekkelijke locaties van Kralingen.

In 2023 is de woning ingrijpend gerenoveerd. Daarbij zijn het dak, de achtergevel en alle verdiepingsvloeren vernieuwd en zijn alle technische installaties vervangen.

De kelder is opnieuw gestort, inclusief een eigen fundering, en daarnaast heeft funderingsherstel plaatsgevonden. Ook is de woning voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie en isolerende beglazing. Zo combineert dit karakteristieke pand uit 1906 de charme van toen met het wooncomfort van nu.

Wonen in Kralingen betekent wonen op een plek waar stad en natuur elkaar ontmoeten. Vanuit de woning loopt u vrijwel direct het Kralingse Bos in of richting de Kralingse Plas. Aan de voorzijde kijkt u fraai uit over het plantsoen en vanuit verschillende vertrekken is er zicht richting de Kralingse Plas. Voor dagelijkse boodschappen, een goede lunch of een avond uit zijn de Lusthofstraat, Oudedijk en Kortekade op korte afstand gelegen. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, boetiekjes en horeca. Ook Trompenburg Tuinen & Arboretum en de Erasmus Universiteit bevinden zich dichtbij. Het centrum van Rotterdam is per fiets in minder dan tien minuten bereikbaar.

Qua bereikbaarheid is de ligging uitstekend. Tram- en metroverbindingen bevinden zich op korte afstand en met de auto zijn de A16, de A20 en andere belangrijke uitvalswegen snel bereikbaar.

Indeling
Begane grond:
Via de entree komt u in de hal met direct toegang tot de ruime kantoorruimte. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt hier veel natuurlijk licht binnen. Aan de achterzijde bevindt zich een Frans balkon. De ruimte heeft een indrukwekkende plafondhoogte van circa 3 meter en is voorzien van airconditioning. Een volwaardige werkplek die zich ook uitstekend leent als bijvoorbeeld praktijkruimte, atelier of extra leefruimte. Desgewenst kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht als derde slaapkamer.

Vanuit de souterrain hal is er toegang tot het trappenhuis met verbinding naar het souterrain en de bovenliggende verdiepingen.

Souterrain:
Vanuit de hal geven openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin. De tuin is volledig betegeld, ruim van formaat en biedt volop privacy.

De royale slaapkamer beschikt over een geïntegreerde badkamer met een luxe uitstraling. Hier vindt u een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. De combinatie van de ruimte en de hoogwaardige afwerking geeft de badkamer een ontspannen, bijna wellnessachtige sfeer. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fonteintje.

1e Verdieping:
Deze verdieping vormt het hart van de woning. De lichte woonkamer heeft grote ramen aan de voorzijde en staat in open verbinding met de moderne keuken.

De keuken is strak en eigentijds uitgevoerd en beschikt over een groot kookeiland met inductiekookplaat, wijnklimaatkast en spoelbak met Quooker. De achterwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, vriezer, stoomoven, combi-oven en koelkast. Daarnaast is er een tweede spoelbak met kraan en voorspoeldouche. Het geheel is afgewerkt met een fraai werkblad en biedt veel kastruimte.

De plafondhoogte van circa 2,85 meter versterkt het ruimtelijke gevoel. Vanuit de keuken leidt de trap naar een overloop op de tussenverdieping met toegang tot het balkon, gelegen op het zuiden.

2e Verdieping:
Via de overloop is er toegang tot een ruime slaapkamer en een praktische berging. De slaapkamer is voorzien van een royale vaste kastenwand en beschikt over een eigen badkamer. Deze ensuite badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche met dubbele regendouche en handdouche en een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel.

In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Dakterras:
Een van de bijzondere extra's van deze woning is het riante dakterras. Via de vaste trap is deze heerlijke buitenruime bereikbaar, waar u een vrij uitzicht heeft over de omliggende bebouwing en in de verte het puntje van de Willemsbrug kunt zien. Door de vrije ligging profiteert u hier volop van de zon en is dit een fijne plek om buiten te zitten.

Bijzonderheden:
- Energielabel A;
- Bouwjaar 1906;
- Ingrijpend gerenoveerd in 2023: dak, achtergevel, alle verdiepingsvloeren en alle technische installaties vernieuwd;
- Kelder nieuw gestort met eigen fundering;
- Funderingsherstel uitgevoerd;
- Dak-, gevel- en vloerisolatie en isolerende beglazing;
- Woonoppervlakte ca. 194 m²;
- Inhoud ca. 725 m³;
- Dakterras, tuin & balkon;
- Airconditioning in diverse ruimtes;
- Verwarming middels twee boilers en warm water middels een CV installatie;
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

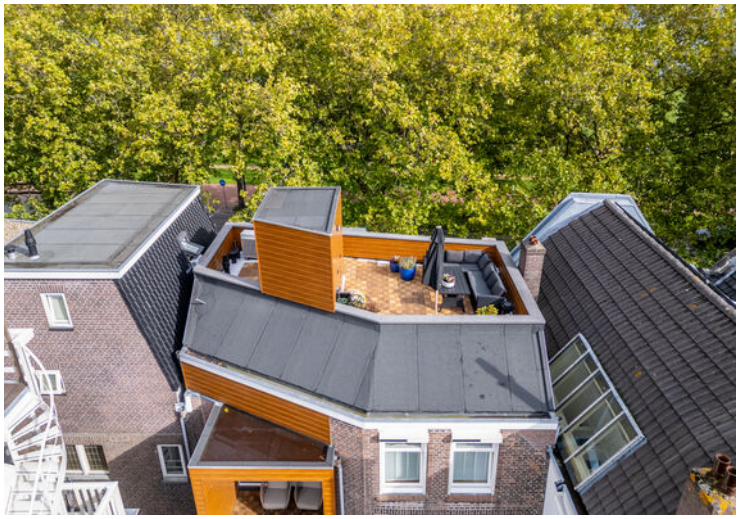
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

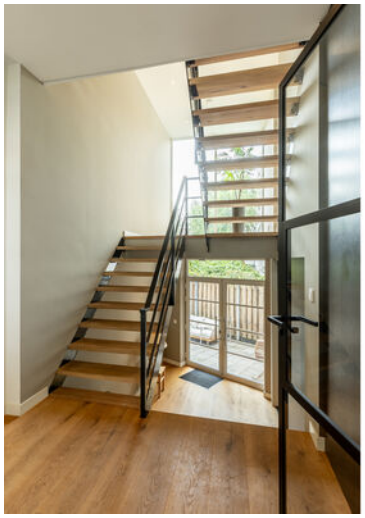
In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest in verband met het bouwjaar.

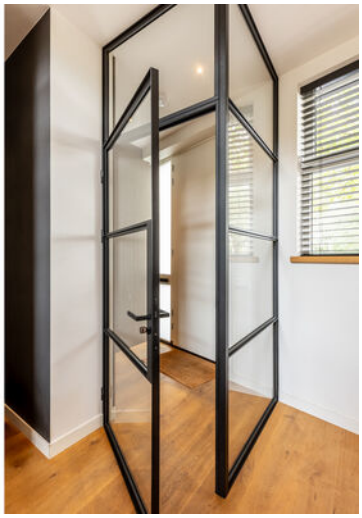
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

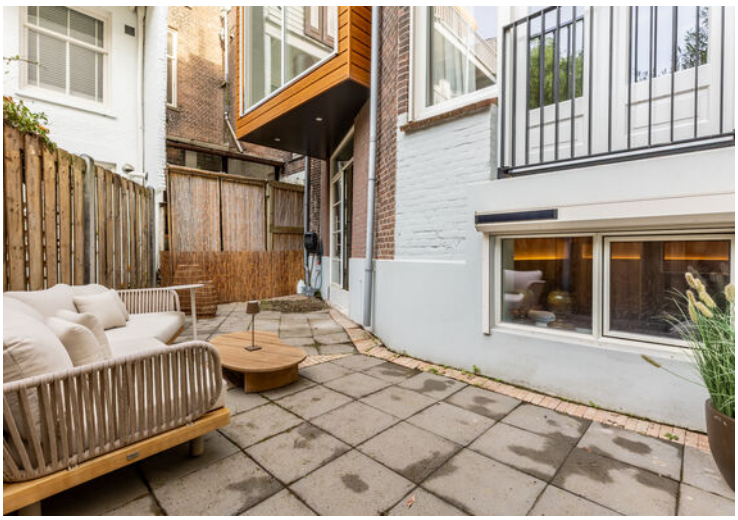
Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

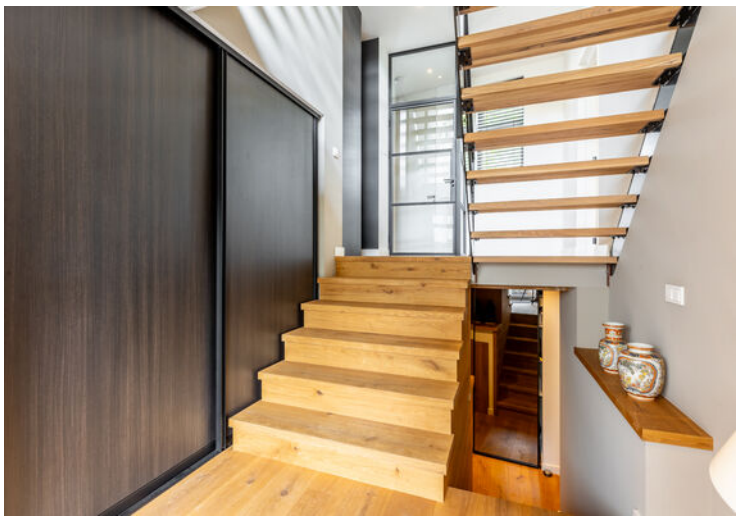
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

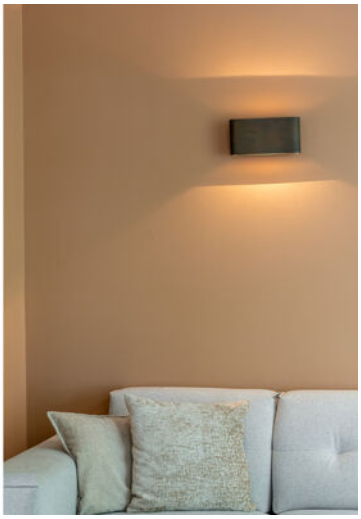


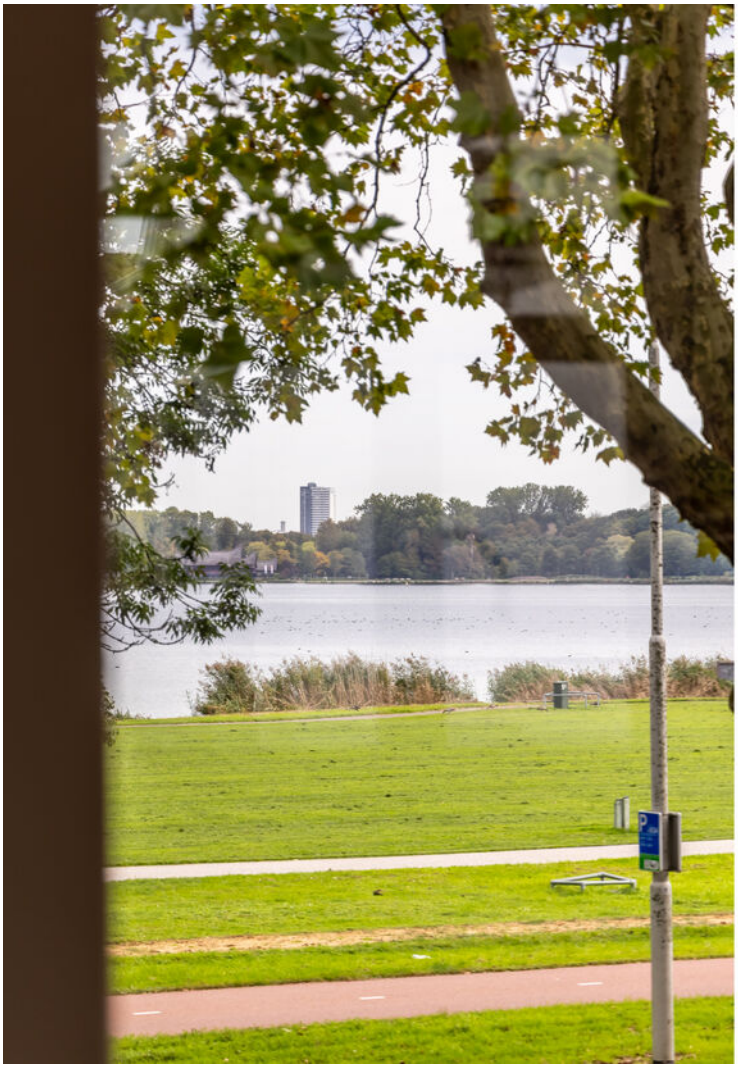


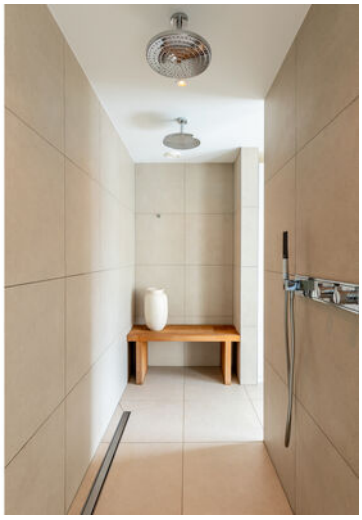












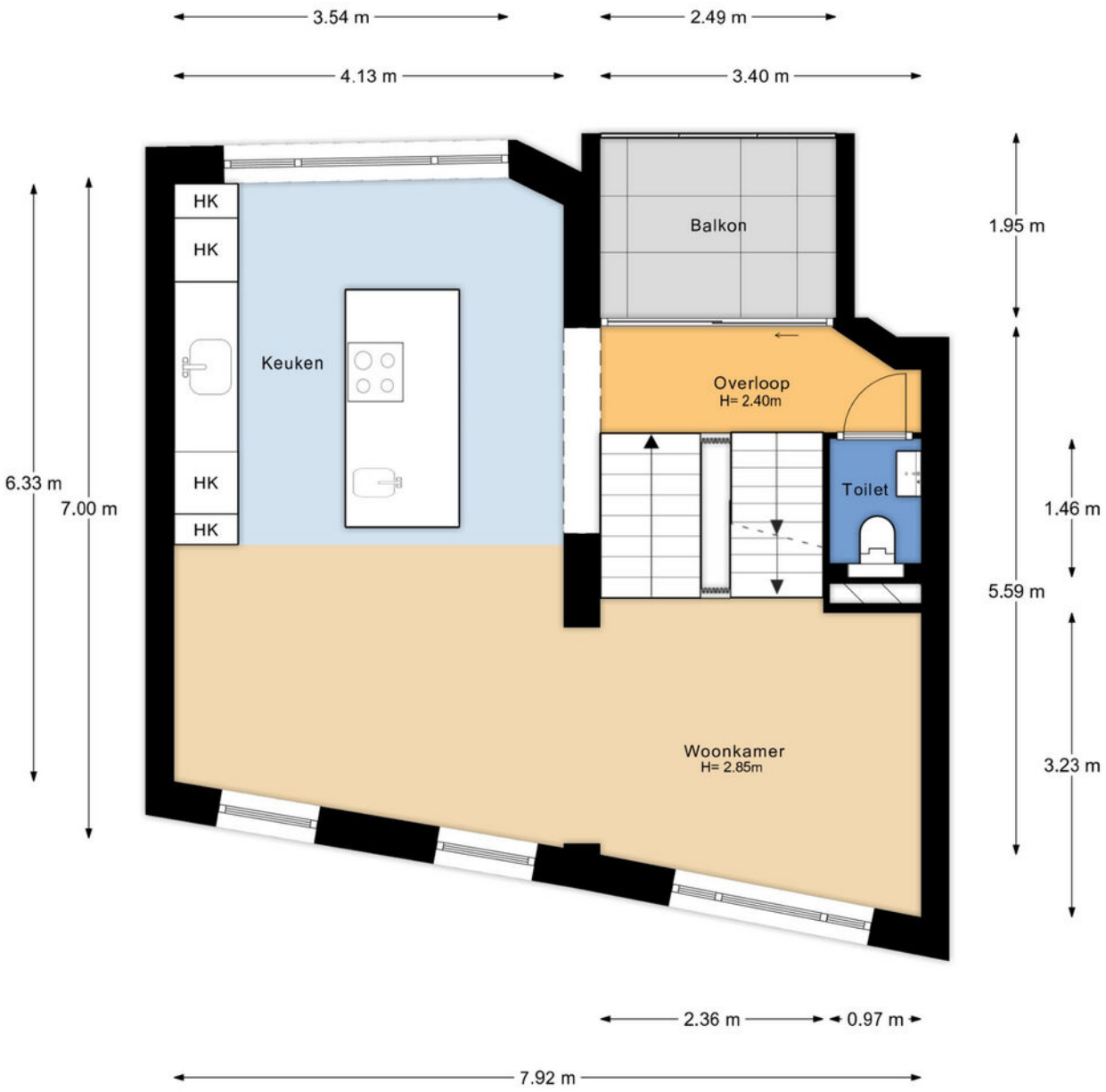
Plattegrond

Souterrain

Plattegrond

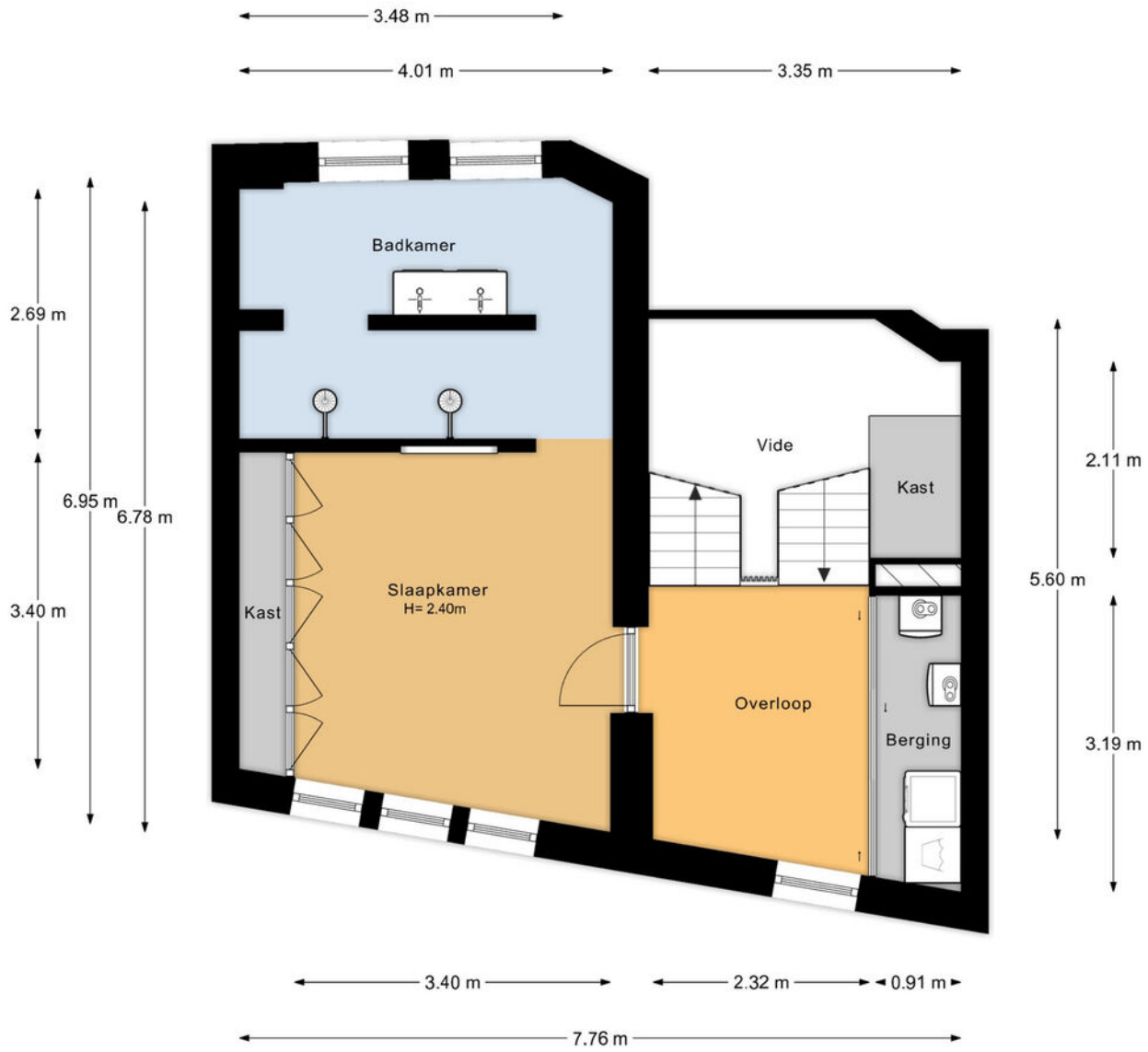
Begane grond

Plattegrond



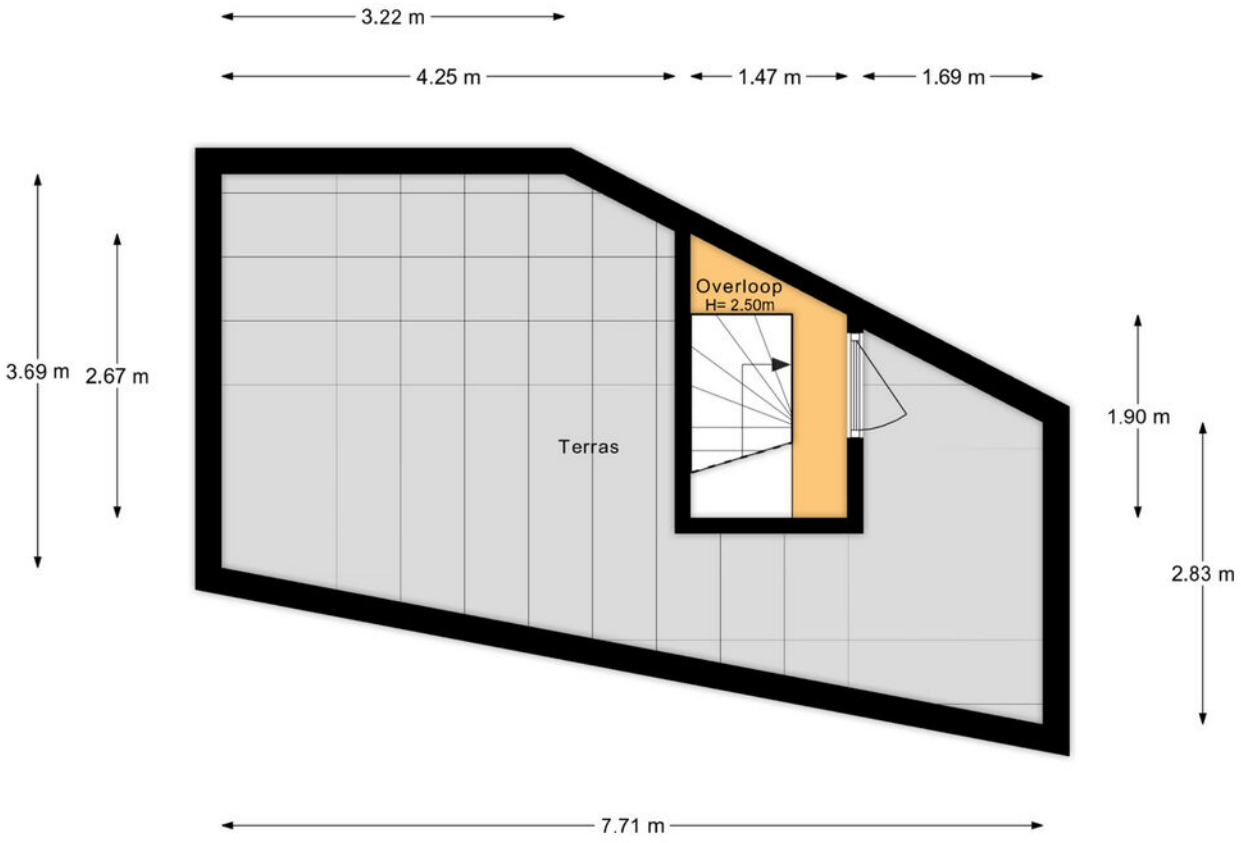
1e verdieping

Plattegrond



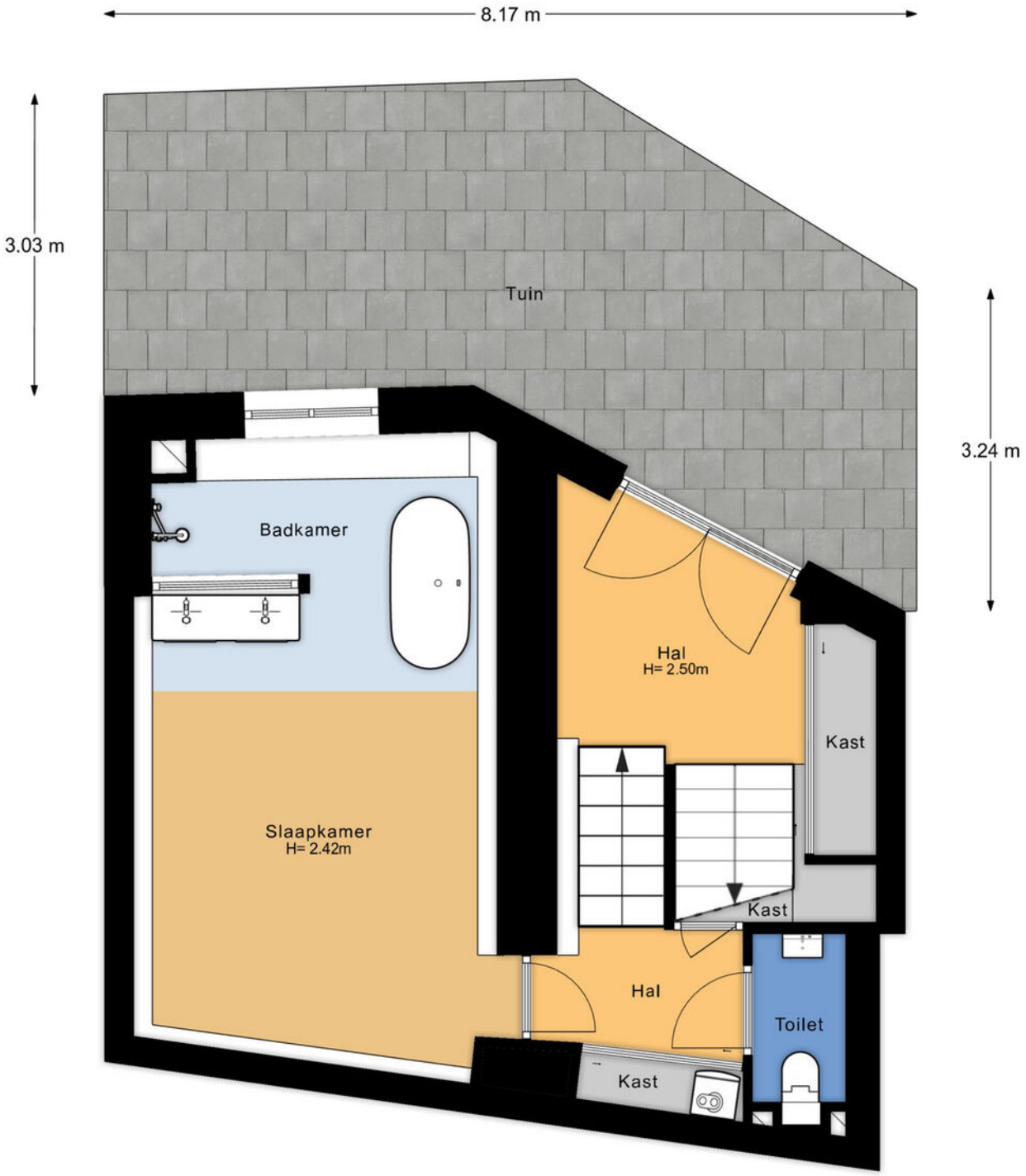
2e verdieping

Plattegrond



Terras

Plattegrond



Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

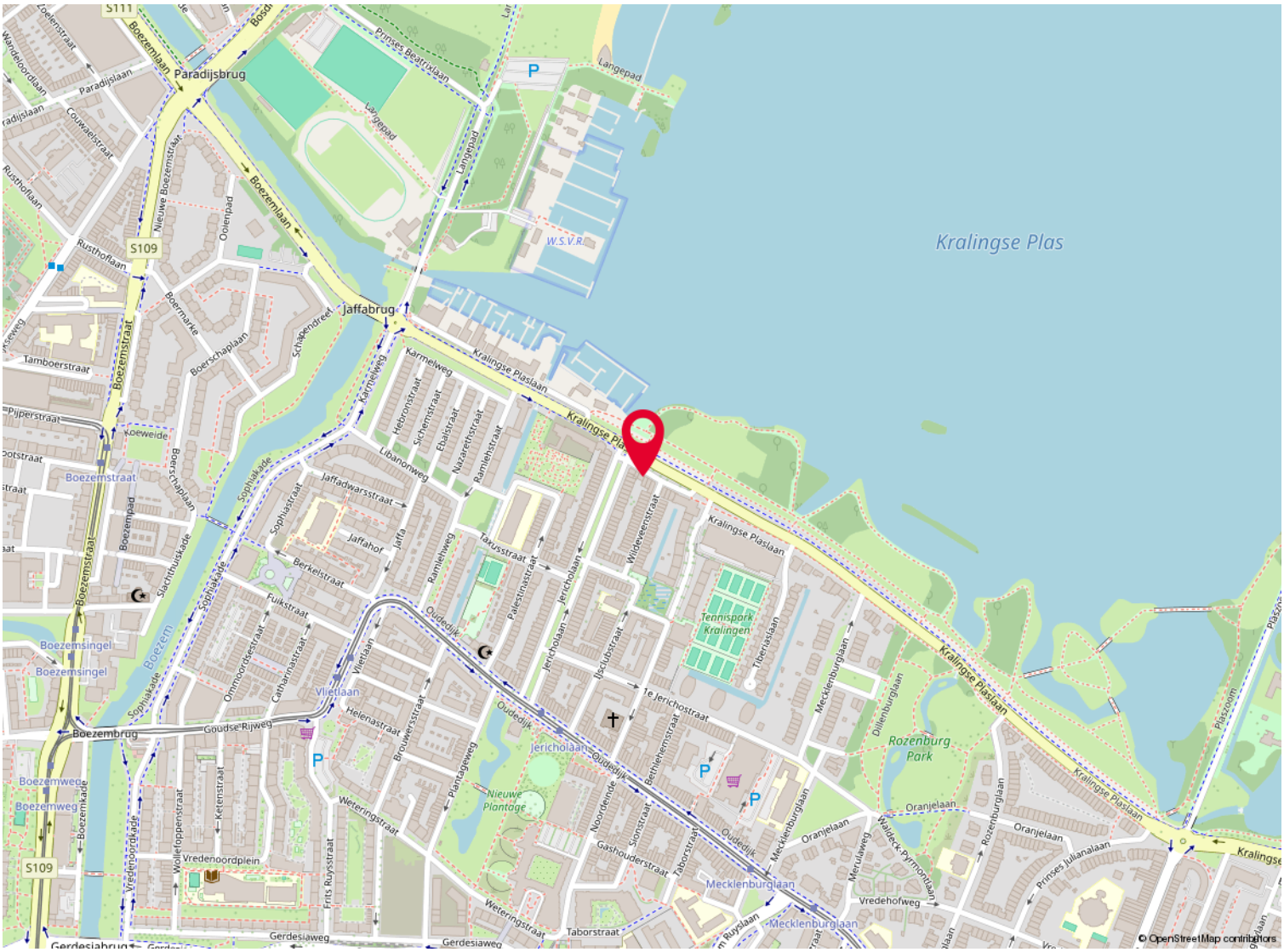
Schaal 1: 500

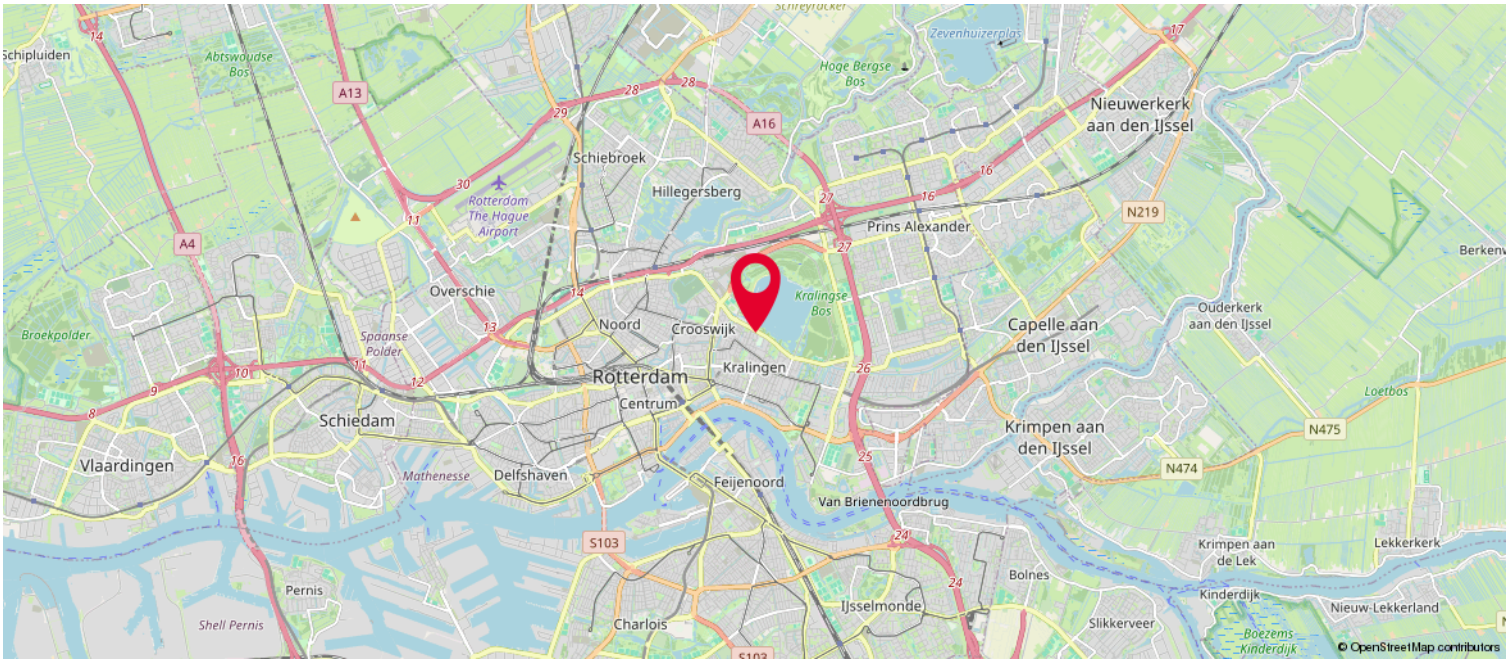
Kadastrale gemeente	Kralingen
Sectie	G
Perceel	4832

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Extra houten vloerdelen			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnkoeling			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

7. Wat is een waarborgsom?
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?
Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY