



3076 XH ROTTERDAM

# VERGILIUSSTRAAT 48 A



VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.



81 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1996



2e woonlaag



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 285.000 k.k.
Oplevering	Augustus/september 2024

## BOUWVORM

Soort Object	Tussenverdieping
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	81 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	268 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, lift

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2016

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

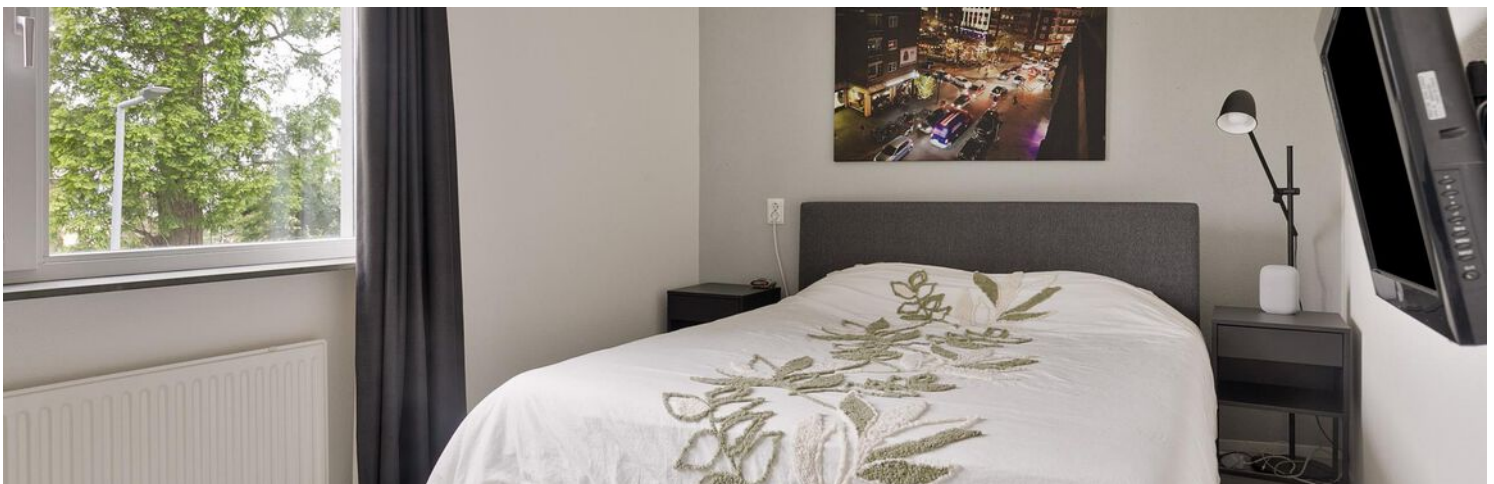
Kadastrale Aanduiding	IJsselmonde, C, 4340, index 5
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Erfpachtlasten	Canon afgekocht tot en met 4 juni 2050

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 205,07 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Groot balkon, gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER VERGILIUSSTRAAT 48 A



## WAT EEN HEERLIJK EN ROYAAL 3 KAMER HOEKAPPARTEMENT MÉT LIFT!!

Wonen in de mooie wijk Lombardijen is geweldig in dit fraaie, rustig gelegen appartement, vlakbij een scala aan uitstekende voorzieningen. Vanuit je appartement en vanaf het heerlijke balkon op het zuiden heb je vrij uitzicht op de directe omgeving met de singel. Daarbij zorgt de hoekligging voor veel extra lichtinval in en uitzicht vanuit de woonkamer en de keuken. De ruime slaapkamers en het verzorgde sanitair met inloofdouche én ligbad zorgen voor een zeer compleet appartement dat ruim van opzet is. Bovendien krijg je in de onderbouw een berging ter beschikking.

De ligging van het appartement is perfect: rustig gelegen, een mooi uitzicht en vlakbij vind je tal van voorzieningen zoals parken, winkelcentra, NS station Lombardijen, het Maasstad Ziekenhuis en uitstekende uitvalswegen naar de Ring rond Rotterdam. Praktischer kan haast niet! Trouwens is het ook heel aantrekkelijk om met de fiets de omgeving te verkennen of naar het centrum te koersen! Je bent er zo!

Ideaal voor een koper die op zoek is naar een ruim en aantrekkelijk instapklaar appartement dat op redelijk korte termijn te betrekken is.

### **Persoonlijke noot verkoper:**

Toen ik in 2019 vanuit mijn studentenwoning in Rotterdam de mogelijkheid kreeg om dit appartement te kopen was ik op slag verliefd; verliefd op de locatie, luxe, rust en ruimte die deze plek mij bood en verliefd op het heerlijk grote balkon met prachtig uitzicht op het groen. Ik heb hier met enorm veel plezier gewoond maar mijn toekomst, nu samen met vriendin, ligt wat wonen betreft in mijn geboortestreek. Ik hoop dat de toekomstige bewoners hier met net zoveel plezier

zullen wonen zoals wij dat de afgelopen jaren hebben gedaan!

Hartelijk welkom!

### **Indeling:**

- \* Entree op de begane grond met de lift naar de eerste verdieping.
- \* Woningentree met de gang.
- \* Slaapkamer I aan de straatzijde met laminaatvloer en spachtelputz wanden.
- \* Lichte badkamer met inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel, aansluiting van de wasmachine, designradiator en lichte betegeling.
- \* Grote slaapkamer eveneens met spachtelputz wanden en laminaatvloer.
- \* Inpandige berging met opstelplaats van de combiketel en de unit van de mechanische ventilatie.
- \* Sfeervolle en lichte woonkamer op de hoek van het appartement gelegen, waarbij je bij binnenkomst direct mooi zicht hebt op de omgeving! er ligt een laminaatvloer er is strakke afwerking van de wanden en het plafond; deur naar het:
- \* Zeer ruim balkon aan de singelzijde op het zuiden gelegen.
- \* Open keuken met U-opstelling welk beschikt over diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, combimagnetron, koel-vries-combinatie, vaatwasmachine en afzuigkap; het werkblad is van composiet en de wanden zijn wit betegeld.
- \* Toiletruimte met wandcloset, fonteintje en geheel lichte betegeling.

**VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER VERGILIUSSTRAAT 48 A



\* Berging op de begane grond

## Algemeen:

\* Het appartement is gelegen op erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht tot en met 4 juni 2050.

\* Energielabel C, geldig tot 15 januari 2029.

Indicatie huidig energieverbruik (2 personen):  
gasverbruik +- 20m<sup>3</sup> per maand!

\* De gehele buitenzijde van het appartementengebouw (inclusief kozijnen) is in 2021 opnieuw geschilderd.

\* De wijk Lombardijen valt niet onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Intergas, 2016).

\* De woning is geheel voorzien van hardhouten raamkozijnen met dubbele beglazing.

\* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

\* Wonen ca. 81 m<sup>2</sup>

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 11 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 268 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 205,07 per maand

Bouwjaar woning : 1996

Oplevering : Augustus/september 2024

HET APPARTEMENT  
BESCHIKT OVER TWEE  
SLAAPKAMERS!





ENTREE OP DE  
BEGANE GROND MET  
LIFT NAAR DE EERSTE  
VERDIEPING







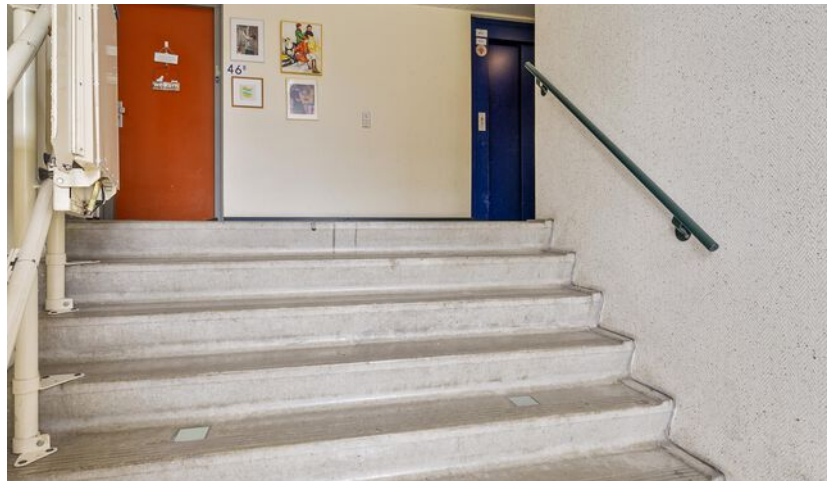


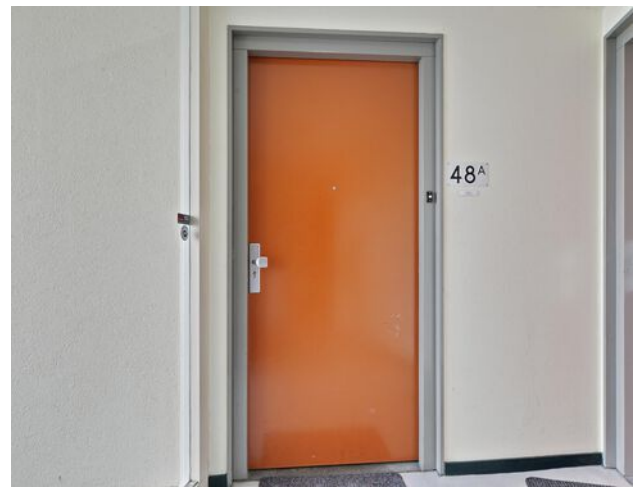
BADKAMER MET  
INLOOPDOUCHE,  
BAD EN  
WASTAFELMEUBEL





RUIJ BALKON  
AAN DE SINGELZIJDE  
OP HET ZUIDEN  
GELEGEN







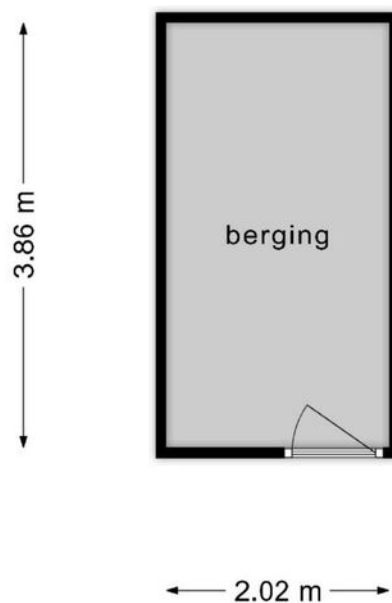
# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BERGING



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

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingskast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Hoekbank			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Pallet lounge set inclusief kussens			X

WONEN IN HET  
KLOPPENDE HART  
VAN ZUID!

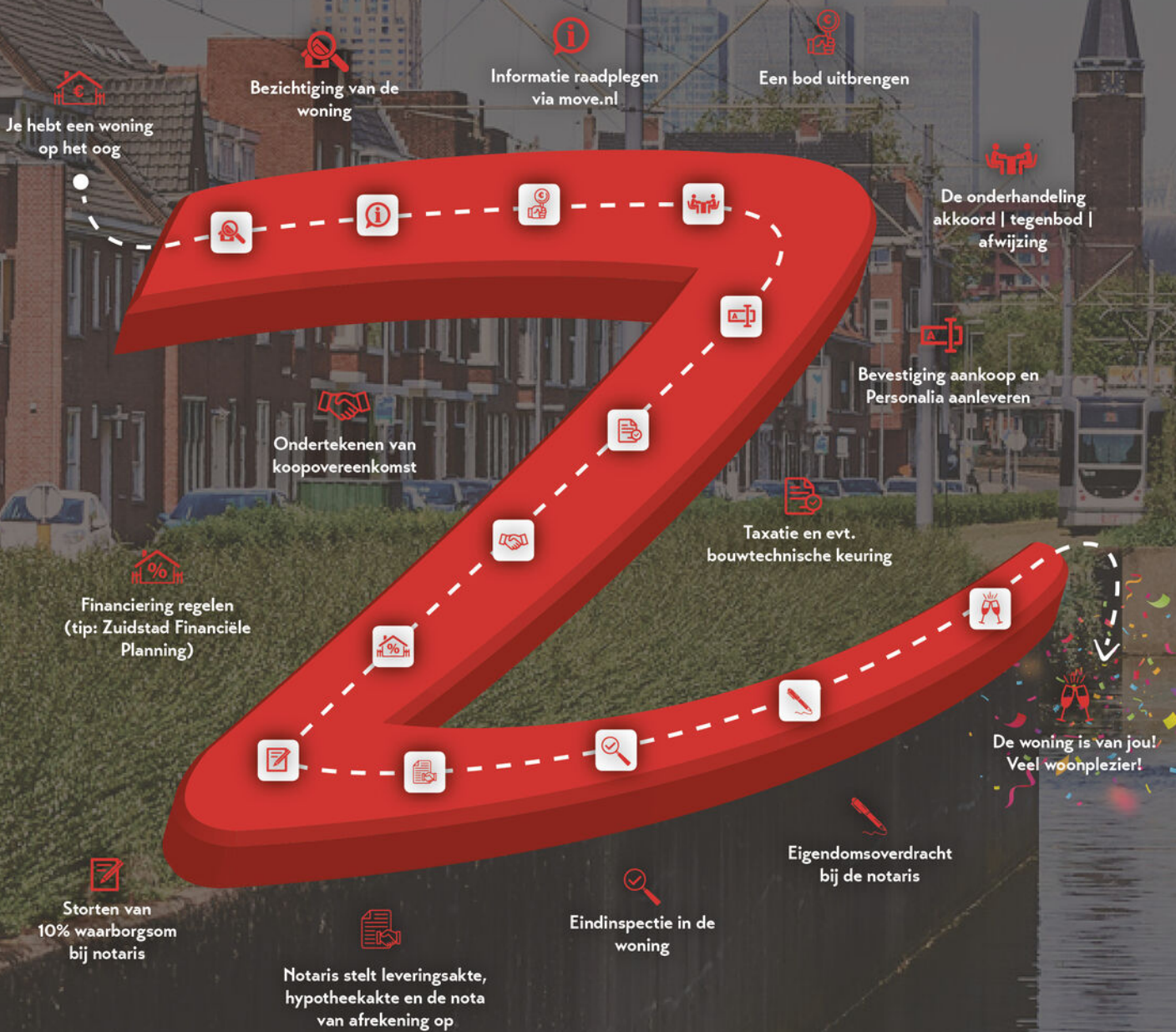
CARNISSE, ZUIDPLEIN, TARWEWIJK

# ZUIDPLEIN



Hier gebeurt het allemaal. The place to be! Met één van de grootste overdekte winkelcentra is dit gebied wel heel aantrekkelijk voor de liefhebber van het bruisende stadsleven. Door een fantastische upgrading van dit centrum is wonen in de wijk direct omheen natuurlijk erg aantrekkelijk.

# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWW



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

