



3075 DE ROTTERDAM  
**BREDEHOF 45**

VRAAGPRIJS € 299.500 K.K.



68 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1941



91 m<sup>2</sup> perceel



## 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	€ 299.500 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1941
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	68 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	261 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	91 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2009

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois,sectie K, 2096
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	40 m <sup>2</sup> (864 cm diep en 462 cm breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER BREDEHOF 45



## DIT IS RUSTIG EN KNUS WONEN IN EEN GEZELLIGE WIJK!

De Bredehof is een gezellig en 'dorps' straatje met veel groen. Je vind hier deze verzorgde tussenwoning met 2 slaapkamers en een heerlijke achtertuin.

Laten we eens binnen kijken. De woonkamer is tuingericht en is voorzien van veel lichtinval. De open verbinding met de keuken maakt het tot een gezellig geheel. Op de slaapverdieping is er een moderne badkamer en aan de voor- en achterzijde vind je een slaapkamer. Aan bergruimte is geen gebrek, via een vlizotrap is er toegang tot de vliering en in de keurig aangelegde achtertuin is er een houten berging.

In de nabije omgeving vind je het Zuiderpark en gezellige winkelgebieden zoals Zuidplein, de Slinge, Lombardijen (Spinozaweg) en evenementenhal Ahoy. Verder is het openbaar vervoer op loopafstand (tram, bus en metro) en bereik je de uitvalswegen A15 en A29 binnen enkele minuten met de auto. Er zijn diverse basisscholen, voortgezet onderwijs zoals Montfort College en Zuiderpark College. Verder is er in de nabije omgeving speeltuin de Vaan te vinden. Genoeg mogelijkheden en fijne voorzieningen binnen handbereik. Plan een afspraak en kom een kijkje nemen aan de Bredehof 45!

### **Persoonlijke noot verkoper:**

'In deze prachtige, groene en rustige wijk staat mijn goed onderhouden woning te koop. Jarenlang heb ik hier met veel plezier gewoond en genoten van de heerlijke tuin op het zuidwesten, perfect voor lange, warme zomeravonden. Met liefde heb ik voor het huis gezorgd en ik hoop dat de volgende bewoners net zoveel geluk zullen ervaren in deze fijne woning en tuin. Een ideale

plek om tot rust te komen en te genieten van alles wat deze wijk te bieden heeft.'

### **Indeling:**

#### **Begane grond:**

- \* Woningentree; hal met laminaatvloer, de meterkast en trapopgang naar de slaapverdieping.
- \* Toiletruimte deels voorzien van moderne betegeling, wandtoilet en fonteintje.
- \* Tuingerichte woonkamer met een moderne laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, een trapkast en toegang tot de achtertuin.
- \* Open keuken met laminaatvloer, houtlook inbouwkeuken met gaskookplaat, vaatwasmachine (2017), inbouwkoelkast, magnetron en schouwafzuigkap.
- \* Achtertuin gelegen op het zuidwesten met een vlonder (2024), siersplit, houten schutting, houten schuur (waarvan het dak in 2024 vervangen is) en toegankelijk via het achterpad

#### **Eerste verdieping:**

- \* Overloop voorzien van tapijtvloer; toegang tot bergzolder via vlizotrap.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde met laminaatvloer, vliesbehang op de wanden en een gestucte plafond.
- \* Badkamer met douche, wandtoilet, wastafelmeubel, aansluiting voor de wasmachine, designradiator en lichte, moderne betegeling.
- \* Royale slaapkamer II aan de achterzijde met

**VRAAGPRIJS € 299.500 K.K.**

# LEES ALLES OVER BREDEHOF 45



**laminaatvloer, deels behangwanden en gestucte plafond.**

**Vliering (toegankelijk via een vlizotrap):**

\* Opstelling van de combiketel.

**Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 15 augustus 2034..

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

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met combiketel (Intergas, 2009).

\* Geheel voorzien van isolerende beglazing in houten kozijnen.

\* De woning is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie.

\* De kozijnen aan de achterzijde zijn in 2024 geschilderd.

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

\* Voor de maatvoering verwijzen wij je naar de bijgevoegde plattegronden.

**Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 68 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 261 m<sup>3</sup>

\* Perceeloppervlakte 91 m<sup>2</sup>

Bouwjaar wonin : 1941

Oplevering : In onderling overleg.



HEERLIJKE  
ACHTERTUIN  
OP HET  
ZUIDWESTEN



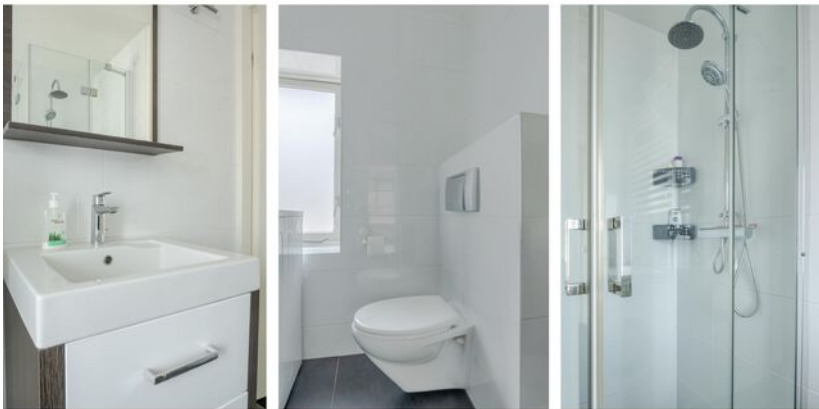
GEZELLIG  
EN 'DORPS'  
STRAATJE



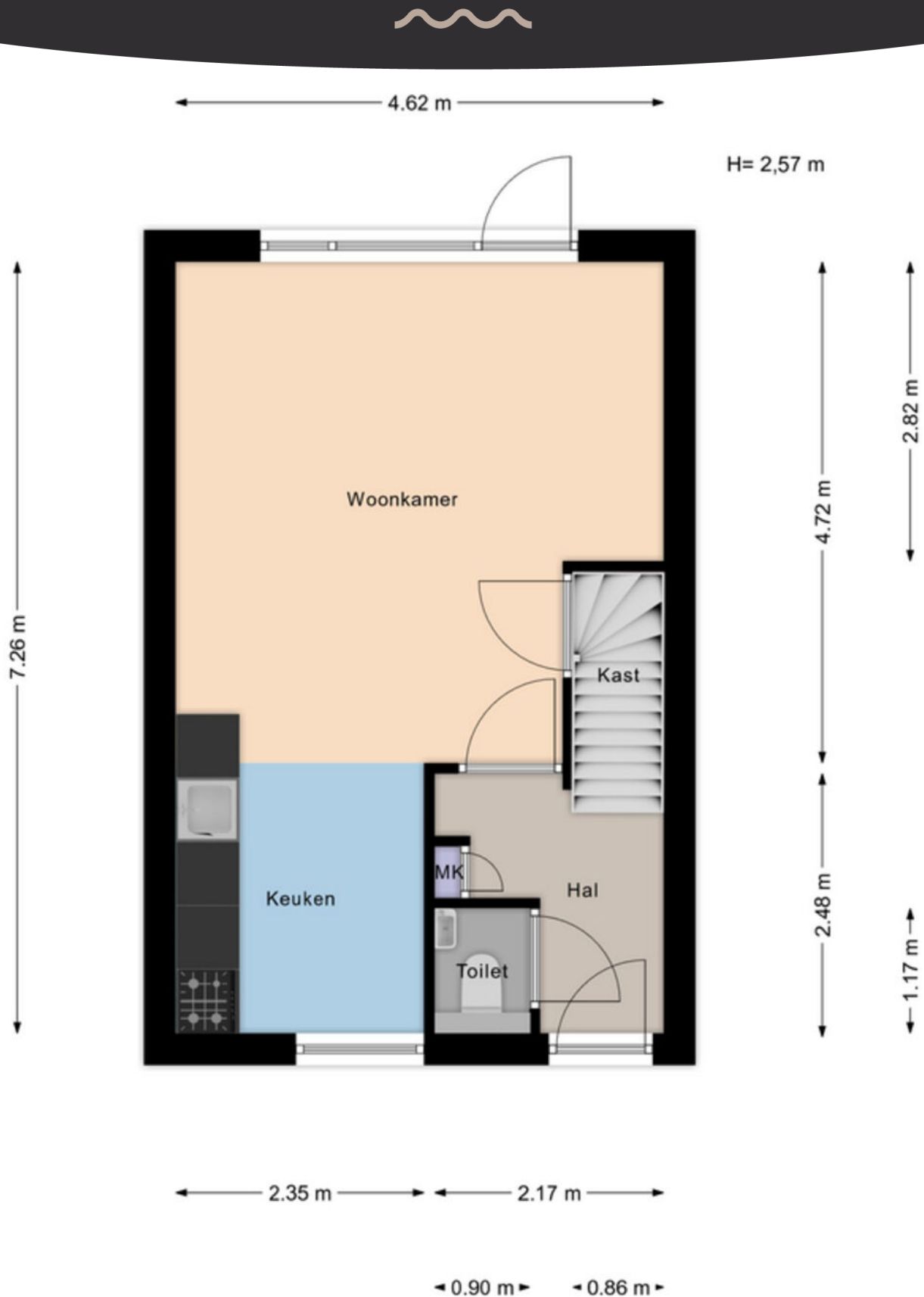






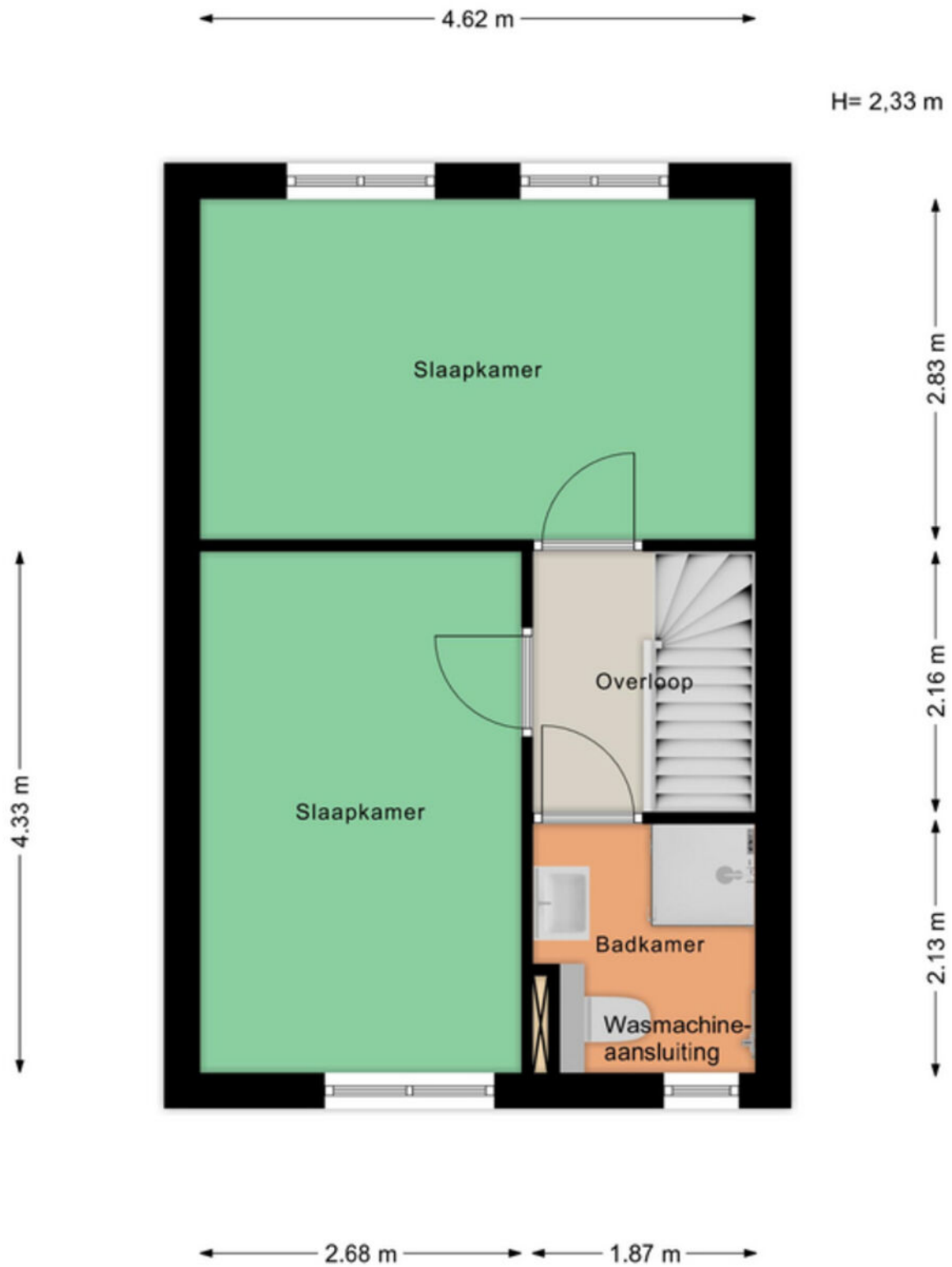


# PLATTEGROND BEGANE GROND



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 EERSTE VERDIEPING



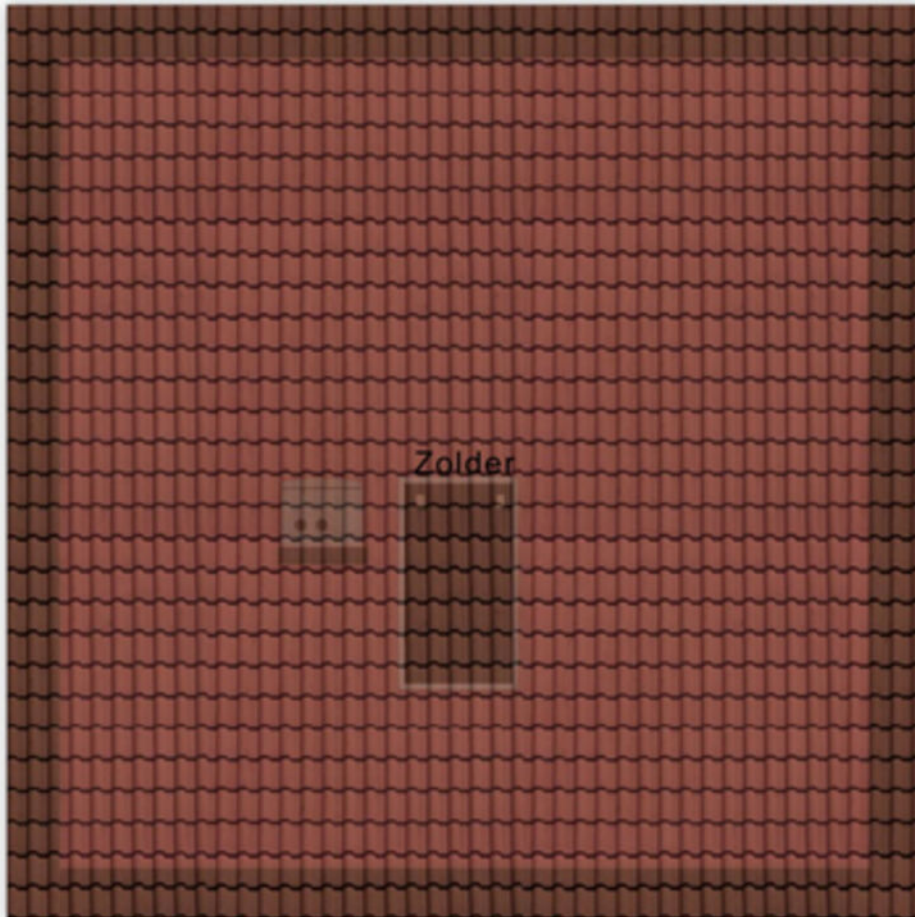
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND VLIERING



← 4.62 m →

H= 1,13 m



↑ 4.60 m ↓

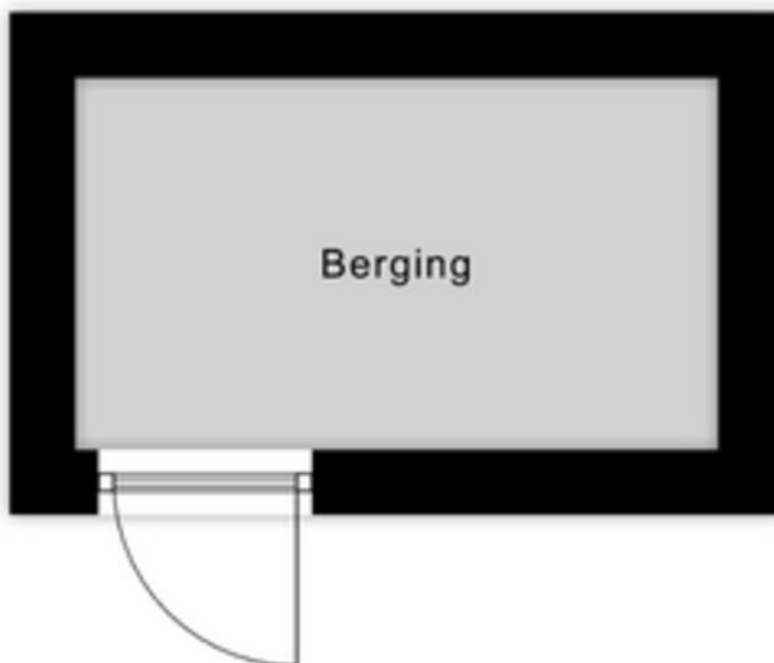
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND BERGING



← 2.95 m →

H= 2,02 m



↑ 1.70 m ↓

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.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2096</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2024  
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.





# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de voorraadkast	X		
- TV-meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Eettafel en salontafel			X
- Bankstel en bijbehorende poef			X
- Kledingkast in kleine slaapkamer			X
- Ladekast in grote slaapkamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Houten vlonder, geschaafd vuren	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



GROENE WIJK MET  
VEEL EENGEZINS-  
WONINGEN!

DE VAAN, TUINDORP, VREEWIJK

# VREEWIJK



Eén van de eerste en grootste tuindorpen in ons land en uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het dorpse karakter van deze wijk is nog altijd het kenmerkende aspect! Bijna alle huizen hebben een tuin en tussen de huizen liggen prachtige binnenterreinen. Mensen die eenmaal in Vreewijk wonen, wonen er vaak hun hele leven. Er zijn 4 basisscholen en op de Groenzoom kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Aan de rand van de wijk zit het Ikazia ziekenhuis. De sociale samenhang in de wijk in combinatie met het leven in de grote stad maken het geweldig om hier te wonen!



# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.move.nl)

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring


 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

# 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!

|||||NWWWI



Vereniging van makelaars en taxateurs



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

