



**zuidstad**  
makelaars



3077 BL ROTTERDAM

**BOVENSTRAAT 280**



VRAAGPRIJS € 439.500 K.K.



176 m<sup>2</sup> wonen



5 slaapkamers



1937



108 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	€ 439.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Prospect
Bouwjaar	1937
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	564 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	108 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	7 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energie label	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha avanta cw 35 2019

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie D, 2322
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	42 m <sup>2</sup> (792 cm diep en 533 cm breed)
Ligging tuin	West
Balkons	2 gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER BOVENSTRAAT 280



## OP ZOEK NAAR EEN AANTREKKELIJK PAND MET 4 WOONLAGEN?

De Bovenstraat 280 is geen alledaags aanbod en biedt met maar liefst 176 m<sup>2</sup> woonoppervlakte je de kans om je eigen woonwensen te realiseren. Je start met een mooi energielabel C. De foto's en plattegrond geven je een goede eerste indruk wat je kunt verwachten, maar een bezichtiging geeft de beste indruk.

De woning met tuin staat in een authentiek stukje Oud-IJsselmonde en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht op groen en de wegontsluiting van knooppunt IJsselmonde. Vanuit de wijk loop je zo naar het groene Eiland van Brienenoord. Daar is het heerlijk wandelen en kun je zelfs doorlopen naar de Veranda, waar je ook diverse eetgelegenheden hebt. Winkelcentrum Keizerswaard is aan te fietsen en op loopafstand kun je de bus nemen naar de stad. Ook de tramhalte in Zomerland is aan te lopen. Kortom een ideale uitvalsbasis voor wie aan de rand van de stad wil wonen, maar toch alles binnen handbereik wil hebben.

Persoonlijke noot verkopers: 'Onze eerste indruk was een gezellige en kindvriendelijke buurt, veel groen voor en rond het huis. Kortom; Een fijn groot huis waar we met zijn allen veel plezier hebben beleefd!'

Hartelijk welkom voor een afspraak met een van onze makelaars!

### Indeling:

#### Begane grond:

\* Woningentree, voorzien van laminaatvloer, vaste kast en separaat toilet.

\* Doorzon woonkamer, voorzien van marmoleumvloer, trapopgang en gezellige erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde is er een schuifpui naar de achtertuin.

\* Achtertuin voorzien van bestrating, schuur (beton) en achterom.

#### Eerste verdieping:

\* Woonkeuken voorzien van laminaatvloer, leuke erker aan de voorzijde en open keuken met U-inbouwkeuken met kastruimte, spoelbak, oven en gaskookplaat.

\* Riante badkamer (achterzijde) over de gehele breedte van de woning voorzien van dubbele wastafel, ligbad en schuifpui naar het balkon.

\* Er is twee keer een overloop met elk een trapkast, separaat toilet en trapopgang naar de tweede verdieping.

#### Tweede verdieping:

\* Overloop voorzien van laminaatvloer, wasruimte (wasmachineaansluiting); toegang tot de verschillende vertrekken en separaat toilet.

\* Slaapkamer I (voorzijde), voorzien van zeil en trapopgang.

\* Slaapkamer II (voorzijde), voorzien van laminaatvloer.

\* Slaapkamer III (achterzijde), voorzien van laminaatvloer en een deur naar balkon in de breedte.

**VRAAGPRIJS € 439.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER BOVENSTRAAT 280



## **Zolderverdieping (gedeeltelijk dakopbouw):**

- \* Riante overloop met vaste kast en bergruimte.
- \* Slaapkamer IV (voorzijde), voorzien van laminaatvloer.
- \* Slaapkamer V (achterzijde), voorzien van tapijtvloer.

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 24 mei 2034.
- \* De wijk Oud-IJsselmonde valt niet onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van houten en kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Het dak is in 2003 geïsoleerd met steenwol.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha Avanta cw 35, 2019).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

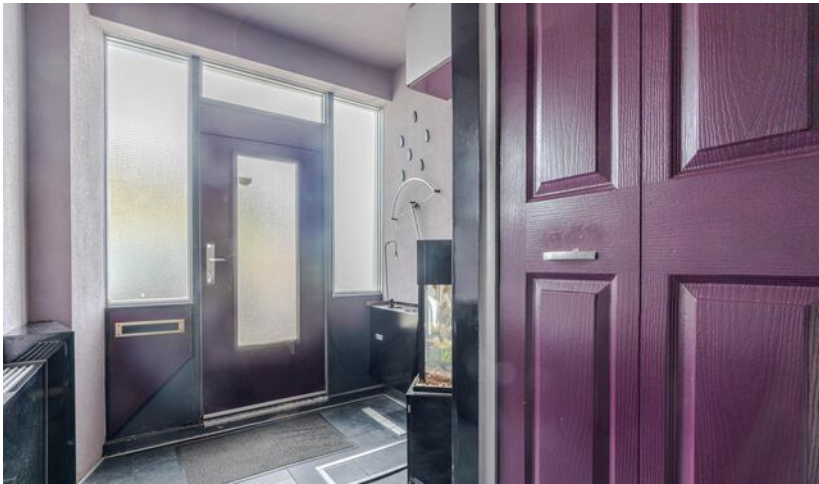
## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 176 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m<sup>2</sup>
- \* Perceeloppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 564 m<sup>3</sup>

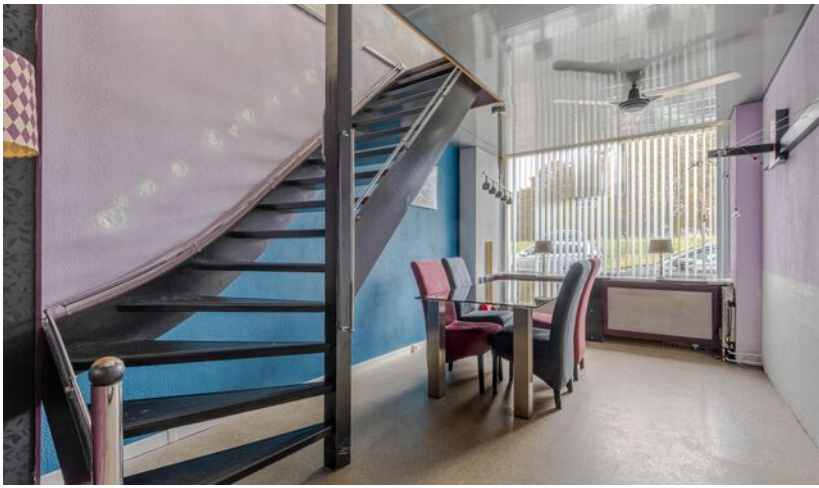
Bouwjaar woning : 1937  
Oplevering : in onderling overleg.

FIJNE  
ACHTERTUIN  
GELEGEN OP  
HET WESTEN









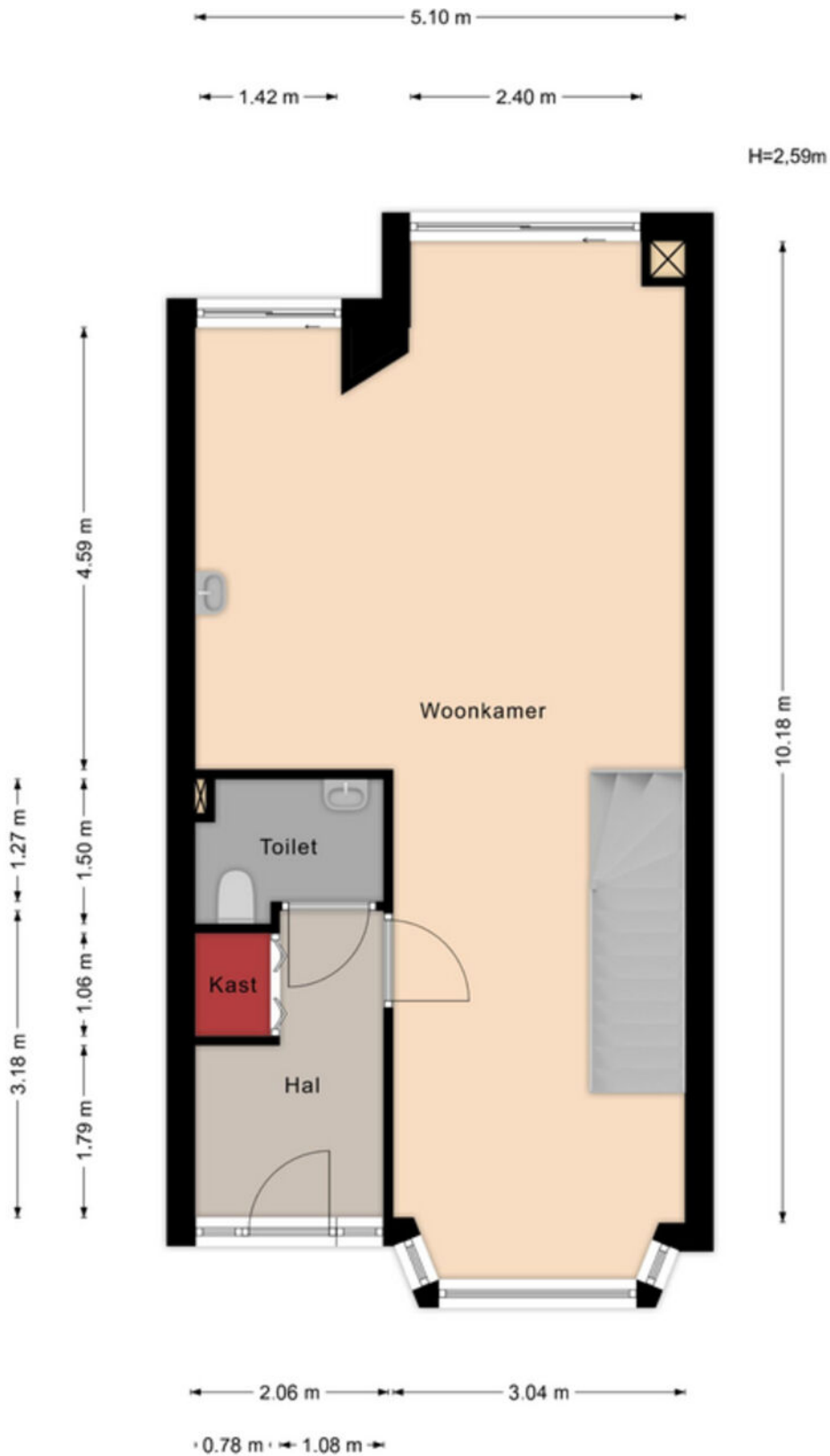






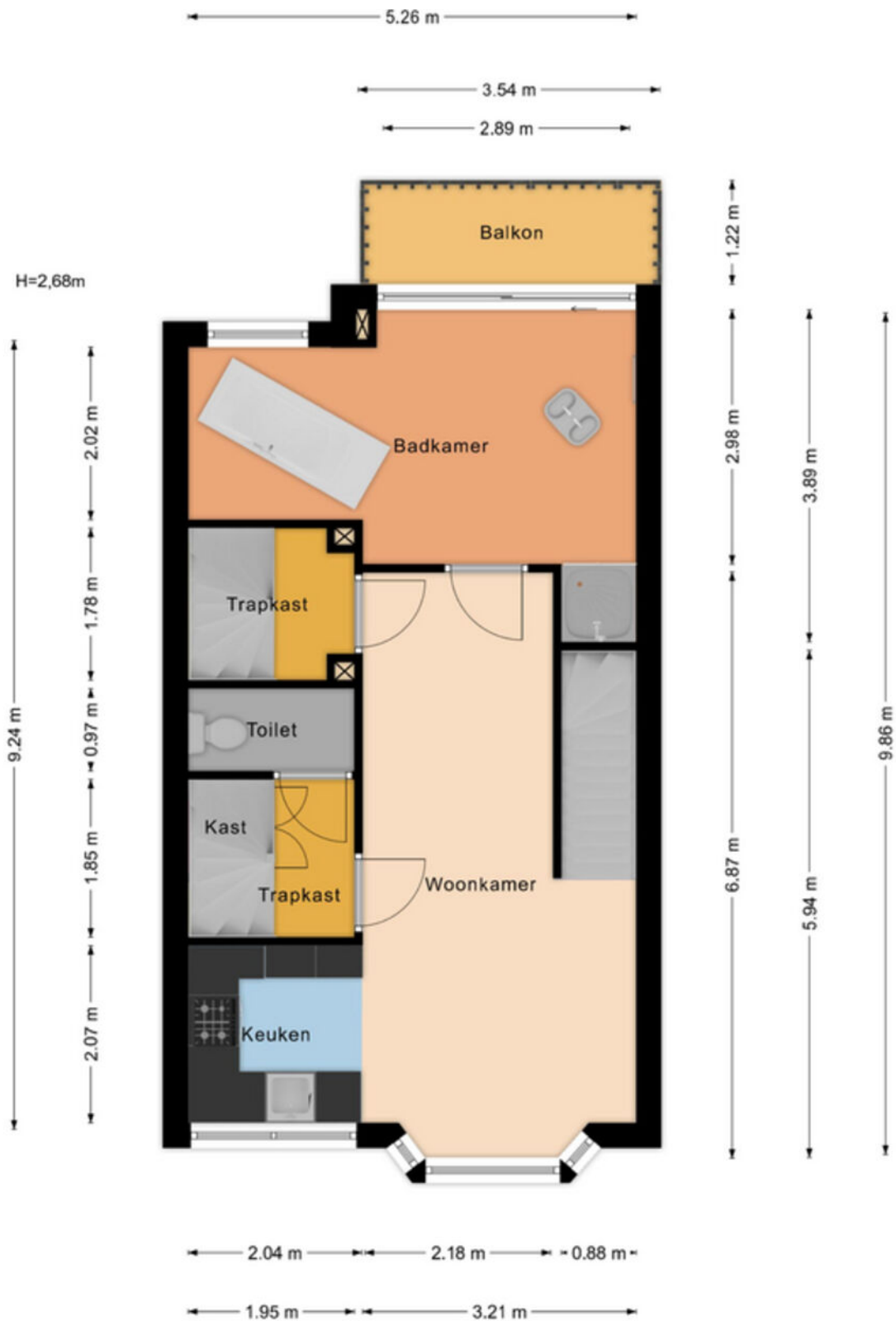


# PLATTEGROND BEGANE GROND



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.

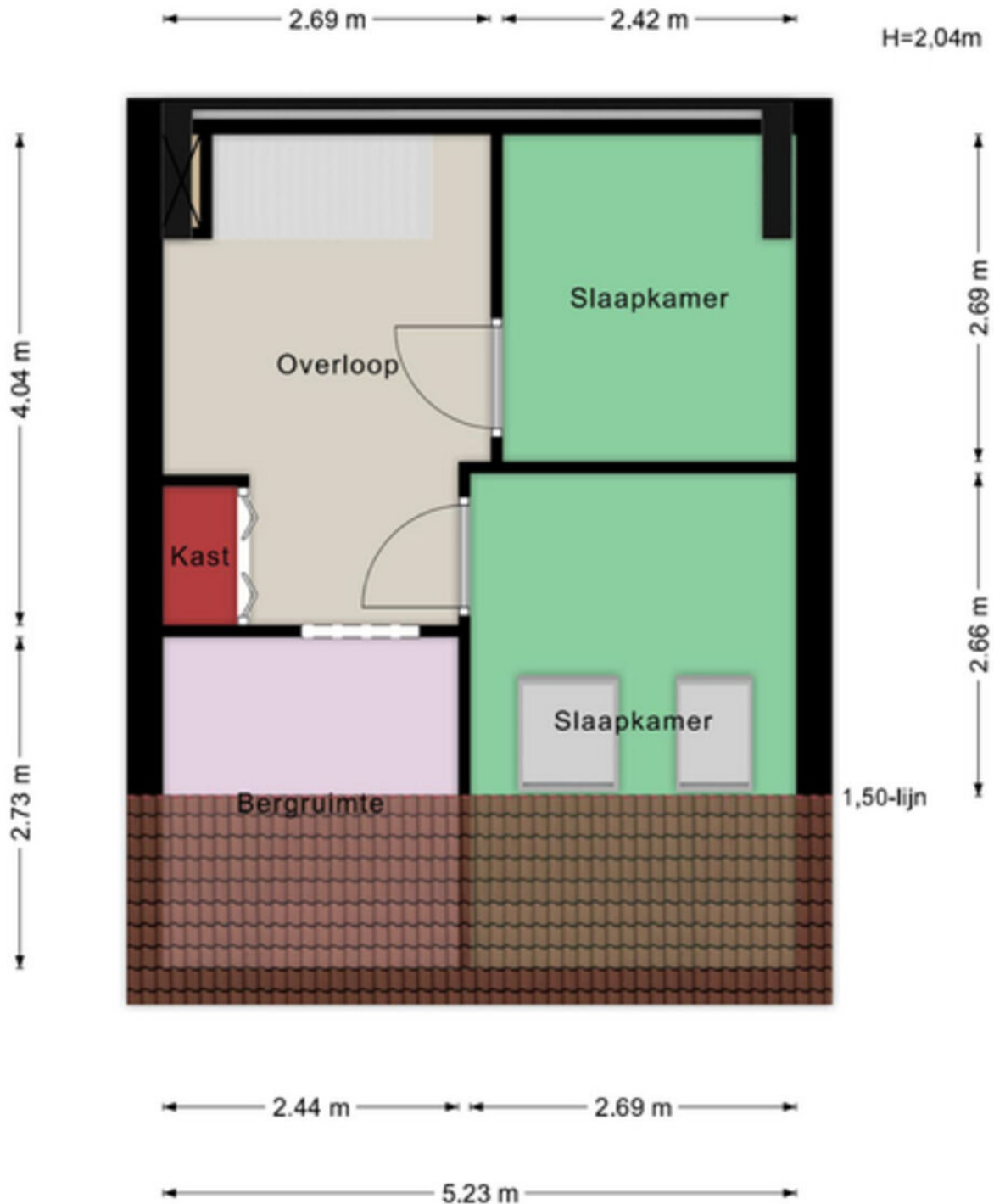
# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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.

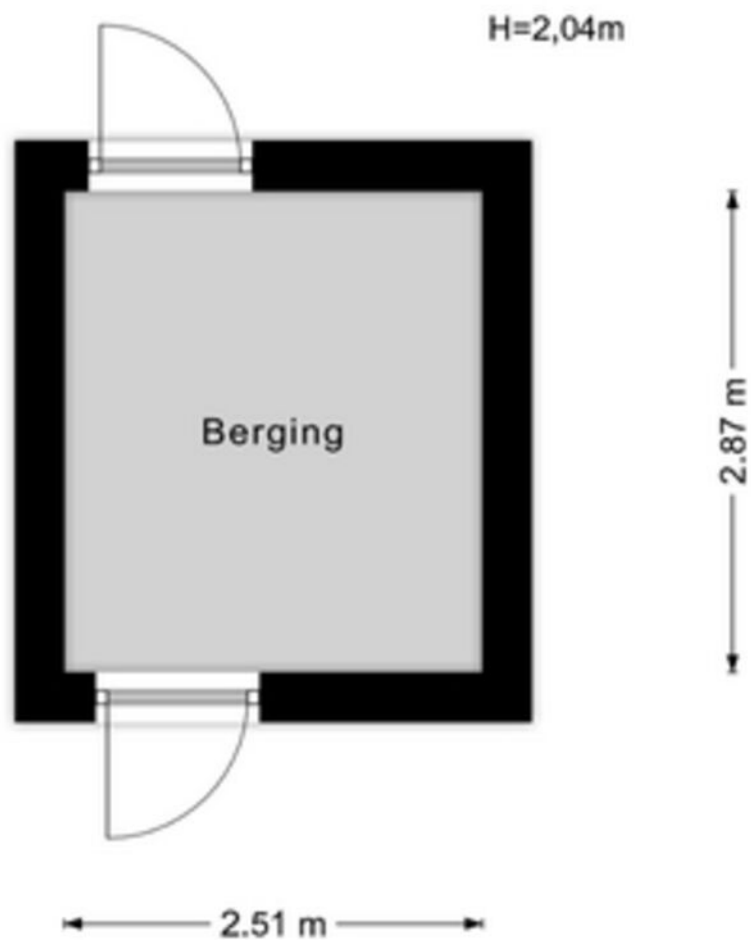


# PLATTEGROND ZOLDER



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 SCHUUR



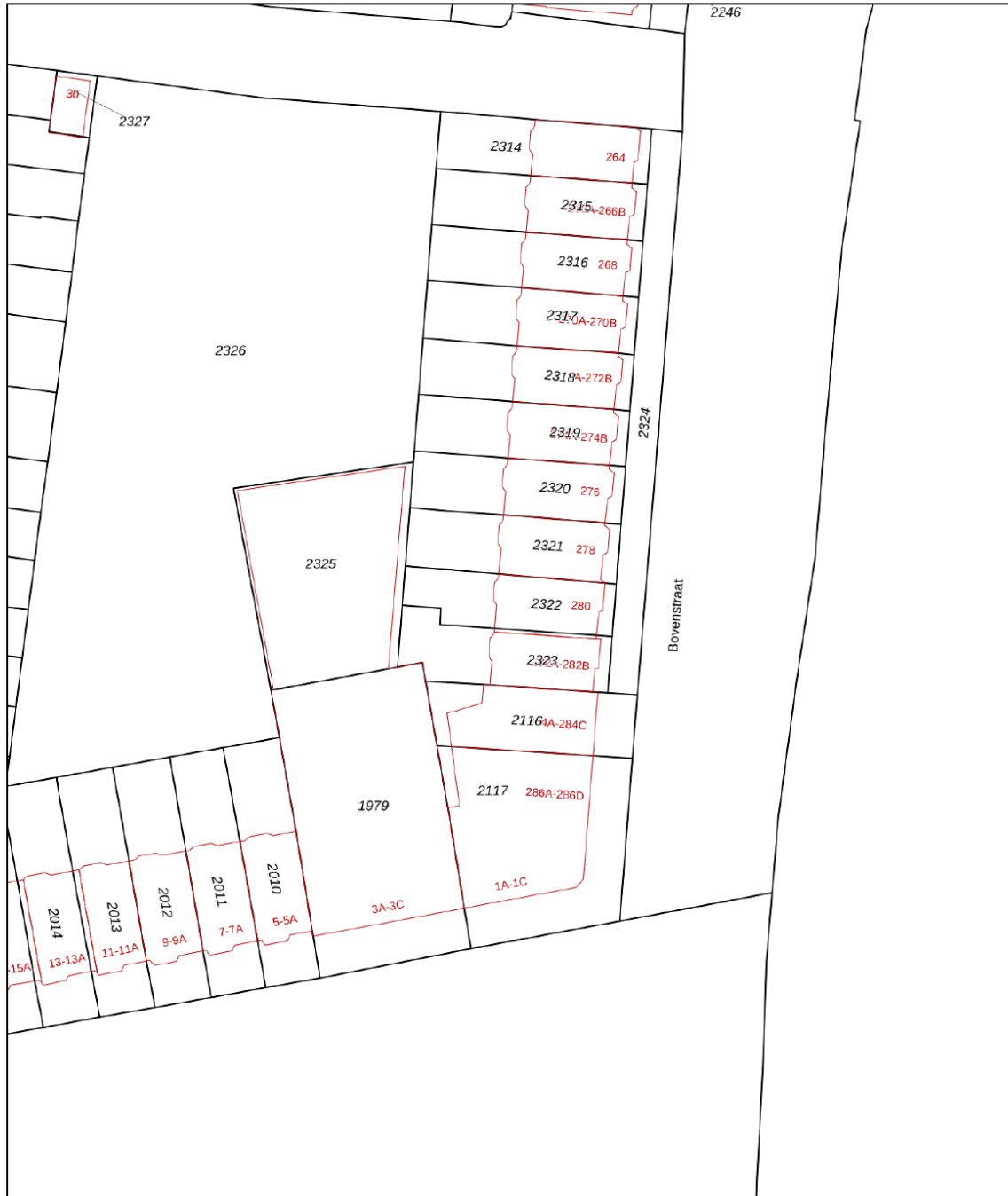
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MVE



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2322</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>	
---	---	--



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		



MODERN EN DORPS,  
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

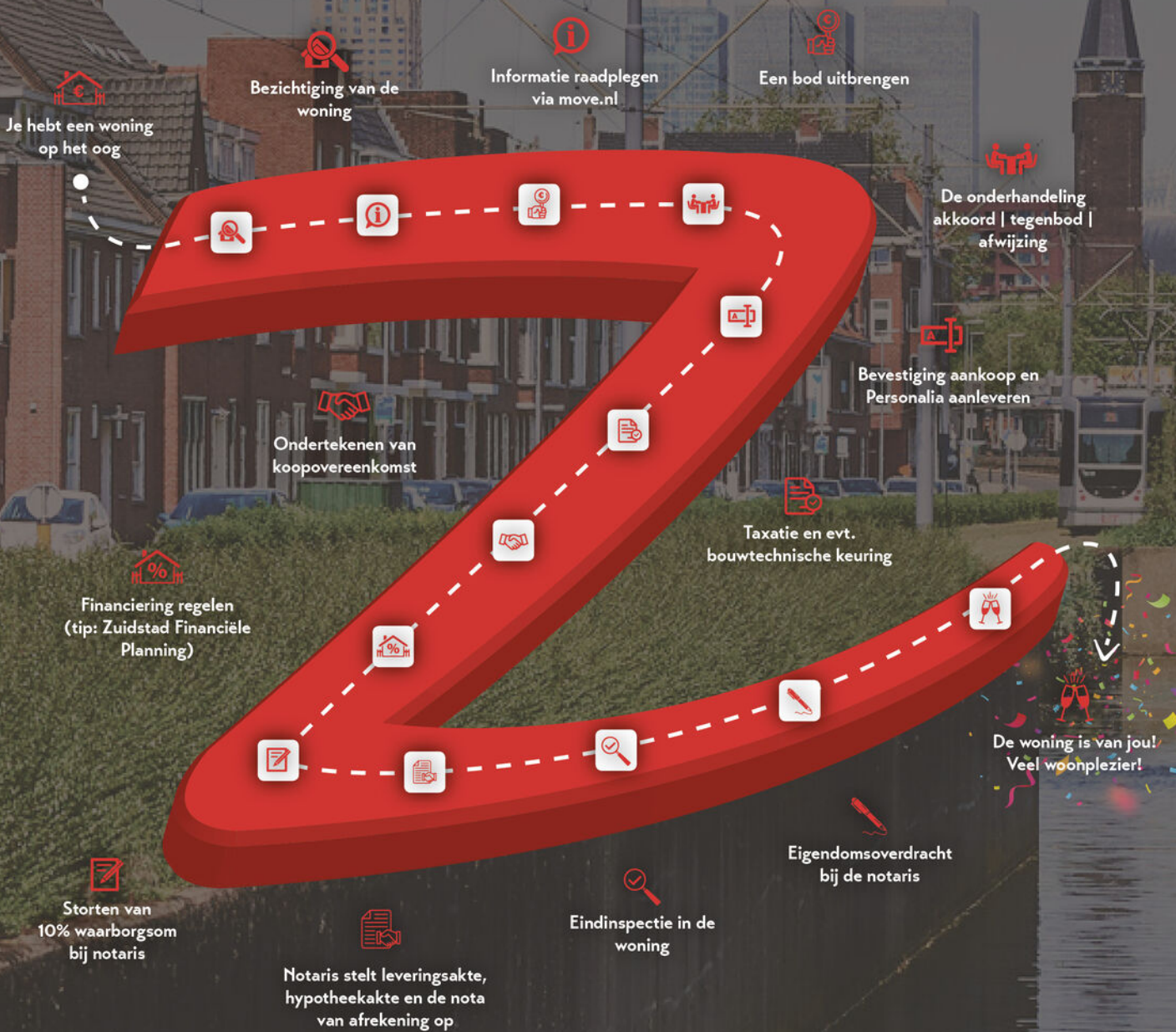
# IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'



# 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

