



3076 BB ROTTERDAM

# ARISTOTELESSTRAAT 39

BIEDEN VANAF: € 200.000 K.K.



47 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



1961



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	€ 200.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	47 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Inhoud	153 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	2e woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	HR++ beglazing
Verwarming	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha avant 2021

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie C, nr. 2956, index 7
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 280,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon	Gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER ARISTOTELESSTRAAT 39



## OP ZOEK NAAR EEN JUWEELTJE?

Aristotelesstraat 39 is een keurig verzorgd 2-kamerappartement waar je blij van kan worden. Het begint er al mee dat de woning een energielabel C heeft en de kozijnen voorzien zijn van HR++ beglazing. Daarbij zorgt de ligging in het gebouw voor de perfecte lichtinval. Ook heeft het appartement een speelse indeling met bij de woonkamer de open keuken en een leuk barretje. In de onderbouw van het complex is een eigen berging van ca. 4 m<sup>2</sup>. Een pré is dat er op het dak van het gebouw een gemeenschappelijk dakterras is waar gebruik van kan worden gemaakt.

De ligging is ideaal in een wijk met nog veel groen! Op loopafstand ligt het NS-station Lombardijen en het Maasstad Ziekenhuis. Ook kun je er op de tram en verschillende buslijnen stappen. Wanneer je van het openbaar vervoer afhankelijk bent, zit je hier op de juiste plek. Voor boodschappen kun je terecht in het hart van Lombardijen halverwege de Spinozaweg of het overdekte winkelcentrum bij Keizerswaard in het hart van IJsselmonde. Ook ben je met de auto snel op de ring rond Rotterdam.

Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer van dit fijne appartement. De prijs is bieden vanaf € 200.000,- KK. Hartelijk welkom!

### **Persoonlijke noot verkoper:**

"Wij willen graag toevoegen dat wij met veel plezier in onze flat hebben gewoond. Wat we zeker zullen missen, is het genieten op ons heerlijke dakterras, vooral op zonnige dagen."

\* Entree van het complex met video-intercom en postbussen; ruime hal met toegang tot de bergingen.

\* Berging (ca. 4 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### **Eerste woonlaag:**

\* Woningentree; verzorgde hal met laminaatvloer, meterkast en diepe vaste kast; toegang tot verschillende vertrekken.

\* Gezellig woonkamer voorzien van laminaatvloer, keurige wand- en plafondafwerking, open verbinding met de keukenruimte en een deur naar een aantrekkelijk balkon.

\* Open keuken voorzien van laminaatvloer en opstelling keuken met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven (werkt niet goed) en losse koelkast. Tussen de woonkamer- en keukenruimte is een leuke bar gecreëerd.

\* Keurig badkamer met betegeling, inloopdouche, wastafel en toiletvoorziening.

\* Slaapkamer voorzien van laminaatvloer, keurige wand- en plafondafwerking en vaste kast.

\* Balkon aan de voorzijde gelegen op het oosten.

\* Gemeenschappelijk dakterras bereikbaar via het trappenhuis.

**Indeling:**  
Indeling

**KOOPSOM € 200.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER ARISTOTELESSTRAAT 39



## Algemeen:

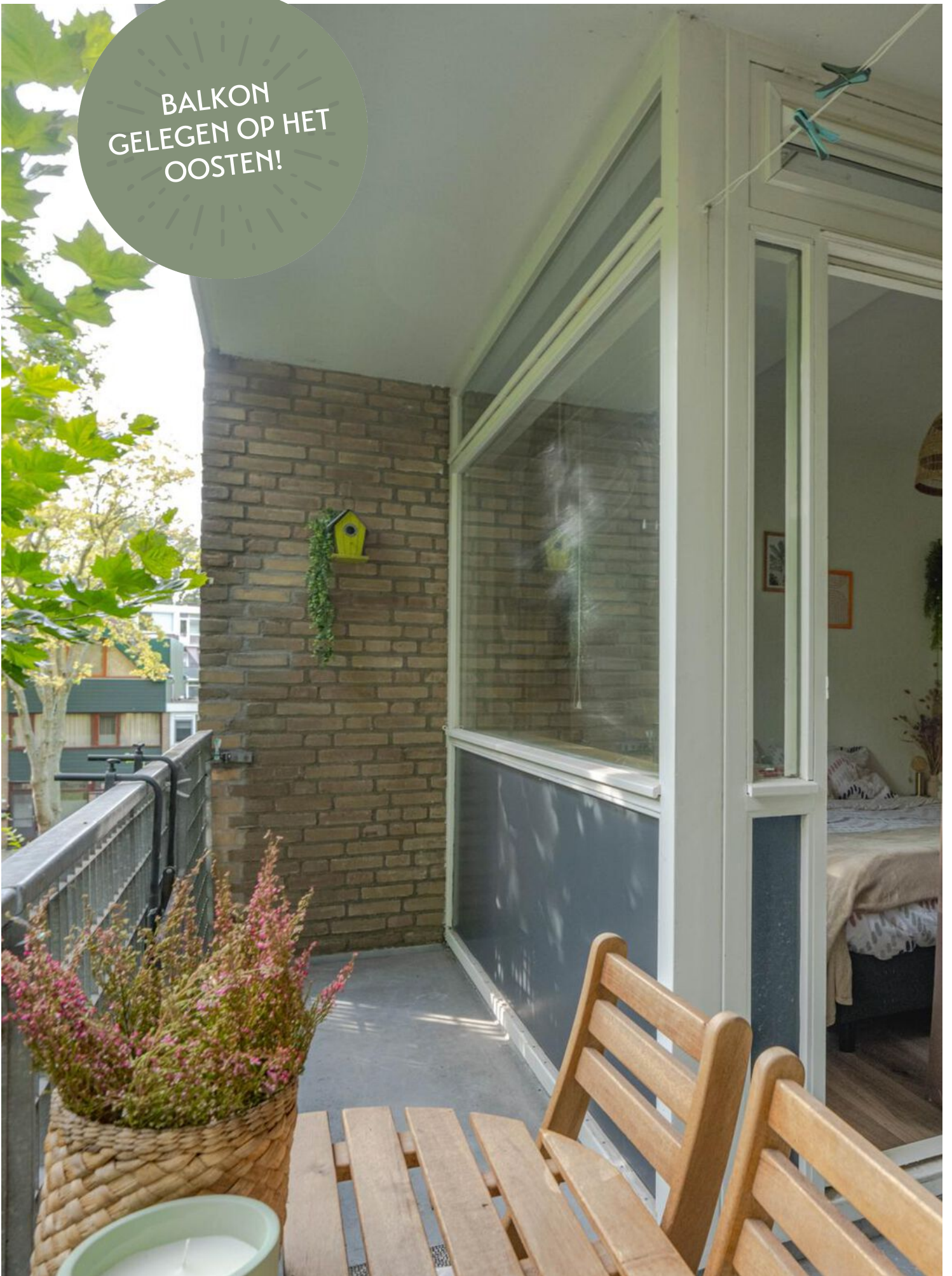
- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 26 september 2034.
- \* De wijk Lombardijen valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met HR++ beglazing.
- \* Centrale verwarming met combiketel (Remeha Avant, 2021).
- \* Het complex betreft een gemeentelijk monument.
- \* In 2023 is het schilderwerk van de kozijnen uitgevoerd. Ook is de dakbedekking vervangen.
- \* Op de benedenverdieping is een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor bewoners van het appartementencomplex voor het vieren van bijvoorbeeld een verjaardag.
- \* 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, evenals een asbestclausule en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 47 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 153 m<sup>3</sup>

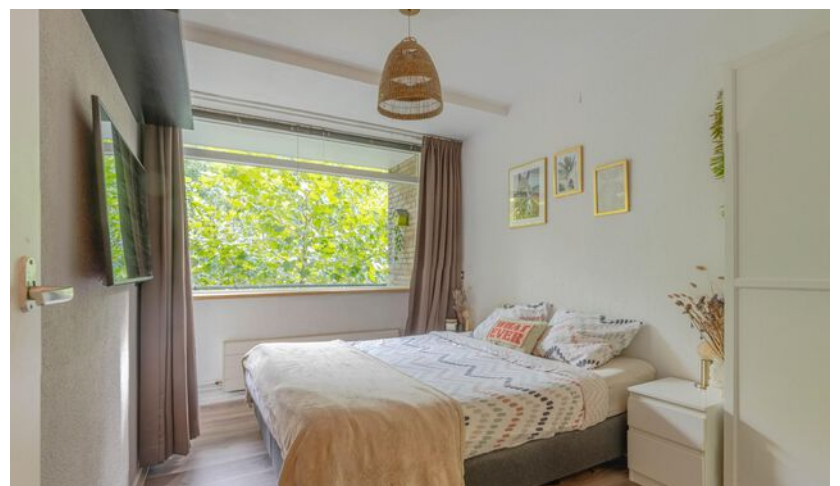
Bijdrage V.v.E.	: € 280,- per maand
Bouwjaar woning	: 1961
Oplevering	: In overleg

BALKON  
GELEGEN OP HET  
OOSTEN!













GEMEENSCHAPPELIJK  
DAKTERRAS  
BEREIKBAAR VIA HET  
TRAPPENHUIS



# 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.

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



DÉ WIJK VOOR  
STARTERS EN  
DOORSTROMERS.

MOLIÉREBUURT, KARL MARXBUURT, SPINOZAPARK

## LOMBARDIEN



De perfecte woonwijk voor starters en doorstromers!

Leuke appartementen en uitstekend gelegen gezinswoningen. Daarbij is de ligging van de wijk ideaal met goede ontsluiting richting het centrum en rijkswegen en natuurlijk het NS station Lombardijen.

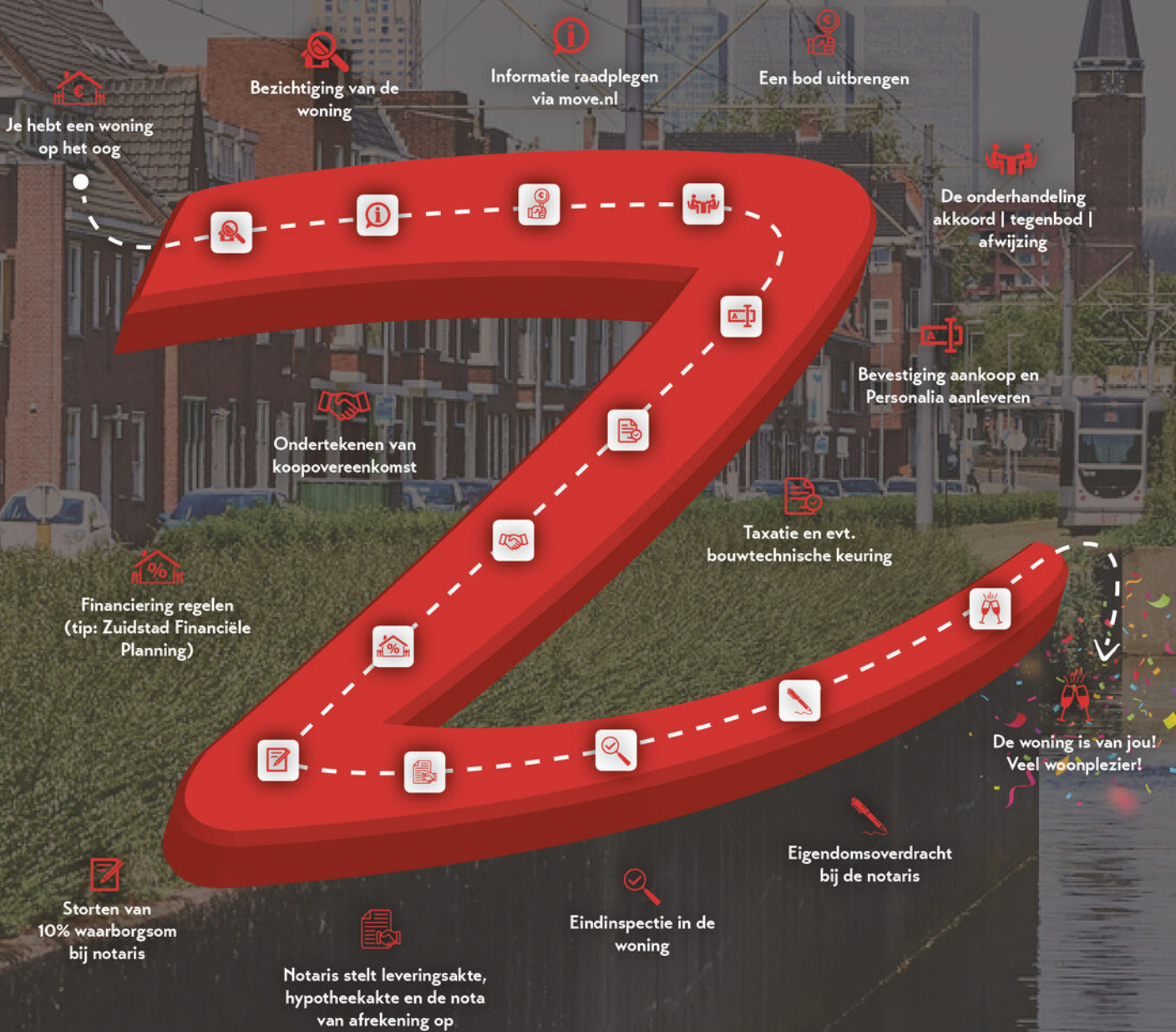
Er is veel groen in de wijk en er zijn speelse parken aangelegd: het Spinozapark en het Bijenpark.

Diverse winkelcentra, scholen en het Maasstadziekenhuis zijn op loopafstand. Naast het NS-station tref je bus- en tramhaltes waardoor je met luttele minuten in hartje Rotterdam bent.

Ervaar het woongenot! Welkom in Rotterdam Lombardijen!



# 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



VBO 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

