



3078 JR ROTTERDAM

VAN WIJNGAARDENLAAN 69



VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



64 m² wonen



2 slaapkamers



1958



3e 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**



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	€ 235.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	64 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	9 m ²
Externe Bergruimte	16 m ²
Inhoud	213 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2011

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	IJsselmonde, D, 2823, index 16
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 160,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Twee balkons, op het noorden en het zuiden
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren





FANTASTISCH PLEKJE! ALS STARTER(S) OP ZOEK NAAR JE EERSTE KOOPWONING?

Dan is dit fijne 3 kamer appartement in een keurige staat van onderhoud, een hele leuke optie! Gelegen op een rustige, groene locatie met toch alle (stadse) voorzieningen in de buurt.

De lichte, doorgebroken woonkamer aan de voorzijde geeft toegang tot het zonnige balkon wat is gelegen op het zuiden. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers en is ook een balkon, voor als het zonnetje te warm is. Zowel de keuken alsook de badkamer en separate toiletruimte zijn functioneel ingericht. De gehele woning is voorzien van nieuwe (2019) kunststof kozijnen met dubbele beglazing, er is centrale verwarming middels een eigen C.V.-combiketel en in de onderbouw is een royale eigen kelderberging. Kortom; wat wil je nog meer?

De Van Wijngaardenlaan is gelegen in de wijk Zomerland in Rotterdam-IJsselmonde. Een rustige woonwijk met ideale en fijne stadsvoorzieningen. Een sportschool en zwembad zijn te vinden aan de Dwarsdijk, evenals de tramhalte. Stadspark De Twee Heuvels is te bereiken op drie minuten loopafstand, een mooie groene oase van rust middenin de stad. De Van Brienoordbrug en rijksweg A16 zijn binnen twee minuten met de auto aan te rijden. Verder zijn er op korte afstand volop voorzieningen voor sport, uitgaansgelegenheden en diverse winkelcentra zoals Keizerswaard en Feyenoord woonboulevard XL. Toch liever naar de stad? Met tram 23 sta je binnen 20 minuten in hartje Rotterdam.

Persoonlijke noot van de verkoper: "15 jaar met veel plezier in dit huis gewoond. Met een lach en een traan verlaat ik het dan ook. Ik hoop dat de volgende bewoner er net zoveel plezier mag

beleven als ik al die jaren heb gedaan."

Wees er snel bij, want woningen als deze zijn populair. Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

- * Middels gesloten portiek met brievenbussen en bellentableau toegang tot trappenhuis.
- * Ruime kelderberging van maar liefst ca. 16 m² in de onderbouw.

Derde verdieping:

- * Woningentree (met in het portiek de meterkast); ruime hal voorzien van laminaatvloer en toegang tot verschillende vertrekken.
- * Sfeervolle, doorgebroken woonkamer aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, strak gestuukte wanden en plafond en vanuit de eetkamer een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de voorzijde, gelegen op het zonnige zuiden.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondaafwerking.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondaafwerking en een deur naar het balkon.
- * Toiletruimte voorzien van duoblok-toilettopstelling en betegeling.
- * Nette badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en betegeling.
- * Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.

LEES ALLES OVER VAN WIJNGAARDENLAAN 69



laminaatvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, opstelling van de CV-combiketel, wasmachine- en drogeraansluiting en inbouwkeuken voorzien van elektrische kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasmachine. Deur naar het balkon.

* Royaal balkon aan de achterzijde gelegen op het noorden met vrij uitzicht.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel D, geldig tot 16 december 2030.

* De wijk Groot-IJsselmonde valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

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

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2011).

* 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. 64 m²

* Externe bergruimte ca. 16 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 9 m²

* Inhoud ca. 213 m³

Bijdrage V.v.E. : € 160,- per maand

Bouwjaar woning : 1958

Oplevering : In onderling overleg

HET BALKON AAN
DE VOORZIJDE IS
GELEGEN OP HET
ZONNIGE ZUIDEN





GELEGEN IN EEN
RUSTIGE WOONWIJK
MET IDEALE STADS-
VOORZIENINGEN







NETTE BADKAMER
MET INLOOPDOUCHE
EN WASTAFEL





DE WONING
BESCHIKT
OVER TWEE
SLAAPKAMERS



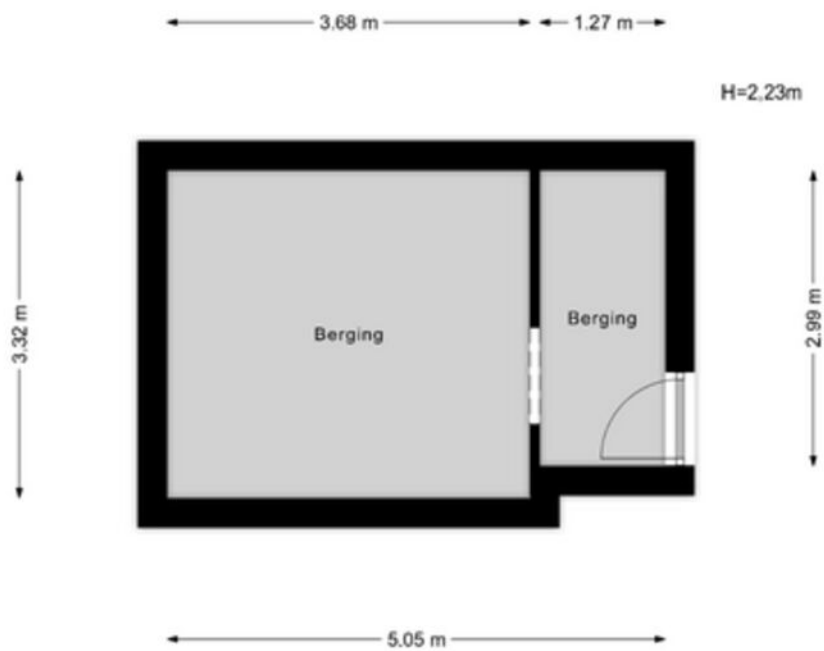


PLATTEGROND - DERDE VERDIEPING



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 - BERGING



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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp eettafel		X	
- Armatuur woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
- Lade kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Deurmat (vier keer)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Plankje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- 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		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving

- kunstgras balkon (twee keer)

Blijft achter

X

Gaat mee

Ter overname



MODERN EN DORPS,
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

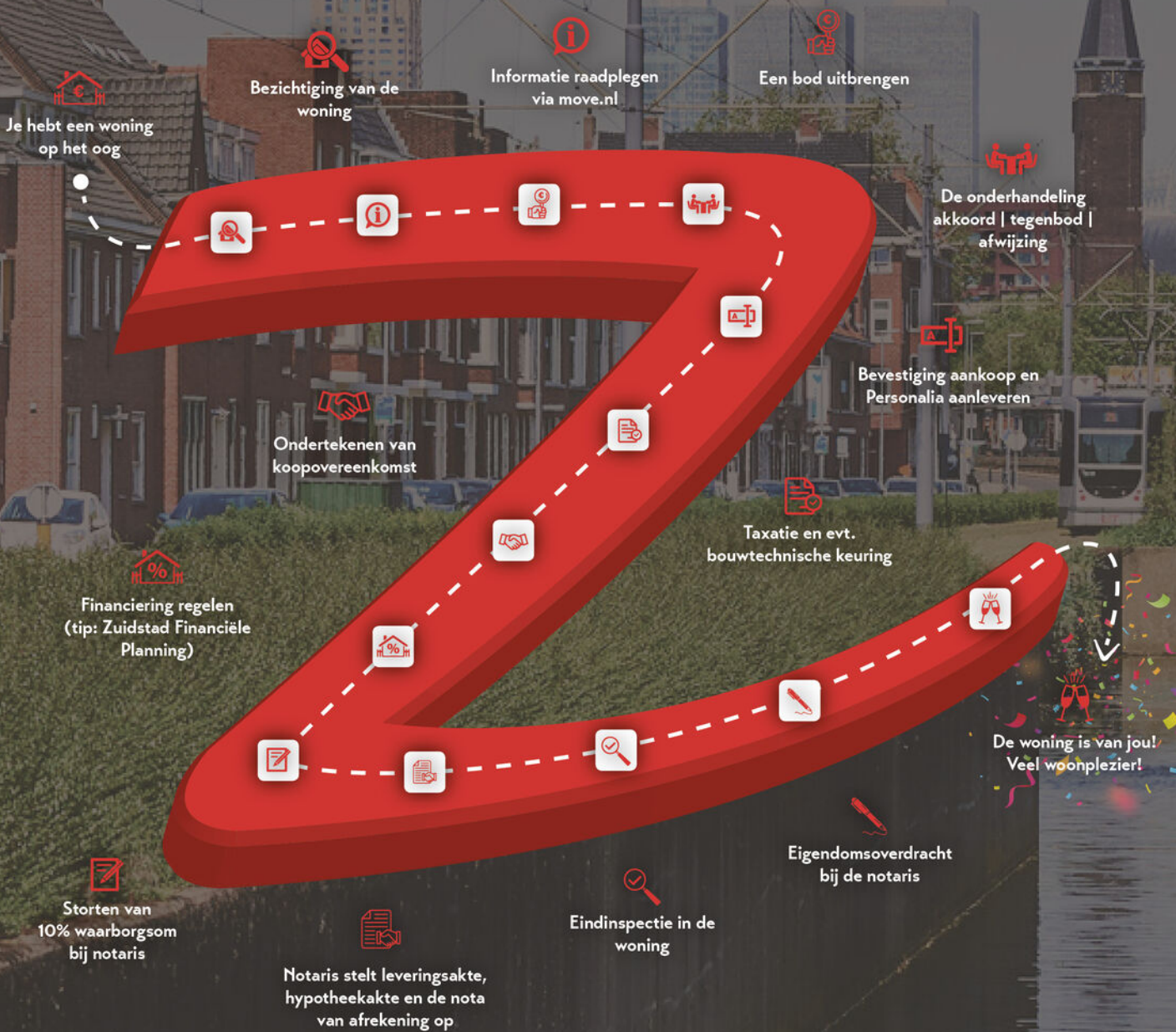
IJSSELMONDE



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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
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

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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

