



3081 GC ROTTERDAM

# MIJNSHERENLAAN 49 D



VRAAGPRIJS € 289.500 K.K.



128 m<sup>2</sup> wonen



5 slaapkamers



1938



4e 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	€ 289.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg, kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	-
Inhoud	386 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	4
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2019

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, 4154-A, index 4
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 148,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Westen en Zuiden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER MIJNSHERENLAAN 49 D



## EEN ZEE VAN RUIMTE!

Mijnsherenlaan 49-D is een unieke bovenwoning, gelegen op de hoek van een centraal gelegen complex met een sfeervolle en speelse indeling, maar liefst 6 (slaap)kamers en ook nog eens zo te betrekken. Kies jij ook voor deze charme? De vraagprijs is € 289.500,- K.K.

Laten we het eens van dichtbij bekijken. De woning heeft op de derde verdieping aan de voorzijde een lichte woonkamer, een inbouwkeuken aan de achterzijde met toegang tot het balkon. Op de woonverdieping zijn verder 2 slaapkamers, een badkamer en separate toiletruimte. Op de vierde verdieping zijn er nog eens 3 slaapkamers, een tweede badkamer, separate toiletruimte en een royaal balkon aan de voorzijde. Om het geheel compleet te maken is de hele woning voorzien van een nette laminaatvloer, gestucte wanden en plafonds en kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

Het Hart van Zuid is dichtbij, maar het hippe Katendrecht, de Wilhelminakade en het Zuiderpark zijn ook praktisch te bereiken. Tram- en metrostation Maashaven zijn op loopafstand en wijk je uit richting het centrum van Zuid? Dan kom je een hoop nieuwe ontwikkelingen tegen. Zo is het bus- / en metrostation vernieuwd en heeft het winkelcentrum Zuidplein een metamorfose ondergaan, waar de gezellige wandelpromenade onderdeel van is. Richting Katendrecht zijn er ook ontwikkelingen gaande, denk aan de komst van het Nelson Mandelapark, wat gerealiseerd zal worden in een gedeelte van de Maashaven ter hoogte van de Maassilo.

Persoonlijke noot van de verkoper: 'We hebben dit huis gekocht omdat het een fijn, licht, sfeervol en

groot huis is op een super centrale en handige locatie. Met de metro ben je binnen een paar minuten in het centrum of op Zuidplein. Het gaf ons ook de kans om ieder een eigen werkkamer te hebben en bovendien hebben we met veel plezier veel logees over de vloer gehad met al die slaapkamers! Ook vond onze peuter het heerlijk om verstoppertje te spelen in die kamers. De ruimte en de centrale ligging gaan we het meeste missen!

De foto's geven een goede indruk, maar een bezichtiging zegt zo veel meer!

### Indeling:

\* Middels afgesloten portiek met trapopgang naar de verdiepingen

### Derde verdieping:

- \* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Woonkamer aan de voorzijde met veel lichtinval en voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een schouw.
- \* Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel, designradiator en lichte betegeling.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet en lichte betegeling.
- \* Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.
- \* Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, een vaste kast en een schouw.

**VRAAGPRIJS € 289.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER MIJNSHERENLAAN 49 D



- \* Keukenruimte aan de achterzijde voorzien vinylvloer, functionele keukenopstelling met een gasfornuis en afzuigkap. Deur naar het balkon
- \* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het westen.

## **Vierde verdieping:**

- \* Royale overloop voorzien van laminaatvloer en de witgoedaansluitingen.
- \* Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een deur naar het balkon.
- \* Royaal balkon aan de voorzijde en zijkant, gelegen op het zuiden.
- \* Slaapkamer IV voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, vast kast en schuifwandenkast.
- \* Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel, designradiator en lichte betegeling.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet en lichte betegeling.
- \* Slaapkamer V aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een vaste kast.

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 15 oktober 2034.
- \* De Tarwewijk 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 met een combiketel (Remeha, 2019).
- \* Voor de afmetingen van de ruimten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 128 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 386 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: ca. € 148,- per maand
Bouwjaar	: 1938
Oplevering	: In onderling overleg, kan snel





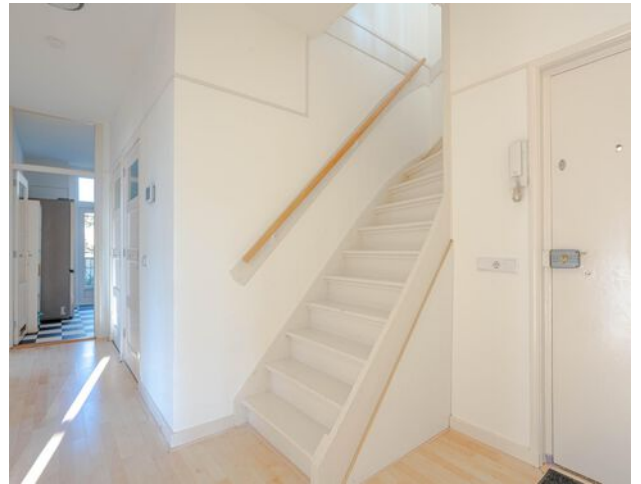


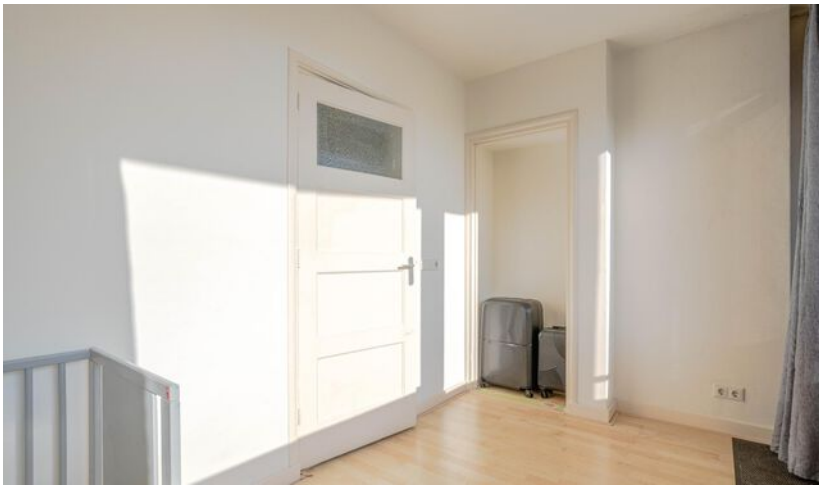




BALKON  
OP HET WESTEN  
ÉN OP HET  
ZUIDEN









# PLATTEGROND DERDE VERDIEPING



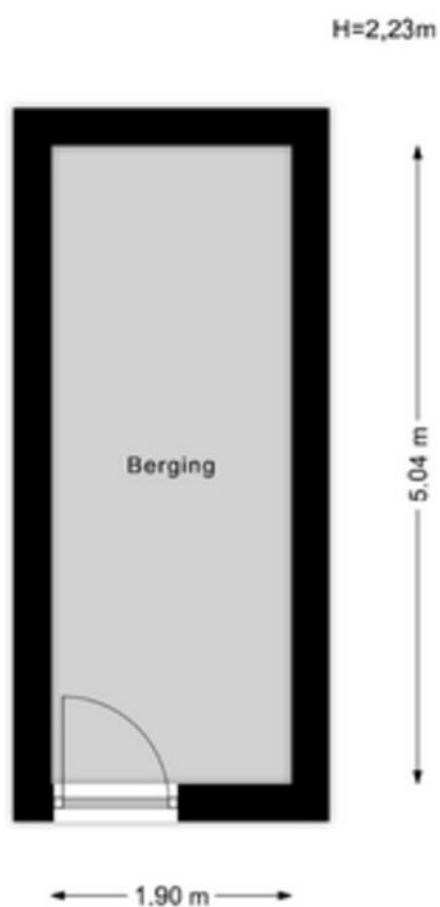
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND VIERDE 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.



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonierres blijven hangen.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- metalen stellingkasten in berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Op maat gemaakt bureau kleine slaapkamer beneden	X		
- Kast kleine slaapkamer beneden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



TOP LIGGING!  
HOTSPOTGEBIEDEN  
IN OMGEVING.

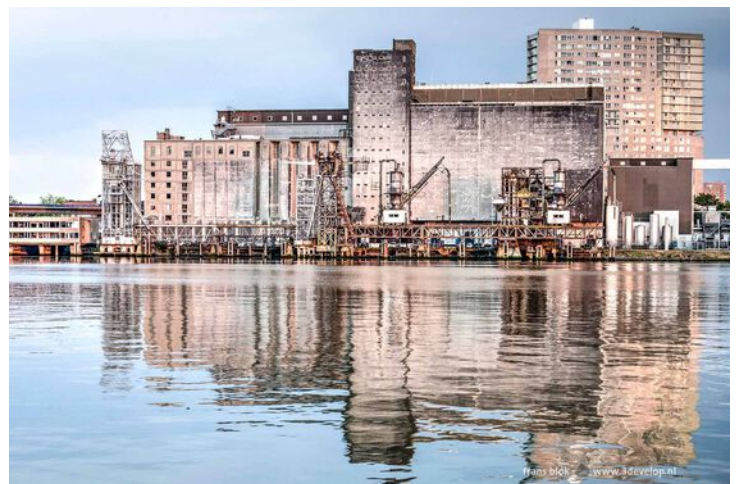
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

# TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsherenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



# 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!

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

