



3082 JR ROTTERDAM

VERBOOMSTRAAT 76



VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



119 m² wonen



3 slaapkamers



2015



115 m² 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**



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	€ 495.000 k.k.
Oplevering	Medio mei/juni

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	119 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	448 m ³
Perceeloppervlakte	115 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	HR ++ beglazing
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming
Cv-ketel	

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nr. 7391
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint
Achtertuint	50 m ² (10 m diep en 5 m breed)
Ligging tuin	Zuidoost
Terras	20 m ²
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 76



RAAK! WANT BEN JE OP ZOEK NAAR JONGE BOUW (ENERGIELABEL A+) IN HET GEZELLIGE OUD-CHARLOIS?

Rond 2015 is het kleinschalige project Voornsehof gerealiseerd. Nu kun je reageren op de Verboomstraat 76, een tot in de puntjes verzorgde eengezinswoning met ENERGIELABEL A+. Het is een ideaal toekomstplaatje als je toe bent aan een volgende woonstap.

Wanneer je deze ruime eengezinswoning binnenstapt ervaar je meteen de rust die deze woning uitstraalt. Door de stalen binnendeur krijg je toegang tot de lichte woonkamer met luxe open keuken. Vanuit hier is er doorloop middels de schuifpui naar de achtertuin met hogere en lagere gelegen terras. Erg uitnodigend om een gezellige BBQ te houden of te ontspannen in de zomermaanden! De bovenverdieping heeft drie slaapkamers en een ruime badkamer en op de zolderverdieping is ruimte voor nog een slaapkamer en vind je de witgoedaansluitingen. Zie jij jezelf hier al wonen?

Wonen in Oud-Charlois is gewild, een wijk die zich kenmerkt door de vele karakteristieke bebouwing en de historische kern. De ligging ten opzichte van het centrum, winkels en verdere stadse voorzieningen is uitstekend. Zo is er een tram- en bushalte op loopafstand en aan de rand van de wijk vind je het grote stadspark 'het Zuiderpark'. Hier kun je terecht voor een heerlijke wandeling en ontspanning. Ook het 'Hart van Zuid' is in de nabije omgeving te vinden. Daar vind je voorzieningen als het winkelcentrum Zuidplein, het metro- en busstation Zuidplein en vele gezellige eettentjes aan de nieuwe wandelpromenade.

Wacht niet te lang, want dit aanbod is gewild!

Indeling:

Begane grond:

* Voortuin met woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, toiletruimte en toegang tot woonkamer en trap naar de eerste verdieping.

* Moderne toiletruimte met wandtoilet, waterfonteintje met opbergkast en deels voorzien van betegeling.

* Tuingerichte woonkamer met staallook-binnendeur, laminaatvloer en de wanden en plafond zijn voorzien van strak stucwerk. Vanuit de ruime woonkamer is er toegang tot de open keukenruimte en middels een schuifpui toegang tot het terras in de achtertuin.

* Luxe keukenruimte (keukenopstelling in 2023 gewrappt en inbouwapparatuur deels vervangen) met laminaatvloer en dubbele keukenopstelling met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, oven, koelkast, vrieskast, vaatwasmachine en keramische spoelbak.

Achtertuin:

* Heerlijke achtertuin gelegen op het zuidoosten, voorzien van een verhoogd terras-gedeelte (20 m²), schuttingwerk (deels bekleed met rieten mattenafwerking), betegeling en toegang tot afgesloten achterpad.

* Houten berging van ca. 6 m².

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 76



Eerste verdieping:

- * Overloop met laminaatvloer en toegang tot de slaapkamers en badkamer.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- * Frisse badkamer aan de voorzijde met inloopdouche met douchewand, wastafelmeubel met waskom, tweede wandtoilet en moderne betegeling.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- * Slaapkamer III aan de achterzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

Zolderverdieping:

- * Open zolderruimte voorzien van laminaatvloer, TV-wand met achtergelegen bergruimte, de opstelling van de mechanische ventilatie en de witgoed aansluitingen.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A+, geldig tot 10 december 2034.
- * De woning is geheel voorzien van hardhouten raamkozijnen met dubbele beglazing (HR++)
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met stadsverwarming.
- * Alle vloeren zijn eind 2023 vervangen door een water gedragen laminaatvloer.
- * De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- * Alle ramen, inclusief de schuifpui, zijn voorzien van inzet- en rolhorren.
- * De woning is voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

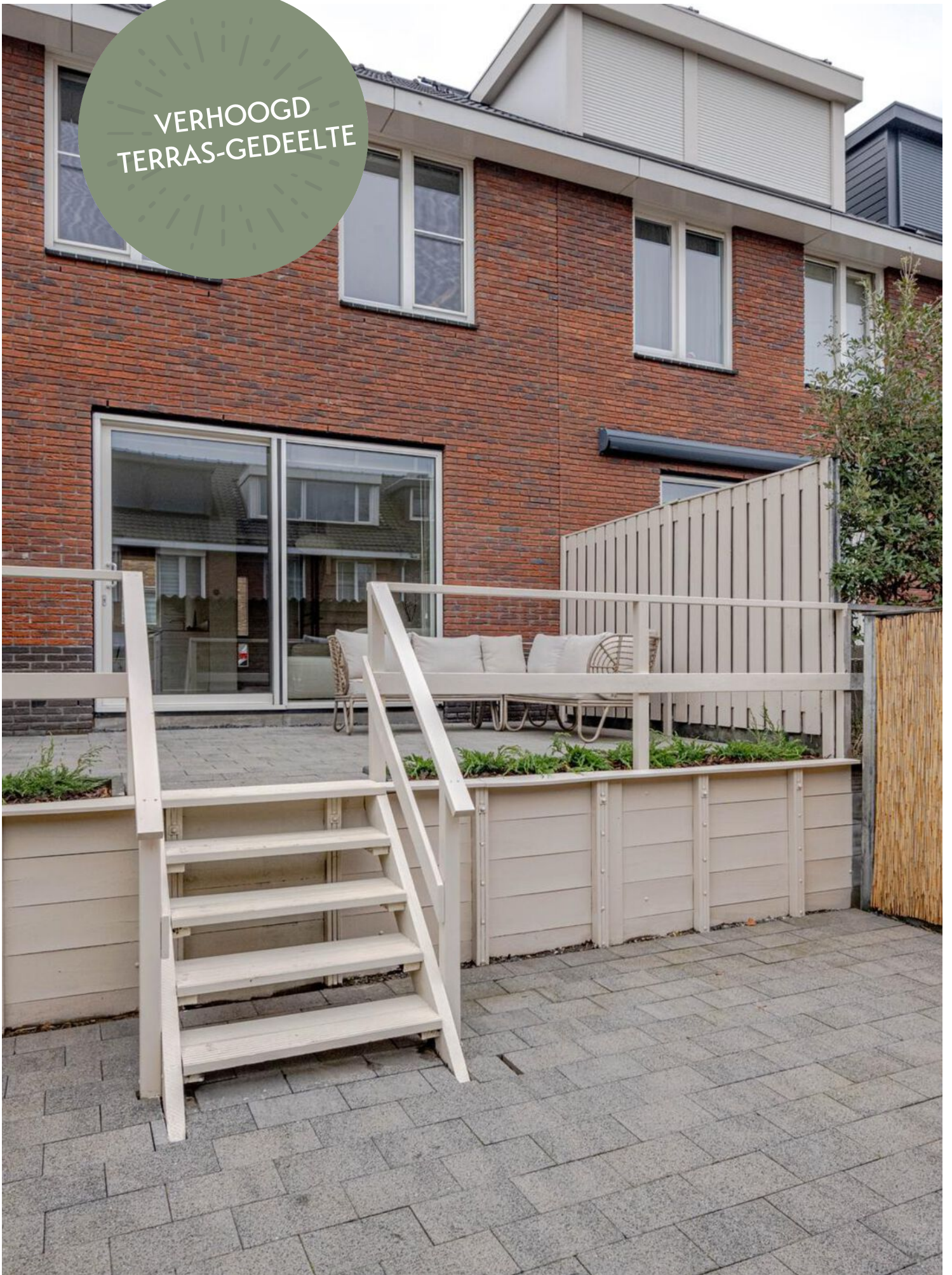
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 119 m²
- * Gebouw gebonden buitenruimte ca. 20 m²
- * Externe bergruimte ca. 6 m²
- * Perceeloppervlakte 115 m²

* Inhoud ca. 448 m³

Bouwjaar woning : 2015
Oplevering : Medio mei/ juni

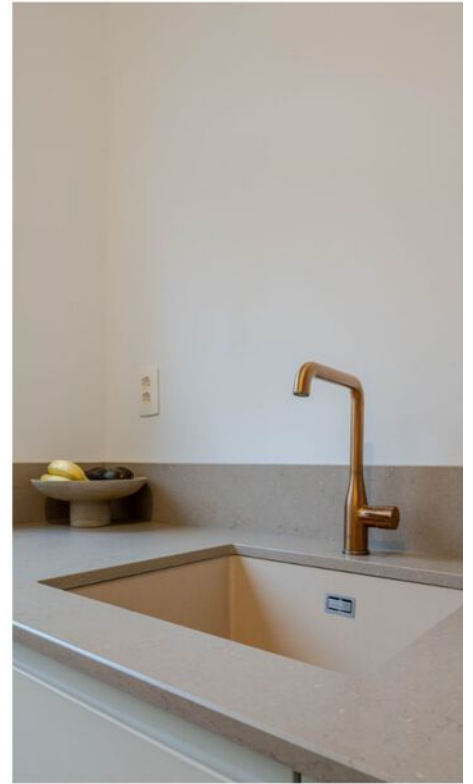
VERHOOGD
TERRAS-GEDEELTE











BIJSCHRIFT

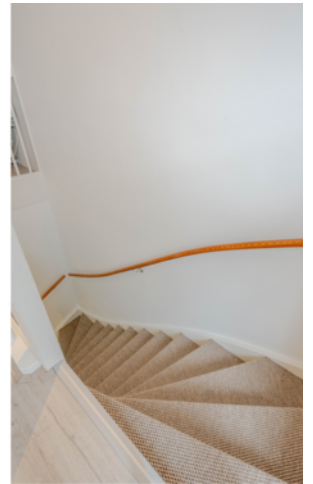




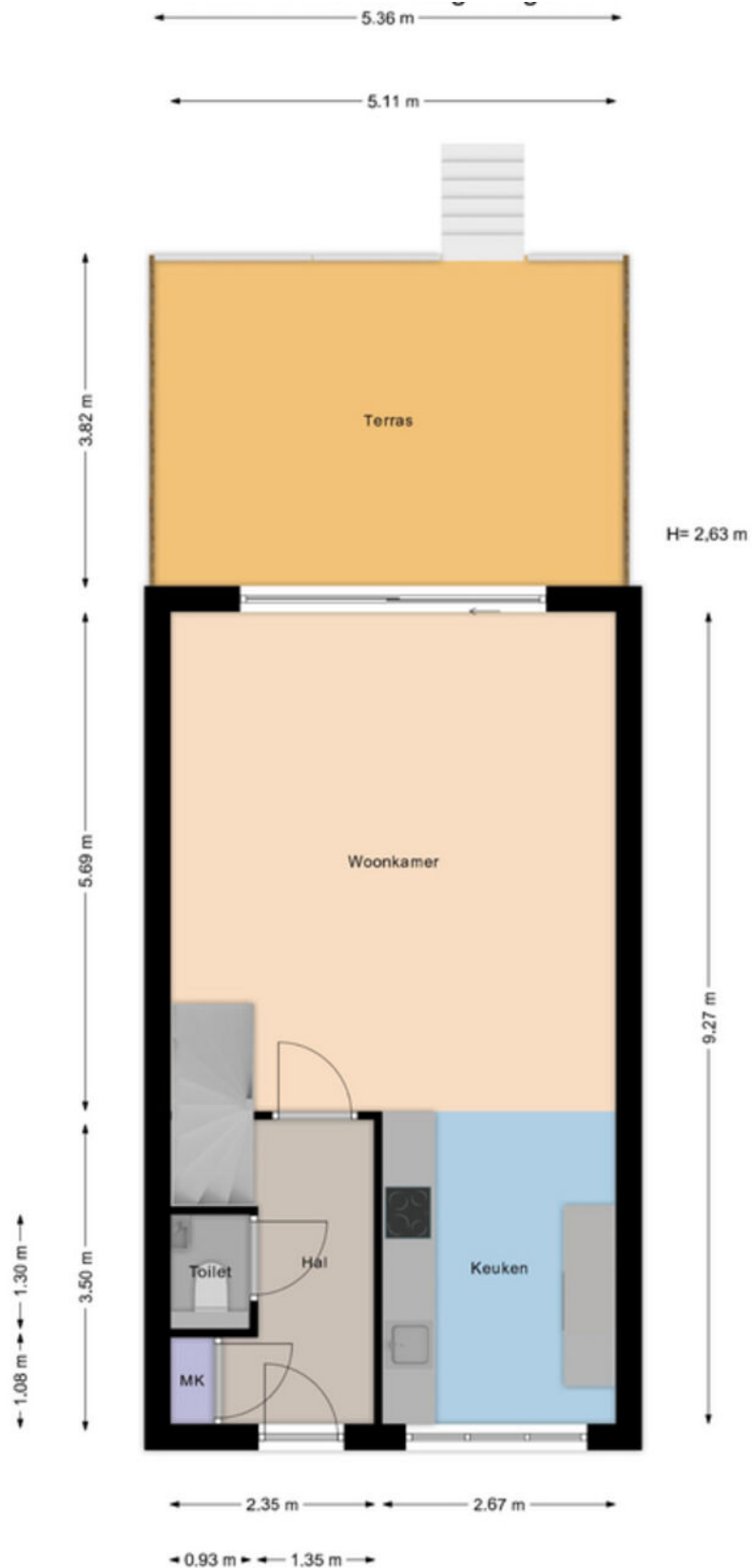




ZOLDER
VERDIEPING

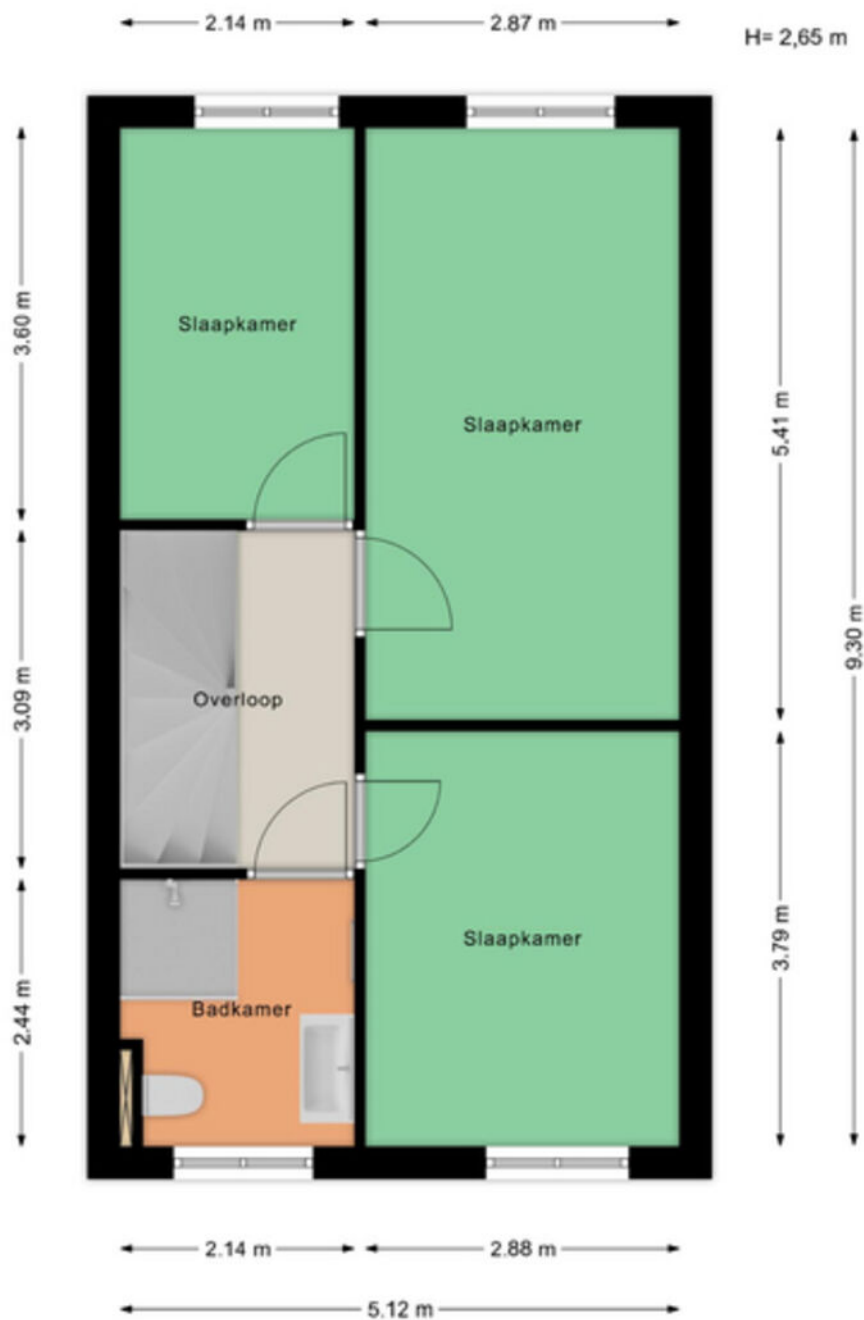


PLATTEGROND BEGANE GROND



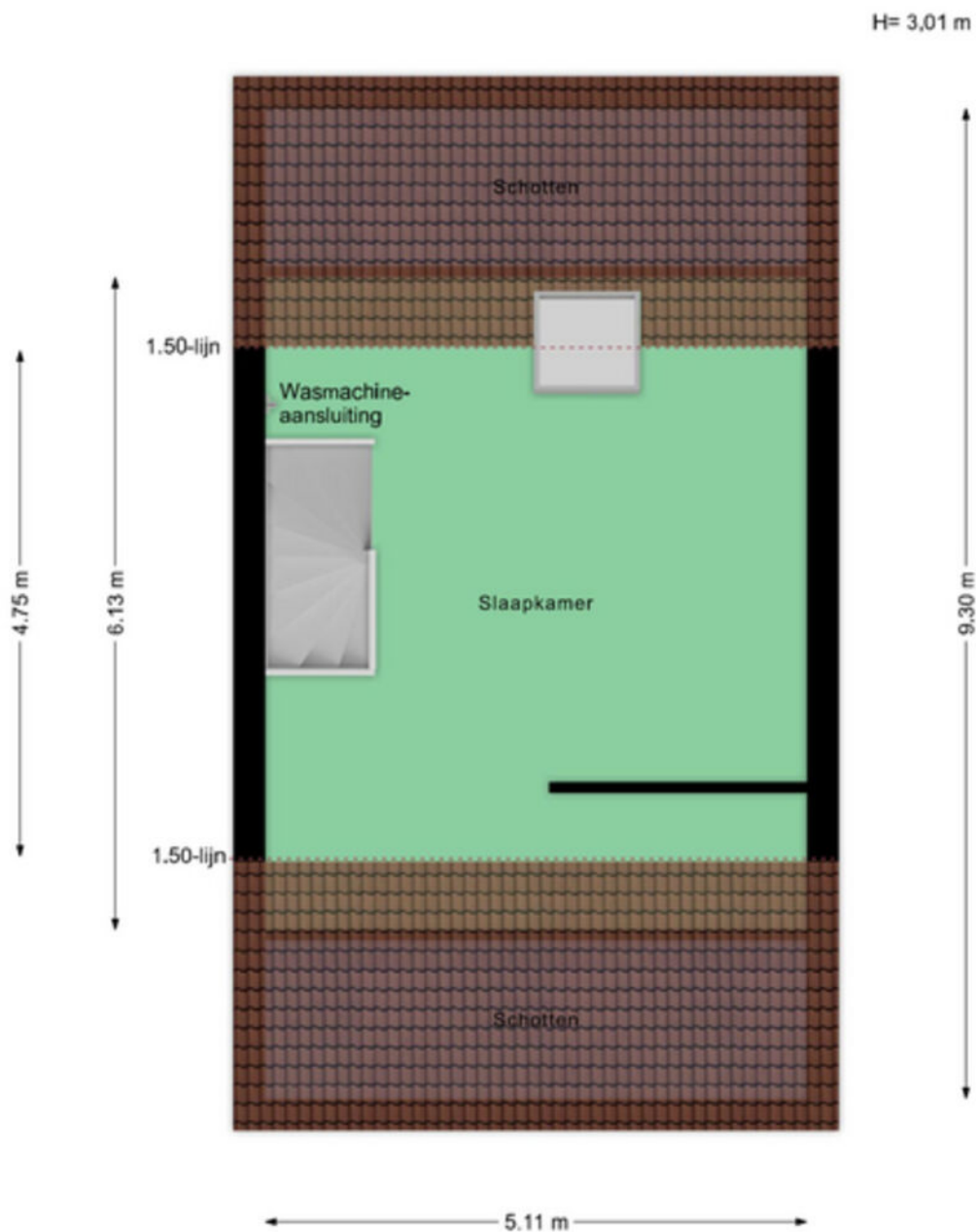
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



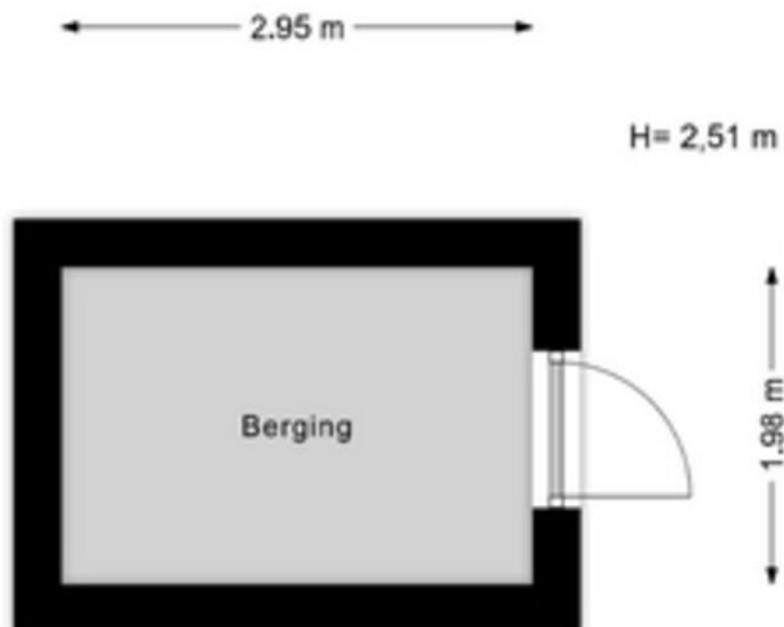
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND ZOLDERVERDIEPING



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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers			x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

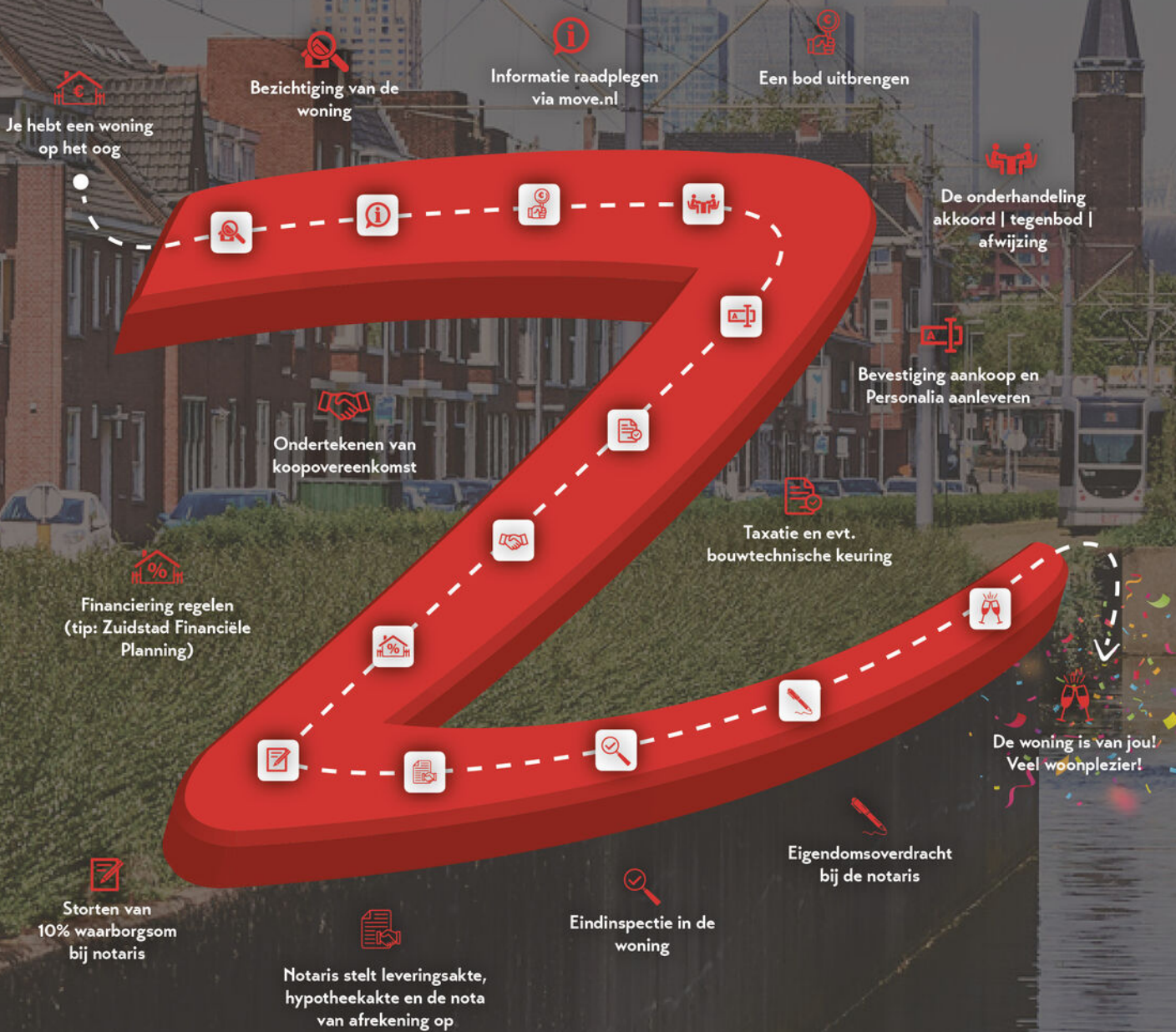
OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



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

☎ 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

