



3079 MG ROTTERDAM

# ZEVENOORD 44



VRAAGPRIJS € 360.000 K.K.



120 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1981



120 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	€ 360.000 k.k.
Oplevering	Kan snel

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1981
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	436 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	120 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2021

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie B, 5857
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	52 m <sup>2</sup> (9.94 m diep en 5.2 m breed)
Ligging tuin	Zuid
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER ZEVENOORD 44



## WAAROM KIEZEN VOOR DE ZEVENOORD 44?

Een ruime 5-kamer eengezinswoning met veel potentie; in een rustige en groene omgeving; met een voor- en zonnige achtertuin voor optimaal buitenleven en de mogelijkheid om volledig naar eigen wens te moderniseren? Steek jij je handen uit de mouwen en maak je hier jouw droomwoning van?

Rotterdam-IJsselmonde is een groene en rustige wijk aan de zuidoostkant van de stad. Hier woon je in een kindvriendelijke omgeving met veel parken, speeltuinen en recreatiemogelijkheden, zoals het park De Twee Heuvels. De wijk biedt een mix van eengezinswoningen en appartementen, ideaal voor gezinnen en starters. IJsselmonde is uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de A15 en A16, evenals openbaar vervoer, zoals trams, bussen en treinstation Lombardijen. Winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen op loop- of fietsafstand, met winkelcentrum Keizerswaard als centraal punt. Deze rustige wijk biedt de perfecte balans tussen natuur en stad, met alles binnen handbereik.

Kortom; een ideale woonstek! Kom jij je mogelijkheden bekijken? Van harte welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Voortuin voorzien van bestrating en groen; toegang tot de woning.
- \* Woningentree; tochtportaal met de meterkast; gang voorzien van tegelvloer, trapopgang en toegang tot de woonkamer.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling, fonteintje en betegeling.

\* Doorzon woonkamer voorzien van tegelvloer, nette wand- en plafondafwerking, open verbinding met de keukenruimte en een deur naar de achtertuin.

\* Keukenruimte aan de voorzijde voorzien van tegelvloer, functionele keukenopstelling en betegelde wand.

\* Heerlijke achtertuin, gelegen op het zuiden, voorzien van bestrating, een stenen schuur (ca. 7 m<sup>2</sup>) en een achterom. Achter de woningen is een speelplaats (mandelig perceel) voor de kinderen.

#### Eerste verdieping:

- \* Overloop met een vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Royale slaapkamer I aan de voorzijde.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde.
- \* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van kasten.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche, wastafel en de wasmachine-aansluiting.

#### Tweede verdieping:

- \* Royale open zolderverdieping met de opstelling van de C.V.-combiketel.

#### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel D, geldig tot 30 augustus 2032.
- \* De wijk Groot-IJsselmonde valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al

**VRAAGPRIJS € 360.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER ZEVENOORD 44



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 hardhouten raamkozijnen met dubbele en grotendeels HR++ beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (2021).

\* Aan de foto-presentatie zijn een aantal artist impressions toegevoegd. Deze foto's geven een weergave van hoe het object er na een verbouwing uit kan komen te zien.

\* De notariële eigendomsoverdracht van deze woning dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: NL Notariaat te Etten-Leur.

\* Aangezien het een verkoop uit de huur betreft worden er extra artikelen aan de koopovereenkomst toegevoegd. Een concept koopovereenkomst is bij ons op te vragen en wordt na aanvraag van een bezichtiging ook inzichtelijk gemaakt in Move.nl.

\* 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 120 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 7 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 436 m<sup>3</sup>

\* Perceel 120 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1981

Oplevering : Kan snel



ARTIST  
IMPRESSION



















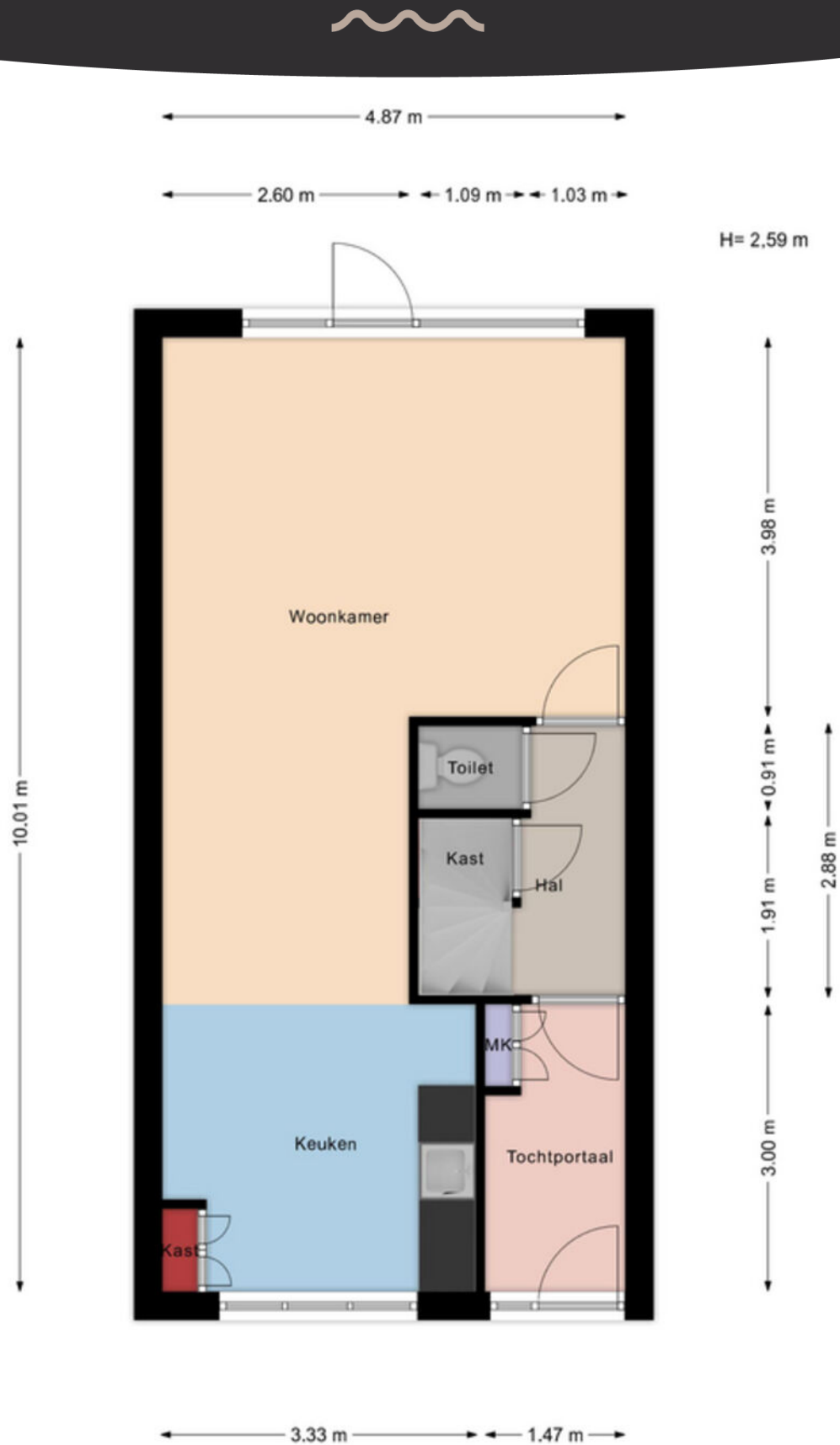








# PLATTEGROND BEGANE GROND



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.

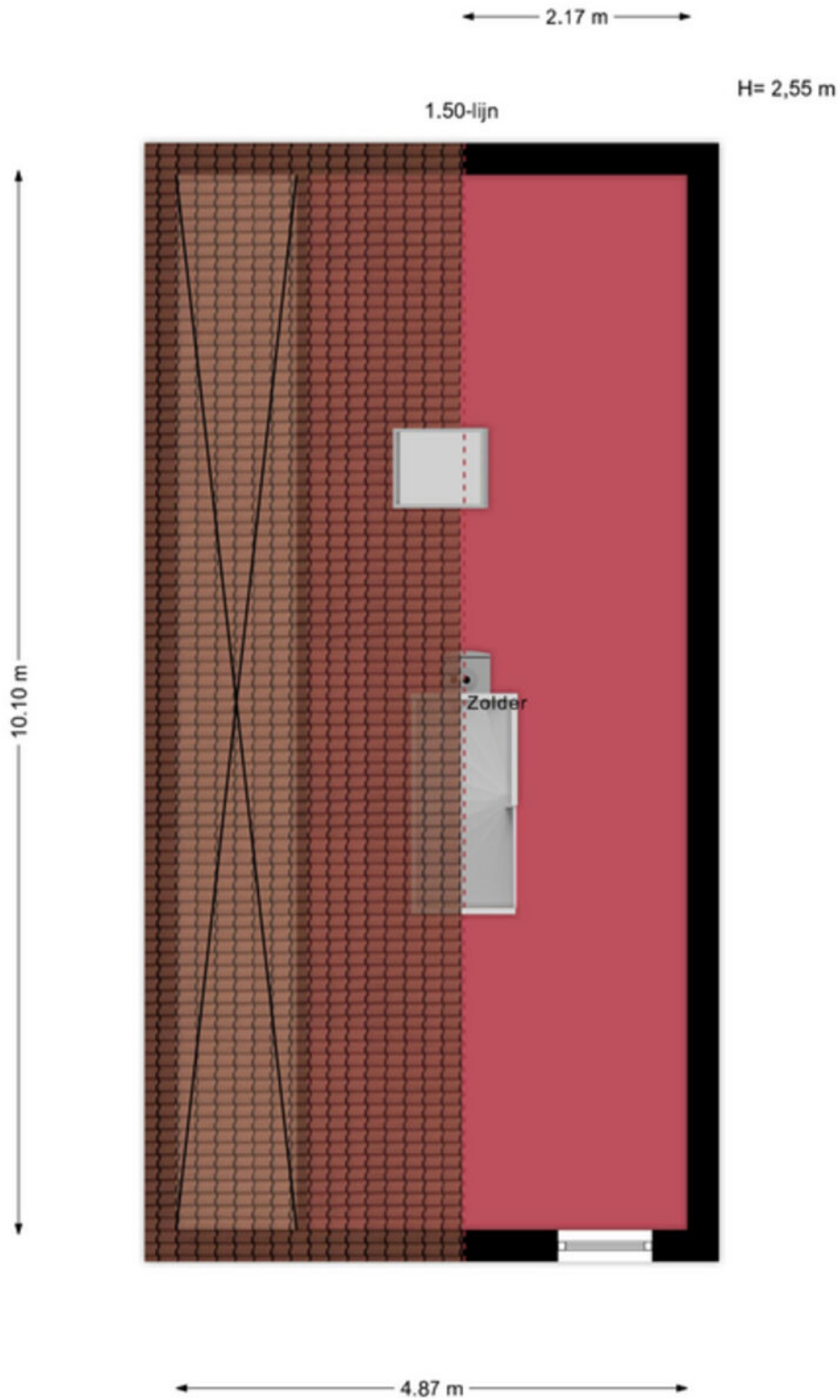


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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.

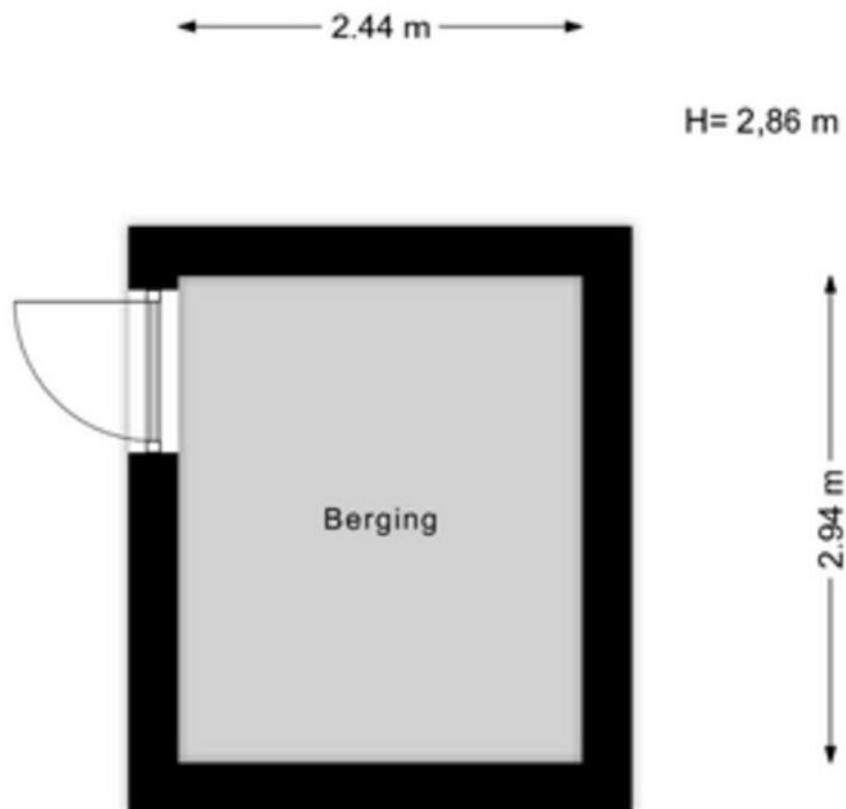
# PLATTEGROND ZOLDER



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.







MODERN EN DORPS,  
VAN ALLES WAT!

OULD-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

 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)



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

