



3079 WH ROTTERDAM

# SCHALKEROORD 409

VRAAGPRIJS € 237.500 K.K.



83 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1969



-e 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	€ 237.500 k.k.
Oplevering	In overleg, kan snel!

## BOUWVORM

Soort Object	Galerijflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	83 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	12 m <sup>2</sup>
Inhoud	265 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	4
Voorzieningen	TV-kabel, natuurlijke ventilatie, lift

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Enkel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler huur

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	IJsselmonde, B, 5623, index 44
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	ca. € 204,38 woning / € 9,97 berging per maand (excl. ca. € 66,-- voorschot stookkosten)
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER SCHALKEROORD 409



## RUIM WONEN IN EEN RUSTIGE WIJK AAN DE RAND VAN ROTTERDAM!

Dat is wonen aan de Schalkeroord 409. Dit appartement is gelegen in een verzorgd complex met een LIFT en een eigen berging. Dit is ideaal voor de starter of de senior op de woningmarkt! Kom jij je mogelijkheden bekijken?

De woning beschikt over fijne vertrekken en wordt verwarmd middels blokverwarming. De keuken en twee van de drie slaapkamers zijn gelegen aan de galerijkant. De slaapkamer aan de achterzijde is bereikbaar via de woonkamer middels een schuifdeur. Aan de achterzijde heb je zicht op de groenstrook en is het heerlijk genieten als het zonnetje schijnt. De keukenruimte heeft een klassieke stijl en de sanitaire voorzieningen zijn functioneel ingericht. Voor berging kun je in de onderbouw terecht, hier is een eigen berging van maar liefst 12 m<sup>2</sup>.

Vlakbij het complex is de tramhalte 'Bredenoord' en met ca. 8 minuten lopen ben je in winkelcentrum Keizerswaard, waar je naar hartenlust kunt winkelen en waar vandaan je in verschillende richtingen de bus kunt pakken. Ook door de wijk rijdt een bus. Verder zijn er in de omgeving verschillende groenstroken te vinden en nodigt het 'Park De Twee Heuvels' nabij Keizerswaard uit voor een wandeling. Verschillende uitvalswegen, zoals de A16 zijn goed te bereiken, zo zit je met de auto ook in een mum van tijd in het centrum van de stad.

Maak jij hier jouw woonwensen waar? Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

### Indeling:

\* Ruime ontvangsthall met toegang tot

trappenhuis, dubbele lift en bergingen.

### Vierde verdieping:

- \* Middels de galerij toegang tot de woningentree; tochtportaal; hal; meterkast en toegang tot vertrekken.
- \* Keukenruimte voorzien van inbouwkeuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, combimagnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine, wasmachine-aansluiting en opstelling van de boiler.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblokopstelling, waterfonteintje en betegeling.
- \* Woonkamer aan de achterzijde met veel lichtinval, laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en schuifdeuren naar de slaapkamer.
- \* Slaapkamer I, toegankelijk vanuit de hal en de woonkamer middels schuifdeuren en met een deur naar het balkon.
- \* Balkon gelegen op het zuidoosten.
- \* Slaapkamer II aan de galerijzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- \* Slaapkamer III aan de galerijzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- \* Badkamer voorzien van wastafelmeubel, ligbad met doucheopstelling en lichte betegeling.
- \* Berging (ca. 12 m<sup>2</sup>) op de begane grond.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel E, geldig tot 2 november 2025.

**VRAAGPRIJS € 237.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER SCHALKEROORD 409



\* 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 houten raamkozijnen met enkele beglazing.

\* Centrale verwarming met blokverwarming en warmwatervoorziening met een huurboiler (80 liter, ca. 15,43 per maand).

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

\* De notariële overdracht dient plaats te vinden bij een door verkoper vastgestelde projectnotaris.

\* 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. 83 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 12 m<sup>2</sup>

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 4 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 265 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : ca. € 204,38 woning / € 9,97 berging per maand (excl. ca. € 66,-- voorschot stookkosten)

Bouwjaar woning : 1969

Oplevering : Kan snel!

HET BALKON IS  
GELEGEN OP HET  
ZUIDOOSTEN





RUIME  
ONTVANGSTHAL MET  
DUBBELE LIFT EN  
BERGINGEN









BADKAMER MET  
WASTAFELMEUBEL EN  
LIGBAD MET  
DOUCHEOPSTELLING



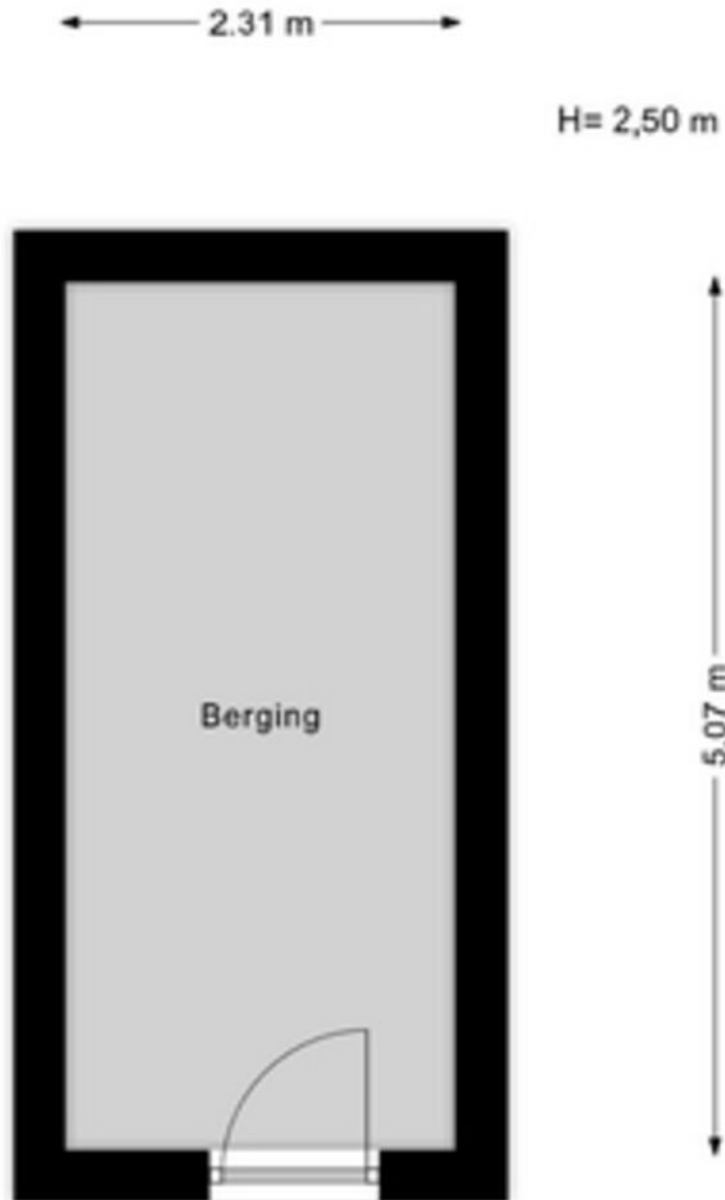


# PLATTEGROND - VIERDE VERDIEPING



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.



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

 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 een 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!

|||||NWWWI



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

