



3079 LK ROTTERDAM

# NIEUWENOORD 281



BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



67 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1964



-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

Bieden vanaf	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	67 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	221 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Tweede verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel (huur)
Warmwater	Cv ketel (huur)
Cv-ketel	Nefit 2018

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie B, 5634-A, index 18
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 154,49 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Zuidwesten en noordoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER NIEUWENOORD 281



## WIL JE GRAAG WONEN MET VRIJ UITZICHT IN DE LUWTE VAN DE STAD?

Dan is de Nieuwenoord 281 een mooie optie. Een aantrekkelijk en royaal 3-kamerappartement op de tweede verdieping met een heerlijke woonkamer en 2 balkons. Aan de voor- en achterzijde is er fraai en vrij uitzicht over de omgeving en het appartement is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Naast de lichte keukenruimte is er een praktisch ingedeelde badkamer en 2 fijne slaapkamers aan de achterzijde. Dit is echt iets voor jou als starter op de woningmarkt!

De wijk Reyeroord ligt verscholen aan de rand van Rotterdam. Door de Nieuwenoord rijdt bus 76 (van winkelcentrum Keizerswaard naar winkelcentrum Zuidplein). Op loopafstand zijn er diverse buslijnen, die via treinstation Lombardijen naar het Zuidplein gaan en met de tram naar het Rotterdam-Centraal. Wanneer je de deur uitstapt kun je direct terecht bij de lokale buurtsupermarkt die op de begane grond van het complex gesitueerd is. Overigens is winkelcentrum Keizerswaard op 10 minuten loopafstand, hier vind je een breed scala aan winkels.

Hartelijk welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

### Indeling:

\* Entree middels gesloten portiek op de begane grond.

### Tweede verdieping:

- \* Woningentree; royale hal met een vaste kast, meterkast en toegang tot verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, opstelling

van de combi-ketel en half witte betegeling.  
\* Ruime woonkamer aan de voorzijde voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, een open verbinding naar de keukenruimte en toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde.

\* Keukenruimte voorzien van een hoekinbouwkeuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, schouwafzuigkap, oven, wasmachine-aansluiting en een deur naar het balkon.

\* Inpandig balkon aan de voorzijde is gelegen op het noordoosten.

\* Slaapkamer I aan de achterzijde met gestucte wanden en plafond en laminaatvloer.

\* Badkamer voorzien van betegeling, douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en mechanische-ventilatie.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van gestucte wanden en plafond en een deur naar het balkon.

\* Inpandig balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten.

\* Berging op de begane grond.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 14 januari 2035.
- \* 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

**BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER NIEUWENOORD 281



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 een huur C.V.-combiketel (Nefit, 2018)

\* 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. 67 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>

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

\* Inhoud ca. 221 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E appartement : € 154,49 per maand

Huur C.V.-combiketel : € 25,95 per maand

Bouwjaar woning : 1964

Oplevering : In onderling overleg











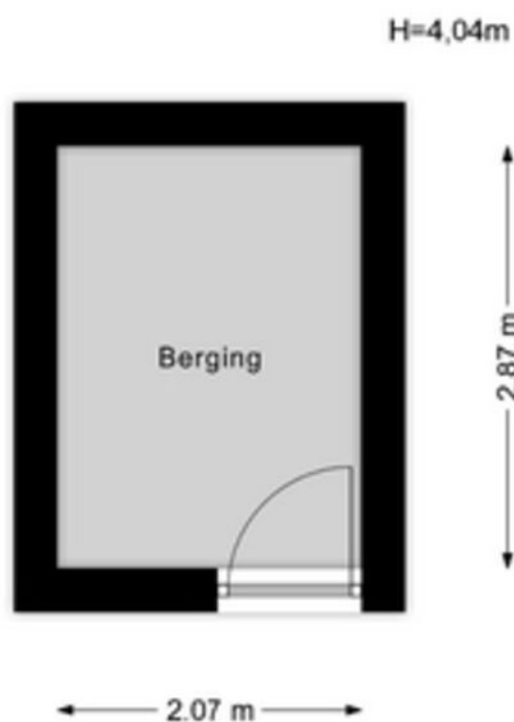


# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnen	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
(Gas)kachels	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast		x	
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
<b>Tuin</b>			



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 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](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

