



3078 LK ROTTERDAM

KRUIDENTUIN 127



VRAAGPRIJS € 369.500 K.K.



101 m² wonen



3 slaapkamers



1988



123 m² perceel



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



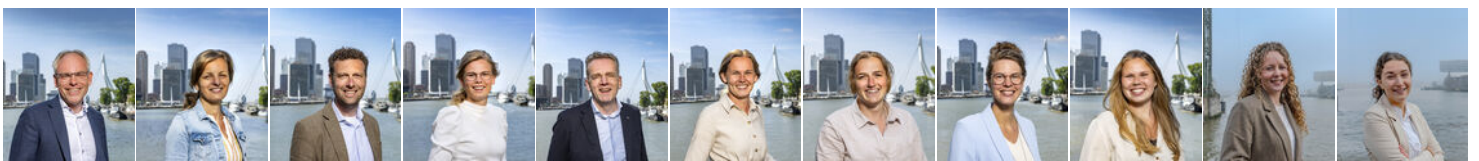
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 369.500 k.k.
Oplevering	Kan snel

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	101 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	370 m ³
Perceeloppervlakte	123 m ²

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha tzerra 2017

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie D, 4278
Eigendomssituatie	Erfpacht
Erfpachtlasten	Erfpachtcanon afgekocht tot 7 januari 2038

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	59 m ² (11 m diep en 5.4 m breed)
Ligging tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER KRUIDENTUIN 127



EEN HEERLIJKE PLEK, DICHTBIJ ALLES!

Kruidentuin 127 is een aantrekkelijke 4 kamer tussenwoning met een fraaie aangelegde voor- en achtertuin, gelegen in het kloppend hart van IJsselmonde, aan een voetpad, tegenover groen en met zicht op de historische Noorder Kerkedijk. Hartelijk welkom!

De woning met energielabel B is keurig onderhouden en twee jaar geleden nog aan de buitenzijde geschilderd. De open keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van een fraaie inbouwkeuken met apparatuur. De woonkamer ligt aan aan de tuinzijde. De diepe tuin ligt op het oosten en biedt natuurstenen bestrating, groenborders en een stenen schuur. Op de slaapverdieping zijn er twee slaapkamers, waarvan de ouderkamer is vergroot door er een voormalige slaapkamer aan toe te voegen. De badkamer is luxe uitgevoerd en heeft ook elektrische vloerverwarming. Op de zolderverdieping is behalve de slaapkamer, een fijne overloop met ruimte voor bijvoorbeeld de wasmachine en droger.

Het hart van IJsselmonde kenmerkt zich door veel voorzieningen, zoals het overdekte winkelcentrum Keizerswaard met een groot aanbod van winkels en o.a. de bibliotheek. Ook loop je met een paar minuten naar de tram- of bushalte, waardoor je met gemakkelijk binnen en naar buiten de stad kunt reizen. In het nabij gelegen park de Twee Heuvels of het wat verder weg gelegen Eiland van Brienoord kun je een heerlijke wandeling maken. Door de ligging van de wijk kun je via verschillende uitvalswegen de Ring rond Rotterdam bereiken.

Persoonlijke noot verkopers:

"Wij hebben hier 37 jaar met plezier gewoond. Van het vrije uitzicht met in het voorjaar bomen voor de deur die volop in bloei staan, hebben wij altijd genoten! Winkels, huisarts, apotheek, scholen, bibliotheek, openbaar vervoer, allemaal naast de deur. In het park De Twee Heuvels hebben we veel voetstappen achter gelaten. Dit zullen wij zeker gaan missen en we hopen dat de volgende bewoners hier met evenveel plezier zullen wonen."

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Fraai aangelegde voortuin met bestrating en beplanting.
- * Woningentree met de hal voorzien van laminaatvloer en meterkast.
- * Toiletruimte met tegelvloer, wandcloset, fonteintje en verlaagd plafond met lichtspot.
- * Tuingerichte woonkamer voorzien van laminaatvloer, trapkast en een open verbinding met de keukenruimte.
- * Open keukenruimte voorzien van laminaatvloer, keurige inbouwkeuken in hoek-opstelling en voorzien van inbouwapparatuur (niet ouder dan ca. 5 jaar): inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasmachine.

* Achtertuin (ca. 11.00 x 5.40 meter) gelegen op het oosten, voorzien van natuurstenen betegeling,

VRAAGPRIJS € 369.500 K.K.

LEES ALLES OVER KRUIDENTUIN 127



plantenborders, tuinafscheiding, stenen schuur (ca. 6 m²) en een achterom.

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van tapijtvloer, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

* Slaapkamer II aan de achterzijde (extra groot!), voorzien van laminaatvloer en schuifdeurenkast.

* Luxe badkamer, geheel voorzien van witte betegeling, tegelvloer met elektrische vloerverwarming, douchecabine, wastafelmeubel, 2e toilet, designradiator en verlaagd plafond met lichtspotjes.

Zolderverdieping:

* Overloop voorzien van witgoedaansluitingen en de opstelling van de combiketel.

* Royale slaapkamer III voorzien van laminaatvloer en kantelraam.

* Bergvlisering

Algemeen:

* Erfpacht einddatum tijdvak 7 januari 2087. De canonverplichting is afgekocht tot 7 januari 2038.

* Energielabel B, geldig tot 20 februari 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 kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* De groepenkast in de meterkast is in 2023 vervangen.

* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Er is een combiketel Remeha Tzerra (installatiedatum 12-01-2017).

* De woning is voorzien van isolatie vanuit de bouw.

* 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. 101 m²

* Externe bergruimte ca. 6 m²

* Perceeloppervlakte ca. 123 m²

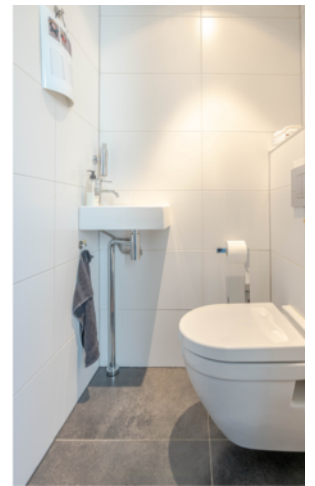
* Inhoud ca. 370 m³

Bouwjaar woning : 1988

Oplevering : Kan snel.

ACHTERTUIN
GELEGEN
OP HET
OOSTEN







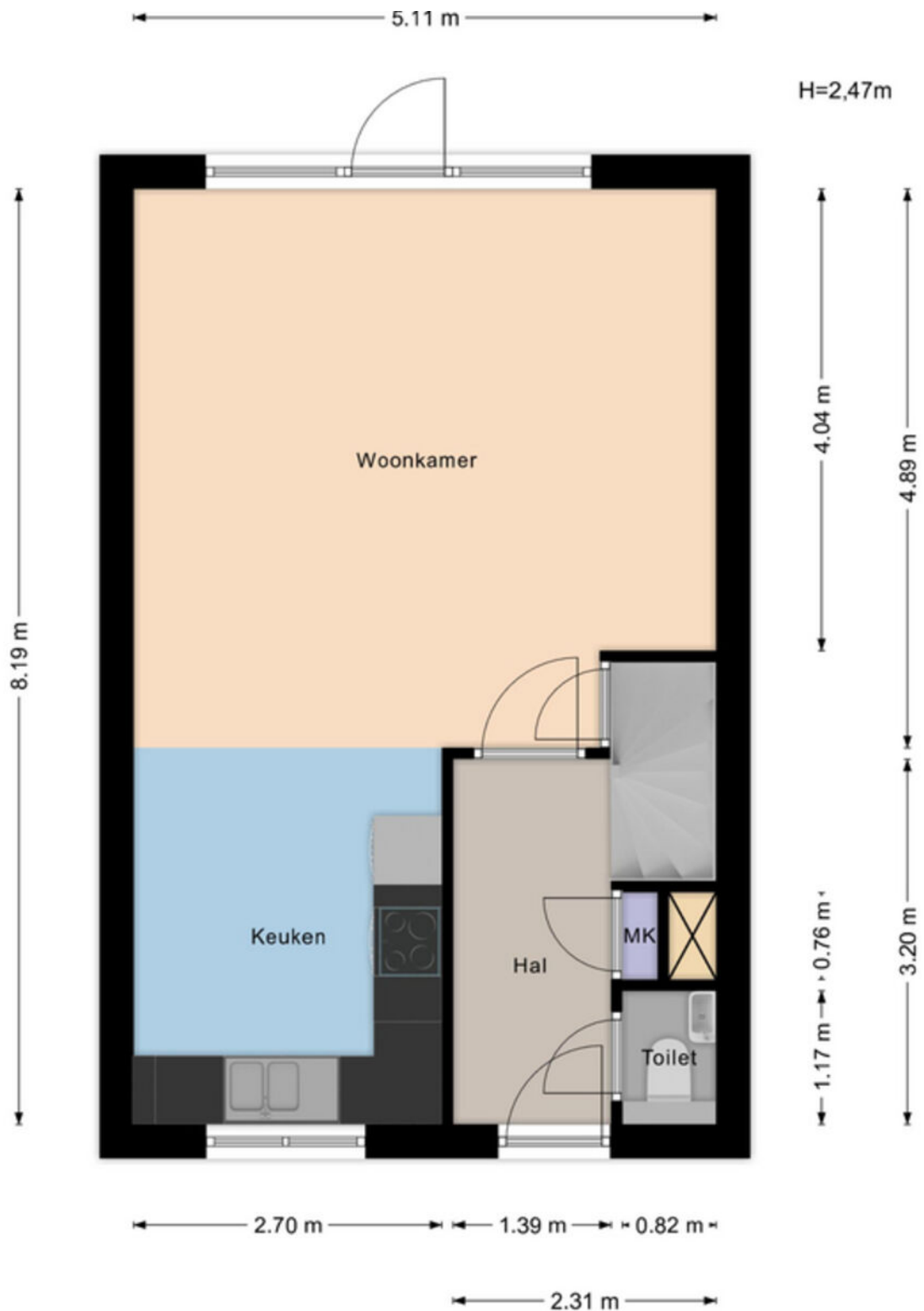








PLATTEGROND BEGANE GROND



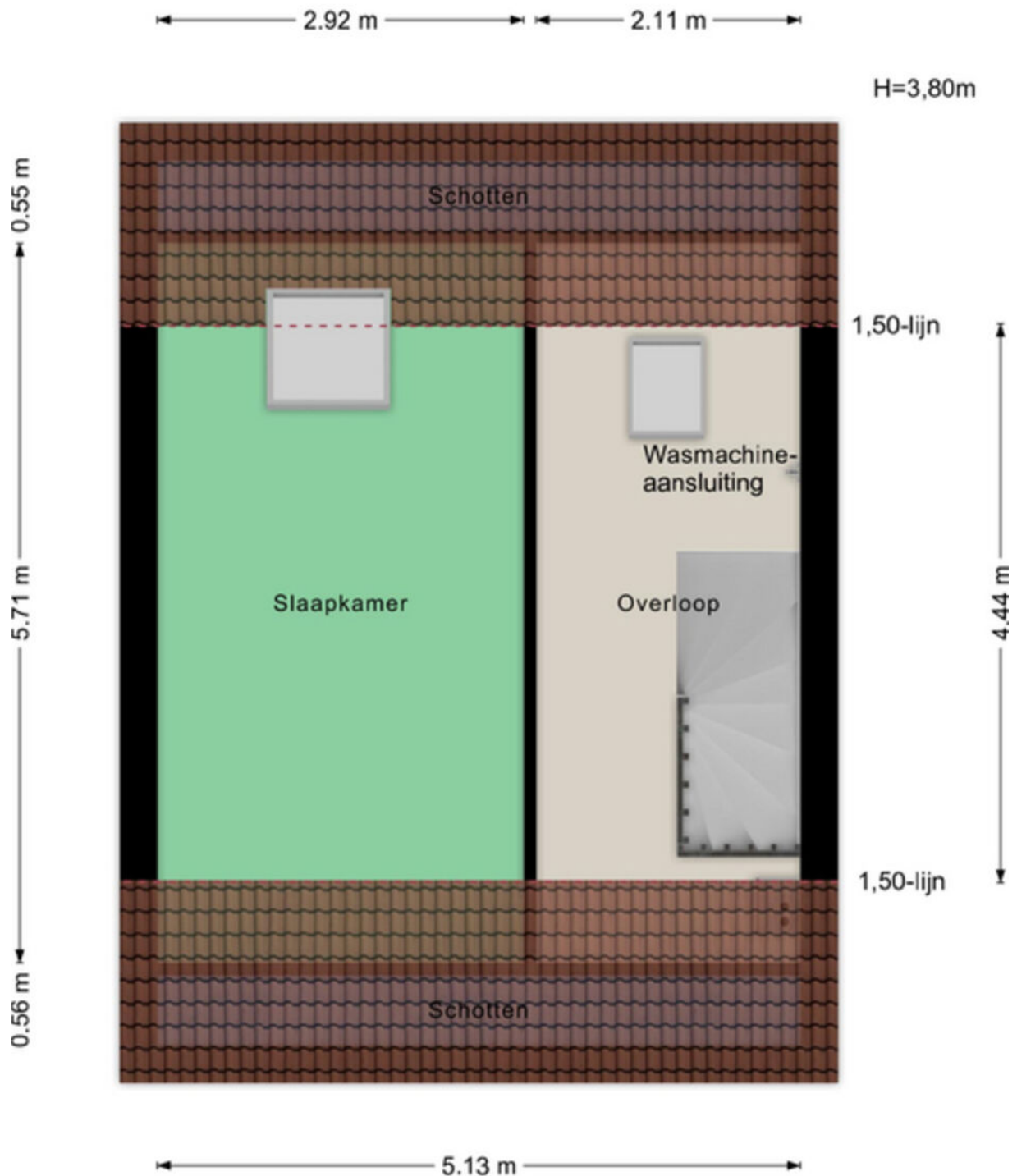
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



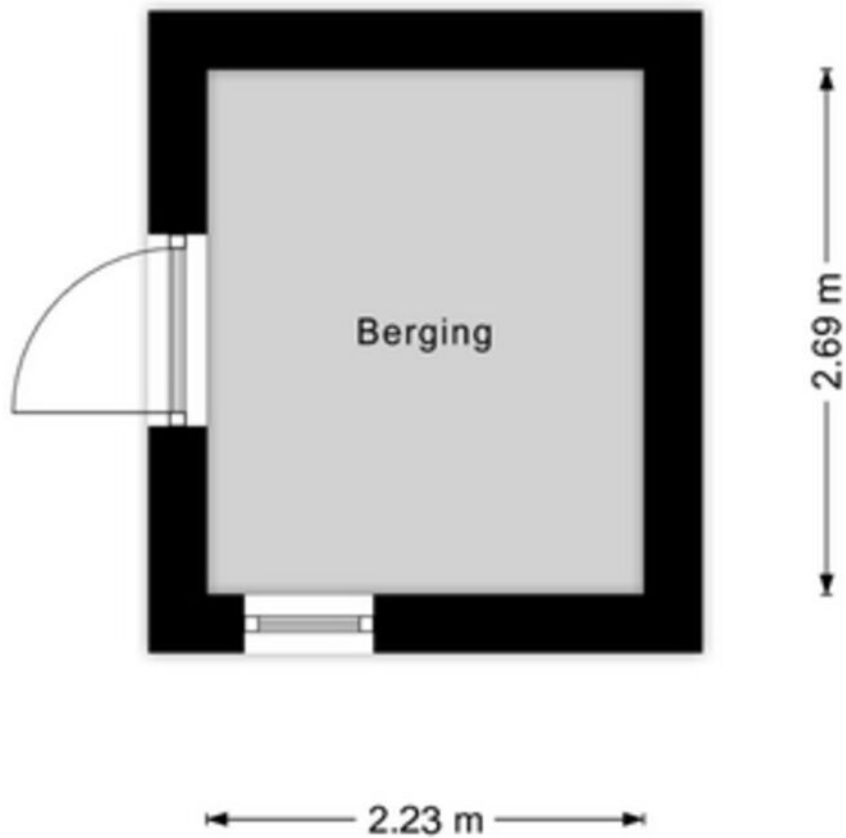
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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.

KADASTRALE KAART




Kadastrale kaart

Uw referentie: CDH



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25 — — — —</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente IJsselmonde Sectie D Perceel 4278</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
linnenkast slaapkamer, kast zijkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
Rolgordijnen		x	
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
keukenrollhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
3 plantenbakken en de zonnwijzer		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



MODERN EN DORPS,
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

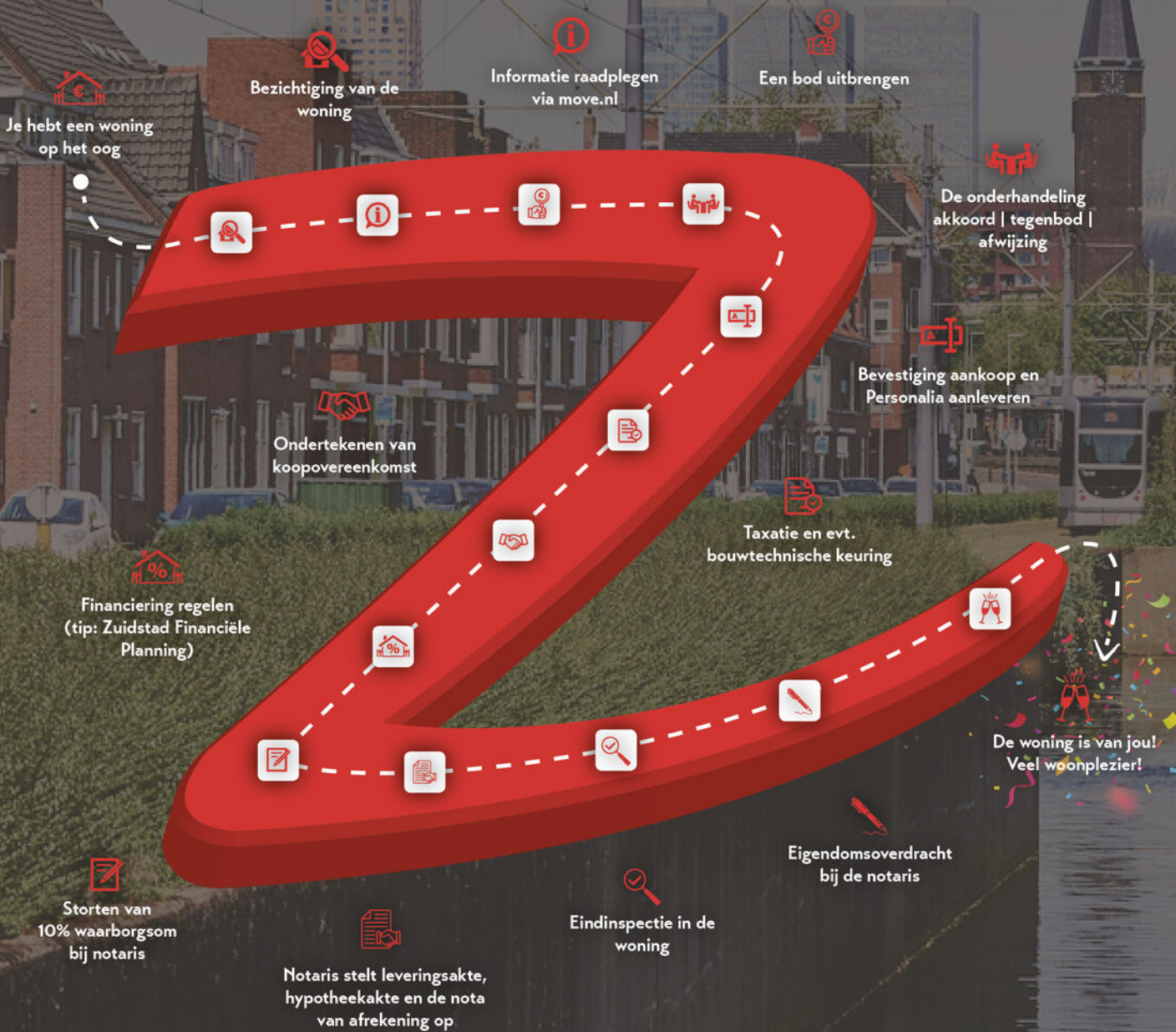
IJSSELMONDE



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



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

☎ 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

