



3079 CM ROTTERDAM

# SLUISKREEK 2



VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



108 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1966



250 m<sup>2</sup> perceel





## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



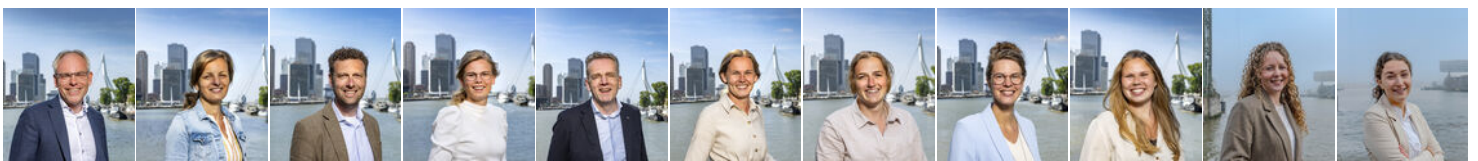
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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	€ 425.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1966
Soort dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging


## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	450 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	250 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2024

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding IJsselmonde E 2208

Eigendomssituatie Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuin 87 m<sup>2</sup> (10 m diep en 11 m breed)

Ligging tuin Zuid

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER SLUISKREEK 2



## ZOEK JIJ SPECIAAL EEN HOEKWONING?

Sluiskreek 2 is dan wellicht de moeite van het bekijken waard. Het gaat om een hoekwoning met twee woonlagen, aangebouwde garage, een royale voor- en achtertuin en energielabel C. De plek is meer dan de moeite waard, doordat winkelcentrum Keizerswaard, NS-station Lombardijen en de tramhalte allemaal op loopafstand zijn.

Bekijk de foto's en plattegrond om te zien hoe je je eigen woonwensen kunt realiseren. De woonkamer is op dit moment doorzon met open keuken en op de slaapverdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers. Het is mogelijk je auto in de voortuin of garage te parkeren. Heb je groene vingers? De tuin biedt volop ruimte om een inrichting te maken met terrassen, gazon en borders met bloemen en planten. Behalve de houten schuur in de tuin is er iets bij de woning vandaag een aparte berging (perceel ca. 6 m<sup>2</sup>), die weer bruikbaar met worden gemaakt.

De ligging nabij het hart van IJsselmonde is ideaal. In winkelcentrum Keizerswaard kun je heerlijk winkelen en voor een wandeling kun je terecht in het nabij gelegen park de Twee Heuvels. Als je afhankelijk bent van openbaar vervoer of gemakkelijk binnen en buiten de stad wilt reizen, is het nabij gelegen NS-station, tram- en bushalte een pré! Ook ben je via de uitvalswegen snel op de ring rond Rotterdam (A15/A16)

Al met al een prachtige woning met mogelijkheden, maak snel een afspraak en kom langs!

### Indeling:

### Begane grond:

- \* Voortuin gelegen op het noorden, met straatwerk, groen en ijzeren hekwerk met o.a. de oprit naar de garage en de achterom naar de achtertuin.
- \* Woningentree; tochtportaal met meterkast. Gang met toilet, trapkast en toegang tot de woonkamer en slaapverdieping.
- \* Doorzon woonkamer voorzien van schouw met open haard (niet in gebruik), open keuken en tegelvloer met vloerverwarming.
- \* Open keuken met inbouwkeuken met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Ook is in de keuken de opstelling van de combiketel en kan je via de deur de tuin bereiken.
- \* Achtertuin gelegen op het zuiden, voorzien van bestrating, beplanting en toegang tot het achterpad.
- \* Garage (ca. 18 m<sup>2</sup>) aan de zijkant van de woning met kanteldeur, elektra en overkapping aan de voorzijde.

### Eerste verdieping:

- \* Overloop voorzien van tapijtvloer.
- \* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van tapijtvloer en schuifdeurenkast.
- \* Slaapkamer II (voorzijde) voorzien van tapijtvloer.
- \* Slaapkamer III (voorzijde) voorzien van tapijtvloer.
- \* Slaapkamer IV (voorzijde) voorzien van tapijtvloer.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, douchecabine, ligbad, wastafelmeubel en 2e toilet.

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.





# LEES ALLES OVER SLUISKREEK 2



toilet.

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 7 februari 2034.
- \* 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 kozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Intergas, 2024)
- \* 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. 108 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 450 m<sup>3</sup>
- \* Perceeloppervlakte 256 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1966

Oplevering : In overleg

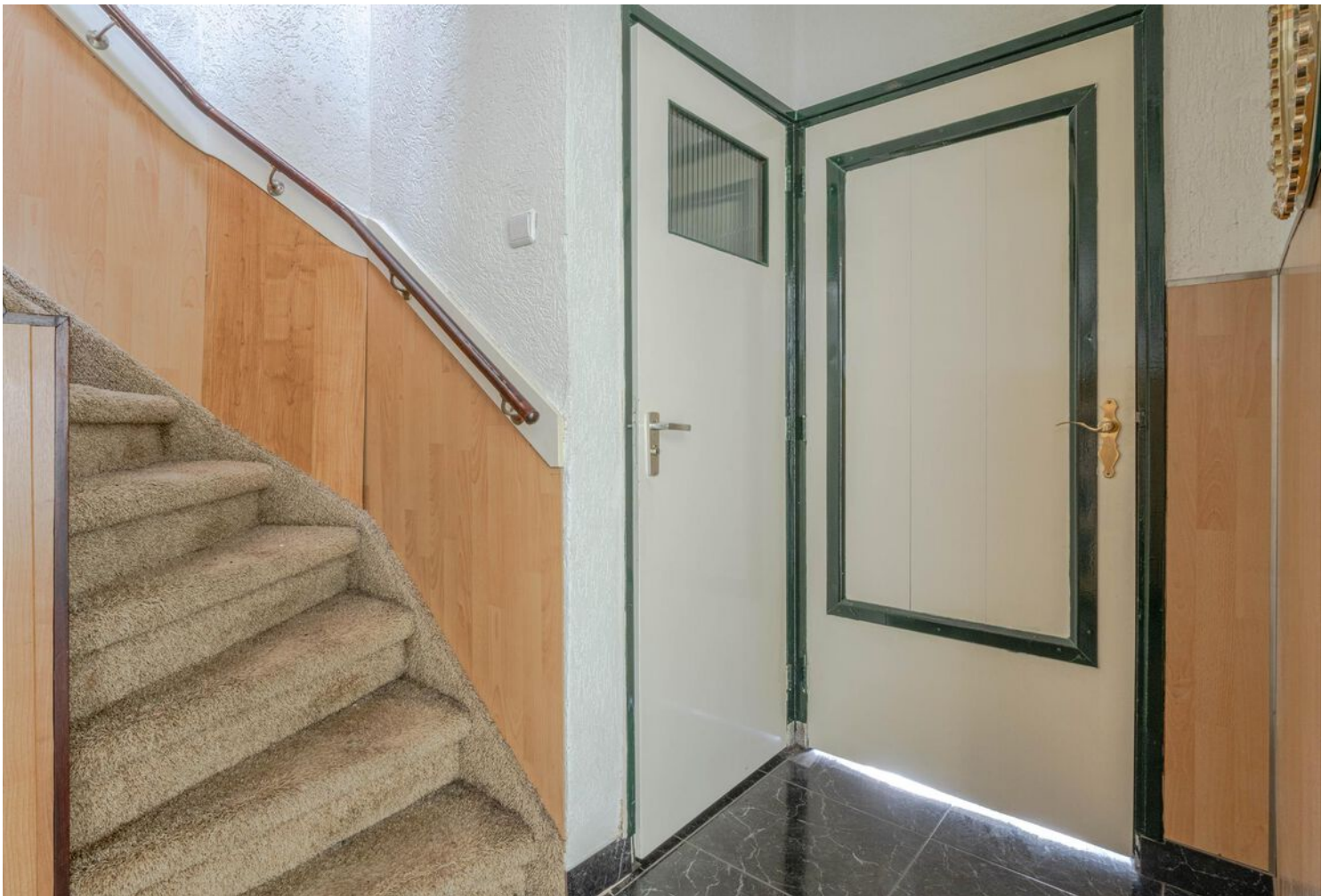
DE TUIN IS GELEGEN  
OP HET ZUIDEN



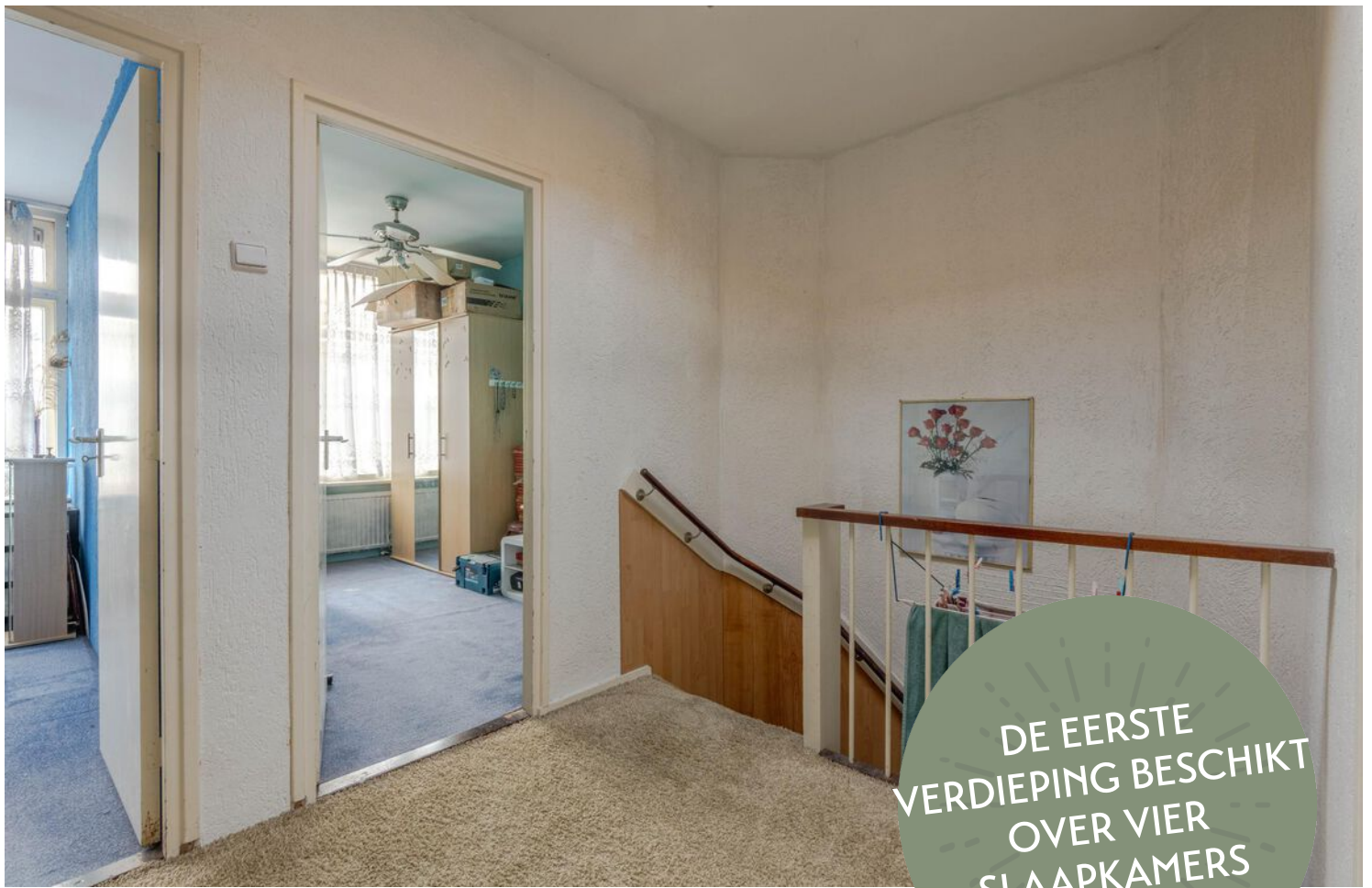


























# PLATTEGROND - BEGANE GROND



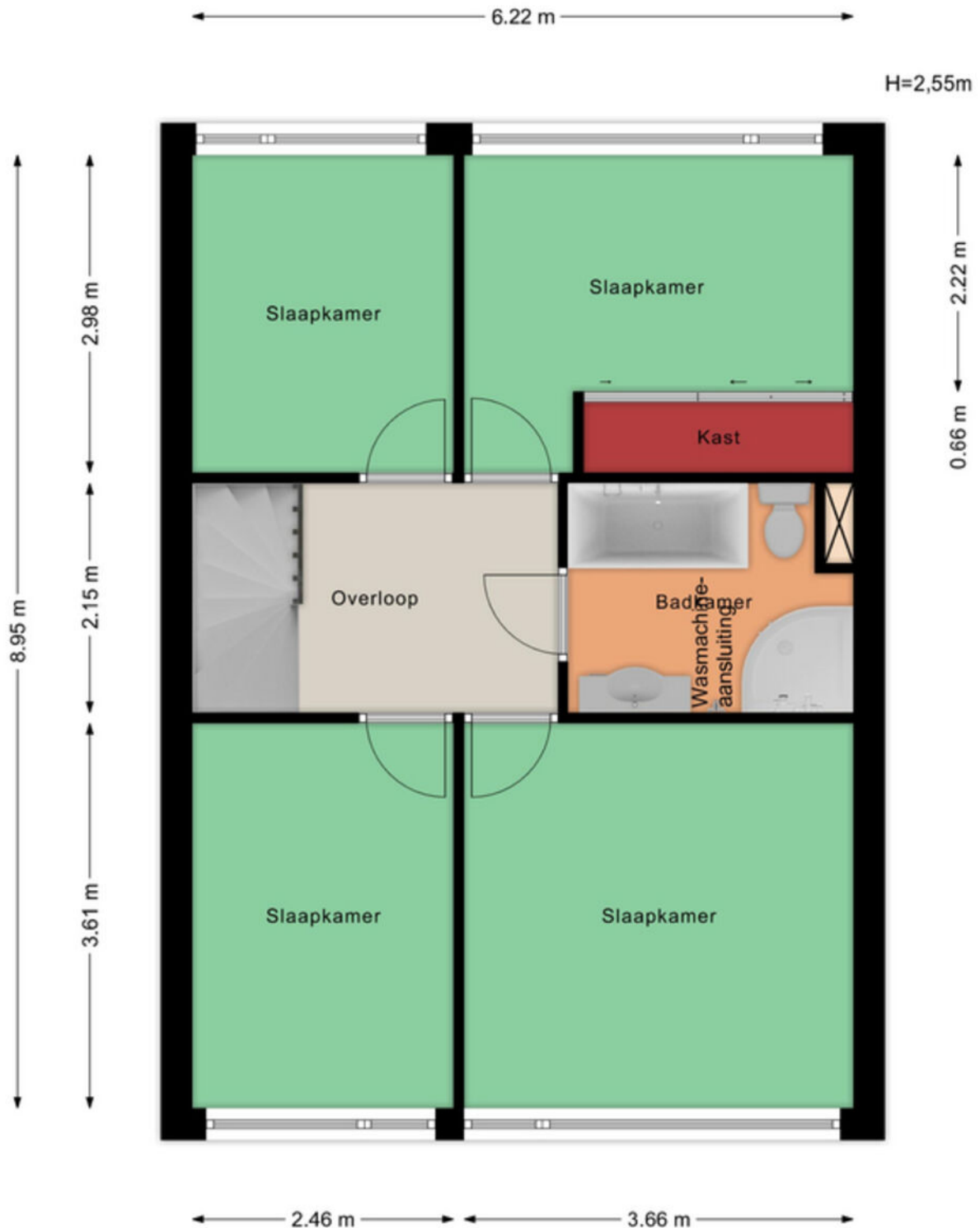
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

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.

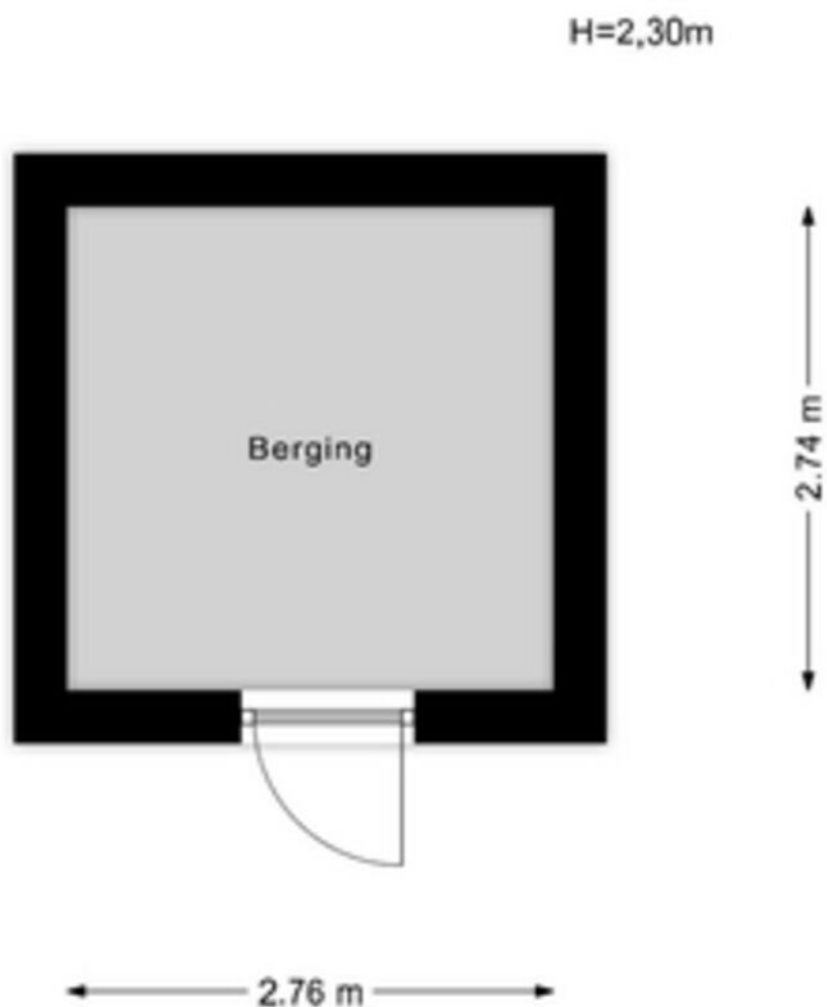


# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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 - 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: MED



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2208</p> <p>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.</p>	
--	---	---



MODERN EN DORPS,  
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

## IJSSELMONDE

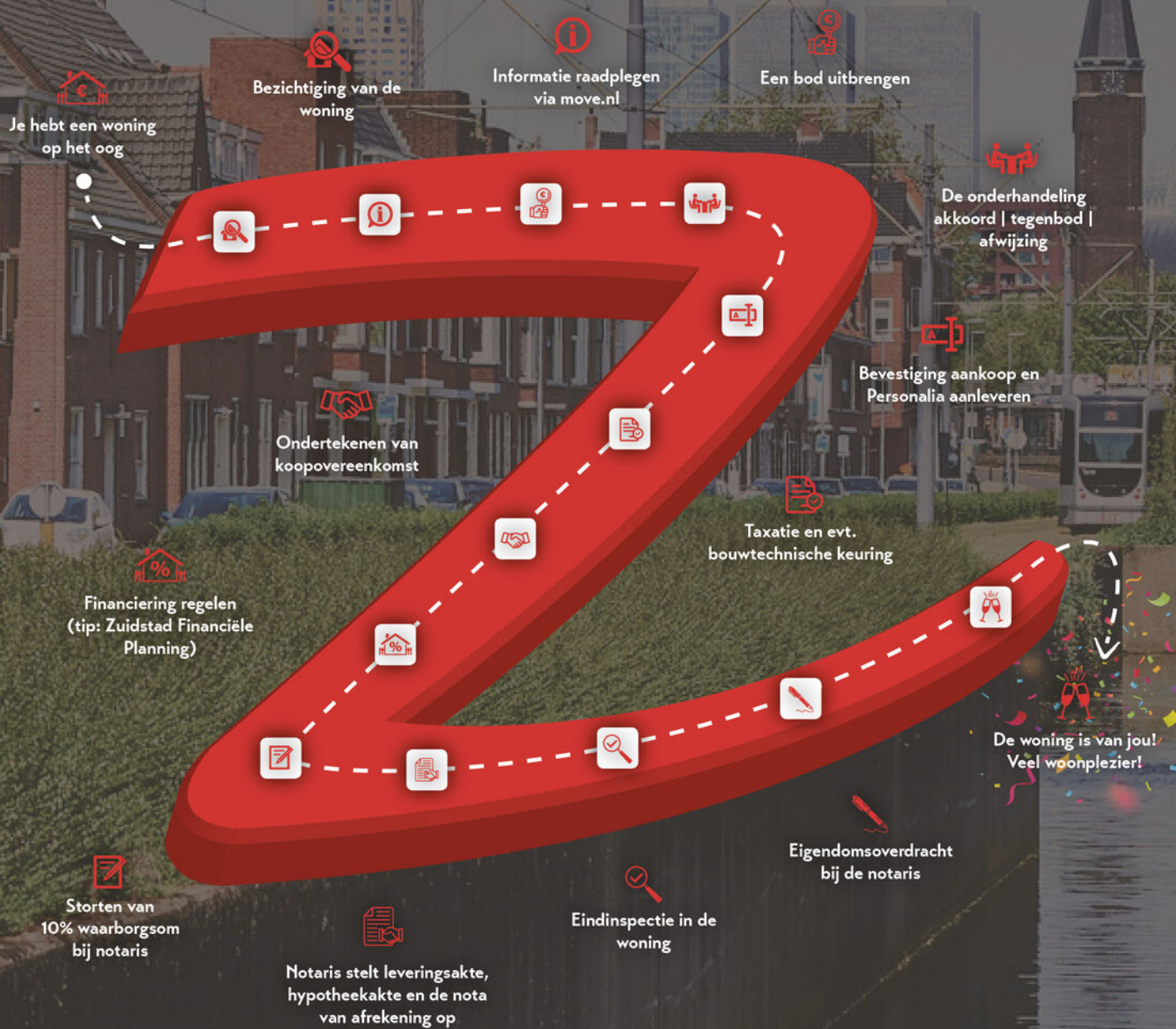


Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde 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](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

