



3076 DE ROTTERDAM

# IMMANUEL KANTSTRAAT 33



VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



94 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1965



-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	€ 295.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	285 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1 woonlaag
Gelegen Op	3e verdieping
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Hr glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Cv-ketel	



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie C nr. 3273, index 54
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja (184,84) pr maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER IMMANUEL KANTSTRAAT 33



## MODERN, ROYAAL, STRAK EN SFEERVOL

...dat zijn de vier steekwoorden die boven komen wanneer je dit appartement binnen stapt. De fantastische, doorzon woonkamer van maar liefst ca. 11 meter lang, is misschien wel de fijnste plek in het huis door de strakke afwerking en hoeveelheid lichtinval. Alle ruimte zijn royaal te noemen, zo krijg je de beschikking over een fijne keukenruimte, 2 slaapkamers waarvan de master bedroom is voorzien van een ideale walk-in-closet, een strakke, eigentijdse badkamer en separate toiletruimte. Op de begane grond is een eigen berging. Al met al is dit keurig verzorgde appartement met 94 m<sup>2</sup>(!) een fijn thuis, inpakken en verhuizen maar!

De Karl Marxbuurt is een geliefd stukje in de centraal gelegen wijk Lombardijen. Door de ligging nabij het hart van Zuid heb je zo'n beetje alle voorzieningen in de buurt. Een groot voordeel is dat de wijk qua OV zowel een bus-, tram- als treinverbinding biedt. Er zijn verschillende groenstroken in de directe omgeving, evenals diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en tegenover de gezellige winkelstrip aan de Spinozaweg ligt een wijkpark. Het hart van Zuid herbergt onder andere het Ahoy-complex, winkelcentrum Zuidplein en één van de grootste stadsparken van Nederland, het Zuiderpark. Verder zit je binnen een paar minuten op de uitvalswegen richting rijkswegen A15 en A29.

**Persoonlijke noot van de verkoper:** "Dit huis heeft mij altijd veel rust gegeven en echt als een thuis gevoeld. Ik heb het met zorg en naar mijn smaak verbouwd, waardoor het een plek is geworden waar ik me altijd op mijn gemak voelde. In de zomer geniet je op het balkon van de zonsondergang, terwijl je in de wintermaanden

heerlijk kunt ontspannen bij de kachel. De rustige omgeving in combinatie met de ideale ligging maakt het woonplezier compleet; alles is hier makkelijk te bereiken. Ik hoop dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen zijn als ik!"

Ben jij benieuwd of de Immanuel Kantstraat 33 jouw thuis kan worden? Maak dan snel een afspraak!

### Indeling:

- \* Afgesloten entree met het verzorgde trappenhuis met intercom en postbussen.
- \* Berging (ca. 10 m<sup>2</sup>) op de begane grond.

### Derde verdieping:verdieping:

- \* Woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer, garderobe met ombouw en toegang tot verschillende vertrekken.
- \* Zeer royale, sfeervolle doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond met inbouwspots en een deur naar het achtergelegen balkon.
- \* Balkon aan de achterzijde gelegen op het westen met uitzicht op de centrale tuin.
- \* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, nette inbouwkeuken met een gaskookplaat, schouwafzuigkap, opstelling van de boiler en de wasmachine-aansluiting. Deur naar het balkon aan de voorzijde.
- \* Balkon aan de voorzijde gelegen op het oosten.
- \* Toiletruimte voorzien van lichte betegeling, duoblok-toiletopstelling, fonteintje en

**VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER IMMANUEL KANTSTRAAT 33



mechanische ventilatie.

\* Luxe badkamer voorzien van lichte betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, inloopdouche met regendouche en nisjes, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

\* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer, gestuukte wanden en plafond, inloopkast met inbouwkasten en tapijtvloer, airco-unit en eveneens een deur naar het balkon.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel E, geldig tot 31 december 2030.

\* De wijk Lombardijen valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

\* Centrale verwarming middels blokverwarming en warmwatervoorziening middels een boiler (50 liter - 2024).

\* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele HR++ beglazing.

\* 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. 94 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 9 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 10 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 285 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 184,24 per maand (exclusief € 100,- voorschot stookkosten)

Bouwjaar woning : 1965

Oplevering : eind augustus/begin september 2025



BALKON GELEGEN  
OP HET WESTEN  
MET UITZICHT OP  
DE TUIN

















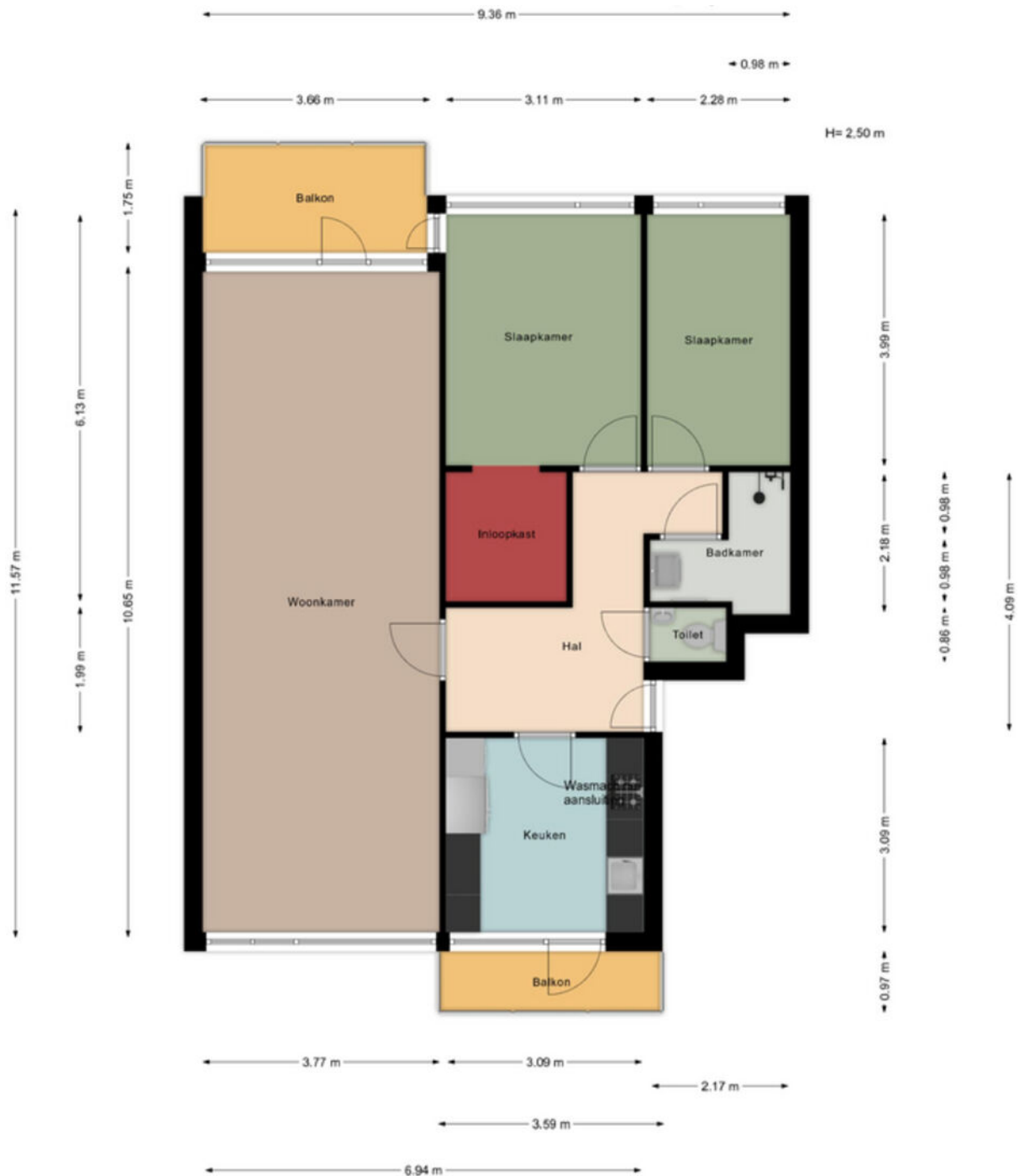








# PLATTEGROND DERDE VERDIEPING

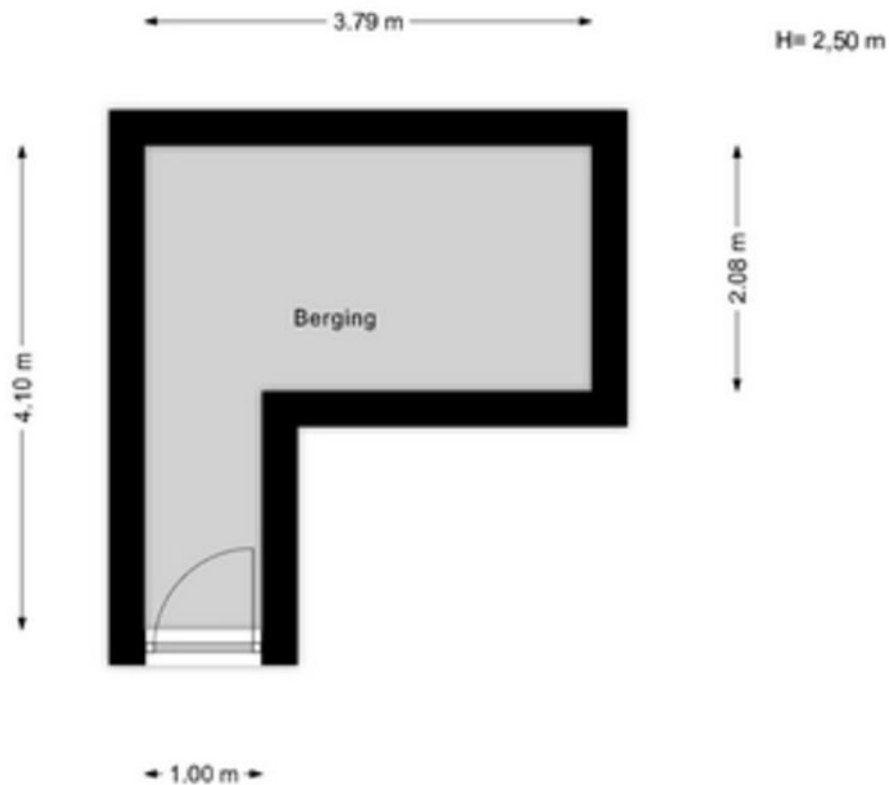


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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.

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		
Philips Hue Systeem			x
Planken boven bank		x	
Plank keuken	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden		x	
Schilderij ophangstelsel	x		
Klok	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Benedenkasten	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Planken	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Spiegel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Airconditioning	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		

## Tuin



DÉ WIJK VOOR  
STARTERS EN  
DOORSTROMERS.

MOLIÉREBUURT, KARL MARXBUURT, SPINOZAPARK

## LOMBARDIEN



De perfecte woonwijk voor starters en doorstromers!

Leuke appartementen en uitstekend gelegen gezinswoningen. Daarbij is de ligging van de wijk ideaal met goede ontsluiting richting het centrum en rijkswegen en natuurlijk het NS station Lombardijen.

Er is veel groen in de wijk en er zijn speelse parken aangelegd: het Spinozapark en het Bijenpark.

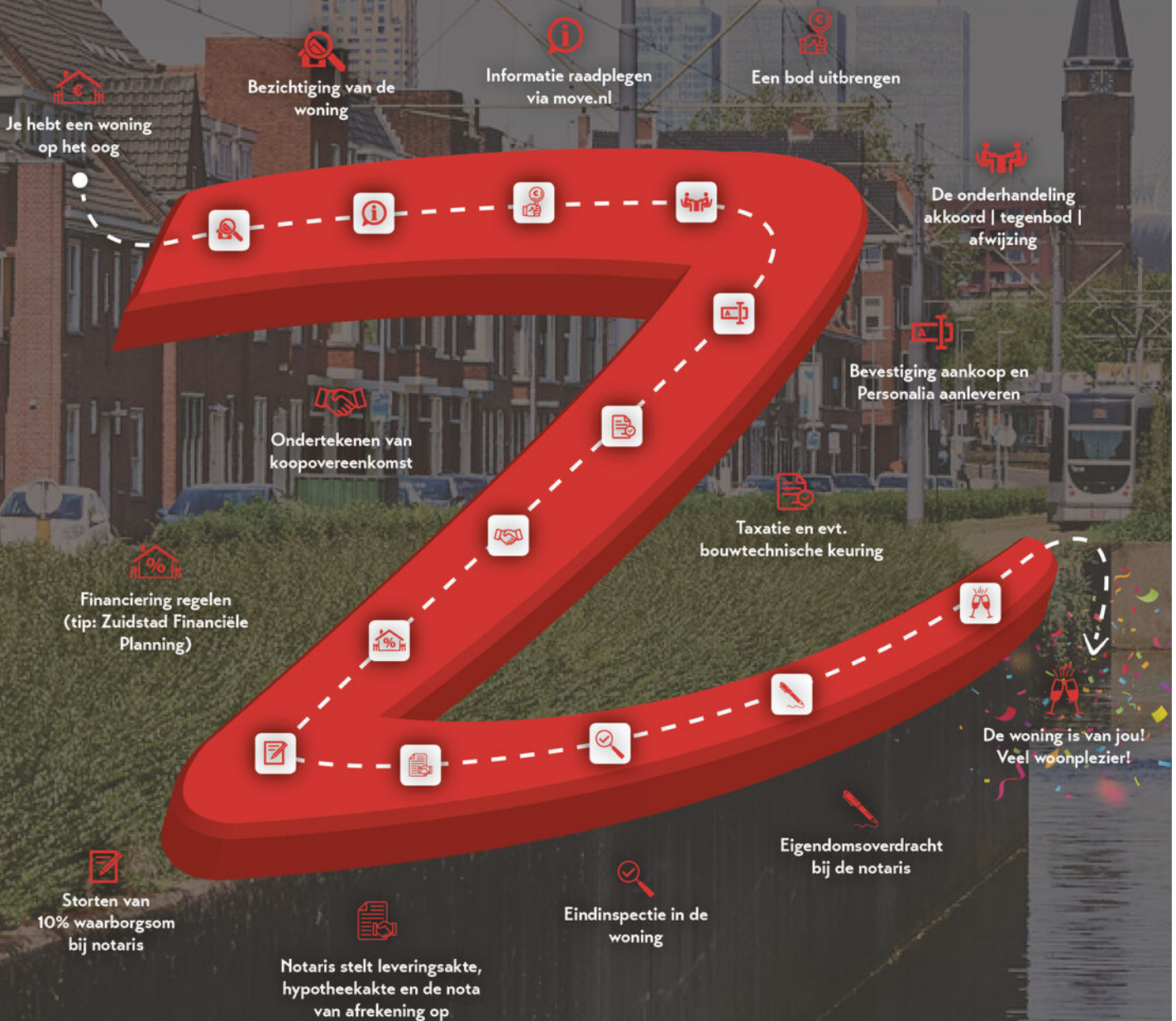
Diverse winkelcentra, scholen en het Maasstadziekenhuis zijn op loopafstand. Naast het NS-station tref je bus- en tramhaltes waardoor je met luttele minuten in hartje Rotterdam bent.

Ervaar het woongenot! Welkom in Rotterdam Lombardijen!





# 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 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

