



TE KOOP
€ 315.000 K.K.



Verboomstraat 96 A
3082 JR Rotterdam



Verboomstraat 96 A 3082 JR Rotterdam

Inleiding

Comfortabele benedenwoning met zonnige tuin, balkon en verrassend veel leefruimte. In een karakteristieke straat in het geliefde Oud-Charlois ligt deze goed onderhouden benedenwoning, verdeeld over het souterrain en de begane grond. De woning op eigen grond beschikt over een ruime tuin van ruim 60 m² op het zuidoosten, een balkon en is verzorgd afgewerkt. Dankzij de praktische indeling en het prettige wooncomfort is dit een woning waar u zich direct thuis voelt.

Via de eigen entree bereikt u de hal met vaste trap naar het souterrain. De lichte woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een moderne laminaatvloer. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een prettige verbinding met buiten.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon, een fijne plek voor een moment buiten. Zowel de woonkamer als de slaapkamer zijn uitgerust met airconditioning voor een aangename binnentemperatuur.

Badkamer

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een regendouche, hangend toilet en wastafelmeubel en beschikt over mechanische ventilatie.



Ligging en indeling

Souterrain

In het souterrain bevindt zich een ruime en knusse slaapkamer aan de tuinzijde, voorzien van airconditioning en met directe toegang tot de tuin. Daarnaast is er een gang en een praktische bergkamer. Deze verdieping biedt flexibele mogelijkheden, zoals het realiseren van een tweede slaapkamer, een werkruimte of hobbykamer.

Tuin en balkon

De achtertuin van circa 60 m², gelegen op het zuidoosten, biedt volop ruimte om te ontspannen en is bereikbaar via een achterom. Een fijne rustige buitenruimte in de levendige stad die het woongenot compleet maakt. Daarnaast beschikt de woning over een balkon aan de achterzijde op de begane grond.

Ligging

De woning is gelegen in een woonwijk in Rotterdam-Charlois, met diverse voorzieningen in de directe omgeving, zoals supermarkten, winkels, basisscholen, speeltuinen en een huisarts. Openbaar vervoer (bus en tram) is op korte loopafstand bereikbaar. Via uitvalswegen en de Maastunnel is het centrum van Rotterdam snel te bereiken.



Ligging en indeling

Een woning die rust, comfort en praktische mogelijkheden op een prettige manier combineert. Wij begeleiden u graag persoonlijk bij een bezichtiging en geven u met plezier een helder en eerlijk beeld van deze woning.

Begane grond

Entree, ruime woonkamer met eethoek en airco, half open keuken met diverse inbouwapparatuur zoals inductie kookplaat en vaatwasser en toegang tot het balkon. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een hangend toilet.

Souterrain

Gang met veel bergruimte en opstelplaats voor wasmachine en/of droger. Ruime en knusse slaapkamer door de lagere plafondhoogte en met toegang tot de tuin. Mogelijkheid voor het creëren van een tweede slaapkamer.



Ligging en indeling

Tuin & Balkon

Ruime onderhoudsarme tuin van ruim 60 m² met achterom, toegang tot het balkon en souterrain, gelegen op het zuidoosten. Balkon op de begane grond van ca. 8 m² bereikbaar vanuit de keuken en met een trap naar de tuin.

Bijzonderheden

- Benedenwoning met woonruimte op begane grond en souterrain
- Zonnige tuin op het zuidoosten met achterom en een balkon op de begane grond
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamer (2023 en 2025) en Cv-installatie (2022)
- Praktische indeling met mogelijkheden voor een tweede slaapkamer of thuiswerkplek
- Gelegen op eigen grond
- Gunstige ligging met dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik
- Recht van overpad voor bovenwoning naar de berging in het souterrain
- Oplevering zo spoedig mogelijk en in overleg

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 315.000,- k.k.
Servicekosten	€ 142,19
Elektra	€ 319,02
Gas	€ 1.058,57
Water	€ 276,-
Aanvaarding	Per zondag 1 maart 2026

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1939
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	163 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	81 m ²
Inhoud	258 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan drukke weg Havengebied In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra Ace 39C CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

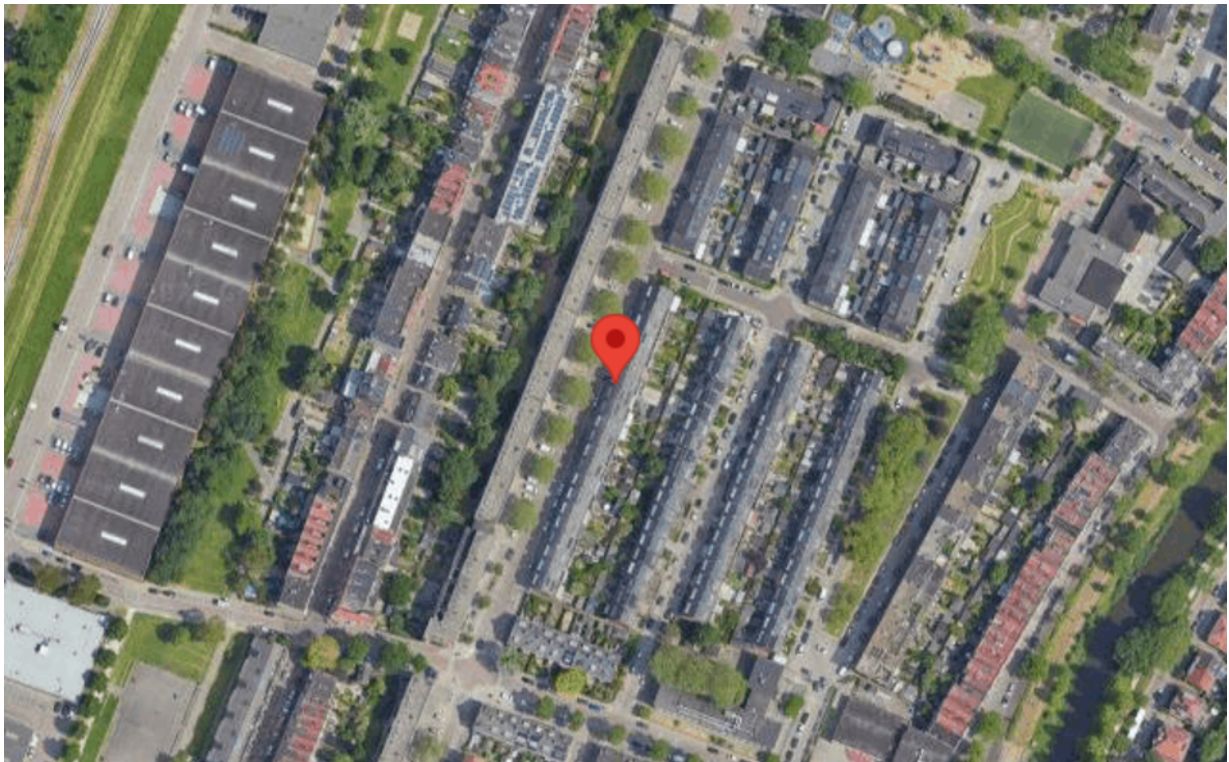
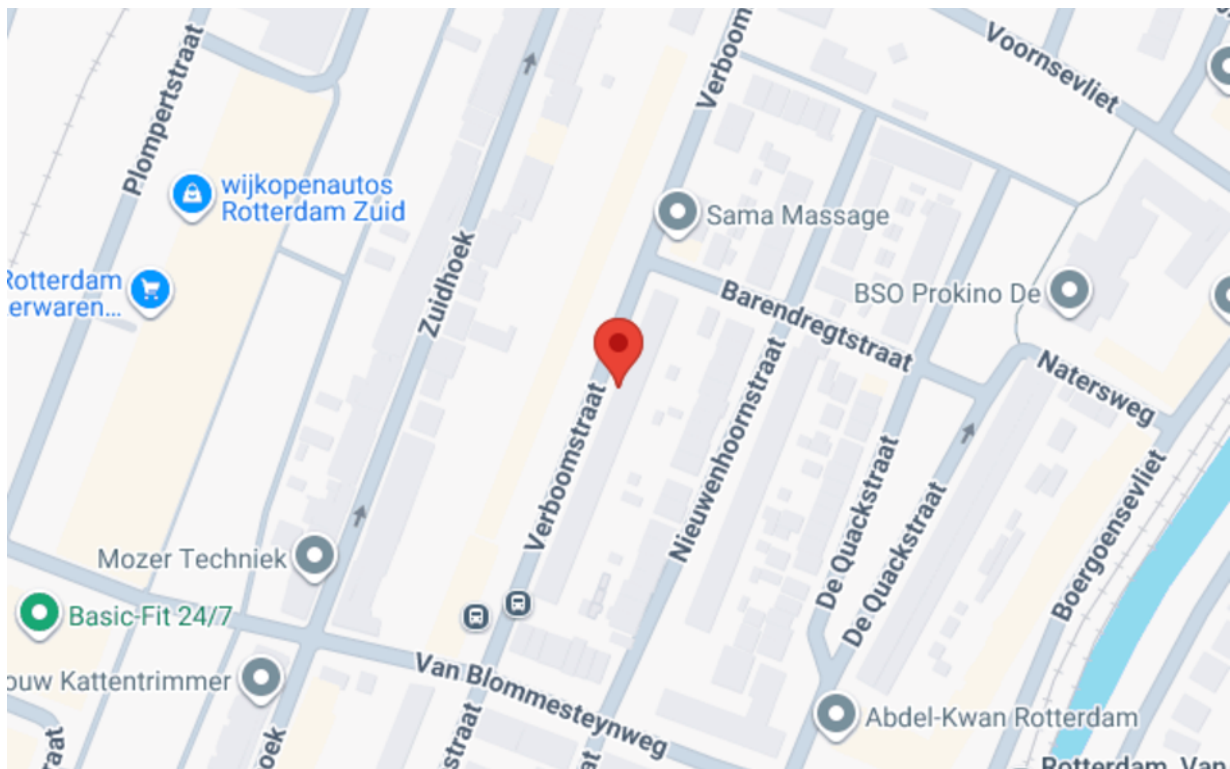
Eigendom	Gebruik en bewoning
----------	---------------------



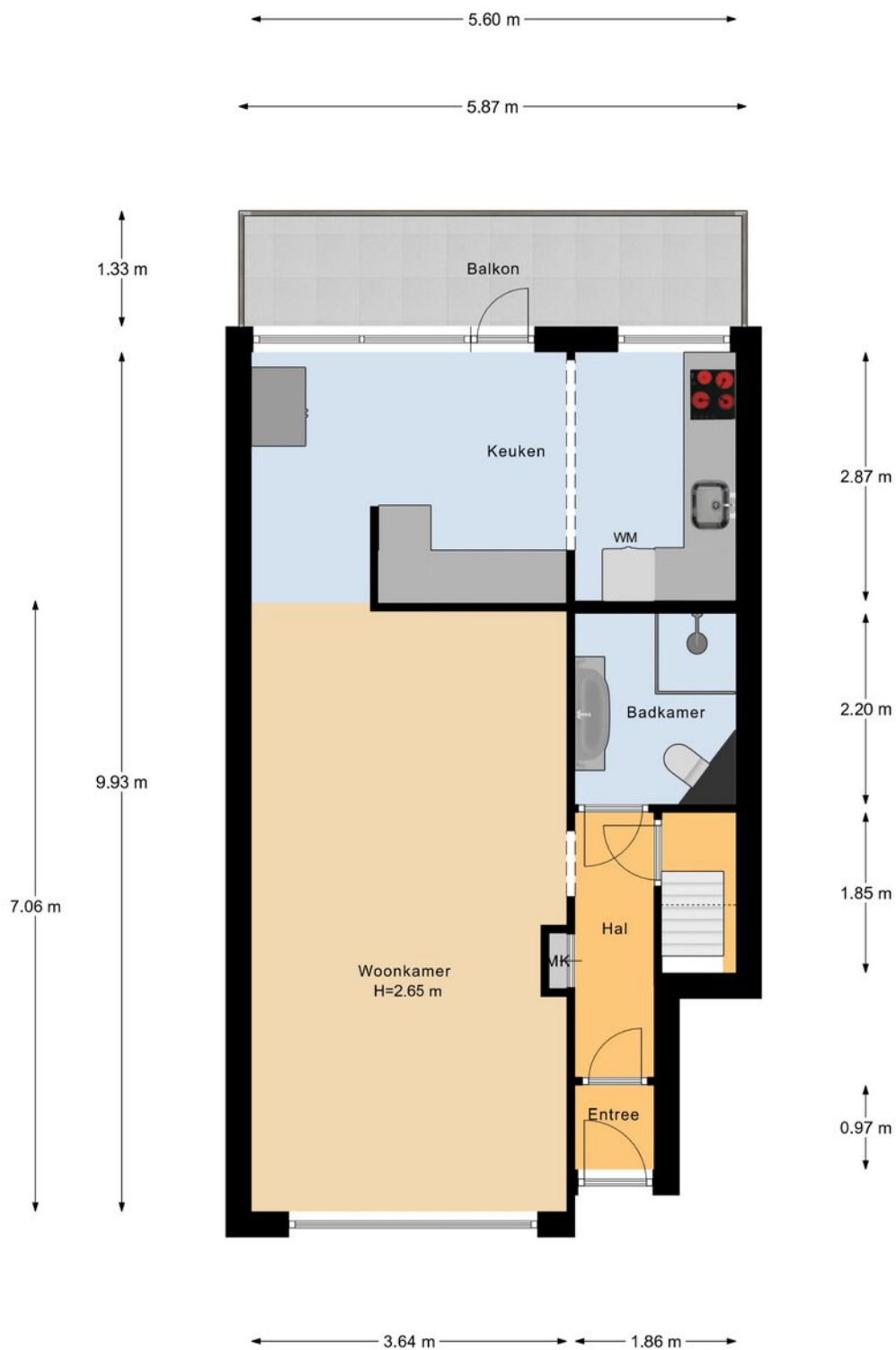
Foto's



Google maps

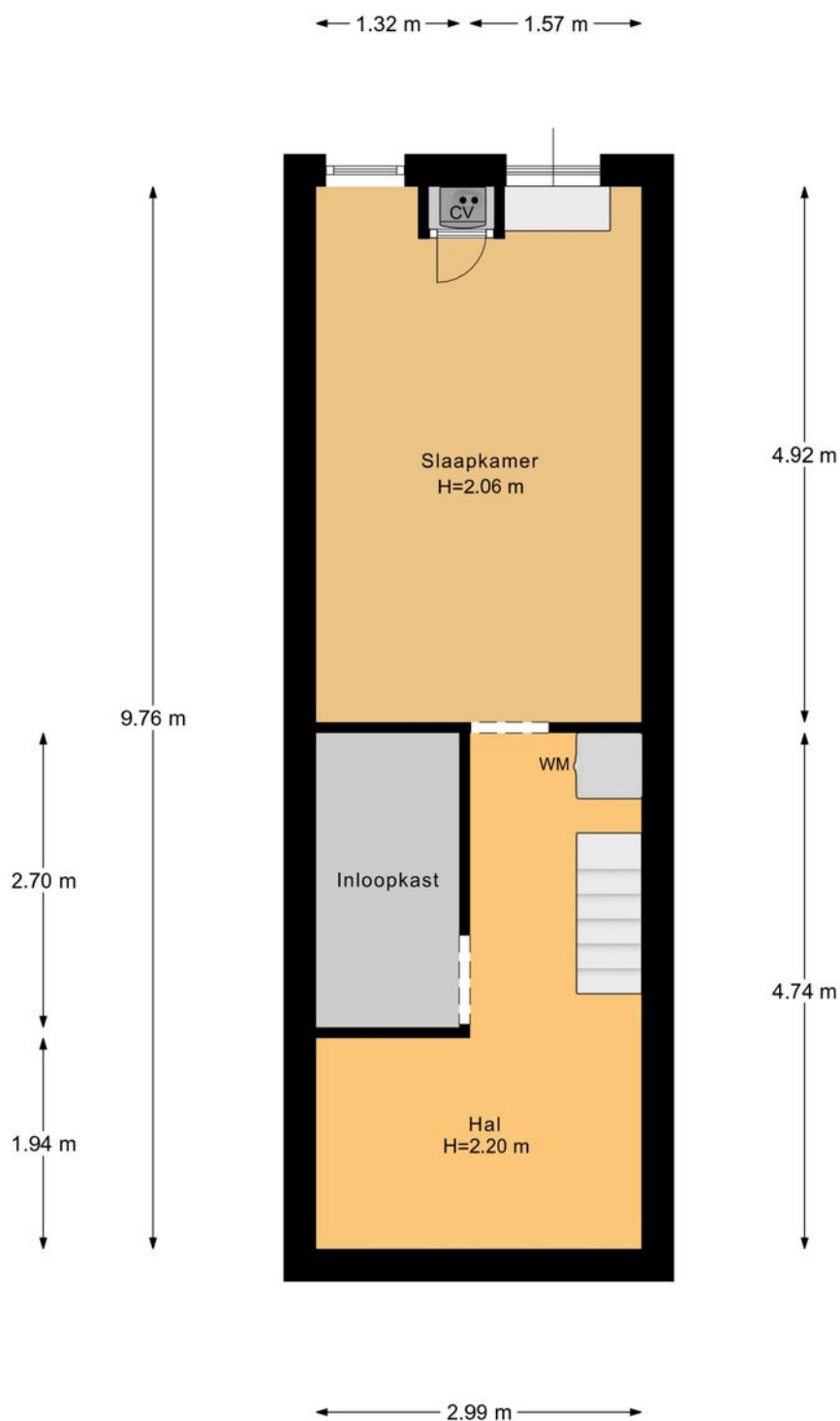


Tekeningen



Begane Grond

Tekeningen



Souterrain



Foto's



Foto's



Informatie

*Dienstverlening door De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.
Als allround financieel advies- en makelaarskantoor kunnen wij onze
klanten breed adviseren. Als u geïnteresseerd bent in een hypotheek of
meer informatie wenst over energiebesparende maatregelen, dan helpen*

wij u graag verder.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

*Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn.
Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan
gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is
op te vragen via de makelaar.*

Koopakte

*Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze
voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de VBO. De
waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en
wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken
voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning,
hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze
zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules
zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte*

Gunning

*Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de
gegadigde van zijn keuze.*

Voorbehouden

*Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van
de beschikbare gegevens moet ervan uitgegaan worden dat het
bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen,
jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge
informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft
zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn;
kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had
kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De
makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.*

Verdere informatie

*Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren
ter inzage en bepaalde informatie kunnen wij op uw verzoek aan u
mailen of toesturen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten waden
ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een
uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.*

De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20 Oud-Beijerland, fopjr@fdegroot.nl, 0186-615233

De Groot Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20
3260 AE Oud-Beijerland
0186-615233
fopjr@fdegrooot.nl