



3082 JN ROTTERDAM

VERBOOMSTRAAT 28 A

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



104 m² wonen



4 slaapkamers



1934



1e 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.

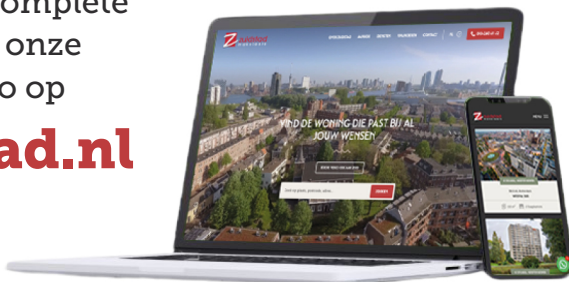
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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**



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	€ 300.000 k.k.
Oplevering	10 weken na ondertekening van de koopovereenkomst

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1934
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	104 m ²
Overige Inpandige Ruimte	2 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	6 m ²
Inhoud	336 m ³

INDELING

Aantal Kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De eerste woonlaag
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente, Charlois sectie, B nummer, 7498
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	-
Jaarlijkse Vergadering	-
Periodieke Bijdrage	-
Reservefonds Aanwezig	-
Onderhoudsplan	-
Opstalverzekering	-

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	45 m ² (7.59 m diep en 5.88 m breed)
Ligging Tuin	Oost
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 28 A



ROYAAL WONEN MET EEN GEWELDIGE ACHTERTUIN IN DE GEWILDE WIJK OUD-CHARLOIS!

Je hebt nu de mogelijkheid! De Verboomstraat 28-A is een 5-kamer(!) dubbele benedenwoning van maar liefst ca. 104 m² woonoppervlakte. Een ideale optie voor wie dan ook!

De woning op de begane grond heeft een ruim souterrain in de onderbouw en een heerlijke tuin aan de achterzijde, gelegen op het oosten. Op de begane grond is er een tuingerichte woonkamer met een open keukenruimte voorzien van een moderne inbouwkeuken. Op de begane grond is verder een slaapkamer aan de voorzijde, een nette toiletruimte en aan de achterzijde een balkon met toegang tot de tuin. In het souterrain zijn nog eens een 3-tal slaapkamers, de royale en een separate wasruimte. De woning wordt verwarmd met een eigen combiketel en is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing. Wat wil je nog meer?

De karakteristieke wijk Charlois is in trek door de centrale ligging! In de straat zijn bushaltes en een paar straten verderop aan de Boergoensevliet is een tramhalte. Ook zijn buurtwinkels met het Karel de Stouteplein in de buurt. De wijk heeft veel historische bebouwing en ligt vlakbij het stadscentrum. Aan de rand van de wijk is een opstappunt voor de watertaxi. Verder grenst Oud-Charlois aan het grootse 'Zuiderpark' en de Nieuwe Maas, met aan de andere kant het stadscentrum.

Kortom: genoeg redenen voor een vrijblijvende bezichtiging van deze woning. Van harte welkom!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree met de gang voorzien van

laminaatvloer, meterkast en de trap naar het souterrain.

- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje, mechanische ventilatie, betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots.
- * Woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond, open verbinding met de keukenruimte en openslaande deuren naar het balkon.
- * Open keukenruimte voorzien van lichte inbouwkeuken met inbouwapparatuur; gaskookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast met vriesvak. Verder is er een kast met de opstelling van de C.V.-combiketel.

Achtertuin:

- * Balkon is gelegen op het oosten met plaats voor een terrasje. Middels trap toegang tot de tuin.
- * Achtertuin voorzien van bestrating en een mogelijkheid voor een achterom.

Souterrain/Onderhuis:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Wasruimte met de aansluiting voor de wasmachine en bergruimte.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.
- * Fraaie badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator, mechanische ventilatie en nette betegeling.

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 28 A



- * Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.
- * Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en een deur naar de achtertuin.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot en met 7 april 2030.
- * De wijk Oud-Charlois 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 kunststof raamkozijnen met dubbele (aan de achterzijde HR ++) beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2019).
- * De VvE bestaat uit Verboomstraat 28 A en 28 B (op dit moment beiden van dezelfde eigenaar). De VvE gaat daarom pas van start/wordt opgericht zodra de woning Verboomstraat 28 A op naam staat van een nieuwe eigenaar.
- * Aan de foto-presentatie zijn een aantal artist impressions toegevoegd. Deze foto's geven een weergave van hoe het object er na een verbouwing uit kan komen te zien.
- * De notariële eigendomsoverdracht van dit appartement dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: NL Notariaat te Etten-Leur.
- * Aangezien het een verkoop uit de huur betreft worden er extra artikelen aan de koopovereenkomst toegevoegd. Een concept koopovereenkomst is bij ons op te vragen en wordt na aanvraag van een bezichtiging ook inzichtelijk gemaakt in Move.nl.
- * 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 104 m²
- * Overige inpandige ruimte ca. 2 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 6 m²
- * Inhoud ca. 336 m³

Bijdrage VvE : € 257,49 per maand
(betalingen gaan van start zodra de woning verkocht is)

Bouwjaar woning : 1934

Oplevering : 10 weken na ondertekening van de koopovereenkomst

WONING VOORZIEN
VAN 4 SLAAPKAMERS



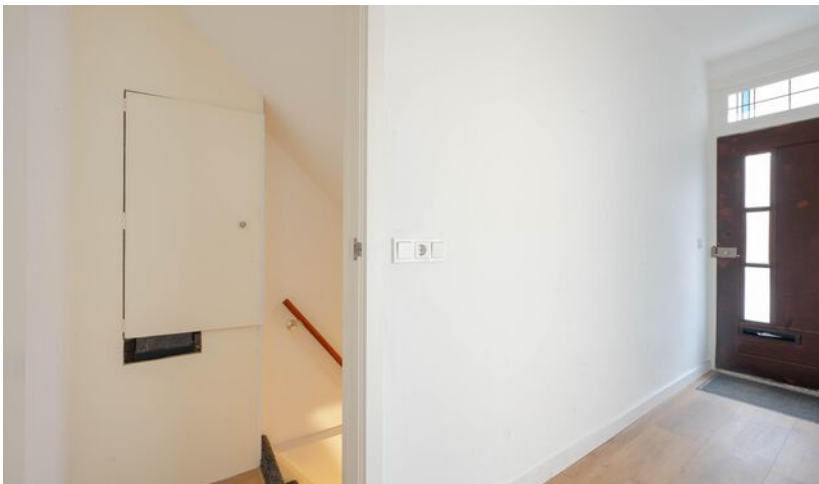


DE WONING IS
GELEGEN IN OUD-
CHARLOIS









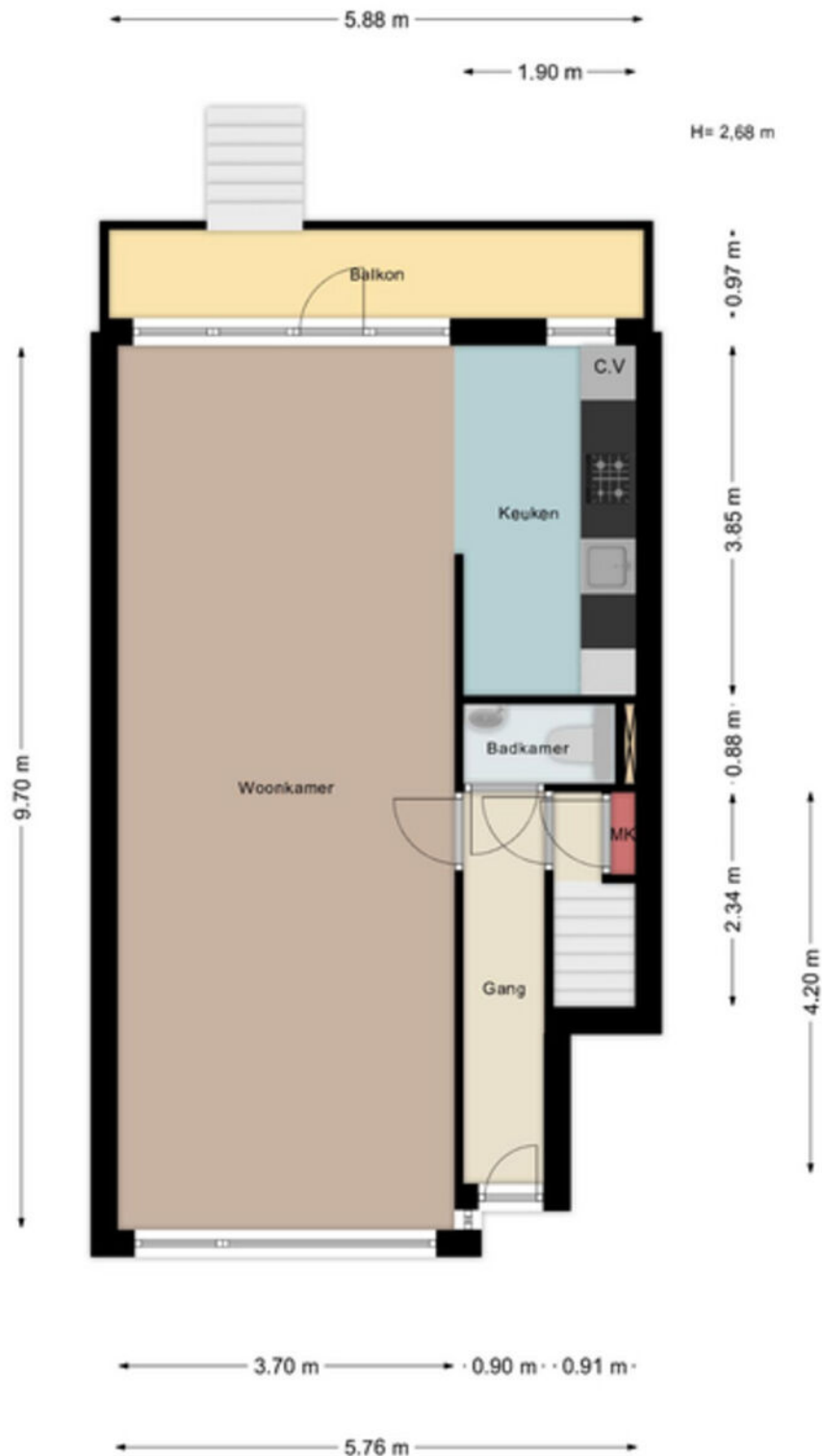




DE WONING HEEFT
EEN ACHTERTUIN EN
EEN BALKON

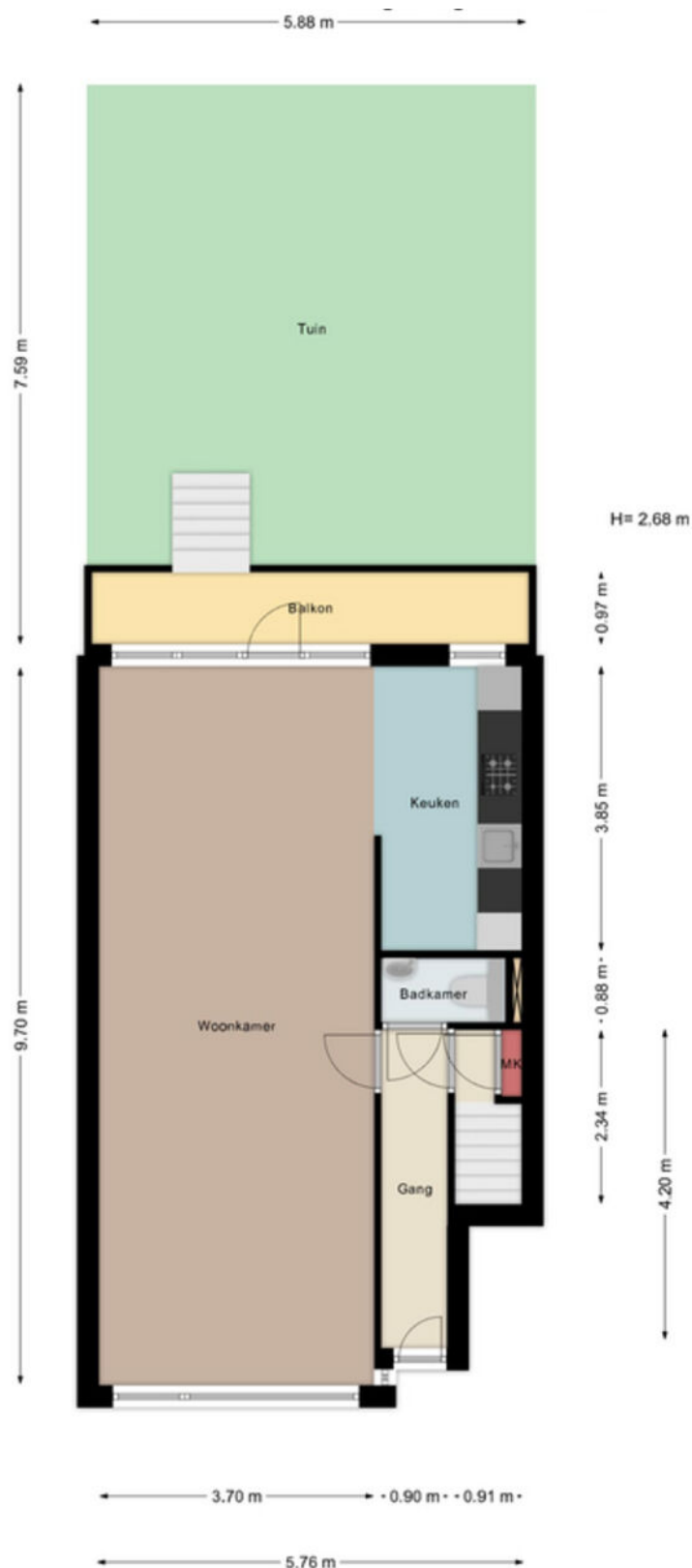


PLATTEGROND BEGANE GROND



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 BEGANE GROND MET TUIN



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 SOUTERRAIN



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.



CHARLOIS

OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS


Je hebt een woning
op het oog


Bezichtiging van de
woning


Informatie raadplegen
via 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 een 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!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



VERBOOMSTRAAT 28 A ROTTERDAM - 19

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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

