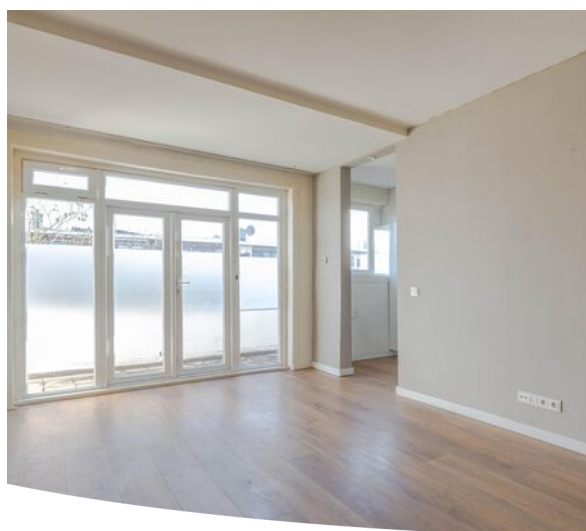




3082 JN ROTTERDAM

VERBOOMSTRAAT 28 B

VRAAGPRIJS € 290.000 K.K.



85 m² wonen



5 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.

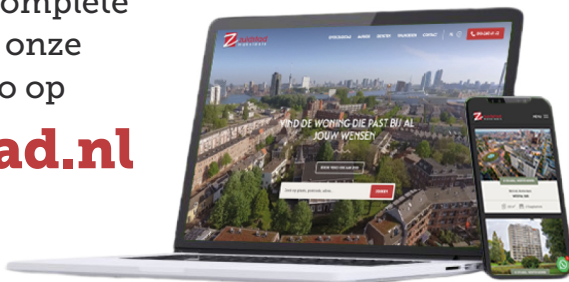
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 290.000 k.k.
Oplevering	10 weken na ondertekening van de koopovereenkomst

BOUWVORM

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

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	85 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	15 m ²
Inhoud	282 m ³

INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 5 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

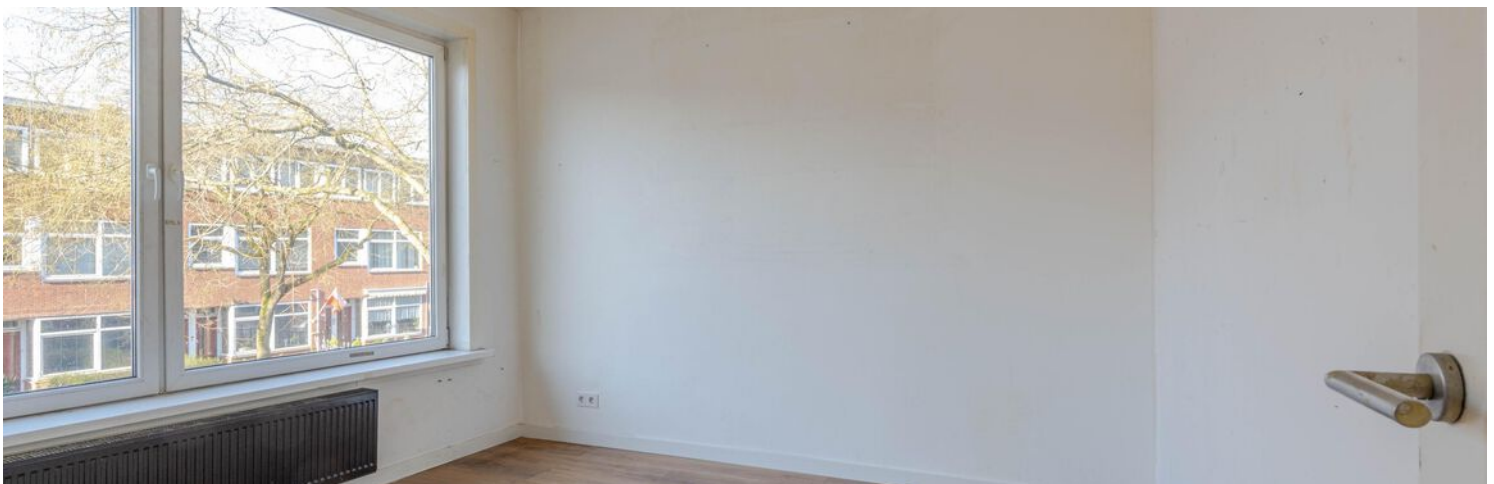
Kadastrale Aanduiding	Gemeente, Charlois sectie, B nummer, 7498
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	-
Periodieke Bijdrage	€ 187,42
Reservefonds Aanwezig	-
Onderhoudsplan	-
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 28 B



COMFORTABEL EN RUIM WONEN IN HET POPULAIRE OUD-CHARLOIS!

Een fijne woning op een geliefde locatie! De Verboomstraat 28-B is een 6-kamer(!) 2-laagse bovenwoning met een woonoppervlakte van ca. 85 m² en twee balkons aan de achterzijde, gelegen op het oosten. Een woning die zich leent voor diverse woonwensen.

De woning heeft een eigen entree op de begane grond met trapopgang naar de woonverdiepingen. Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer, gesitueerd aan de achterzijde en in open verbinding met de keuken. De keuken is uitgevoerd in lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via openslaande deuren is er toegang tot het balkon. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een verzorgde toiletruimte en twee slaapkamers aan de voorzijde. De tweede verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers met openslaande deur(en) naar het tweede balkon. Tevens is op deze verdieping een nette badkamer aanwezig, uitgerust met een inloopdouche en wastafelmeubel. Verder is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en wordt verwarmd middels een C.V.-combiketel uit 2019.

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 trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * 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.
- * Balkon aan de achterzijde, gelegen op het oosten, voorzien van terrastegels.
- * Open keukenruimte voorzien van lichte inbouwkeuken met inbouwapparatuur; gaskookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast, vrieskast. Verder is er een kast met de opstelling van de C.V.-combiketel.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.
- * Kleine slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.

VRAAGPRIJS € 290.000 K.K.

LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 28 B



Tweede verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en dakkapel.
- * Fraaie badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en nette betegeling.
- * Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en openslaande deuren naar het balkon.
- * Slaapkamer V aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde, gelegen op het oosten, voorzien van houten vlonderdelen.

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 beglazing (op de eerste verdieping aan de achterzijde HR++).
- * 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 B 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. 85 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²
- * Inhoud ca. 282 m³

Bijdrage VvE : € 213,35 per maand
(betalingen gaan van start zodra de woning verkocht is)

Bouwjaar woning : 1934

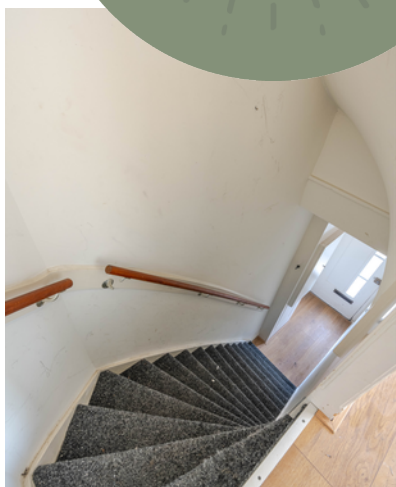
Oplevering : 10 weken na ondertekening van de koopovereenkomst

HET BALKON IS
GELEGEN OP HET
OOSTEN





DE WONING IS
GELEGEN IN OUD-
CHARLOIS



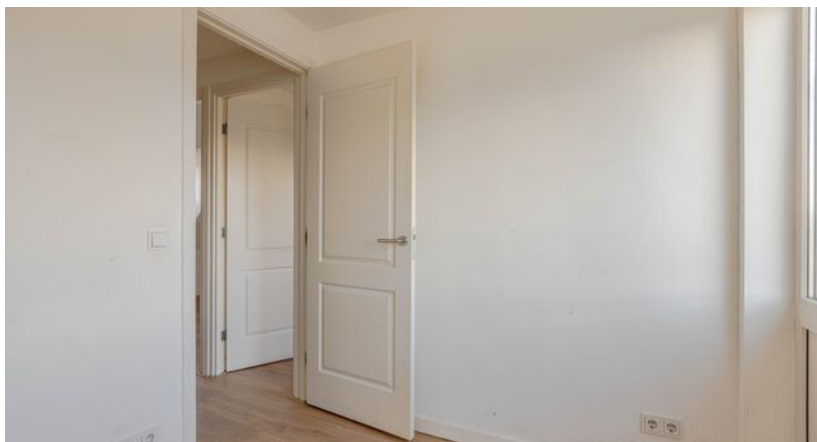




DE WONING HEEFT 5
SLAAPKAMERS





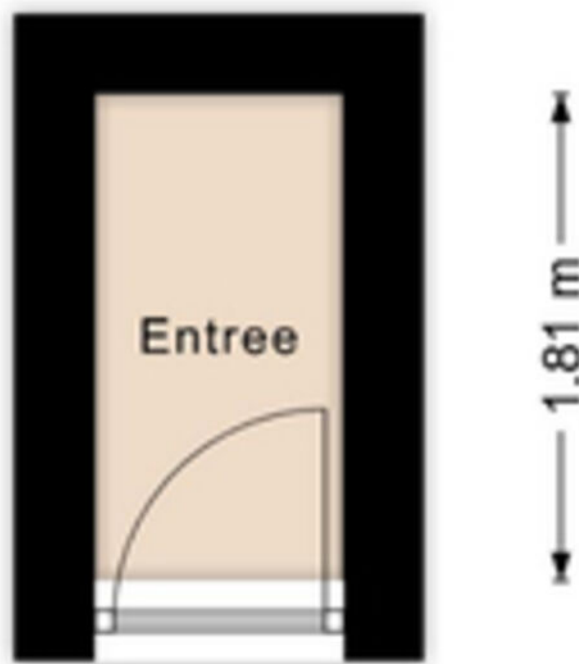




PLATTEGROND ENTREE



H=2,69m



0.92 m

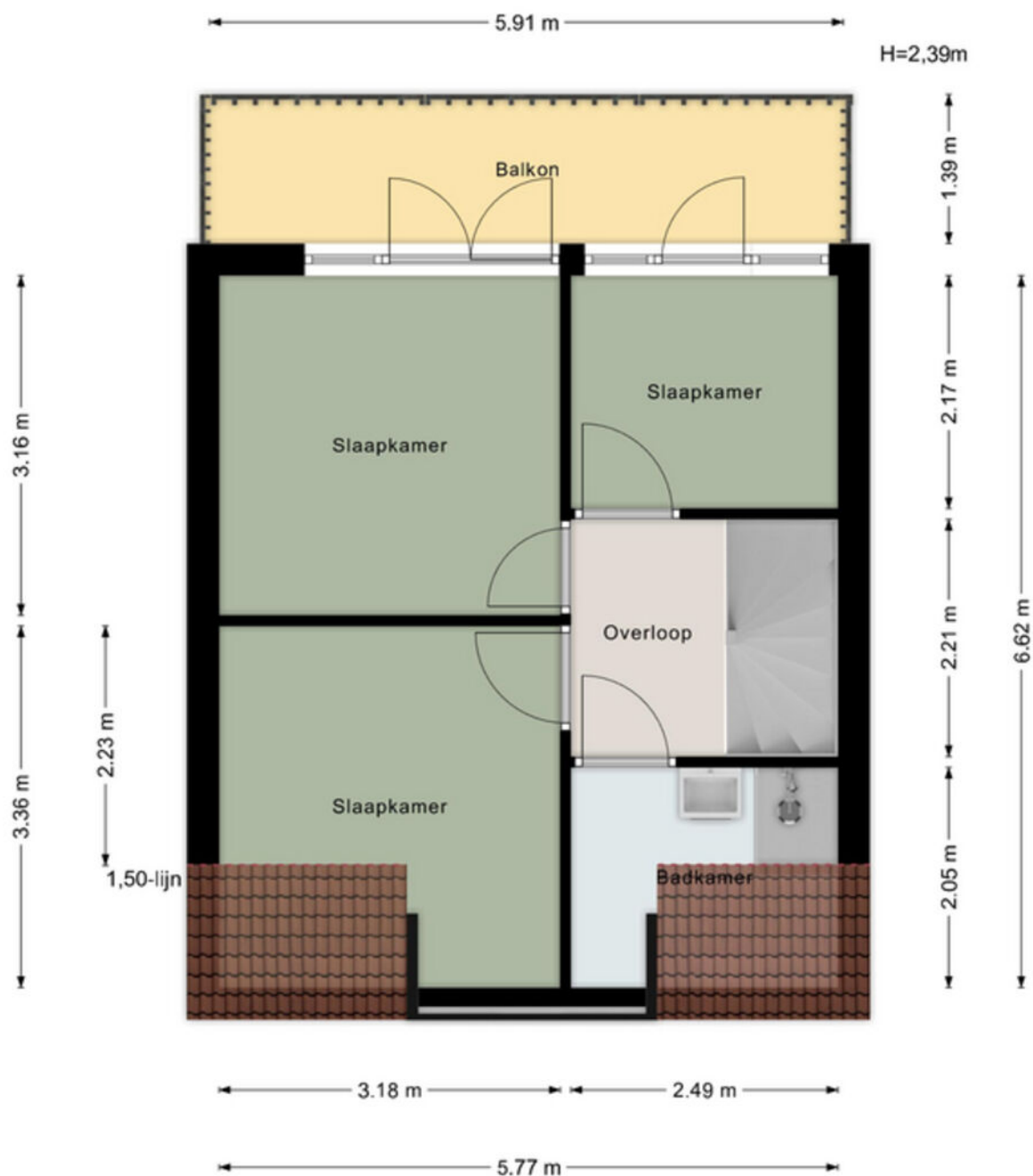
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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 TWEEDE 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.



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

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



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 B 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

