



## IJclubstraat 36 B, 3061 GT Rotterdam

**Vraagprijs € 600.000,- k.k.**

Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Sint-Jobsweg 30 k  
3024 EJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-8208555  
E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)



## Omschrijving

Welkom in dit prachtige 3-laags bovenhuis van ca. 147 m<sup>2</sup> woonoppervlak en een gunstig energielabel B gelegen aan de geliefde IJscubstraat in Kralingen. Met maar liefst zes kamers, twee badkamers, twee woningbrede zonnige balkons (zuidoosten) en een rijke hoeveelheid karakteristieke details zoals glas-in-lood, ornamenten en klassieke balusters, is dit een woning die sfeer en ruimte perfect combineert.

Hier woont u in een rustige straat, op loopafstand van de Kralingse Plas en het Kralingse Bos – dé plek om te ontspannen, sporten of picknicken in het groen. Daarnaast vindt u in de directe omgeving de gezellige Lusthofstraat met een breed aanbod aan winkels, delicatessenzaken en supermarkten. Ook de horeca in Kralingen is volop aanwezig: van knusse koffiebarretjes tot bruisende restaurants en cafés zoals Café Sjek aan de Plas, Vicini en De Tuin van de Vier Windstreken. En voor wie werkt of studeert in de stad: met de metro of tram (Voorschoterlaan, Gerdesiaweg) bent u in enkele minuten in hartje Rotterdam en de Erasmus Universiteit ligt op slechts 5 minuten fietsen.

### Indeling

#### Entree:

Eigen opgang, hal en trap naar de 1e verdieping. De trappen en overlopen zijn in september 2021 voorzien van stijlvolle donkere vloerbedekking.

#### 1e Verdieping (woonverdieping):

Overloop met ruime toiletruimte en modern zwevend toilet (2021), riante, lichte woonkamer aan de voorzijde met hoge plafonds en grote raampartijen. Doorgang naar de eetkamer aan de achterzijde met dubbele openslaande deuren naar het woningbrede balkon (zuidoost). Hier kan je heerlijk vertoeven in de zon met een goed glas wijn of een boek.

De luxe woonkeuken aan de achterzijde van de woning is in 2021 volledig vernieuwd en hoogwaardig afgewerkt. Het doordachte ontwerp met bargedeelte combineert stijl en functionaliteit en maakt het de ideale plek om te koken, borrelen en samen te komen. Dankzij de directe verbinding met het balkon geniet u hier van veel licht en een heerlijk binnen-buiten gevoel." De keuken met een fraai eiland is compleet uitgerust met inbouwapparatuur zoals AEG vaatwasser, Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, AEG oven, AEG combi oven met warmhoudlade en Amerikaanse koelkast en vriezer Fraaie vloer, gestuukte wanden en plafonds, deels met ornamenten en plafondplinten

#### 2e Verdieping:

Twee ruime slaapkamers: voorkamer met vaste kast, achterkamer met toegang tot het tweede balkon over de volle breedte. Hier is het heerlijk wakker worden met een ontbijtje in de ochtend zon.

Moderne badkamer met inloopdouche (regen- en handdouche), wastafelmeubel, spiegelkast, designradiator en inbouwverlichting.

Separaat toilet. Op deze verdieping een mooie laminaatvloer

#### 3e Verdieping:

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**

**Sint-Jobsweg 30 k**

**3024 EJ, ROTTERDAM**

**Tel: 010-8208555**

**E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)**

**[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)**





Overloop met dakkapel. Twee royale slaapkamers, beide met dakkapel. Tweede badkamer met douche en wasmachine-aansluiting. Kast met CV-opstelling (2015/2016) en MV-box

Bijzonderheden:

Twee woningbrede balkons

Eigen grond

Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2014

In 2023 is de achtergevel gerenoveerd en geïsoleerd

Geheel voorzien van dubbel glas, deels kunststof kozijnen met draai-kiep ramen

CV-ketel vernieuwd in 2015/2016

Energie label: B

V.v.E.: de VvE is actief, de bijdrage is volgens opgave ca. € 72,- per maand

Goede locatie nabij het Kralingse Bos

In de koopakte zal er een ouderdoms-, funderingsclausule worden opgenomen.

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Sint-Jobsweg 30 k  
3024 EJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-8208555  
E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)





## Kenmerken

|                                 |                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 600.000,00                                    |
| Soort                           | : Appartement                                     |
| Open portiek                    | : Nee                                             |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                |
| Inhoud woning                   | : 562 m <sup>3</sup>                              |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 147 m <sup>2</sup>                              |
| Soort appartement               | : Bovenwoning                                     |
| Bouwjaar                        | : 1908                                            |
| Ligging                         | : In woonwijk, beschutte ligging                  |
| Tuin                            | : Geen tuin                                       |
| Garage                          | : Geen garage                                     |
| Energielabel                    | : B                                               |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                      |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas          |
| C.V.-ketel                      | : hr (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom) |

## Locatie

IJscubstraat 36 B  
3061 GT ROTTERDAM



Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Sint-Jobsweg 30 k  
3024 EJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-8208555  
E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)



## Foto's

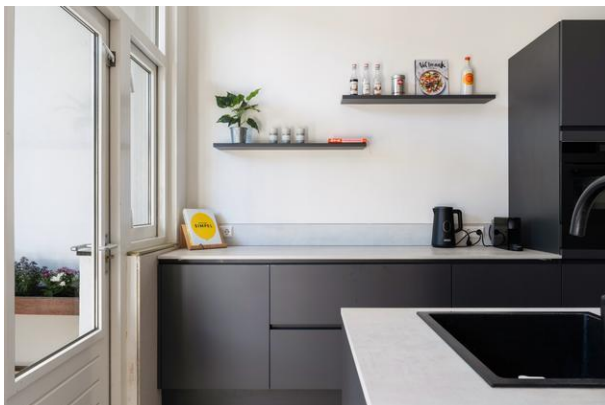
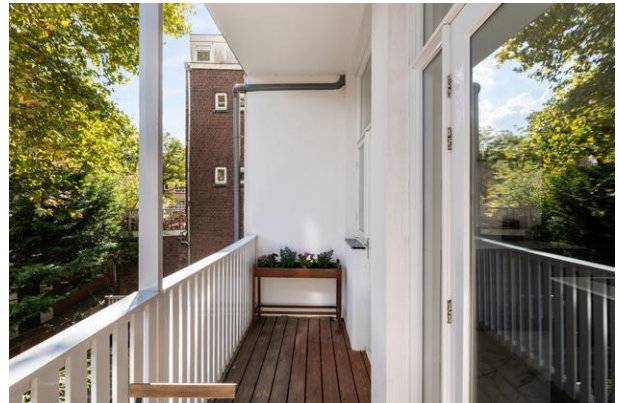




## Foto's

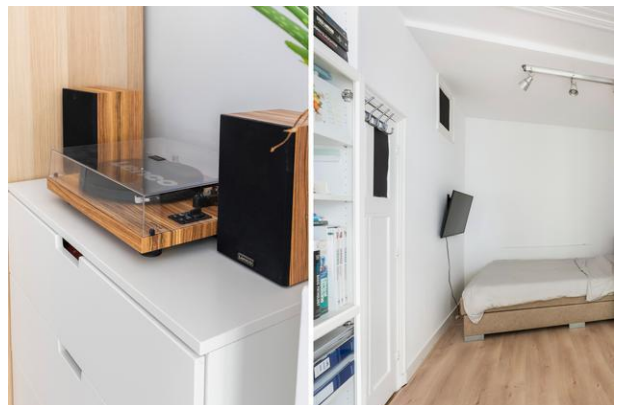


## Foto's





## Foto's





## Foto's



## Foto's

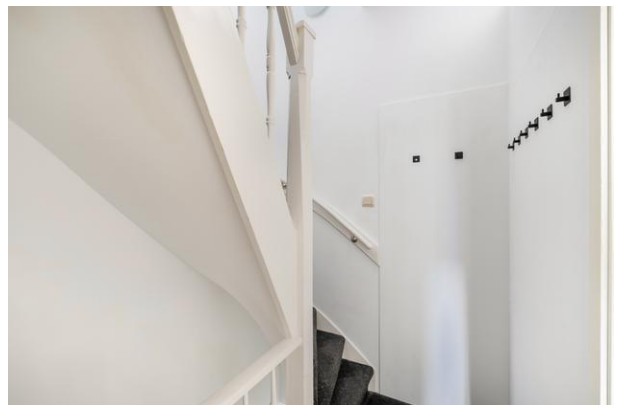
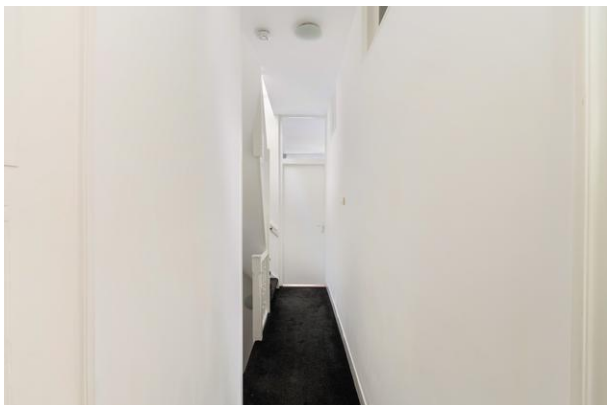


## Foto's





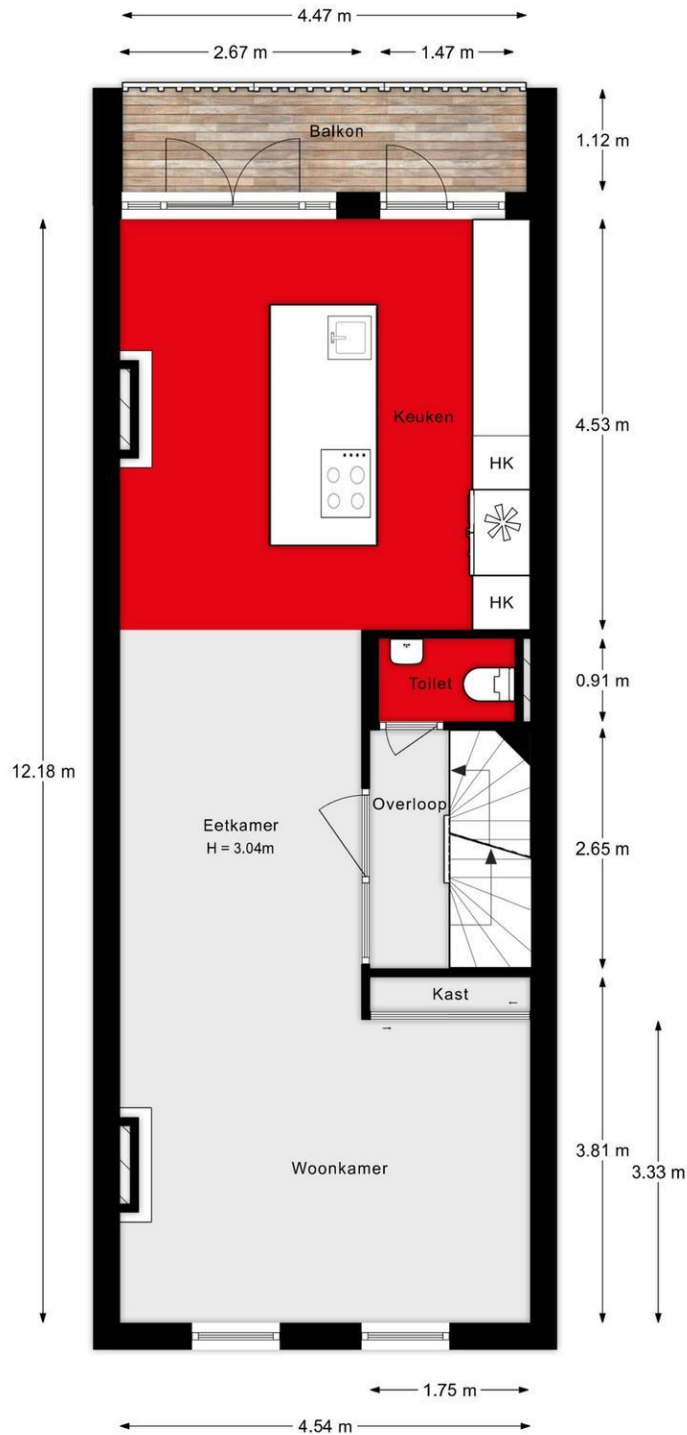
## Foto's



## Foto's



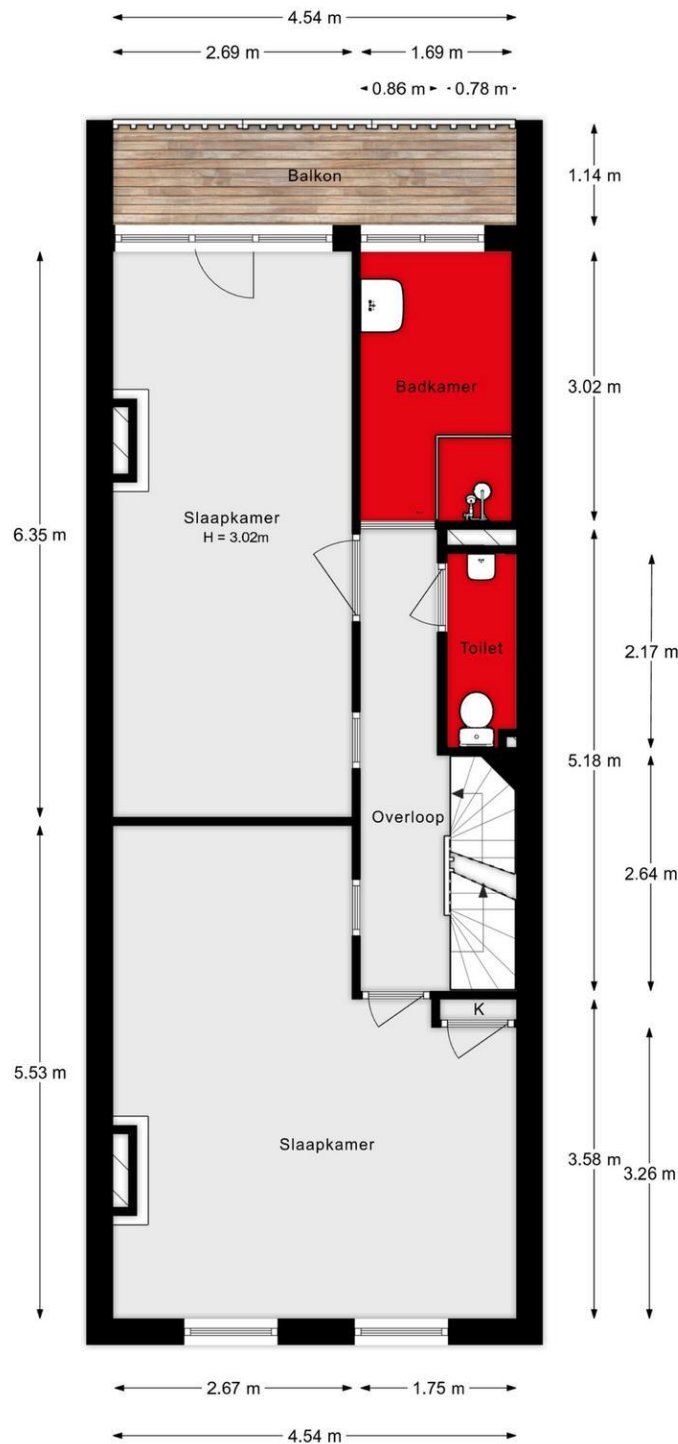
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

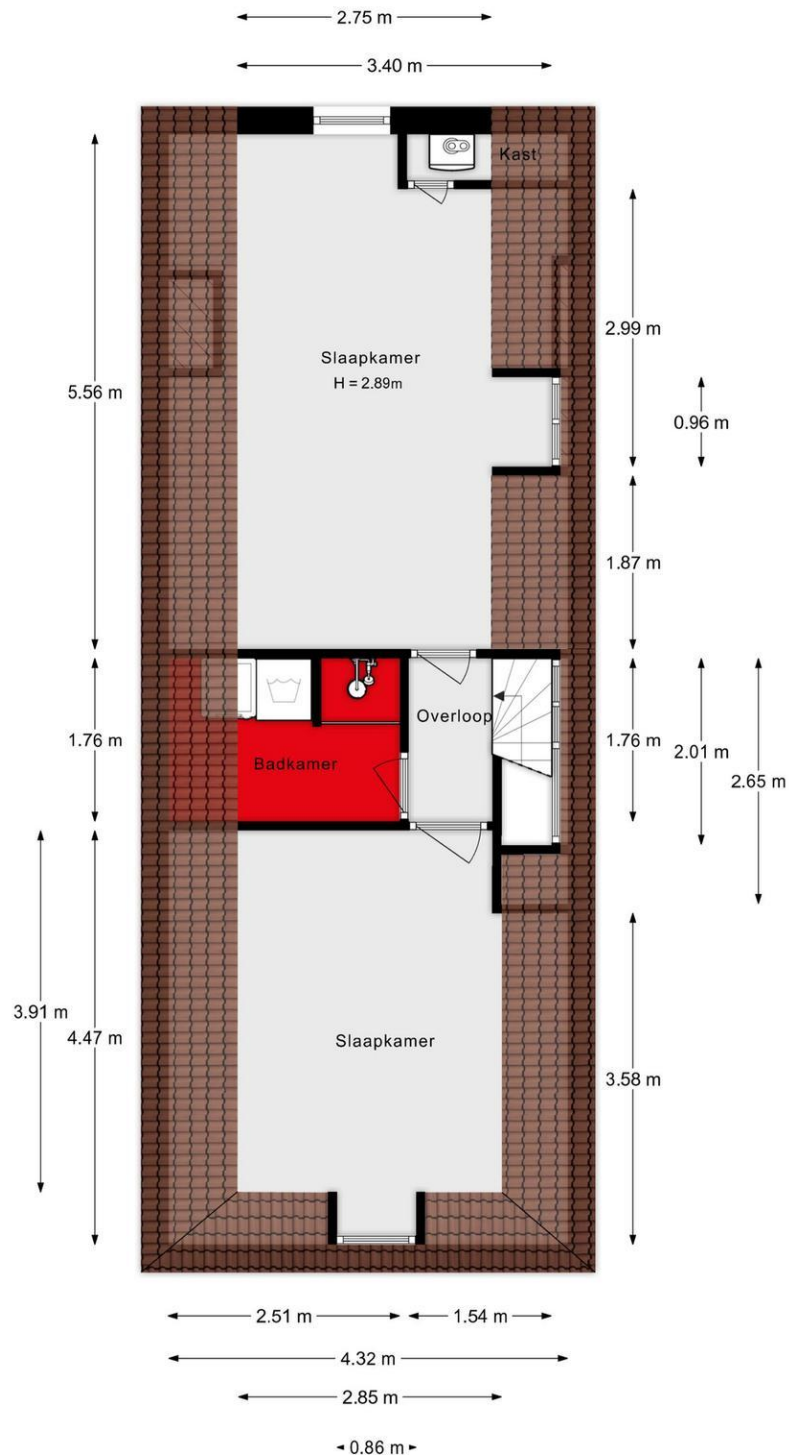


# Plattegrond



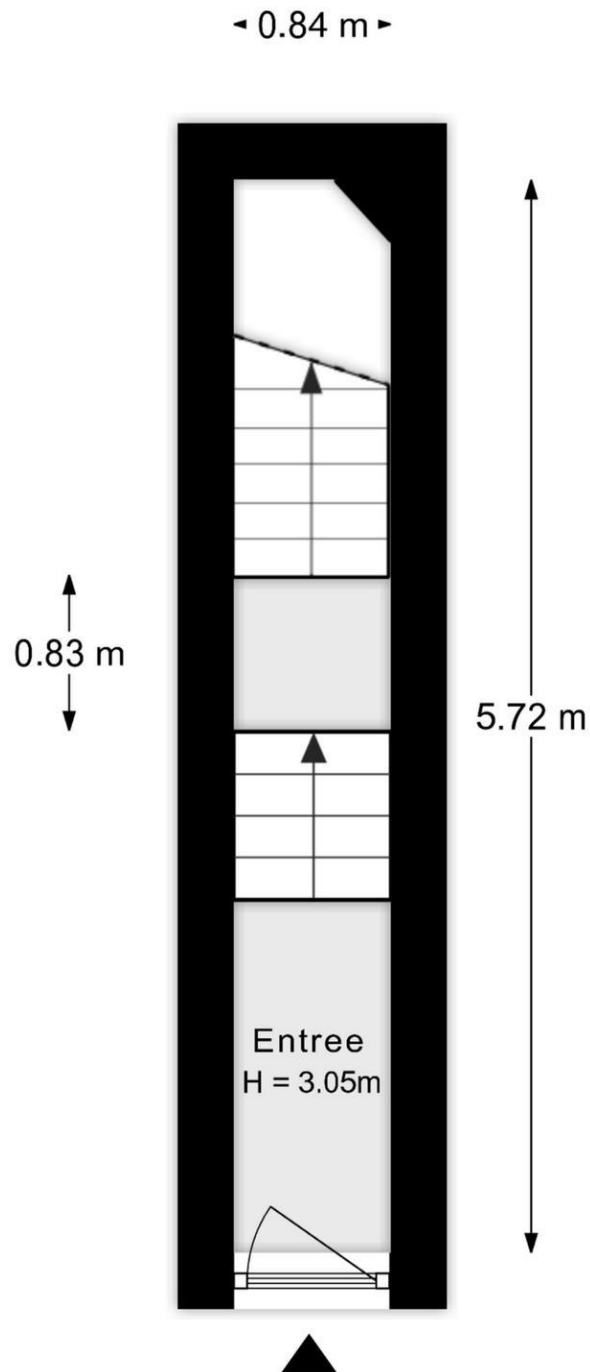
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Meetrapport



## Meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform Branchebrede Meetinstructie

IJssclubstraat 36B

3061 GT Rotterdam

06-10-2025

Op locatie ingemeten

Woningperspectief

Schaverijstraat 11 3534AS Utrecht

[www.woningperspectief.nl](http://www.woningperspectief.nl)

085 060 2409

[utrecht@woningperspectief.nl](mailto:utrecht@woningperspectief.nl)

# Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!

Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.

Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website [www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl).

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen? Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebepaling.

Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)

## Verkoopinformatie

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2026 naar € 470.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

### Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

### Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling

Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**

**Sint-Jobsweg 30 k**

**3024 EJ, ROTTERDAM**

**Tel: 010-8208555**

**E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)**

**[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)**



aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofdvverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 555.000,-- per 1 januari 2026.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofdvverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

### **Opkoopbescherming**

In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 470.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

### **Woonvergunning**

Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

### **Voorbehouden**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

### **Onderzoeksplicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning of perceel rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**

**Sint-Jobsweg 30 k**

**3024 EJ, ROTTERDAM**

**Tel: 010-8208555**

**E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)**

**[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)**





etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

### **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

### **Uitnodiging**

Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Ouderdomsclausule**

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

#### **Asbest**

In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaken kan voortvloeien.

#### **Funderingsonderzoek**

Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

#### **Niet bewoners-clausule**

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Sint-Jobsweg 30 k  
3024 EJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-8208555  
E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)

