



3079 ME ROTTERDAM

OPTENOORD 12

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



120 m² wonen



3 slaapkamers



1981



120 m² perceel



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	€ 375.000 k.k.
Oplevering	In aanmelding

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	433 m ³
Perceeloppervlakte	120 m ²

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie B, nr. 5816
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	52 m ² (10.21 m diep en 5.08 m breed)
Ligging tuin	Noordwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER OPTENOORD 12



ZOEK JIJ EEN AANTREKKELIJKE EENGEZINSWONING MET RUIMTE EN IN DE LUWTE VAN DE STAD?!

Dan is dit een prachtige optie! Gelegen in een rustige en groene wijk van IJsselmonde mogen wij de Optenoord 12 aanbieden, een royale tussenwoning met energielabel B, 5 ruime kamers, op een perceel van 126 m² EIGEN GROND, met zowel een voor- als achtertuin en omgeven door veel groen aan de rand van Rotterdam. Ga jij de uitdaging aan om hier jouw paleisje van te maken?

De woning is gelegen in Rotterdam-IJsselmonde met in de nabije omgeving een supermarkt en veel groen. Door de wijk rijdt een bus, aan de Reyerdijk is een tramhalte en verderop het Maasstad Ziekenhuis. De directe omgeving ademt de sfeer van een dorps karakter. Er is een goede aansluiting op de ring rond Rotterdam (A15 en A16) en voor een winkelcentrum kun je bijvoorbeeld terecht in het hart van IJsselmonde; winkelcentrum Keizerswaard. Ook zijn er in de achtergelegen wijk Reyerwaard basisscholen.

Kortom; dit wil je! Graag laat één van onze makelaars je deze woning zien. Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

- * Voortuin voorzien van bestrating en groen; toegang tot de woning.
- * Woningentree; tochtportaal met de meterkast; gang met de trapopgang, trapkast en toegang tot de woonkamer.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en geheel betegeld.
- * L-vormige woonkamer met open keuken voorzien van behangwanden, open verbinding met de keukenruimte en een deur naar de achtertuin.

* Keukenruimte aan de voorzijde voorzien van inbouwkeuken met een betegelde achterwand en apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie.

* Heerlijke achtertuin, gelegen op het oosten, voorzien van bestrating, een stenen schuur (ca. 7 m²) en een achterom. Achter de woningen is een speelplaats (mandelig perceel) voor de kinderen.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer met een grote vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Royale slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Badkamer voorzien van lichte betegeling, inloofdouche, wastafel en de wasmachine-aansluiting.

Tweede verdieping:

- * Royale open zolderverdieping met een dakraam en de opstelling van de C.V.-combiketel.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energietabel B, geldig tot 14 mei 2035.

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.

LEES ALLES OVER OPTENOORD 12



* De wijk Groot-IJsselmonde 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 hardhouten raamkozijnen met dubbele of HR++ beglazing (2023).

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2018).

* 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 deze woning 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. 120 m²

* Externe bergruimte ca. 7 m²

* Inhoud ca. 433 m³

* Perceel 126 m²

Bouwjaar woning : 1981

Oplevering : 10 weken na

ondertekening van de koopovereenkomst

HEERLIJKE
ACHTERTUIN,
MAAR LIEFST
10 METER DIEP









TOVER JIJ
HET OM TOT
JOUW PLEKJE?!

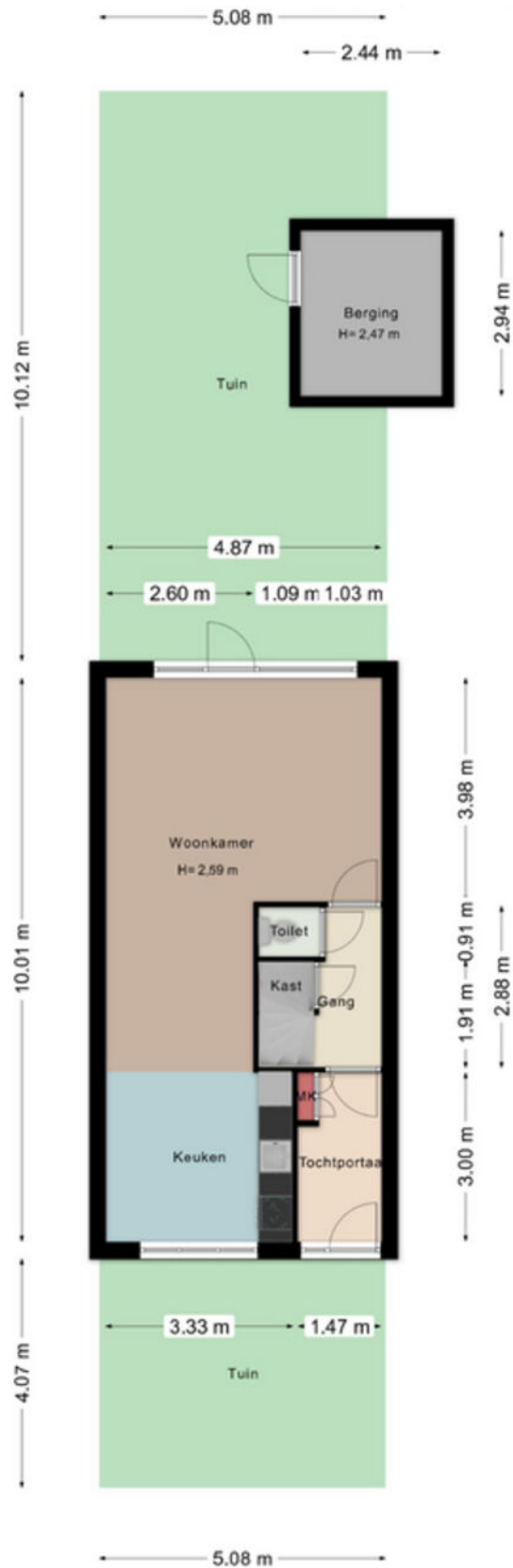






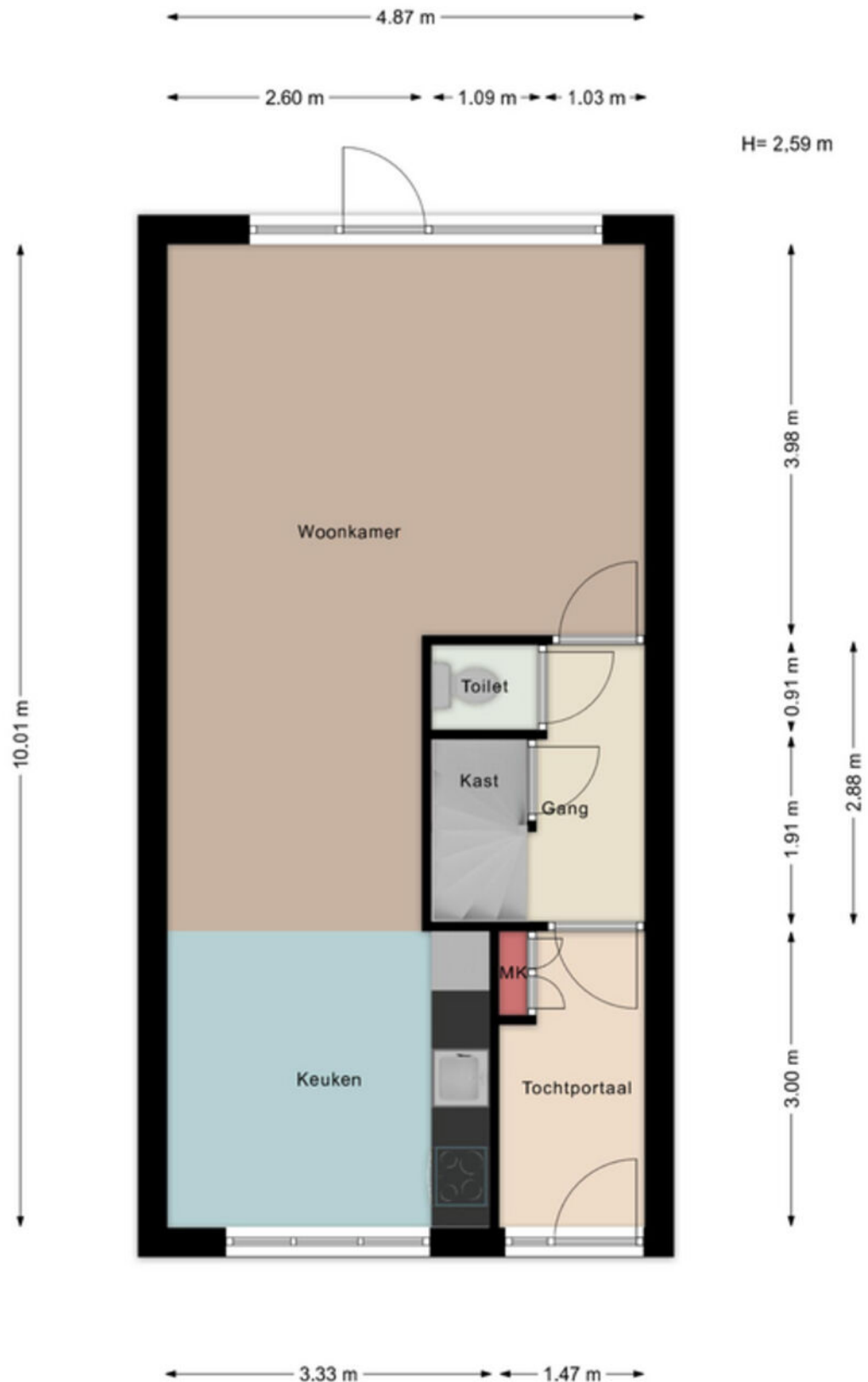


PLATTEGROND TUIN



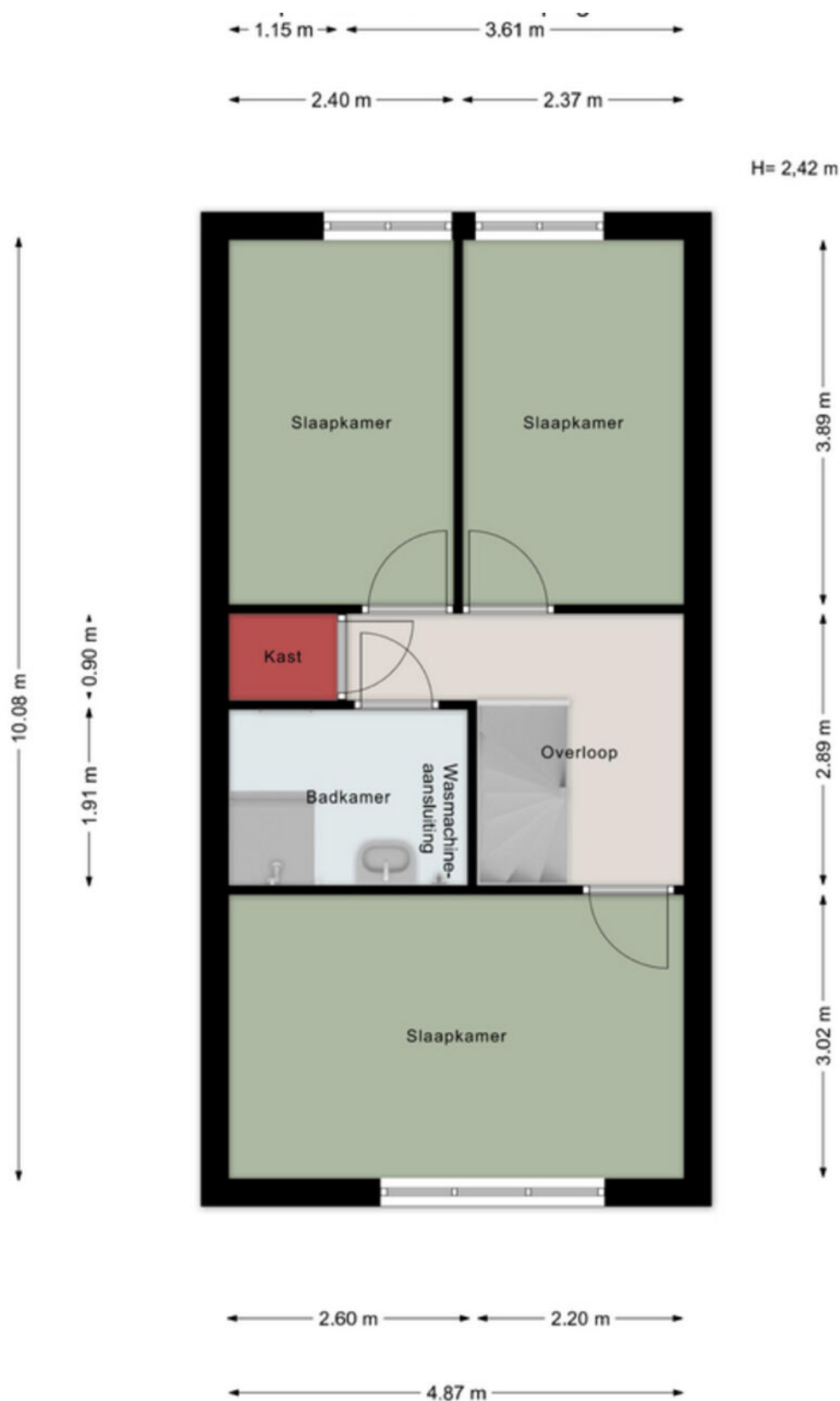
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND BEGANE GROND



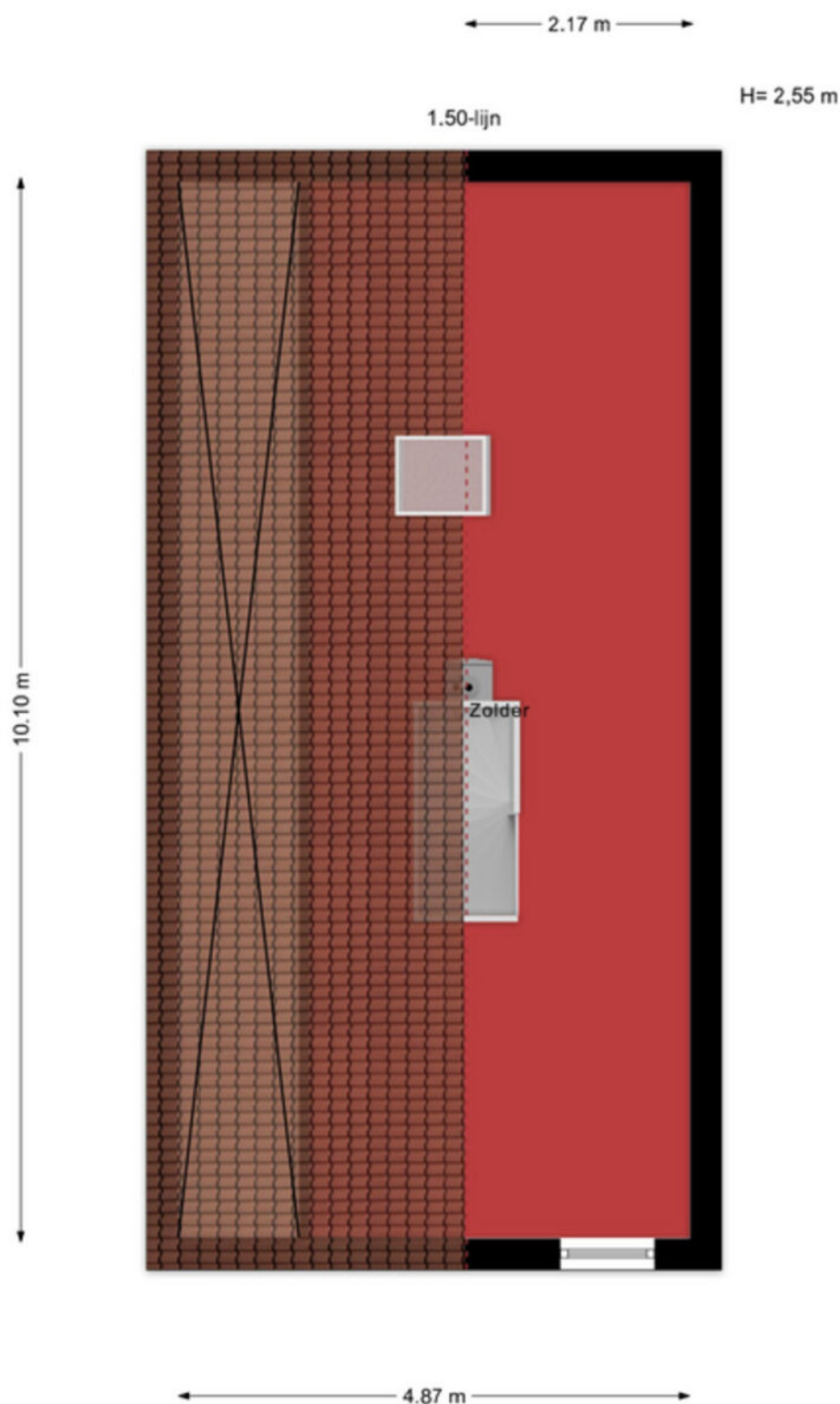
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND 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 ZOLDER



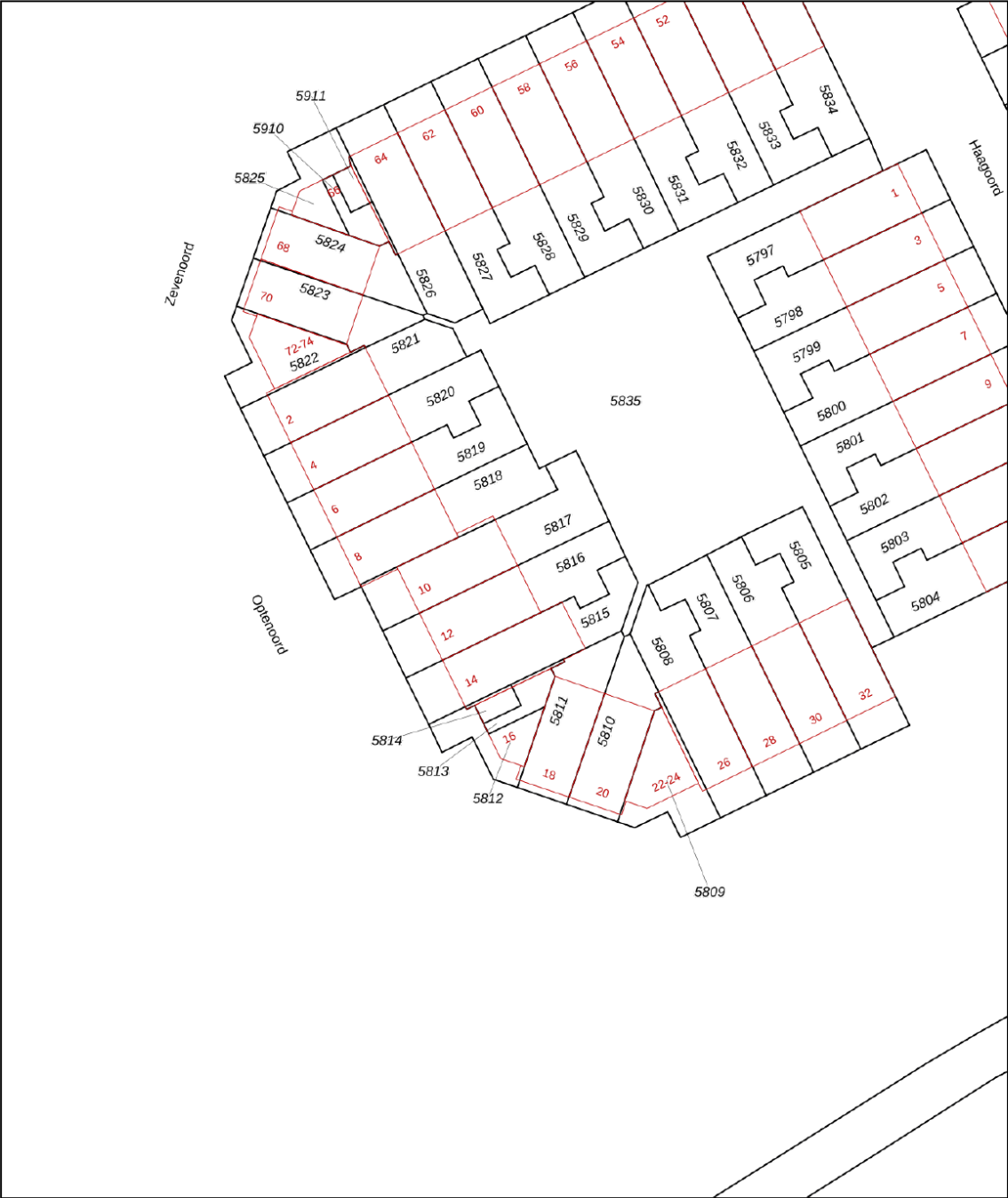
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: TTB



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde
Sectie B
Perceel 5816

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





MODERN EN DORPS,
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'



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



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

