



3076 EE ROTTERDAM

# MARSMANSTRAAT 62



BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.



56 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1961



4e 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](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 200.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	56 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Inhoud	175 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De derde verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie C, nummer 4329, indexnummer 24
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 134, 43
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

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



# LEES ALLES OVER MARSMANSTRAAT 62



## BEN JE OP ZOEK NAAR EEN BETAALBARE WONING DIE JE NAAR EIGEN SMAAK KUNT MAKEN?

Dan is dit knusse 3-kamerappartement in Rotterdam-Lombardijen precies wat je zoekt. Deze woning is uitermate geschikt voor starters én voor kopers met twee rechterhanden die niet terugdeinzen voor een opknapproject. De prijs is een bieden-vanaf-prijs van € 200.000,-- K.K.!

Het appartement beschikt over een praktische indeling met een lichte woonkamer, twee slaapkamers en een keuken en badkamer die naar eigen inzicht te moderniseren zijn. Hier krijg je de kans om jouw woonwensen volledig tot leven te brengen.

Aan de achterzijde bevindt zich een balkon, waar je heerlijk kunt genieten van een kop koffie of een momentje van rust. Daarnaast is er een berging in de onderbouw aanwezig, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen.

De ligging is bijzonder gunstig: in de directe omgeving vind je diverse winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de rijkswegen. Hierdoor zijn zowel het stadscentrum als omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Kortom, een woning met potentie op een fijne locatie. Zie jij de mogelijkheden? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging!

### Indeling:

- \* Entree via het portiek met trappenhuis die leidt naar de derde verdieping.
- \* Hal met kast waar de opstelling is van de combiketel.
- \* Toiletruimte met duoblok en voor de helft betegeld met lichte tegels.

- \* Lichte woonkamer met gestukadoorde wanden.
- \* Slaapkamer aan de voorzijde.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde met toegang naar de:
  - \* Badkamer welke is uitgerust met een inloopdouche, wastafel, aansluiting voor de wasmachine en witte betegeling.
  - \* Keuken voorzien van een kunststof keukenopstelling, RVS werkblad en betegeling.
  - \* Balkon aan de achterzijde gelegen op het westen.
  - \* Eigen berging in de onderbouw.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel D, geldig tot 2 mei 2035.
- \* De wijk Lombardijen valt niet onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning ook kan kopen voor de verhuur. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is voorzien van houten en kunststof raamkozijnen grotendeels met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (gedateerd).
- \* 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.

**BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER MARSMANSTRAAT 62



## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 56 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 175 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E berging : ca. € 134,43 per maand  
Bouwjaar woning : 1961  
Oplevering : Kan spoedig!

KNUS 3-KAMER  
APPARTEMENT









BALKON GELEGEN OP  
HET WESTEN







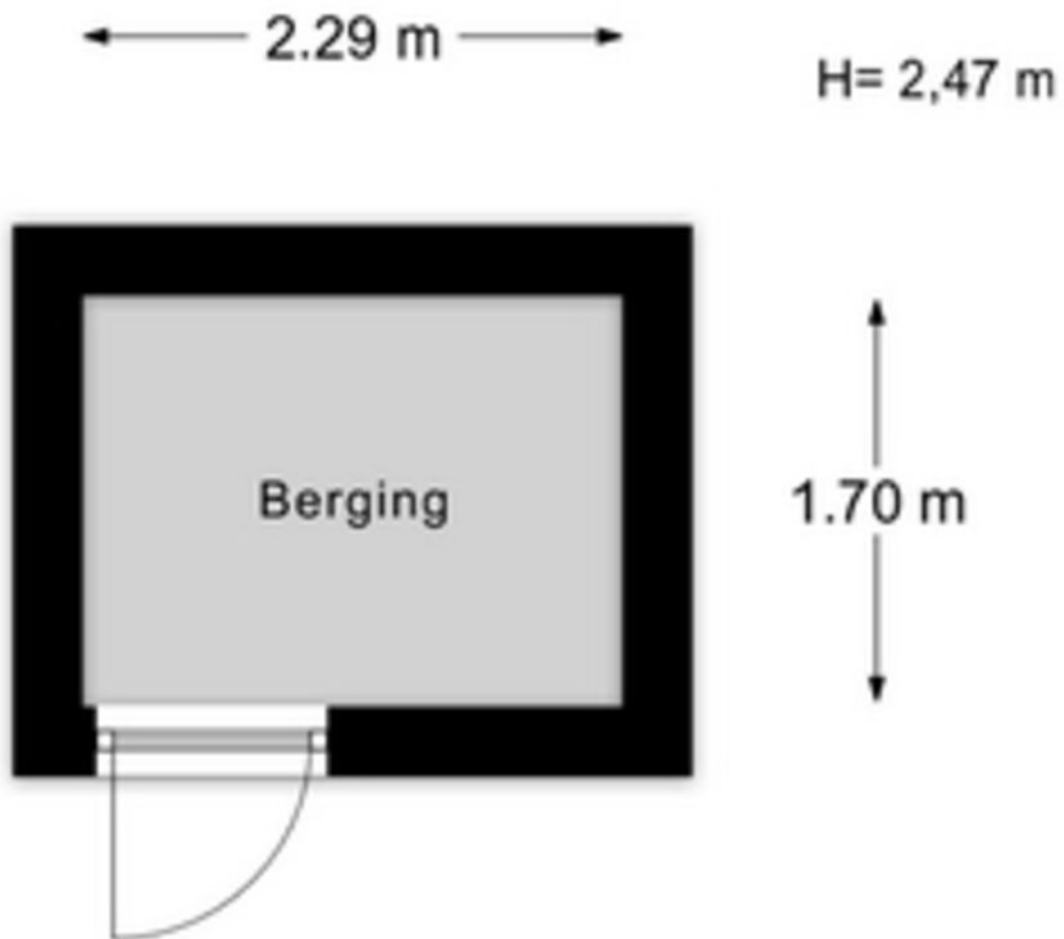
# PLATTEGROND - DERDE VERDIEPING



Aan de maatvoering in deze tekening  
kunnen geen rechten worden ontleend.  
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend

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 - BERGING



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.



DÉ WIJK VOOR  
STARTERS EN  
DOORSTROMERS.

MOLIÉREBUURT, KARL MARXBUURT, SPINOZAPARK

## LOMBARDIEN



De perfecte woonwijk voor starters en doorstromers!

Leuke appartementen en uitstekend gelegen gezinswoningen. Daarbij is de ligging van de wijk ideaal met goede ontsluiting richting het centrum en rijkswegen en natuurlijk het NS station Lombardijen.

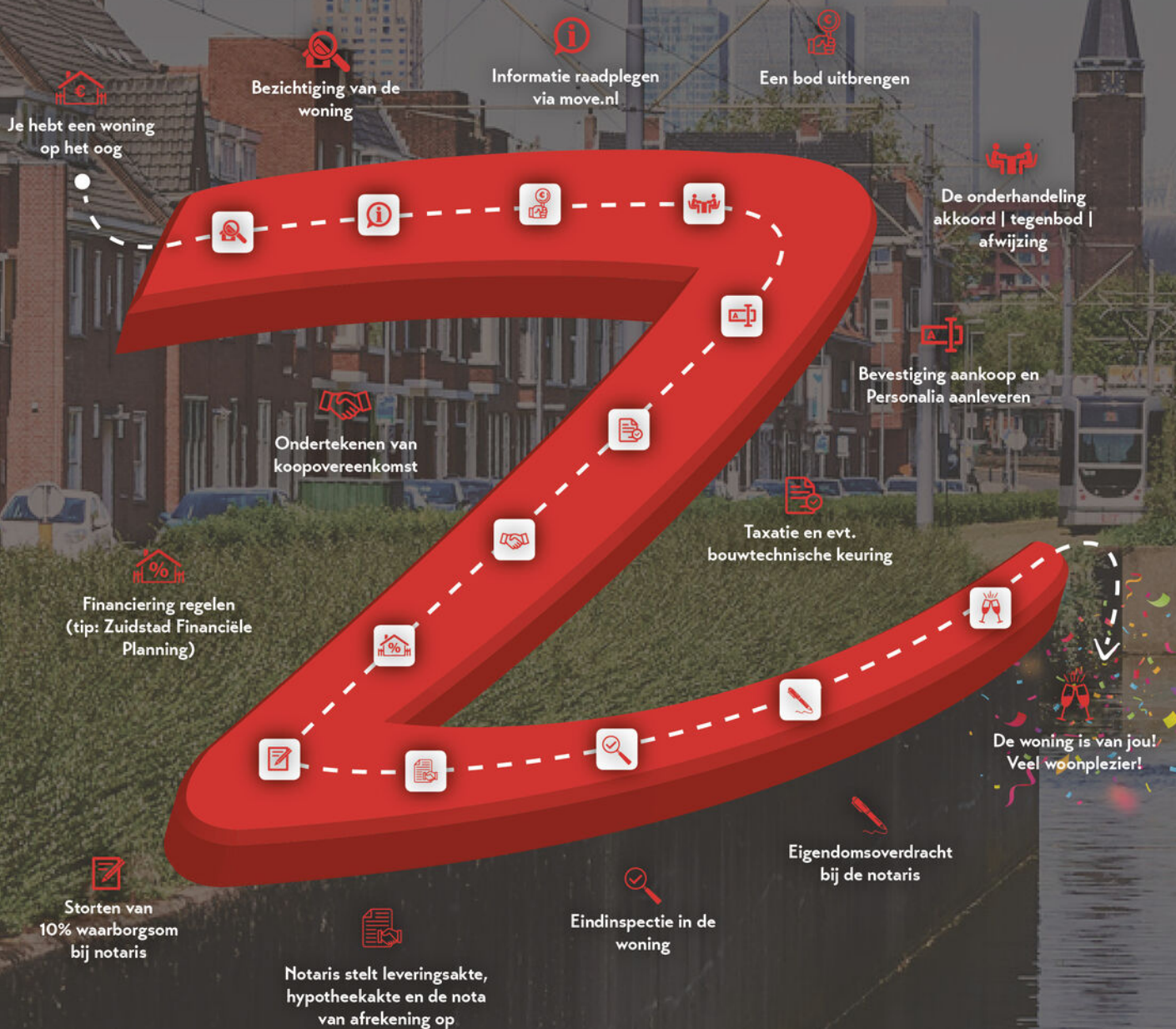
Er is veel groen in de wijk en er zijn speelse parken aangelegd: het Spinozapark en het Bijenpark.

Diverse winkelcentra, scholen en het Maasstadziekenhuis zijn op loopafstand. Naast het NS-station tref je bus- en tramhaltes waardoor je met luttele minuten in hartje Rotterdam bent.

Ervaar het woongenot! Welkom in Rotterdam Lombardijen!



# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één 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!

IIII NWWW



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



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

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

