



TE KOOP

BREE 35B1B2 & 37A1A2 TE ROTTERDAM ZUID

Vier woningen gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping aan de Bree 35B1B2 & Bree 37A1A2 te Rotterdam Zuid. Drie woningen zijn verhuurd. Eén woning is leeg/onverhuurd en kan op afspraak bezichtigd worden.



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie beleggingspanden wil kopen of verkopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

KERNGEGEVENS



TYPE OBJECT

Vier woningen gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping.



ADRES EN POSTCODE

Bree 35B1B2 & 37A1A2 in de wijk Hillesluis te Rotterdam Zuid (postcode: 3074 BB).



KADASTRALE AANDUIDING

Charlois F 4432 A2 (de vier woningen zijn wel kadastraal gesplitst van de ondergelegen bedrijfsruimte maar de woningen onderling zijn niet kadastraal gesplitst).



HUURINKOMSTEN

De drie woningen (Bree 35B1, 35B2 en 37A1) zijn verhuurd voor € 21.143,16 per jaar (kale huur). Bree 37A2 (gehele 2^e en gehele 3^e verdieping) is leeg/onverhuurd.



TOTALE OPPERVLAKTE

De oppervlakte van de 4 woningen bedraagt circa 278 m² (ca. 50 m² per woonlaag op de 1^e en 2^e verdieping en ca. 39 m² per woonlaag op de 3^e verdieping. Voormeld metrage na aftrek van verkeersruimten/trapopgangen en na aftrek van schuine zolderkappen tot 1,5 meter hoogte). De oppervlakte conform BAG Viewer bedraagt 335 m².



BOUWJAAR

1926



VRAAGPRIJS

De vraagprijs bedraagt € 595.000 - k.k..



BIJZONDERHEDEN

De woning op nr. 37A2 (gehele 2^e en gehele 3^e verdieping) is leeg/onverhuurd en kan op afspraak bezichtigd worden. De winkel/kantoorruimten op de begane grond behoren niet tot hetgeen aangeboden wordt. De woningen liggen in het gebied waar de opkoopbescherming van de gemeente Rotterdam geldt.

Foto's van de binnenzijde van de woningen, geanonimiseerde huurovereenkomsten en huurverhogingsbrieven en diverse documenten van de Vereniging van Eigenaren zijn beschikbaar op aanvraag.



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoppen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

OMSCHRIJVING

Vier woningen gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping aan de Bree 35B1B2 & Bree 37A1A2 te Rotterdam Zuid. Drie woningen zijn verhuurd. Eén woning is leeg/onverhuurd en kan op afspraak bezichtigd worden.

BREE 35B1B2 & BREE 37A1A2:

- Vier woningen gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping aan de Bree 35B1B2-37A1A2. De winkel-kantoorruimten op de begane grond behoren niet tot hetgeen aangeboden wordt.
- Drie woningen zijn verhuurd en één woning (nr. 37A2, gehele 2^e en gehele 3^e verdieping) is leeg/onverhuurd en kan op afspraak bezichtigd worden. Foto's van de vier woningen zijn op aanvraag beschikbaar.
- De drie woningen (nr. 35B1B2 en nr. 37A1) zijn verhuurd voor **€ 21.143,16 per jaar** (huurniveau na de verhoging per 1 juli 2026). Huurovereenkomsten en laatste huurverhogingsbrieven zijn beschikbaar.
- De woningen zijn gelegen op eigen grond.
- Tot 2020 is er voor circa € 100.000,- geïnvesteerd in deze twee panden. Met name de schil (voorgevel, achtergevel en dak) verkeert dus in een goede tot zeer goede staat van onderhoud. Het dak op nr. 37 is niet vervangen aangezien dit nog als goed werd beoordeeld.
- De Vereniging van Eigenaren wordt beheerd door VVE010. De maandelijkse bijdrage voor de **VVE** voor de 4 woningen gezamenlijk bedraagt **€ 365,-** en is als volgt onderverdeeld:
 - VVE bijdrage nr. 35B1 en 35B2 € 182,50;
 - VVE bijdrage nr. 37A1 en 37A2 € 182,50;
 - Maandnota's van VVE bijdrage zijn beschikbaar op aanvraag.
- Nr. 35B1, 35B2, 37A1 en 37A2 betreffen vier gemeentelijke adressen, echter zijn de woningen niet kadastraal gesplitst. Het betreft dus één kadastraal nummer voor de vier woningen.
- De vier woningen zijn als volgt ingedeeld/verhuurd:
 - Nr. 35B1 betreft een woning op de gehele 1^e verdieping en halve 3^e verdieping (metrage conform BAG Viewer 80 m²) en is verhuurd voor **€ 333,99 per maand** (inclusief de huurverhoging per 1 juli 2026). Deze woning is reeds langdurig verhuurd (voorafgaand aan aankoop door verkoper) en er is geen huurovereenkomst aanwezig. De halve 3^e verdieping is bereikbaar middels een trap die gedeeld wordt met nr. 35B2. Deze woning is gedateerd maar wel netjes. Zolder van nr. 35B1 is niet gerenoveerd/opgeknapt.
 - Nr. 35B2 betreft een woning op de gehele 2^e verdieping en halve 3^e verdieping (metrage conform BAG Viewer 83 m²) en is per 1 februari 2023 verhuurd voor thans **€ 791,11 per maand** (inclusief huurverhoging per 1 juli 2026). Deze huur betreft een kale huur waarbij geen servicekosten van toepassing zijn. Deze gehele woning (inclusief halve 3^e verdieping) is in het verleden gerenoveerd/opgeknapt.



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

- Nr. 37A1 betreft een woning op de gehele 1^e verdieping (geen woonruimte op de 3^e verdieping). Het metrage conform BAG Viewer bedraagt 58 m². Deze woning is per 1 januari 2024 verhuurd voor thans **€ 636,83 per maand** (inclusief huurverhoging per 1 juli 2026). Huur betreft een kale huur waarbij geen servicekosten van toepassing zijn.
- Nr. 37A2 betreft een woning op de gehele 2^e en gehele 3^e verdieping (metrage conform BAG Viewer 114 m²) en is thans **onverhuurd/leeg**. Onttrekkingsvergunning van de gemeente Rotterdam (brief d.d. 21 december 2006) waarin de halve 3^e verdieping van nr. 37A1 wordt toegevoegd aan nr. 37A2 is beschikbaar op aanvraag. Deze woning kan op afspraak bezichtigd worden.

Afmetingen:

- De woonlagen op de 1^e en 2^e verdieping zijn ca. 11,15 meter diep en ca. 4,94 meter breed (binnenzijde gevels gemeten);
- De 3^e verdiepingen zijn ca. 10,4 meter diep x ca. 4,94 meter breed (binnenzijde gevels gemeten, exclusief aftrek door de schuine kappen).

Op aanvraag zijn o.a. beschikbaar:

- Huurovereenkomsten van nr. 35B2 en nr. 37A1;
- Huurverhogingsbrieven 1 juli 2026 van de 3 verhuurde woningen;
- Akte van levering aankoop door verkoper en bewijs van eigendom;
- Diverse VVE stukken (maandfactuur VVE en jaarrekeningen);
- Diverse offertes/facturen onderhoud/renovaties;
- Diverse splitsingsvergunningen, splitsingsakte en onttrekkingsvergunning.

VRAAGPRIJS

De vraagprijs bedraagt € 595.000, - k.k..

VERZOEK

Wij verzoeken u het betreffende pand alleen van buiten te bezichtigen en de zittende huurder(s) niet te benaderen. Indien u het object van binnen wenst te bezichtigen dient u dit bij ons kantoor kenbaar te maken waarna wij een bezichtigingsafpraak zullen inplannen.

ALGEMEEN

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door BeleggingspandRotterdam.nl echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod.



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze projectinformatie. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na de wilsovereenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

INFORMATIE

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



De heer F. Haver
Beleggingspandrotterdam.nl

T 010-2133649

E info@beleggingspandrotterdam.nl

I www.beleggingspandrotterdam.nl



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoppen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoppen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649