

**VOOR
BERG**

makelaars

010-2650040
rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl



KLEINPOLDERKADE 7

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

86 m²

PERCEELOPPERVLAKE

0 m²

INHOUD

291 m³

BOUWJAAR

1980

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Instapklare maisonnetwoning aan autovrije kade met zonnige tuin op het zuiden!

Wonen aan een rustige, autovrije kade in het geliefde Overschie, met een zonnige achtertuin op het zuiden én de stad binnen handbereik. Deze goed onderhouden maisonnetwoning combineert comfort, licht en een fijne woonomgeving op korte afstand van de Rotterdamse Schie.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, twee volwaardige slaapkamers en een ruime badkamer. De fraai aangelegde achtertuin van ca. 50 m² op het zuiden vormt een belangrijk pluspunt van de woning en zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Indeling:

Via de entree komt u binnen in de lichte woonkamer, die dankzij de grote raampartijen veel natuurlijk daglicht ontvangt. De woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden. De combinatie van de beton ciré wand en warme houtaccenten zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, inbouwoven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Op deze verdieping bevindt zich tevens een modern toilet met hangcloset. Via de achterdeur bereikt u het terras en de fraai aangelegde achtertuin van ca. 50 m² op het zuiden.

Eerste verdieping:

Via de inpandige trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche met glaswand, wastafelmeubel en een tweede hangtoilet. Daarnaast bevindt zich op de overloop een praktische bergkast met wasmachineaansluiting.

Achtertuin

De fraai aangelegde achtertuin vormt een belangrijk pluspunt van de woning. Dankzij de ligging op het zuiden geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon. Direct aan de woning bevindt zich het terras met uitschuifbaar zonnedoek over de volledige lengte van het terras, waardoor eenvoudig schaduw gecreëerd kan worden op warme dagen. De tuin biedt voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel en beschikt daarnaast over een praktische achterom.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1980;
- Energielabel B;
- Ruime slaapkamers;
- Eigen berging;
- Achtertuin van ca. 50 m² op het zuiden;
- Voorzien van HR++ glas en houten kozijnen (Deze zullen juli 2026 opnieuw geschilderd worden)
- Verwarming en warm water middels cv-installatie (Remeha/2021)
- Actieve VvE; bijdrage ca. € 141,- per maand (MJOP aanwezig);
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering: in overleg;

Bijzonderheden:

- Eeuwigdurend erfpacht van toepassing dat ook eeuwigdurend is afgekocht;
- Deze woning heeft een zelfbewoningsplicht: je mag de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders;
- Er geldt een antispeculatiebeding: je moet minimaal twee jaar zelf in het huis wonen vóór je het mag verkopen;
- Een niet verhoogd funderingsrisico (A,B,C);
- Er zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en asbestclausule worden opgenomen;
- Oplevering: in overleg.

BIEDLOGBOEK

Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons

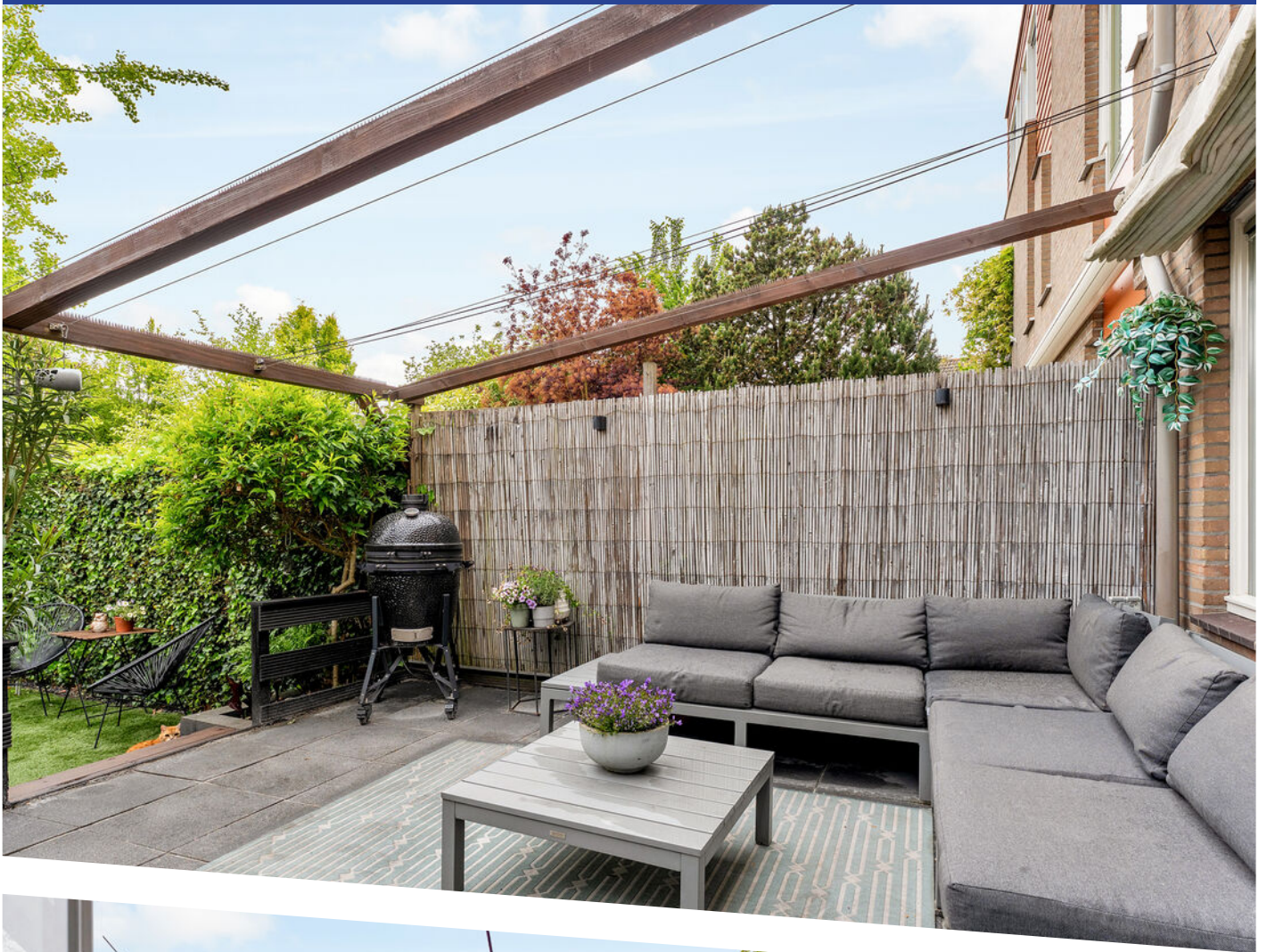


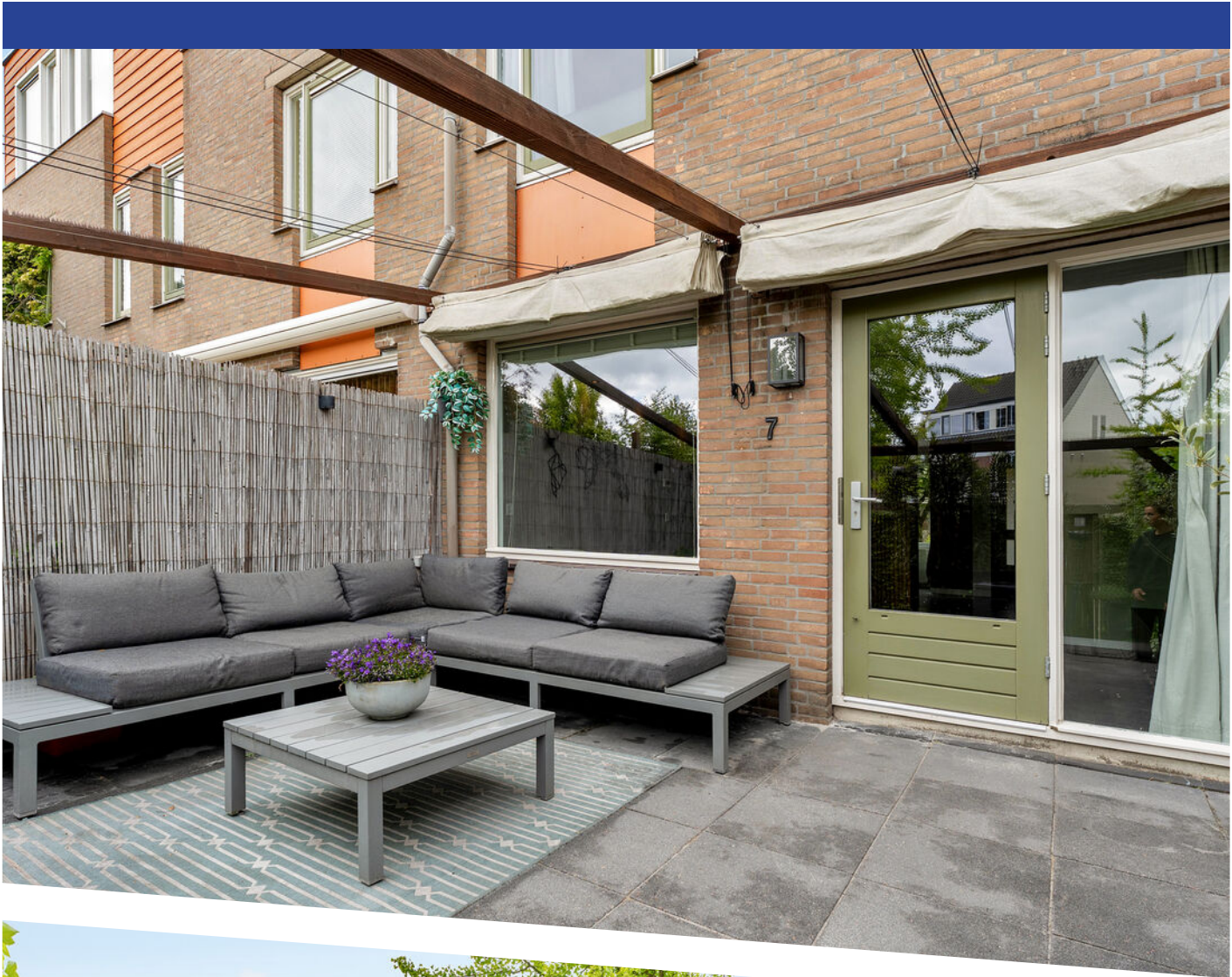


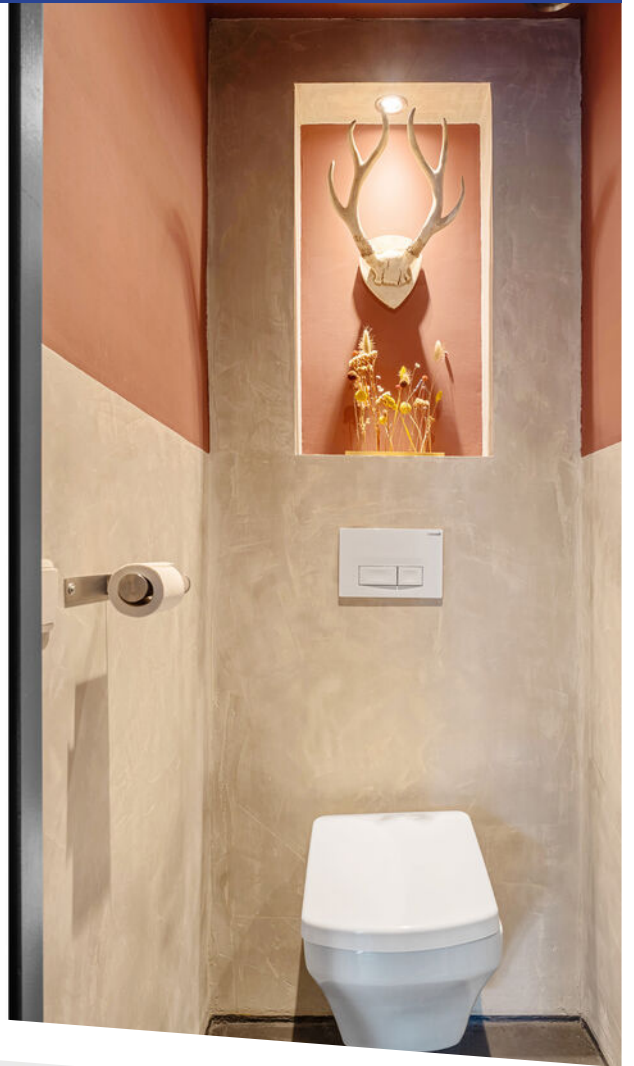




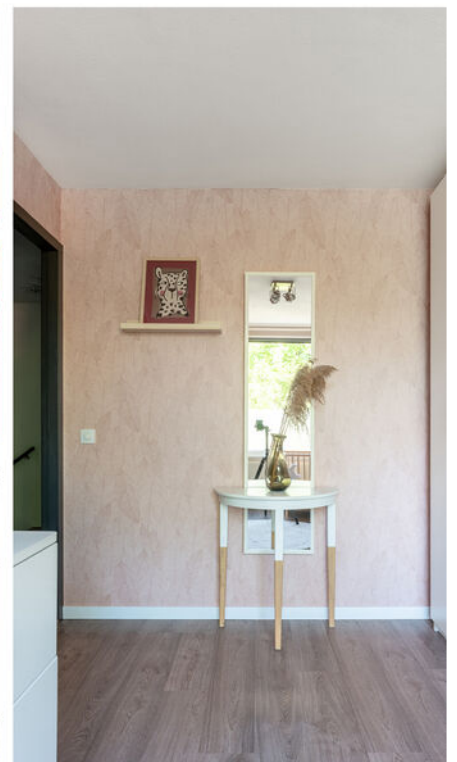


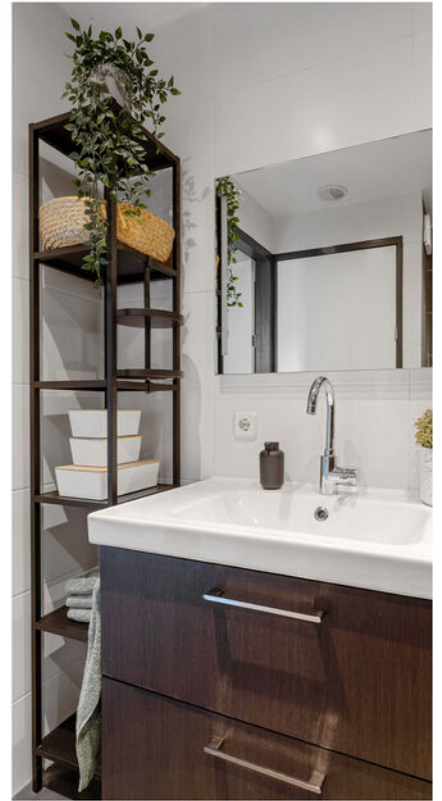








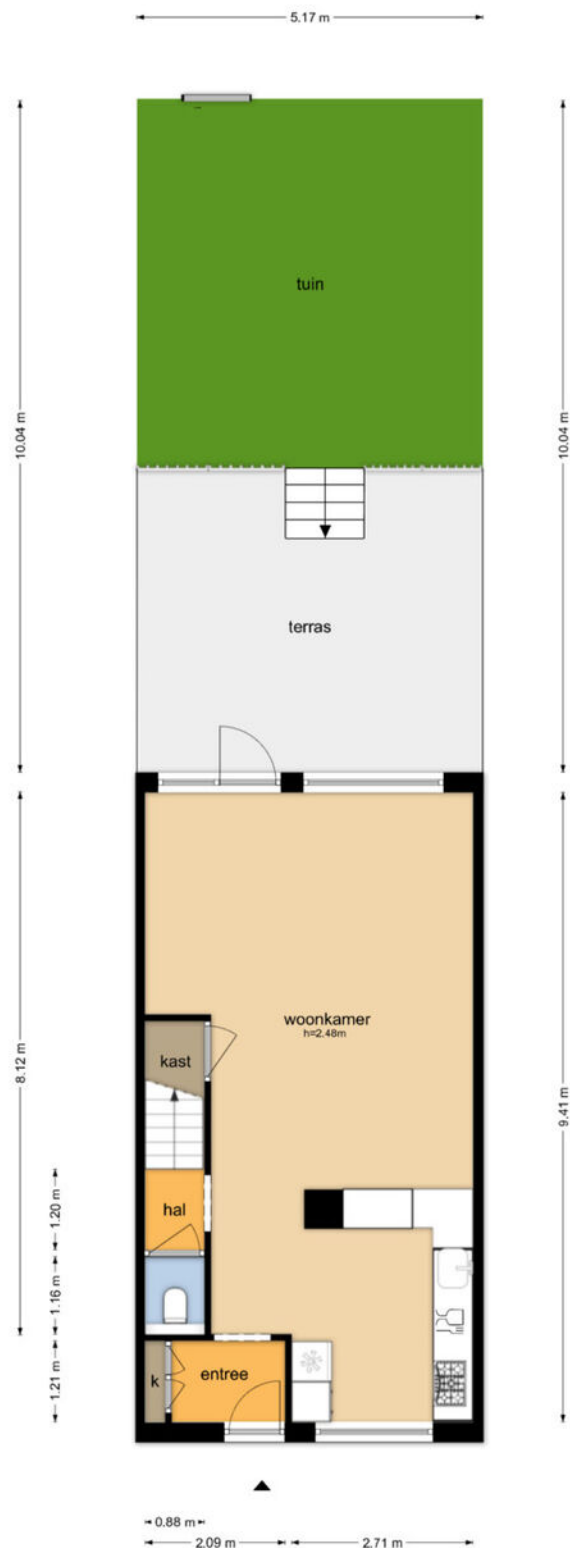








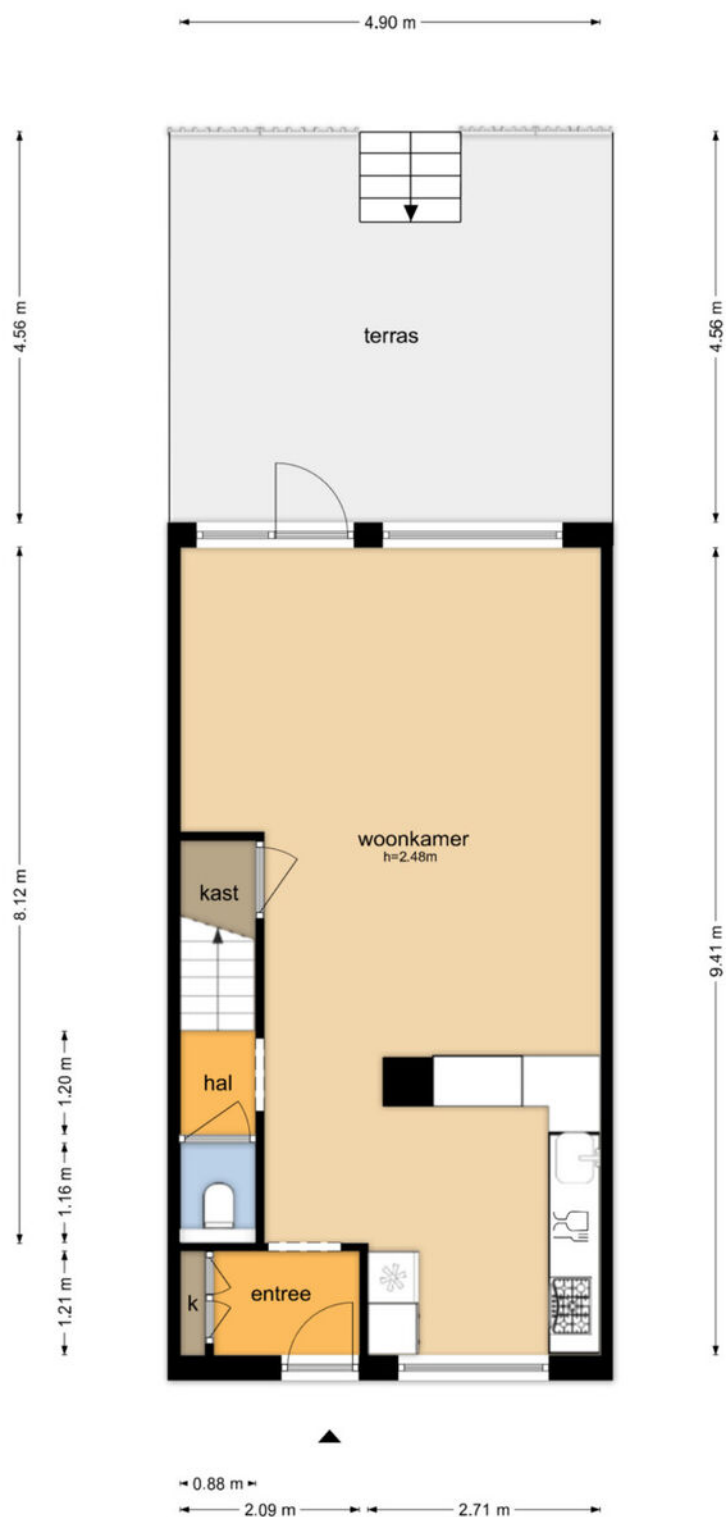
Kleinpolderkade 7 - Rotterdam
Perceel



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

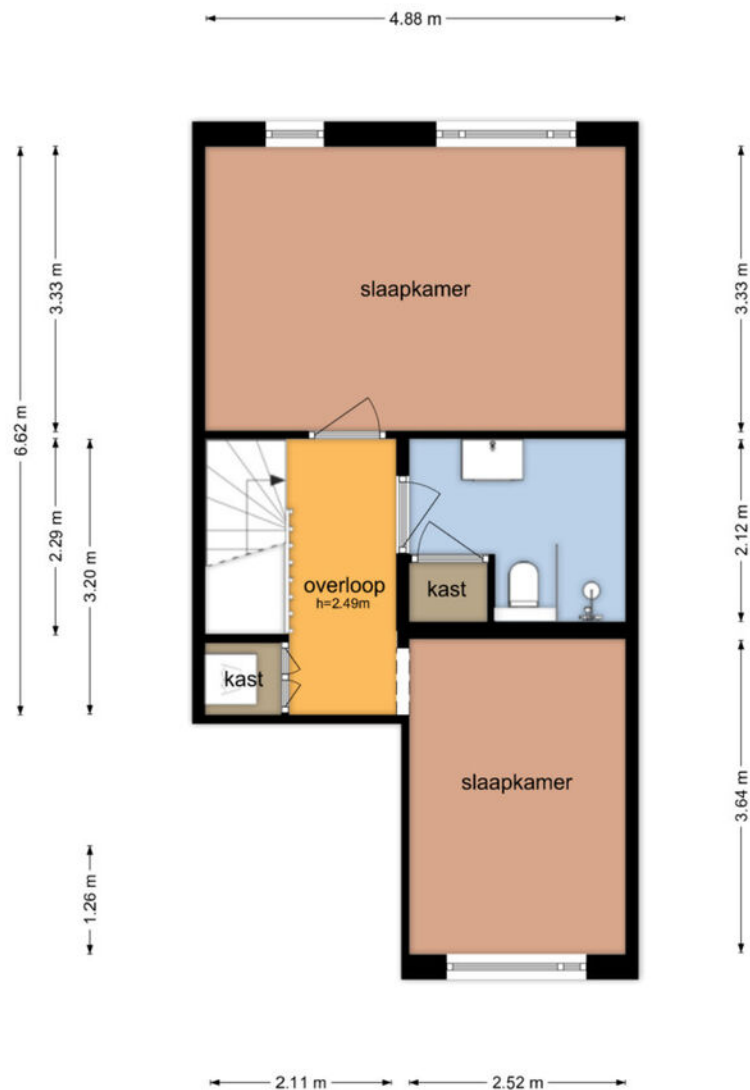
Kleinpolderkade 7 - Rotterdam
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

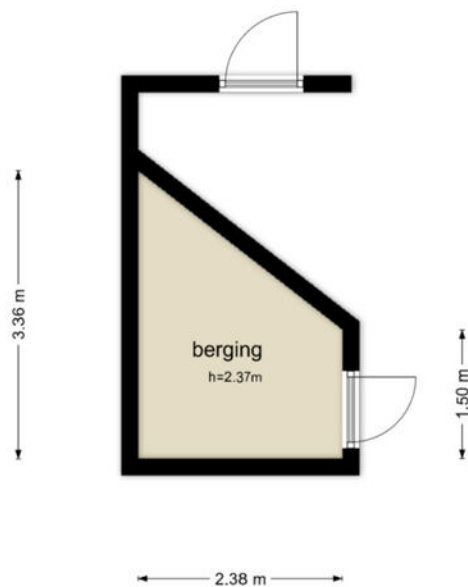
Kleinpolderkade 7 - Rotterdam
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

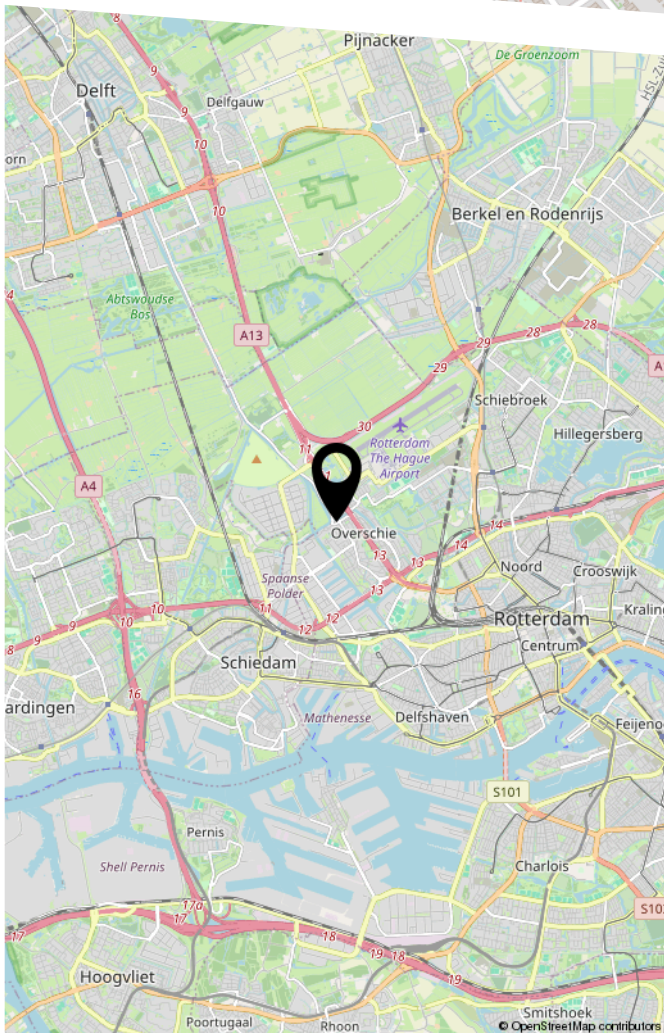
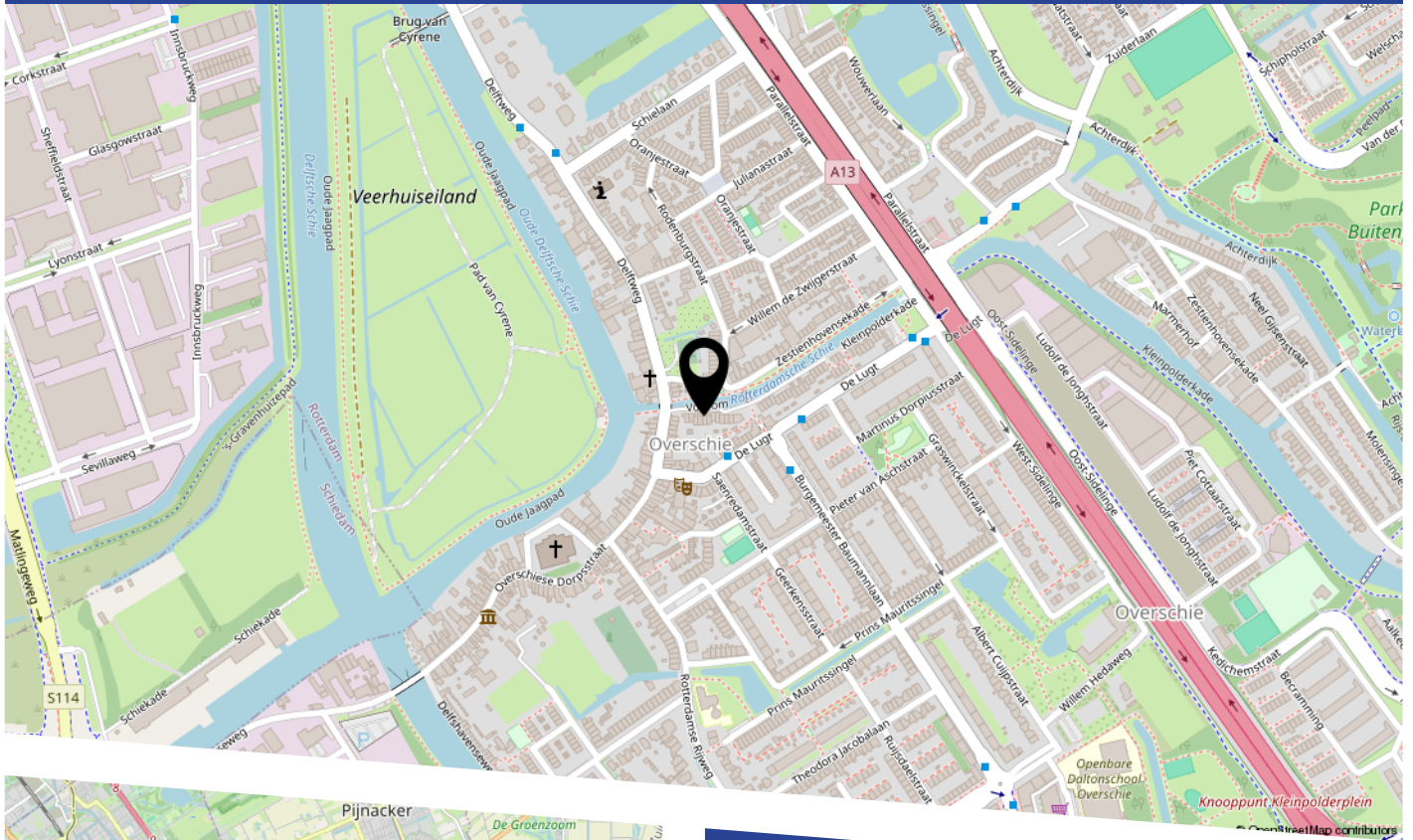
PLATTEGROND

Kleinpolderkade 7 - Rotterdam
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LOCATIE OP DE KAART



Locatie:

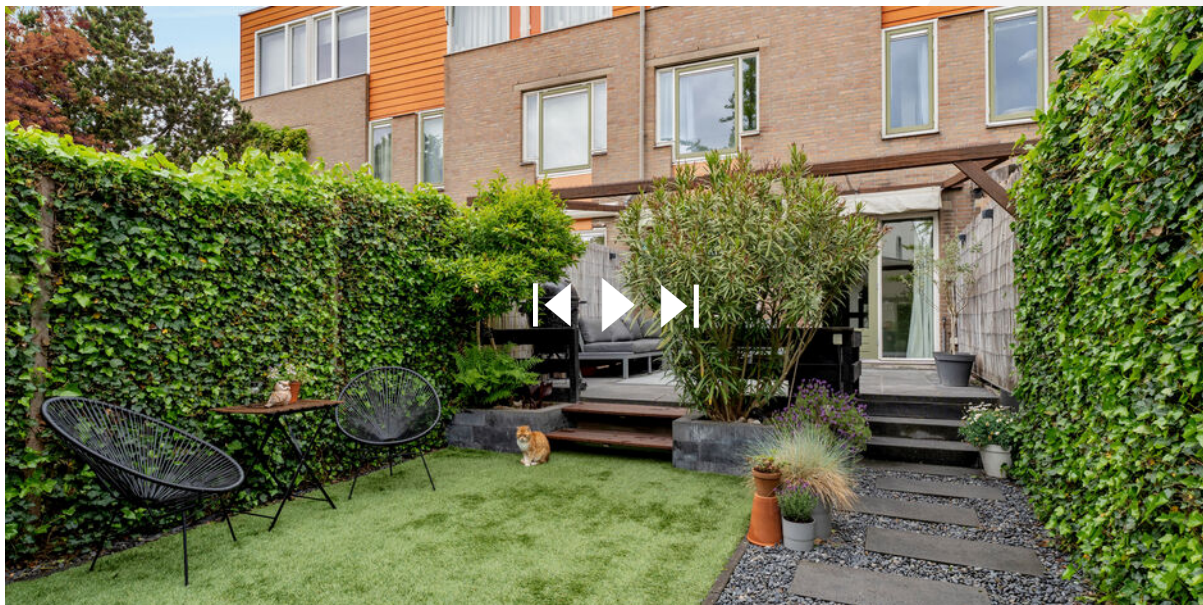
De woning ligt in het geliefde Overschie, een wijk met een dorpse sfeer en een prettige woonomgeving. Aan de voorzijde kijkt u uit op de rustige kade en het water. Via de nabijgelegen voetgangersbrug loopt u bovendien zo naar het park. Winkels, supermarkten en horeca aan de Burgemeester Baumannlaan bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De ring Rotterdam, de A13 richting Den Haag en Amsterdam en Rotterdam The Hague Airport bevinden zich op korte afstand. Daarnaast ligt het centrum van Rotterdam op fietsafstand.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

kleinpolderkade7.nl

VOOR
BERG
makelaars

Kleinpolderkade 7, Rotterdam



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VOORBERG NVM MAKELAARS
Statenweg 115 D
3039 HJ, Rotterdam

010-2650040
rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl