



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen
uitkomen

Instapklare
eensgezins-
woning!

Centrale ligging

Volledig gemoderniseerde woning

Energie label A

Kindvriendelijke buurt

Bommelerwaard 8

Rotterdam

Vraagprijs € 475.000 k.k.

kijk snel verder



Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan
voor u
klaar!

Uw vertrouwde team

Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.

Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

Meetinstructies

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

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



binnenkijken

Bommelerwaard 8
Rotterdam

*Moderne eengezinswoning
met optimaal wooncomfort
en eigentijdse afwerking!*

Een unieke 3D
beleving van deze
woning vindt u op
onze website in
het tabblad media
onder virtuele tour.
**Veel kijkplezier
gewenst!**

team Van Wensen.



In het kort

Ben je op zoek naar een luxe en volledig gemoderniseerde woning waar je direct in kunt? Dan is deze instapklare eengezinswoning precies wat je zoekt! Gelegen in een centrale en kindvriendelijke buurt in Rotterdam-Zuid, met een speeltuintje om de hoek, het winkelcentrum op slechts 1 minuut loopafstand en snelle verbindingen naar de uitvalswegen.

De woning is in 2022 volledig gerenoveerd en voorzien van alle gemakken van nu. Met energielabel A en 12 zonnepanelen woon je hier bovendien duurzaam én energiezuinig.



Kenmerken

Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1990
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	aangebouwd steen

Maten object

Aantal kamers	4
Inhoud	365 m³
Perceeloppervlakte	136 m²
Woonoppervlakte	112 m²

Energie & isolatie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2022

Tuingegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte / lengte	1170 cm
Tuin breedte	520 cm
Ligging	zuidoost
Kwaliteit	



Open en moderne
U-vormige keuken!

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met moderne meterkast, toegang tot het luxe toilet met duoblok closet en fontein alsmede toegang tot de living.

De lichte woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de tuin. De ruimte beschikt over een praktische voorraadkast en trapkast. Dankzij de geplaatste schuifdeuren is er extra flexibiliteit en ruimte gecreëerd in de woonkamer. De fraaie visgraat pvc vloer met vloerverwarming in combinatie met de inbouwspots geven een luxe uitstraling en comfort.

Ook de open en moderne U-vormige keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Ook is de keuken uitgevoerd met een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een combi-oven, een combimagnetron, een inductiekookplaat, een koelvriescombinatie en een afzuigkap. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een zeer riante slaapkamer met een open inloopkast en de badkamer. De slaapkamer beslaat vrijwel de gehele verdieping en is, indien gewenst ook te verdelen in 2 slaapkamers. Op de vloer ligt laminaat en vanuit de slaapkamer is er toegang tot het balkon over de gehele breedte van de woning.

De prachtige en geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime douchecabine, een tweede toilet met wandcloset, wastafelmeubel met twee wastafels en een wandradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. Daarnaast is er een aparte wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de CV ketel en de mechanische ventilatie.

Tuin:

De achtertuin met achterom is onderhoudsvriendelijk aangelegd en netjes onderhouden en gelegen op het zonnige zuidoosten. In 2024 is er een nieuwe schutting geplaatst, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Tevens is tegen de achtergevel een elektrische zonnenscherm geplaatst.

Bijzonderheden:

- Instapklare eengezinswoning;
- Gelegen op eigen grond;
- Volledig gemoderniseerd in 2022;
- Energielabel A;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- 3 ruime slaapkamers en 4 mogelijk;
- Zonnige tuin op het zuidoosten
- Zeer centraal gelegen;
- Winkelcentrum Keizerswaard op 1 minuut

oopafstand;

- Kindvriendelijke buurt met speeltuin om de hoek;
- Oplevering in overleg.

Kortom: een moderne, duurzame en perfect gelegen woning die direct te betrekken is! Maak een afspraak voor een bezichtiging.

Algemeen:

De woning is gelegen in de wijk Groot IJsselmonde. Deze wijk valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat de woning niet gekocht mag worden voor verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind of familielid. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.



Entree

Entree, hal met moderne meterkast, toegang tot het luxe toilet met duoblok closet en fontein alsmede toegang tot de living.



Woonkamer

De lichte woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit op de tuin. De ruimte beschikt over een praktische voorraadkast en trapkast. Dankzij de geplaatste schuifdeuren is er extra flexibiliteit en ruimte gecreëerd in de woonkamer. De fraaie visgraat pvc vloer met vloerverwarming in combinatie met de inbouwspots geven een luxe uitstraling en comfort.







Keuken

Ook de open en moderne U-vormige keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Ook is de keuken uitgevoerd met een volledig geïntegreerde vaatwasmachine, een combi-oven, een combimagnetron, een inductiekookplaat, een koelvriescombinatie en een afzuigkap. Het plafond is voorzien van inbouwspots.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een zeer riante slaapkamer met een open inloopkast en de badkamer.

De slaapkamer bestaat vrijwel de gehele verdieping en is, indien gewenst ook te verdelen in 2 slaapkamers. Op de vloer ligt laminaat en vanuit de slaapkamer is er toegang tot het balkon over de gehele breedte van de woning.





Badkamer

De prachtige en geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime douchecabine, een tweede toilet met wandcloset, wastafelmeubel met twee wastafels en een wandradiator.





Tweede verdieping

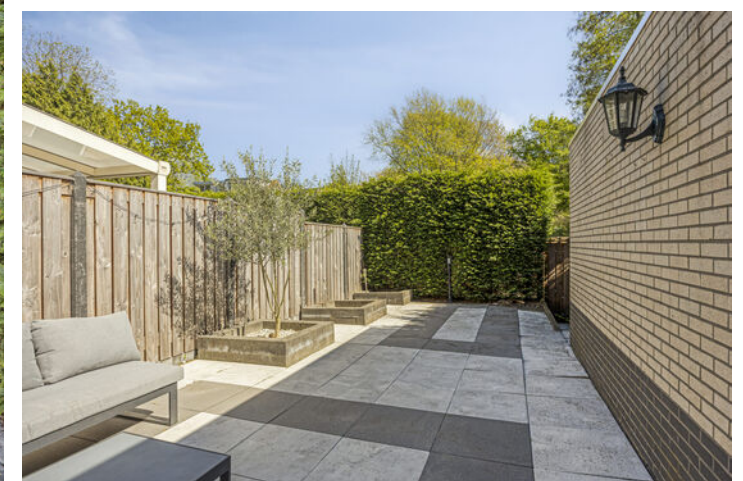
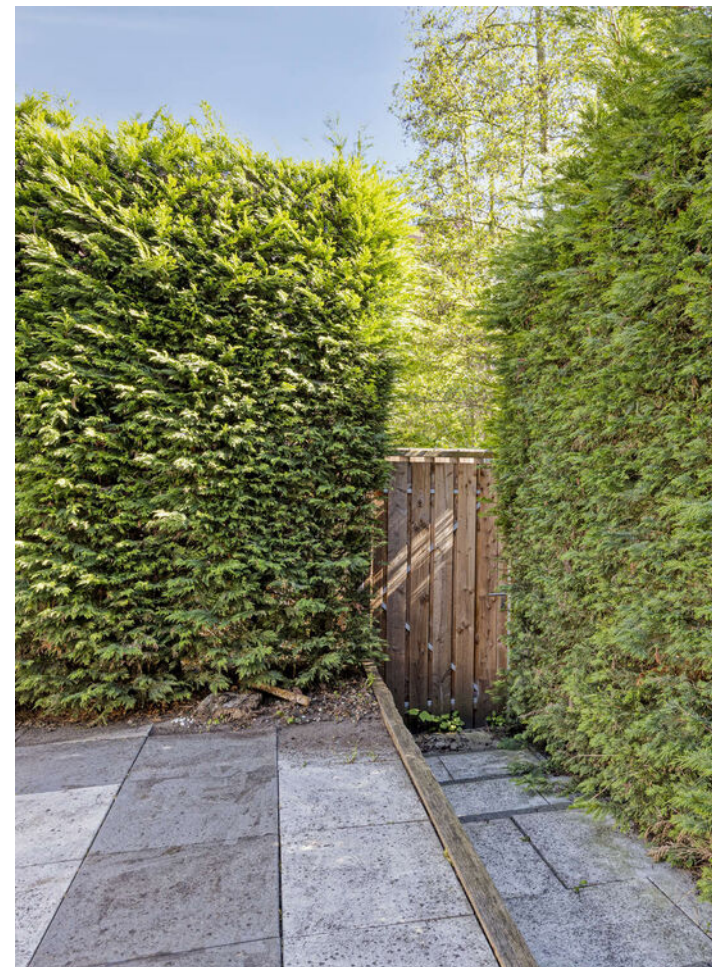
Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. Daarnaast is er een aparte wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de CV ketel en de mechanische ventilatie.





Tuin

De achtertuin met achterom is onderhoudsvriendelijk aangelegd en netjes onderhouden en gelegen op het zonnige zuidoosten. In 2024 is er een nieuwe schutting geplaatst, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Tevens is tegen de achtergevel een elektrische zonnesherm geplaatst.





Plattegrond begane grond



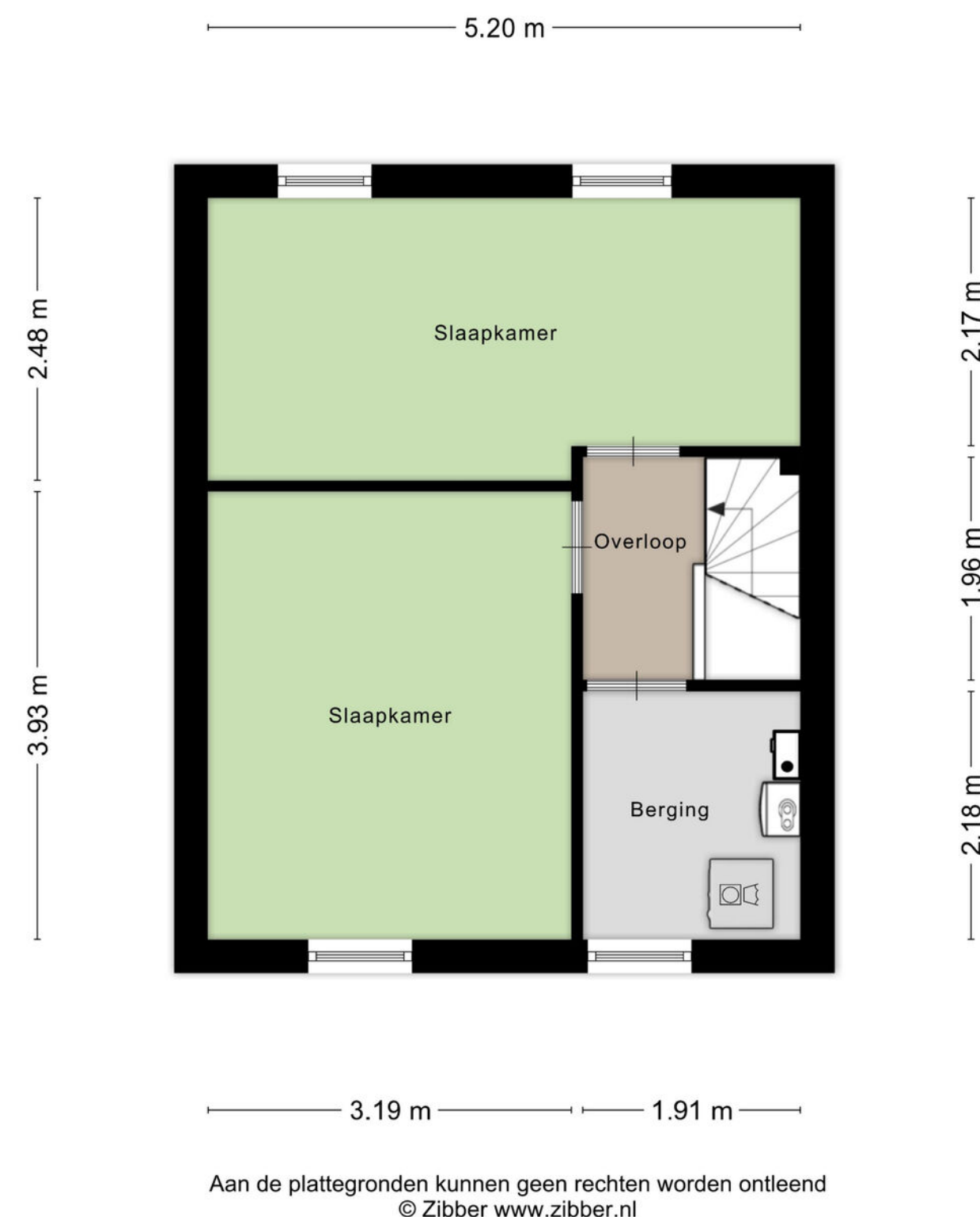
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



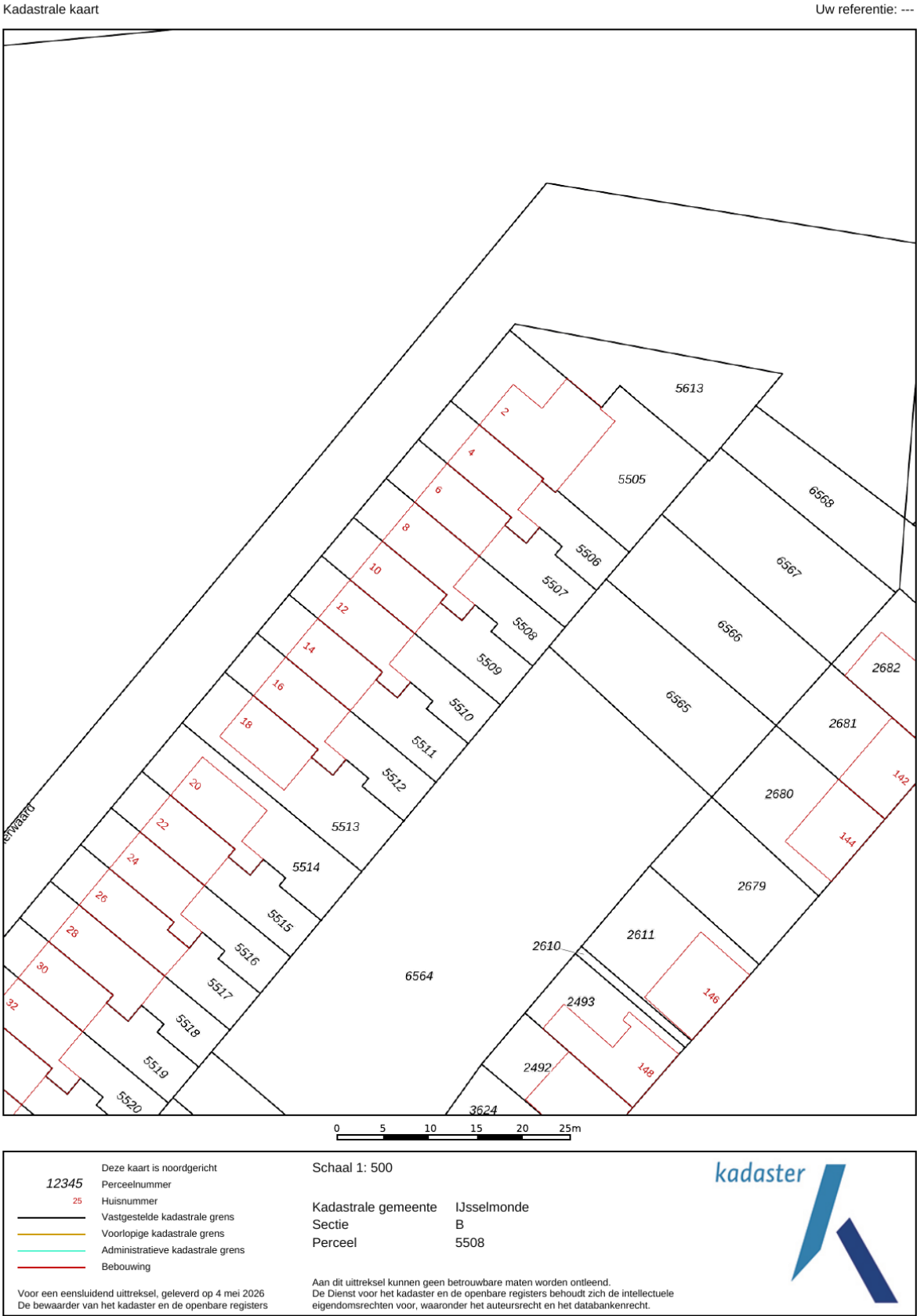
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping

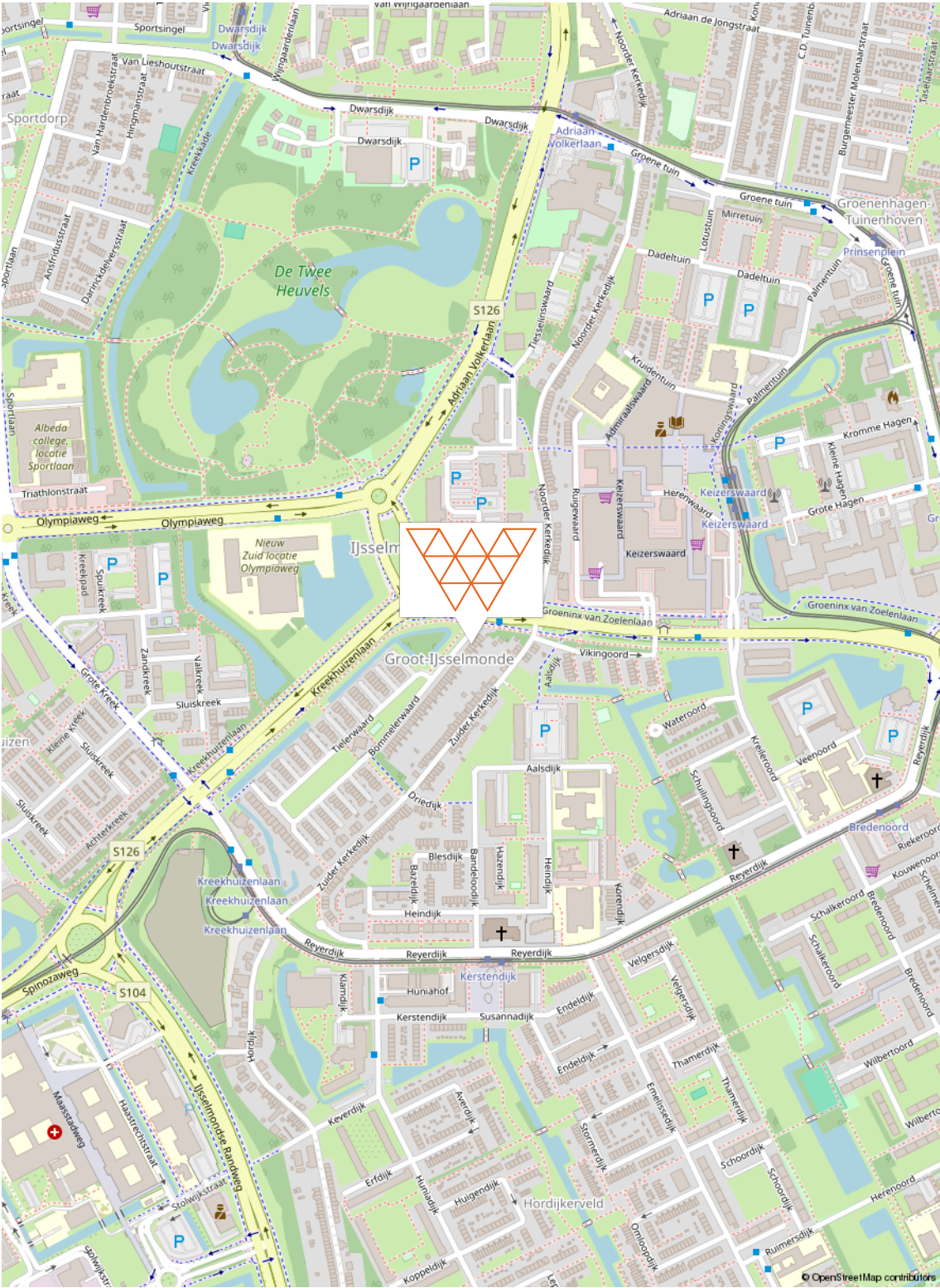


Kadastrale kaart



Locatie

Bommelerwaard 8
3079 PS, Rotterdam
Noord-Brabant





Wij staan voor u klaar.
Dag in, dag uit.

Onze score op basis van 309 beoordelingen



9,4

9,0

Verkoper Wethouder Trompersstraat 3
Alles goed en netjes geregeld. Er wordt snel gereageerd op vragen. We zouden hun zou weer als makelaar inschakelen.

10

Verkoper Pieter van Oldenborghlaan 41
Wij zijn erg te spreken over van Wensen Makelaardij in Klundert. Komt al zijn afspraken na en is deskundig en hulpvaardig. In 1 woord TOP.

10

Verkoper Hoogmade 17
Het contact met de makelaar is heel fijn. Alles wordt voor je geregeld. Op iedere vraag heel snel antwoord. Ook het admini-stratieve personeel is heel goed. Kortom, een geweldige make-laar met een hele goede service.

Bekijk alle recensies en beoordelingen op [funda.nl](https://www.funda.nl)

eerlijk en oprecht

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Eettafel&eetstoelen			X
- Salontafel			X
- Bed			X
- Bank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Ja			



Bekijk jouw
mogelijkheden

Bereken je hypotheek

Bereid je voor op rabobank.nl/hypotheek. Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl

Kom maar op met de toekomst

BRAVO
ERHUIZINGEN
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een
scherpe offerte

0168 - 700534

Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop
van verhuis-
materiaal



Schilderen, raam- en
vloerbekleding en
andere klussen

Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



Rabobank

info@bravoverhuizingen.nl www.bravoverhuizingen.nl

Klant-
tevredenheid,
dat is waar het
bij ons om gaat!



van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement?
Een ruim familiehuis in een kindvriende-
lijke wijk? Of juist een toegankelijke
woning met alle voorzieningen in de
buurt. Deel je woonwensen met ons en
ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu,
en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.



- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies

Mogen wij
óók uw
makelaar
zijn?

Verkocht



**van wensen
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.
Zevenbergsepoort 3
4791 AD Klundert
☎ 0168 401 467
✉ info@vanwensenmakelaars.nl



**van wensen
makelaars**

Waar woondromen uitkomen