

3297 ES PUTTERSHOEK

# PIETER VAN DE WALLSTRAAT 23



VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



68 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



2023



2e 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

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Soort Dak	Zadeldak met pannen


## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	68 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	208 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1e verdieping
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, lift

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Hr glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Puttershoek, sectie C, nummer 3193, index 11
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 145,77 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER PIETER VAN DE WALLSTRAAT 23



## ALS JE DEZE WONING BINNENSTAPT, BEN JE METEEN VERLIEFD,

In één woord VERBAZINGWEKKEND hoe alle gebruikte hoogwaardige materialen in dit appartement samenkomen! Dit in 2024 opgeleverde appartement is werkelijk tot in de puntjes afgewerkt. Je hoeft alleen nog maar je verhuisdozen in te pakken en te verhuizen!

Dit 2 (voorheen 3) kamer appartement is onderdeel van het plan: "Wonen in Kruidhof". Dit project kenmerkt zich door haar diversiteit, zo zijn er: grondgebonden woningen, maar ook appartementen in alle types en afmetingen. Wonen in Kruidhof is een eigentijds bouwplan in moderne kleurstellingen, midden in een (kruid)hof van groen. De materiaalkeuze is duurzaam en onderhoudsarm, wat zich ontplooid heeft tot een fraai geheel.

De indeling van de woning is na oplevering geheel gewijzigd en luxueus te noemen. De hierbij gebruikte materialen zijn uiterst zorgvuldig uitgezocht en daarbij is werkelijk op niets bezuinigd. Wat dacht u van een competente BORA keuken? Een prachtige tegelvloer, een uiterst luxe badkamer direct grenzend aan de master-bedroom?

Je krijgt dus de beschikking over een ruime living met een open luxe keuken. De BORA keuken is zeer uitgebreid met duurzame niet standaard apparatuur en dus van alle gemakken voorzien. De slaapkamer is zeer royaal met een badkamer en suite. Verder is het hele appartement voorzien van kunststof raamkozijnen met HR++ beglazing.

Het appartement beschikt over een warmtepomp en een warmte-terugwininstallatie. Een duurzame keuze dus!

Wonen aan de Pieter van de Wallstraat 23 is wonen in het centrum van Puttershoek. Alle winkels zijn op loopafstand en met een paar minuten wandelen, kun je genieten van het uitzicht op de Oude Maas. Met een paar minuten rijden zit je op de uitvalswegen richting rijksweg A29 naar de A15 en A16.

Ben je enthousiast geworden en wil je dit pareltje graag bezichtigen? Welkom!

### Indeling:

\* Entree middels gesloten portiek met brievenbussen, toegang tot de bergingen en toegang tot de lift.

### Eerste verdieping

- \* Entree; gang voorzien van grote vloertegels, meterkast, vaste kast met opstelling warmtepomp, waterontharder en WTW-installatie.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet en betegeling.
- \* Royale en sfeervolle woonkamer voorzien van grote vloertegels, vloerverwarming, gestucte wanden en plafond met inbouwspots, openslaande deuren naar het:
  - \* Balkon aan de parkeerzijde, gelegen op het westen.
  - \* Open keukenruimte eveneens voorzien van grote vloertegels, moderne BORA inbouwkeuken met inductiekookplaat voorzien van een geïntegreerd

**VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER PIETER VAN DE WALLSTRAAT 23



afzuigsysteem, vaatwasmachine, Quooker, ingebouwde koelkast en vrieskast en zeer luxe stoomoven.

\* Ruime slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot de badkamer.

\* Hoogwaardige badkamer voorzien van een royale inloopdouche, wastafelmeubel, wasmachine-aansluiting en tegelafwerking.

\* Berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) op de begane grond.

\* Eigen parkeerplaats.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel A+++; geldig tot en met 23 mei 2034.

\* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met HR++ beglazing.

\* De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, en beschikt over een warmtepomp en een warmte terugwininstallatie.

\* Parkeren op eigen terrein, parkeerplaats is bij de vraagprijs inbegrepen.

\* De voorzijde van het appartement is voorzien van elektrisch bedienbare screens en zonwering boven het balkon.

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 68 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte 8 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>

\* Inpandige berging ca. 2 m<sup>2</sup>

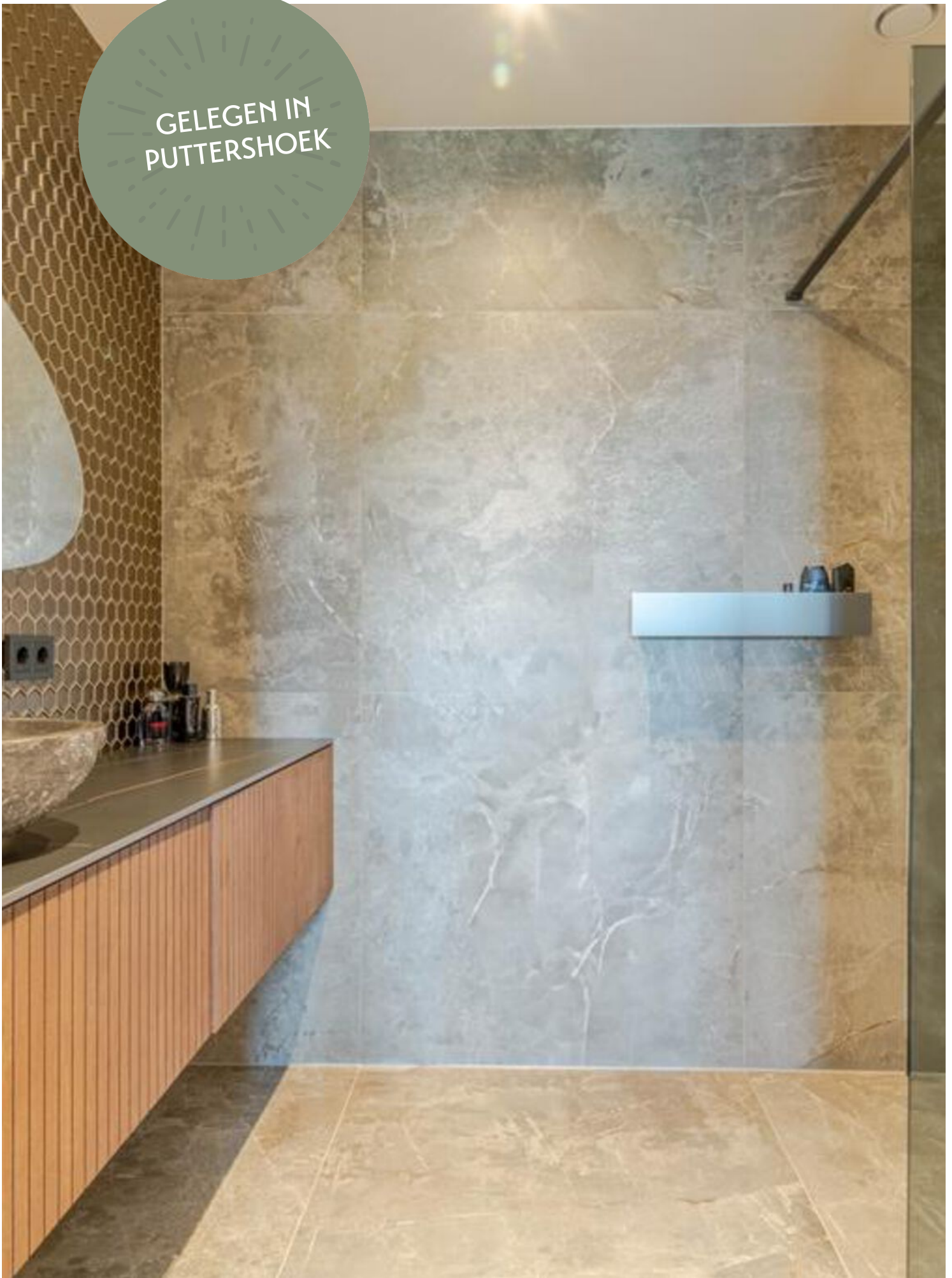
\* Inhoud ca. 208 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : ca. € 145,77 per maand

Bouwjaar woning : 2023

Oplevering : in onderling overleg!

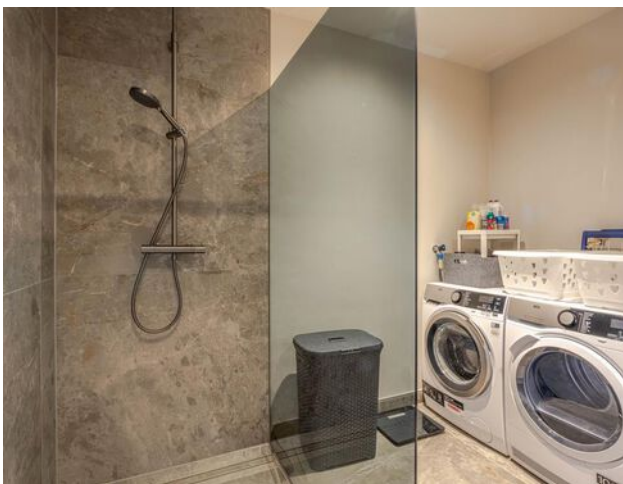
GELEGEN IN  
PUTTERSHOEK













BALKON GELEGEN  
OP HET WESTEN



# 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.

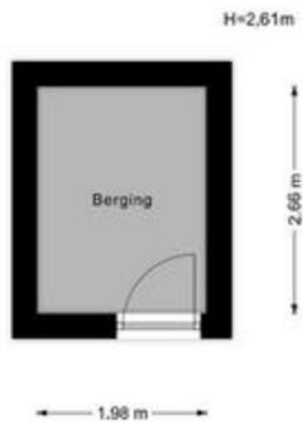
Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Pieter van de Wallstraat 23 - 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.

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.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b>			
Raamdecoratie	x		
<b>Vloerdecoratie</b>			
Plavuizen	x		
<b>Interieur</b>			
<b>Overige</b>			
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>			
Kookplaat	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
<b>Toilet</b>			
<b>Badkamer</b>			
<b>Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN




Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
<b>Warmwatervoorziening</b>			
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b>			
<b>Tuin</b>			

# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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 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!

III|NWWWI



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)**

