



3076 CJ ROTTERDAM  
**MOLENVLIET 91**

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



70 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1961



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	€ 249.500 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

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

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	70 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	224 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De tweede woonlaag

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler huur
Cv-ketel	

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie C, nummer 3804, indexnummer
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 200,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER MOLENVLIET 91



## EEN FIJN APPARTEMENT OP EEN LOCATIE WAAR COMFORT, BEREIKBAARHEID EN DAGELIJKSE VOORZIENINGEN PERFECT SAMENKOMEN!

Molenvliet 91 is een aantrekkelijk 3-kamerappartement (voorheen 4 kamers) met een praktische indeling en volop mogelijkheden om het volledig naar eigen smaak in te richten. Gelegen in een verzorgd appartementencomplex met lift, die halverwege de verdiepingen stopt, woon je hier op een centrale locatie waar winkels en openbaar vervoer letterlijk voor de deur liggen. Een ideale plek voor starters, stellen of iedereen die comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een lichte woonkamer aan de voorzijde die in open verbinding staat met de eetkamer, waardoor een ruime en gezellige leefomgeving ontstaat. Via de schuifpui stap je zo het balkon op, waar je heerlijk buiten kunt zitten. Daarnaast zijn er twee goede slaapkamers, een separate keuken, een verzorgde badkamer en een apart toilet. In de onderbouw bevindt zich bovendien een royale berging van circa 7 m<sup>2</sup>, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Direct onder het appartementencomplex vind je een uitgebreide winkelstrip met een breed aanbod aan winkels en supermarkten langs de Spinozaweg. De tram stopt voor de deur en ook diverse busverbindingen en NS-station Lombardijen bevinden zich op korte afstand. Hierdoor reis je eenvoudig naar het centrum van Rotterdam, winkelcentrum Zuidplein of andere bestemmingen in de regio. Met de auto bereik je bovendien binnen enkele minuten de ring van Rotterdam.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden van deze leuke woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

### Indeling:

\* Entree via de ontvangstruimte met postbussen, bellentableau en toegang tot de lift.

### Tweede verdieping:

\* Woningentree; tochtportaal; gang met tapijtvloer, meterkast, gangkast en toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Toiletruimte voorzien van betegeling en duobloktoilettopstelling.

\* Keukenruimte aan de achterzijde (galerijzijde) voorzien van hoekkeukenopstelling voorzien van inductiekookplaat, schouw afzuigkap, oven en vaatwasmachine. Voorzien van een tegelvloer en nette plafond en wandafwerking.

\* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer en strakke wanden en plafond.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

\* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche met regendouche-opstelling, wastafelmeubel en wasmachine-aansluiting.

\* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer, strakke wanden en plafond, airco-unit en schuifpui naar het balkon.

\* Balkon aan de voorzijde gelegen op het zuiden.

\* In de onderbouw van het appartementencomplex bevindt zich een externe berging van ca. 7 m<sup>2</sup>.

### Algemeen:

\* Eigen grond.

**VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.**

# LEES ALLES OVER MOLENVLIET 91



- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 7 juli 2036.
- \* De wijk Lombardijen valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* Voorzijde voorzien van kunststof kozijnen en de achterzijde voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming middels blokverwarming. De warmwatervoorziening middels een boiler (80 liter, huur).
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 70 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 224 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : Ca. € 200,- per maand (exclusief ca. € 70,- voorschot stookkosten)  
Bouwjaar woning : 1961  
Oplevering : In overleg

BALKON GELEGEN  
OP HET ZUIDEN

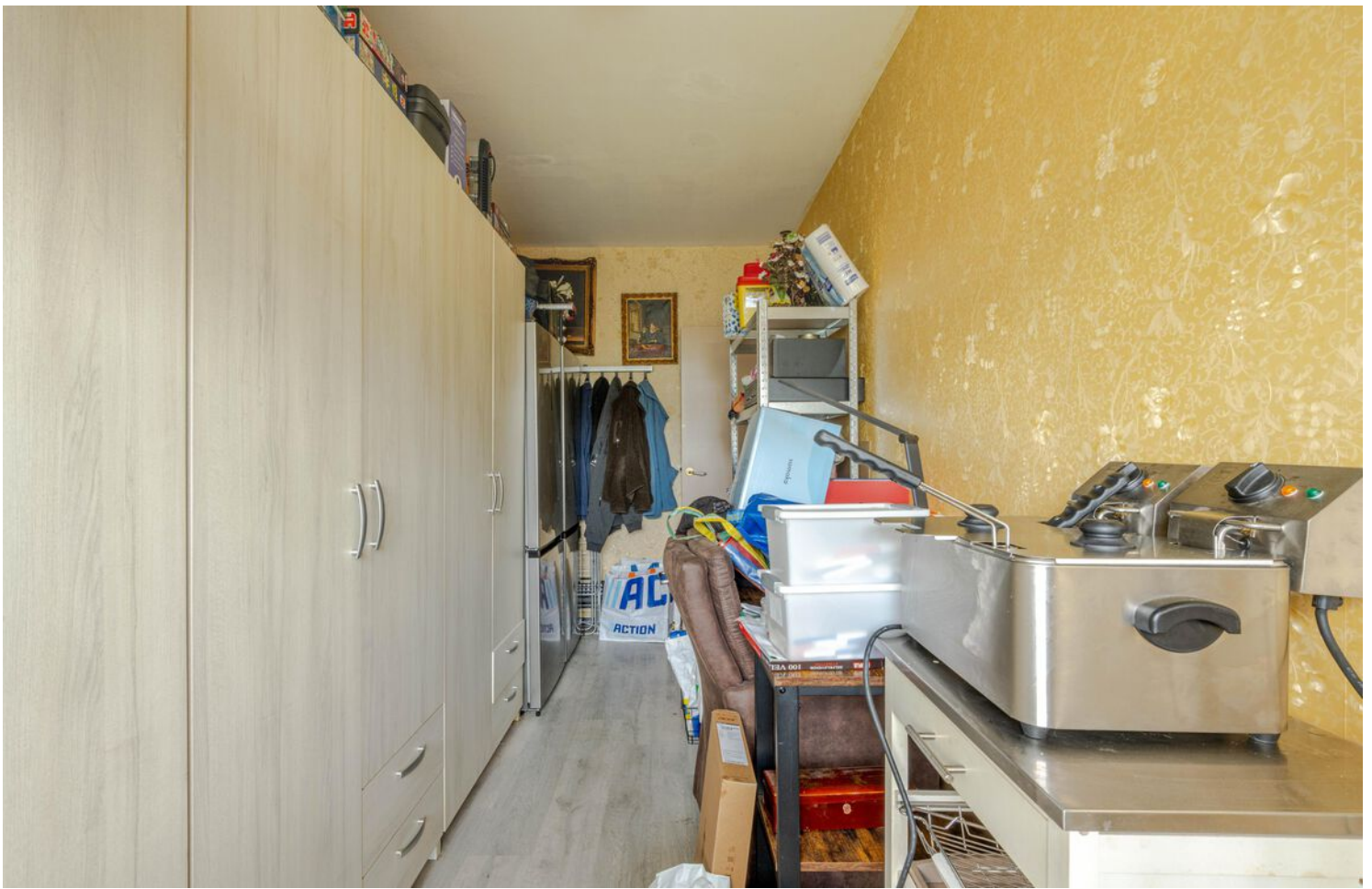




IN DE WIJK  
LOMBARDIEN



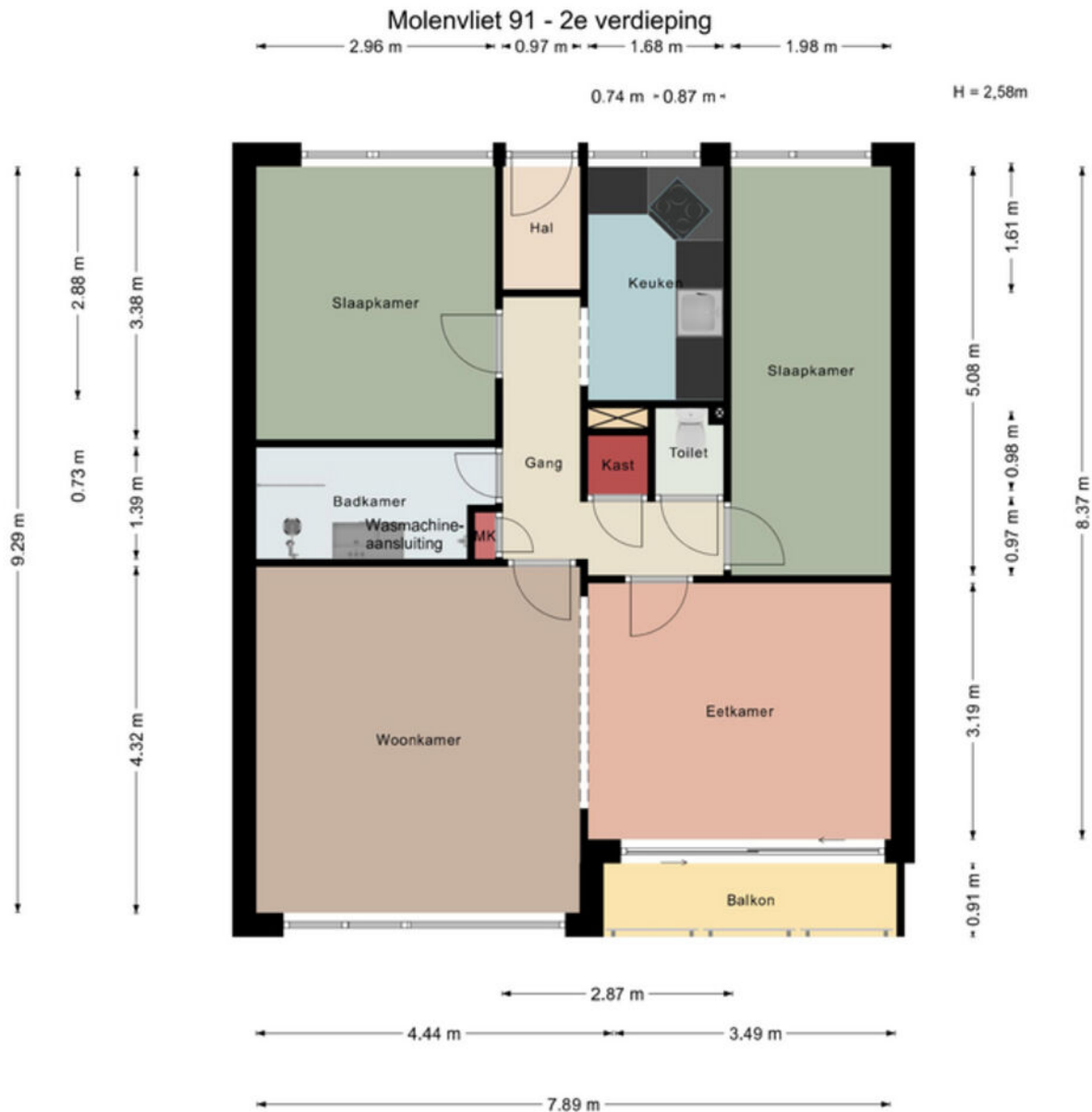








# PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING

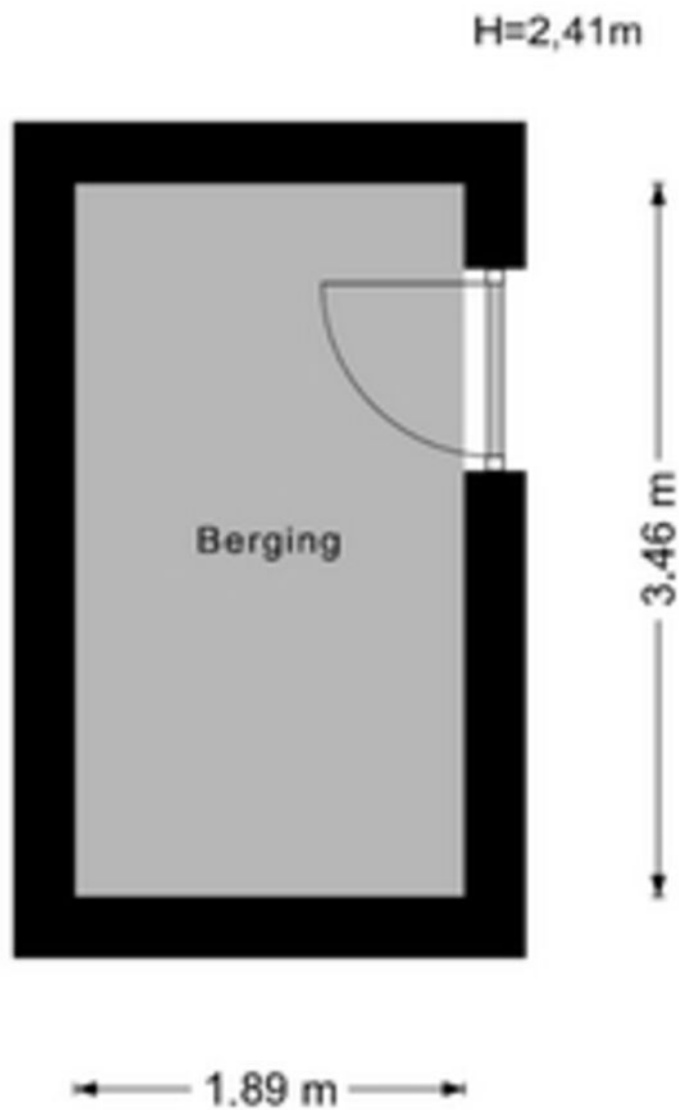


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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



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.

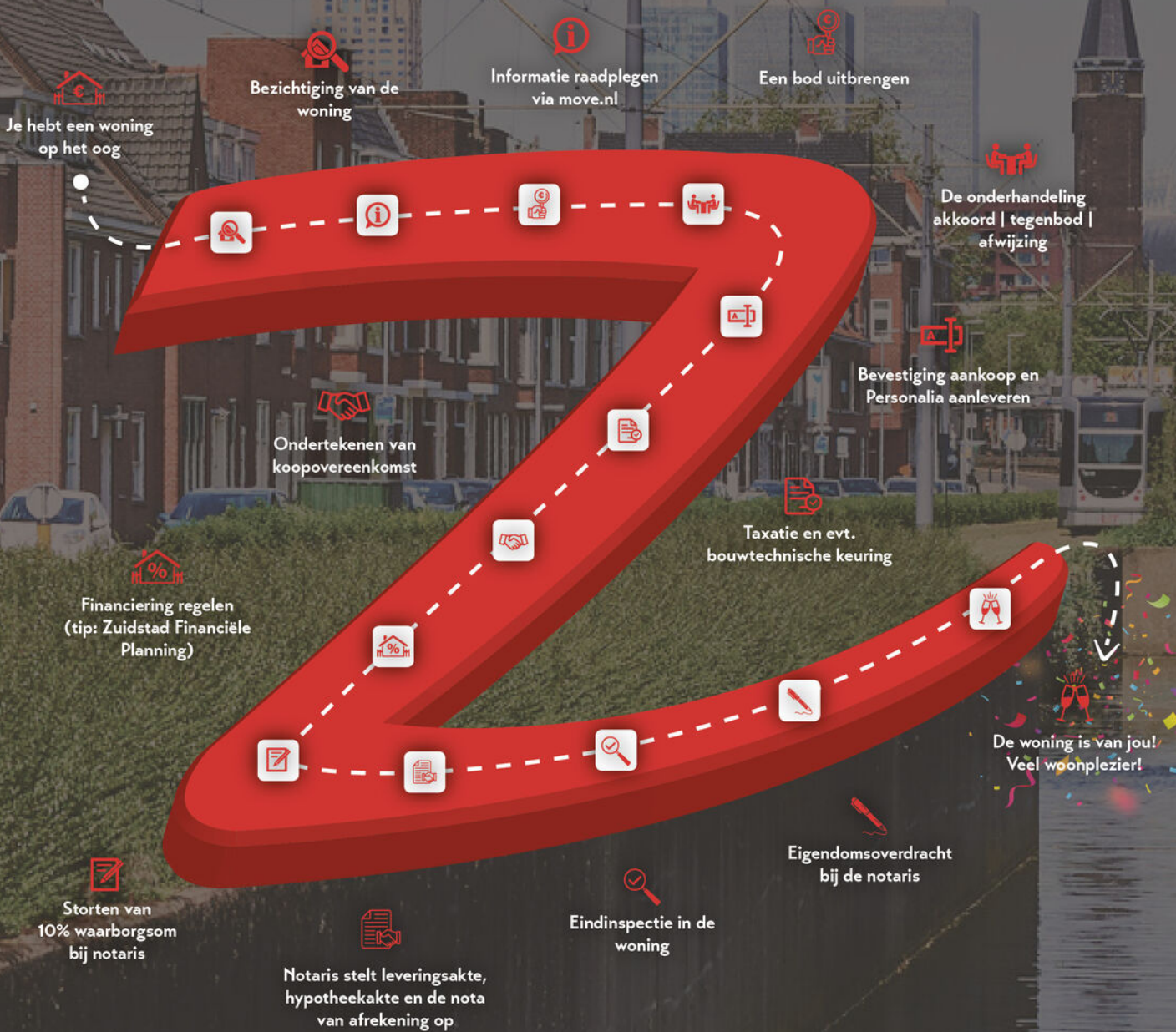
Er is veel groen in de wijk en er zijn speelse parken aangelegd: het Spinozapark en het Bijenpark.

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!

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://zuidstad.nl)**

