



3028 BJ ROTTERDAM

RUSSISCHESTRAAT 82 A



VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



50 m² wonen



1 slaapkamers



1937



1e 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**



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	€ 235.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	50 m ²
Externe Bergruimte	2 m ²
Inhoud	176 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De begane grond
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2020

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Rotterdam, sectie AA, nummer 1819, indexnummer 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 124,26 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	39 m ² (8.02 m diep en 4.9 m breed)
Ligging Tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER RUSSISCHESTRAAT 82 A



GELIEFD AANBOD! 2-KAMER BENEDENWONING MET EEN EIGEN TUIN.

Op zoek naar een woning met buitenruimte? Deze charmante benedenwoning beschikt over een heerlijke eigen tuin én een solide basis. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en heeft een eigen C.V.-combiketel voor comfortabele verwarming.

De tuingerichte woonkamer heeft een open keuken met schiereiland en diverse inbouwapparatuur; ideaal voor wie graag kookt en gezellig samen is. Verder vind je een nette badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandtoilet en aan de voorzijde een fijne slaapkamer. Middels een schuifdeur in de woonkamer kom je in de tuin, op het zonnige zuiden gelegen en voorzien van een houten schuur. Wat wil je nog meer?

De woning ligt in Oud Mathenesse, een wijk die de laatste jaren aan populariteit heeft gewonnen. De wijk ontwikkelt zich snel en wordt steeds populairder onder starters en jonge gezinnen. Het gaat om een groene, verzorgde en vooroorlogse stadswijk. Het gezellige centrum van Schiedam is gemakkelijk per fiets te bereiken en langs de historische grachten vind je diverse cafés en restaurants. Metrohalte Marconiplein (lijnen A, B en C) en bushaltes liggen op loopafstand, net als verschillende winkels, supermarkten en de Bigshops bij het Dakpark. Dankzij de nabijheid van de A20 en A4 zijn ook de uitvalswegen goed bereikbaar. En met een kleine 15 minuten fietsen sta je al in hartje Rotterdam.

Neem contact op via ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafpraak!

Indeling:

* Eigen woningentree; tochtportaal; gang voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een schuifdeurenkast.

* Badkamer voorzien van moderne betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel en wandtoilet.

* Tuingerichte woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond, vaste kast met de opstelling van de C.V.-combiketel, schuifpui en extra deur naar de achtertuin en open verbinding met de keukenruimte.

* Keukenruimte voorzien van inbouwkeuken met een schiereiland en allerhande inbouwapparatuur: gaskookplaat schouwafzuigkap, combimagnetron en een koel-vriescombinatie.

* Knusse achtertuin (ca. 33 m²) gelegen op het oosten, voorzien van bestrating en een nieuwe houten schuur/ multifunctionele ruimte (ca. 6 m²); de ruimte is geïsoleerd en is hierdoor ook voor andere doeleinden te gebruiken.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel E, geldig tot 2 april 2030.

* De wijk Oud-Mathenesse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



LEES ALLES OVER RUSSISCHESTRAAT 82 A



de gemeente Rotterdam.

* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Intergas, 2020).

* De in de woning aanwezige roerende zaken blijven bij eigendomsoverdracht achter en maken onderdeel uit van de koopsom. Er is geen separate lijst van zaken beschikbaar; koper kan geen rechten ontlenen aan het al dan niet aanwezig zijn van specifieke zaken.

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

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 50 m²

* Externe bergruimte ca. 2 m²

* Inhoud ca. 176 m³

Bijdrage V.v.E. : € 124,26 per maand

Bouwjaar woning : 1937

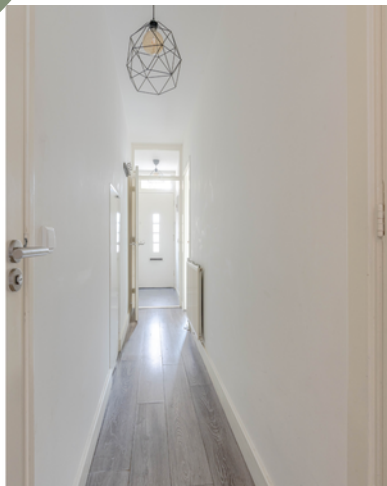
Oplevering : Kan snel

KNUSSE TUIN





IN DE WIJK OUD-MATHENESSE

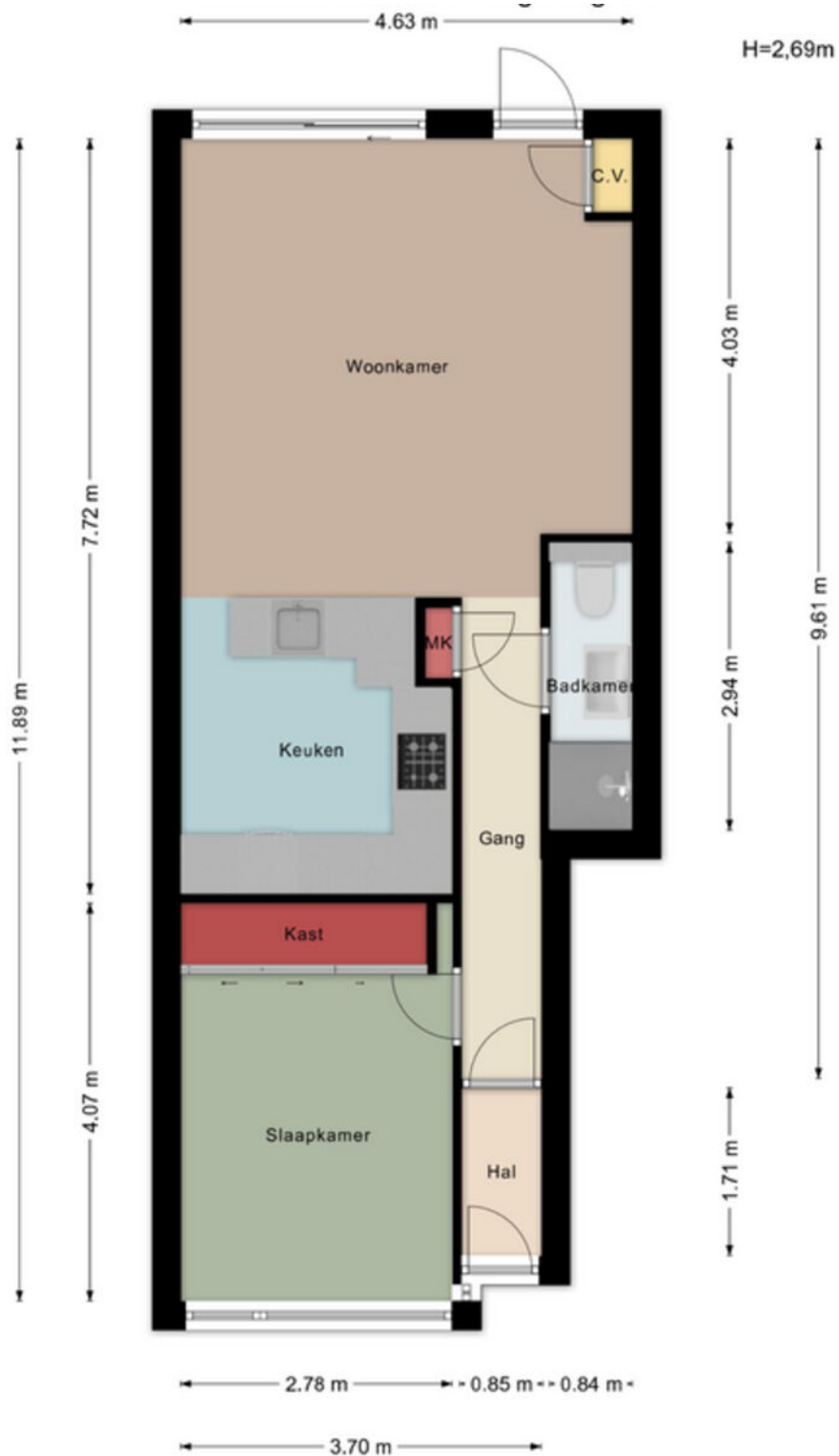






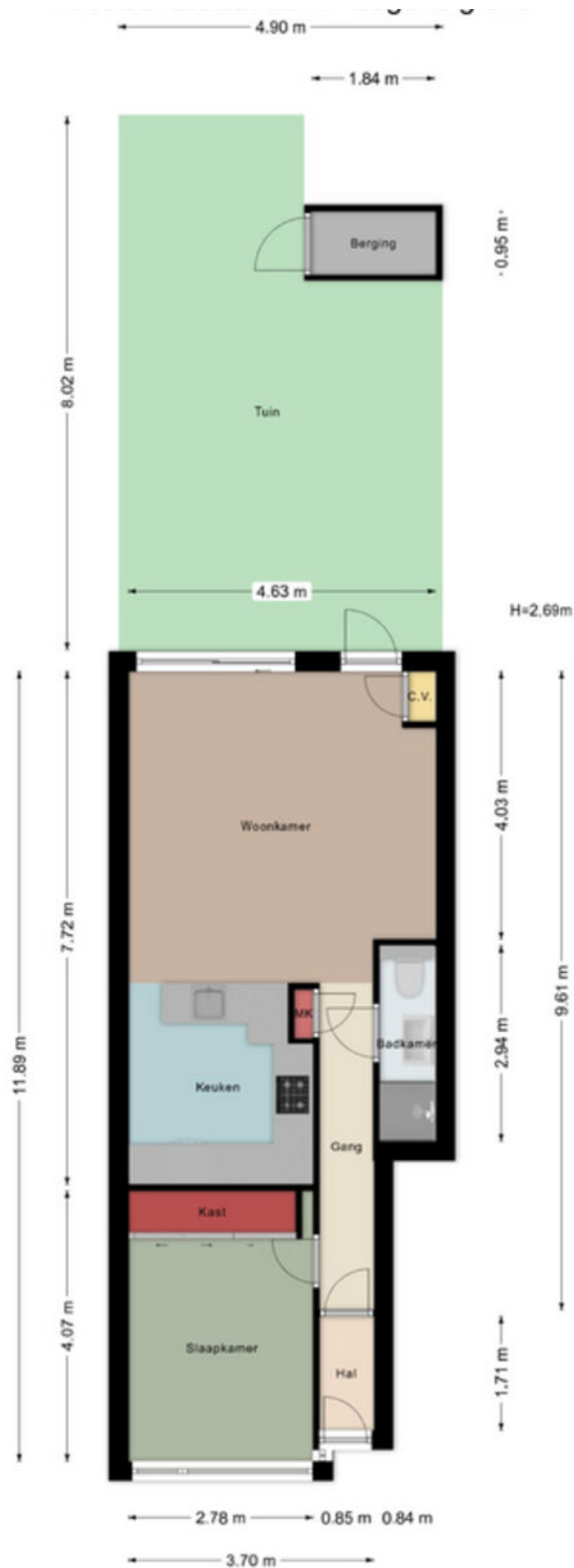


PLATTEGROND - BEGANE GROND



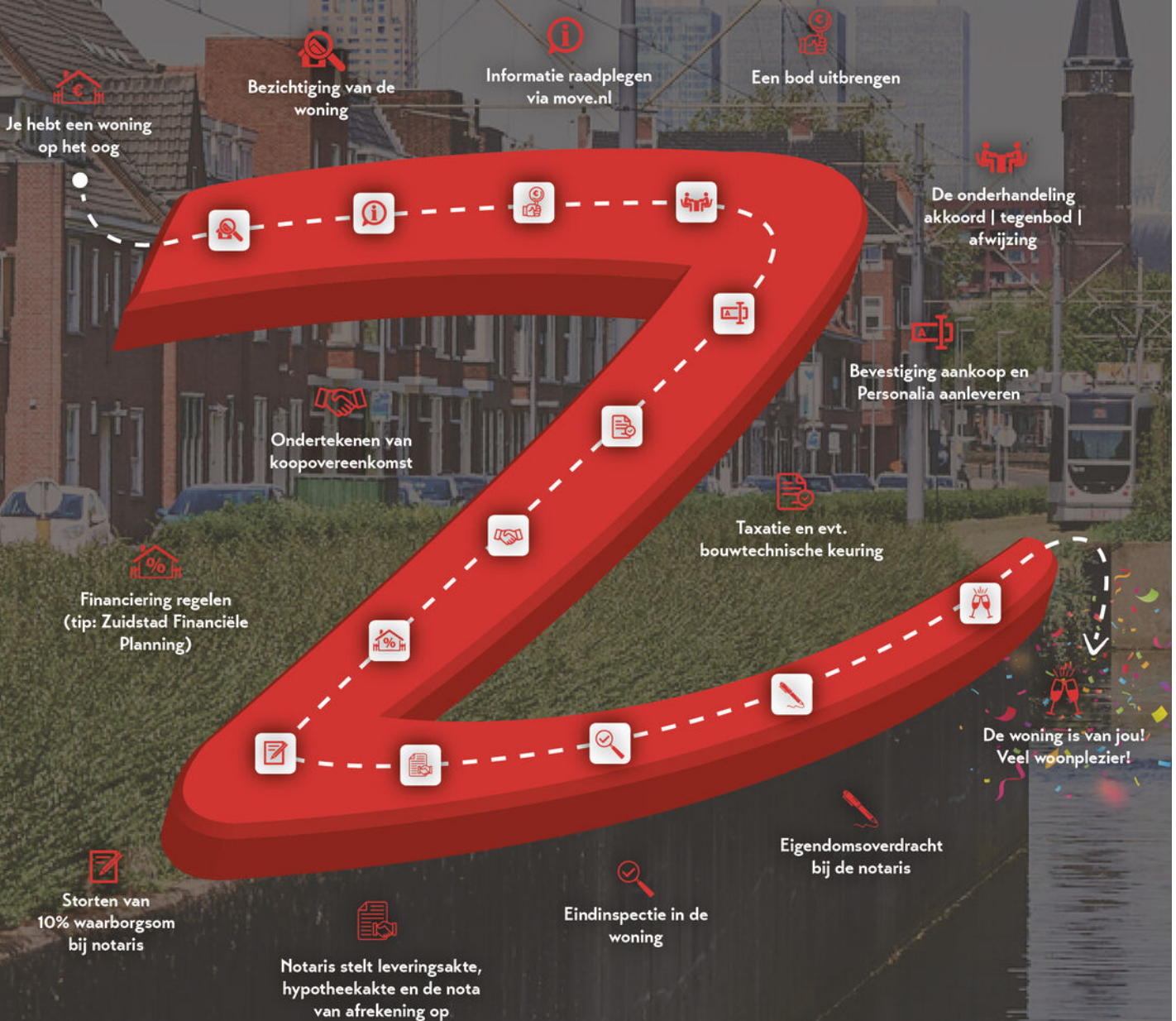
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



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.

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



REGISTER
TAXATEUR



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
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

zuidstad.nl

