



3076 RB ROTTERDAM

## FICHTESTRAAT 36



VRAAGPRIJS € 289.500 K.K.



77 m² wonen



2 slaapkamers



1965



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.

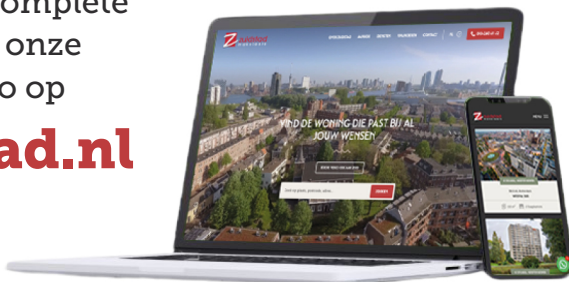
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 289.500 k.k. |
|------------|----------------|

|            |            |
|------------|------------|
| Oplevering | In overleg |
|------------|------------|

## BOUWVORM

|              |             |
|--------------|-------------|
| Soort Object | Portiekflat |
|--------------|-------------|

|            |                |
|------------|----------------|
| Soort Bouw | Bestaande bouw |
|------------|----------------|

|          |      |
|----------|------|
| Bouwjaar | 1965 |
|----------|------|

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| Soort Dak | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |
|-----------|---------------------------------------|

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Woonoppervlakte | 77 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 10 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|-------------------|

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Externe Bergruimte | 7 m <sup>2</sup> |
|--------------------|------------------|

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 241 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

## INDELING

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Aantal Kamers | 3 (Waarvan 2 slaapkamers) |
|---------------|---------------------------|

|                  |   |
|------------------|---|
| Aantal Woonlagen | 1 |
|------------------|---|

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Gelegen Op | De tweede verdieping |
|------------|----------------------|

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Voorzieningen | Tv kabel, natuurlijke ventilatie |
|---------------|----------------------------------|

## ENERGIE

|              |          |
|--------------|----------|
| Energielabel | <b>E</b> |
|--------------|----------|

|          |             |
|----------|-------------|
| Isolatie | Dubbel glas |
|----------|-------------|

|            |                |
|------------|----------------|
| Verwarming | Blokverwarming |
|------------|----------------|

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Warmwater | Elektrische boiler eigendom |
|-----------|-----------------------------|

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente IJsselmonde, sectie C, nummer 3273, indexnummer 51 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                                              |

## VVE CHECKLIST

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

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin               | Geen tuin                                       |
| Balkon / Dakterras | Gelegen op het zuiden                           |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER FICHTESTRAAT 36



## EEN TOPPER! MODERN, ROYAAL, STRAK EN SFEERVOL,

dat zijn de vier steekwoorden die boven komen wanneer je dit hoekappartement binnen stapt. De ruime living is misschien wel de fijnste plek in het huis door de strakke afwerking en hoeveelheid lichtinval. Alle ruimten zijn royaal te noemen, zo krijg je de beschikking over een fijne keukenruimte, twee slaapkamers, een strakke badkamer met onder meer een ligbad en wandtoilet en twee aantrekkelijke balkons. Op de begane grond is een eigen berging. Al met al is dit keurig verzorgde appartement met ca. 77 m<sup>2</sup> woonoppervlakte een fijn thuis. Inpakken en verhuizen maar!

De Karl Marxbuurt is een geliefd stukje in de centraal gelegen wijk Lombardijen. Door de ligging nabij het hart van Zuid heb je zo'n beetje alle voorzieningen in de buurt. Een groot voordeel is dat de wijk qua OV zowel een bus-, tram- als treinverbinding biedt. Er zijn verschillende groenstroken in de directe omgeving, evenals diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en tegenover de gezellige winkelstrip aan de Spinozaweg ligt een wijkpark. Het hart van Zuid herbergt onder andere het Ahoy-complex, winkelcentrum Zuidplein en één van de grootste stadsparken van Nederland, het Zuiderpark. Verder zit je binnen een paar minuten op de uitvalswegen richting rijkswegen A15 en A29.

Persoonlijke noot van verkopers: 'Toen wij dit huis voor het eerst zagen, voelden we ons hier meteen thuis. De rustige straat en het vele groen, met bomen aan zowel de voor- als achterkant, zorgen ervoor dat je elk seizoen volop beleeft. We hebben altijd genoten van het parkje om de hoek, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen. Wat dit huis zo bijzonder maakt, is de combinatie van rust

en een gunstige ligging. Winkels, scholen, openbaar vervoer en andere voorzieningen zijn dichtbij. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Die perfecte balans tussen een groene woonomgeving en alle gemakken binnen handbereik, maakte dit voor ons een heel bijzonder thuis.'

Ben jij benieuwd of deze woning jouw thuis kan worden? Maak dan snel een afspraak! Welkom thuis!

### Indeling:

- \* Afgesloten entree middels het verzorgde trappenhuis met intercom en postbussen.
- \* Berging (ca. 7 m<sup>2</sup>) op de begane grond.

### Tweede verdieping:

- \* Woningentree; open hal voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, gangkast met de opstelling van de boiler en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Badkamer geheel voorzien van betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, ligbad met douche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandtoilet en wasmachine-aansluiting.
- \* Open keuken voorzien van laminaatvloer, keurige inbouwkeuken met en apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, oven, magnetron en vaatwasmachine. Verder is er een deur naar het balkon aan de voorzijde.
- \* Balkon aan de voorzijde gelegen op het noorden.

**VRAAGPRIJS € 289.500 K.K.**

# LEES ALLES OVER FICHTESTRAAT 36



- \* Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval en voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.

december 2026

- \* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en een deur naar het balkon aan de achterzijde.

- \* Groot balkon aan de achterzijde, voorzien van zonwering en gelegen op het zuiden.

- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en eveneens een deur naar het balkon aan de achterzijde.

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.

- \* Energielabel E, 18 december 2030.

- \* De wijk Lombardijen valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

- \* Centrale verwarming middels blokverwarming en warmwatervoorziening middels een boiler (150 liter).

- \* Geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing (HR++).

- \* Aan de achterzijde is het balkon en de slaapkamer voorzien van handmatig bedienbaar zonnescherm.

- \* 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.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 77 m<sup>2</sup>

- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m<sup>2</sup>

- \* Externe bergruimte ca. 7 m<sup>2</sup>

- \* Inhoud ca. 241 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 200,- per maand (exclusief ca. € 100,- voorschot stookkosten)

Bouwjaar woning : 1965

Oplevering : In onderling overleg, voorkeur

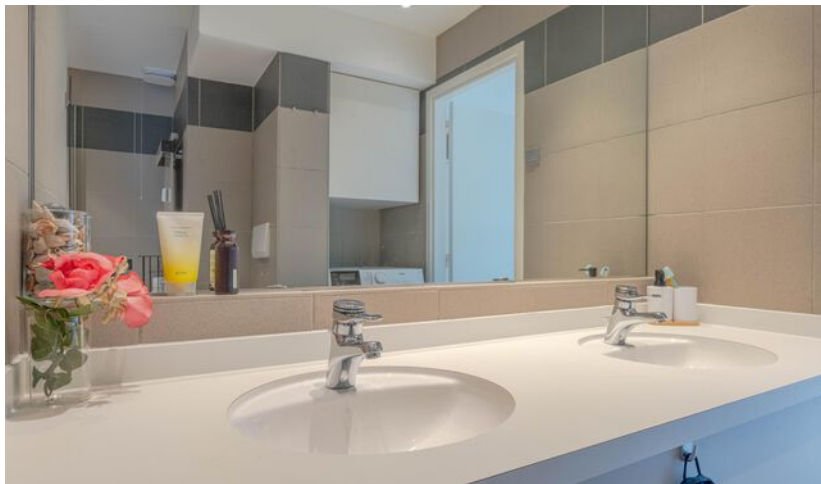
BALKON GELEGEN  
OP HET ZUIDEN

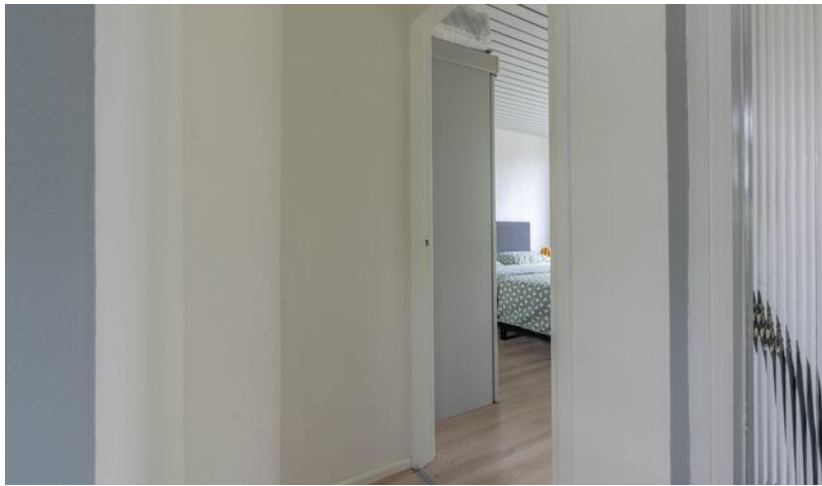












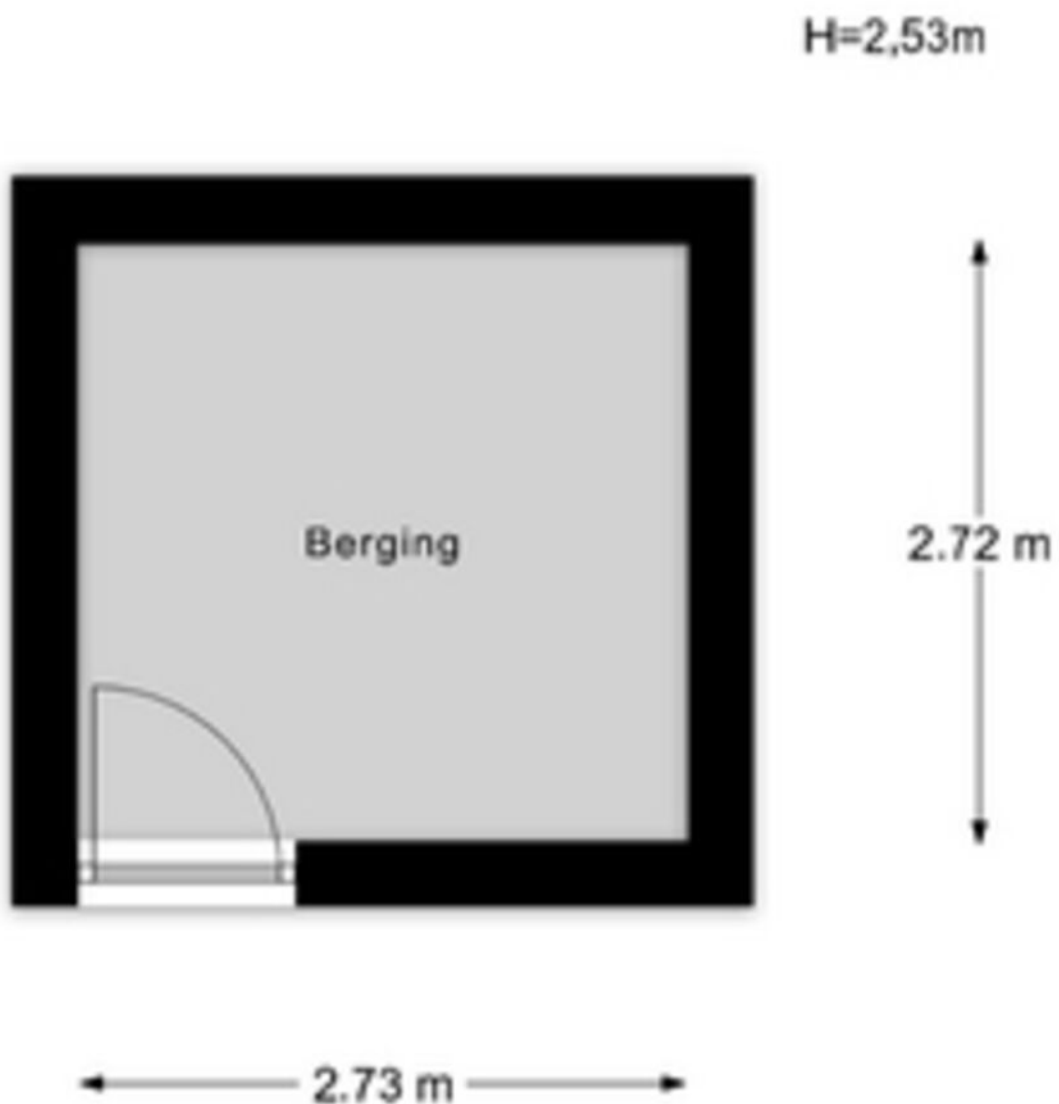


# PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



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.

# 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.

# 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>(/losse) kasten, legplanken</b>    |               |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              |
| Gordijnen                             |               |          | x            |
| Rol gordijnen                         | x             |          |              |
| Lamellen                              | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren              | x             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Laminaat                              | x             |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
| Designradiator(en)                    | x             |          |              |
| <b>Overige</b>                        |               |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| Afzuigkap                             | x             |          |              |
| Magnetron                             | x             |          |              |
| Oven                                  | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                  | x             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Vaatwasser                                                     | x             |          |              |
| <b>Toilet</b>                                                  |               |          |              |
| Toilet                                                         | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                          |               | x        |              |
| <b>Badkamer</b>                                                |               |          |              |
| Ligbad                                                         | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                         | x             |          |              |
| Wastafel                                                       | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                 | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                       | x             |          |              |
| Badkamer Vochtsensor ventilator (met trekkoord)                | x             |          |              |
| Badkamer Douchescherf                                          | x             |          |              |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |               |          |              |
| Rookmelders                                                    | x             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |               |          |              |
| Boiler                                                         | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                               | x             |          |              |
| Plantenbank voorkant balkon met wielen                         | x             |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |               |          |              |
| Folie achter radiator                                          | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                        | x             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                          |               | x        |              |

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

---

Tuin



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

  
Je hebt een woning  
op het oog

  
Bezichtiging van de  
woning

  
Informatie raadplegen  
via 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 een 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)**

