



3085 EM ROTTERDAM

# RUIGENHOEK 71

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



61 m² wonen



2 slaapkamers



1962



3e 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.

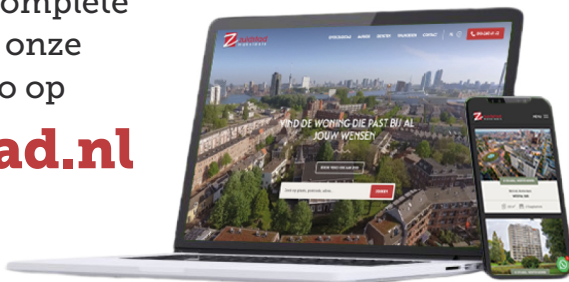
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 | € 225.000 k.k. |
| Oplevering | In overleg     |

## BOUWVORM

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Soort Object | Portiekflat         |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw      |
| Bouwjaar     | 1962                |
| Soort Dak    | Zadeldak met pannen |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 61 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 7 m <sup>2</sup>   |
| Externe Bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 205 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Aantal Kamers    | 3 (Waarvan 2 slaapkamers)        |
| Aantal Woonlagen | 1 woonlaag                       |
| Gelegen Op       | 2e verdieping                    |
| Voorzieningen    | Tv kabel, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel |  |
| Isolatie     | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming   | Cv ketel                                                                            |
| Warmwater    | Cv ketel                                                                            |
| Cv-ketel     | Remeha 2025                                                                         |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois, sectie K, nmr 865, index 5 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                                |

## VVE CHECKLIST

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                    |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja                    |
| Periodieke Bijdrage    | Ja € 135,-- per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja                    |
| Onderhoudsplan         | Ja                    |
| Opstalverzekering      | Ja                    |

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Balkon / Dakterras | Balkon gelegen op het oosten en westen          |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER RUIGENHOEK 71



## GENIET VAN DE OCHTEND- ÉN AVONDZON IN DIT RUIME APPARTEMENT MET TWEE BALKONS EN EEN FIJNE INDELING!

Ben je op zoek naar een ruim 3-kamerappartement waar comfort en een rustige woonomgeving samenkomen? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard. Met twee goede slaapkamers, een praktische indeling en een balkon op het oosten en westen geniet je hier op ieder moment van de dag van een plekje in de zon. De lichte keuken is voorzien van een inbouwkeuken en biedt direct toegang tot het balkon en de badkamer. De badkamer en het separate toilet zijn uitgevoerd in dezelfde stijl, wat zorgt voor een eenzijdige uitstraling. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, een eigen cv-combiketel en een handige berging op de begane grond.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Zuidwijk staat bekend als een rustige en groene woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De winkels aan de Slinge liggen op loopafstand en ook bus-, tram- en metroverbindingen bevinden zich dichtbij, waardoor je snel in het centrum van Rotterdam of het Hart van Zuid bent. Voor ontspanning wandel je zo naar het Zuidelijk Randpark of het uitgestrekte Zuiderpark, waar je heerlijk kunt genieten van het groen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf alles wat deze woning te bieden heeft!

### Indeling:

- \* Afgesloten portiek met brievenbussen, intercom en toegang tot bergingen en het trappenhuis.

Tweede verdieping

- \* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer,

vaste kast met wasmachine-aansluiting en toegang tot de verschillende vertrekken.

- \* Toiletruimte voorzien van duobloktoiletopstelling en deels wit/blauwe betegeling.

- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte (deels steenstrip) wanden en gipsplafond.

- \* Slaapkamer I aan de voorzijde met laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond.

- \* Balkon aan de voorzijde, gelegen op het westen.

- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte (deels steenstrip) wanden en plafond.

- \* Keukenruimte met inbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur: gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast met vriesvak en opstelling van de cv-ketel. Deur naar het balkon aan de achterzijde.

- \* Badkamer voorzien van wit/blauwe betegeling, wastafel, designradiator en inloopdouche.

- \* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het oosten.

- \* Op de begane grond van het appartementencomplex bevindt zich een eigen berging.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.

- \* Energielabel C, geldig tot 17 juli 2036.

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

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

**VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER RUIGENHOEK 71

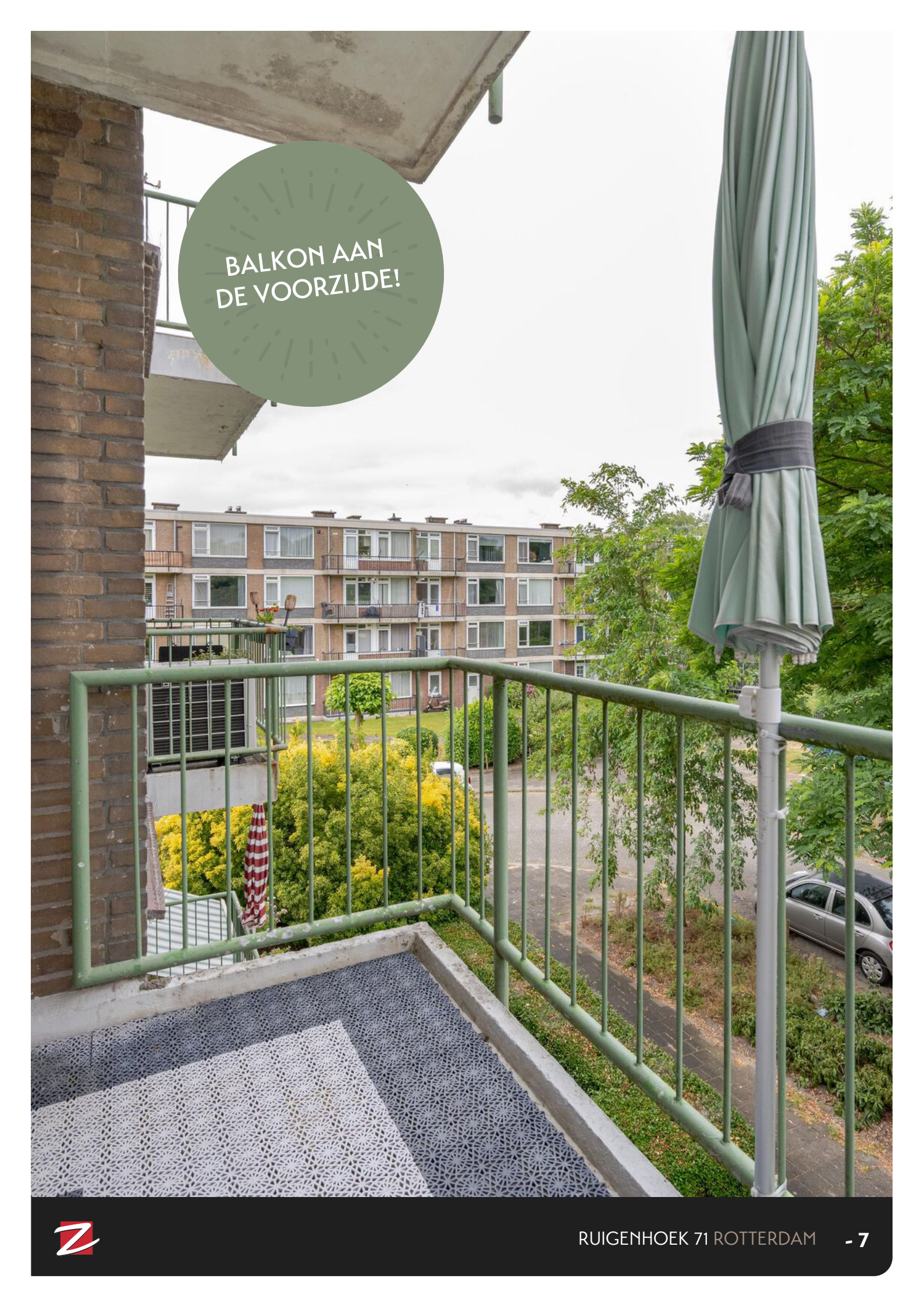


- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2025).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel wat verband houdt met het feit dat de woning een voormalig huurwoning betreft.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 61 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 205 m<sup>3</sup>

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Bijdrage V.v.E. | : € 135,-- per maand |
| Bouwjaar woning | : 1962               |
| Oplevering      | : Kan spoedig        |

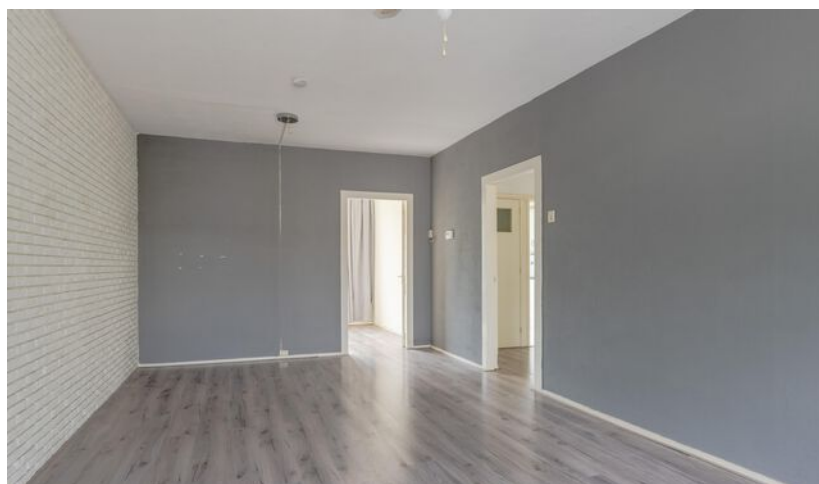


BALKON AAN  
DE VOORZIJDE!





KOM VERDER  
AAN DE  
RUIGENHOEK 71











KEUKEN MET  
INBOUWAPPERATUUR  
EN TOEGANG TOT  
HET BALKON











## PLUSPUNTEN



- Rustige woonomgeving
- twee balkons
- praktische indeling
- dubbele beglazing en een nieuwe CV-ketel





# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



*Aan de maatvoering in deze tekening*

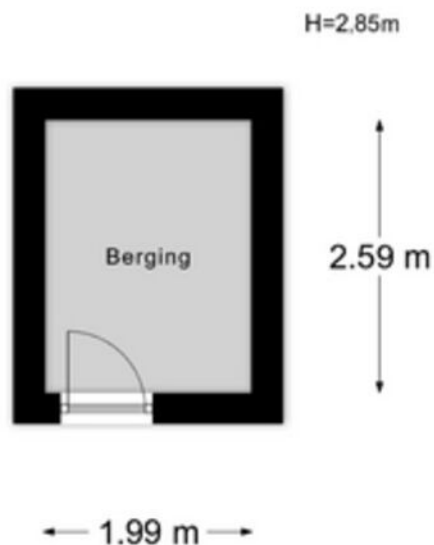
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



# PLATTEGROND BERGING



## Ruigenhoek 71 - 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             |          |              |
| Losse (hang)lampen                    | x             |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              |
| Gordijnen                             | x             |          |              |
| Overgordijnen                         | x             |          |              |
| Vitrages                              | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren              | x             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Laminaat                              | x             |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
| <b>Overige</b>                        |               |          |              |
| Spiegelwanden                         | x             |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                         | x             |          |              |
| Afzuigkap                             | x             |          |              |
| Oven                                  | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                  | x             |          |              |
| <b>Toilet</b>                         |               |          |              |
| Toiletrolhouder                       | x             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toiletborstel(houder)                                          | x             |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                                |               |          |              |
| Wastafel                                                       | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                 | x             |          |              |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |               |          |              |
| Brievenbus                                                     | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                  | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                | x             |          |              |
| Rookmelders                                                    | x             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |               |          |              |
| CV-installatie                                                 | x             |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                    |               |          |              |





RUIM VAN OPZET  
EN HEEL DIVERS!

ZUIDERPARK, SLINGE, ZUIDWIJK

## ZUIDWIJK

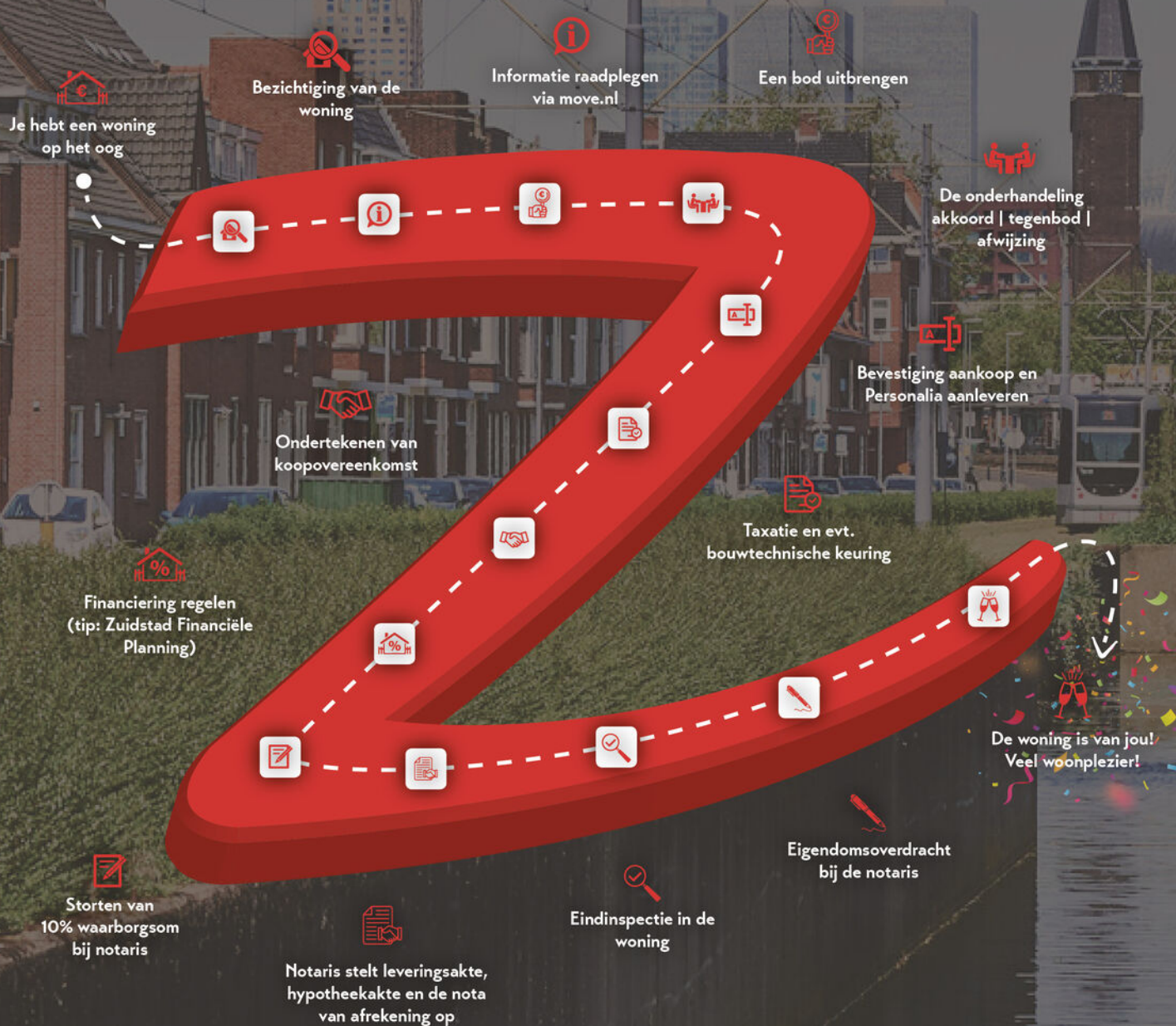


Tussen Lombardijen en Pendrecht in vind je de groene woonwijk Zuidwijk. Speels ingedeelde straten met een keur aan voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Hiervandaan zit je snel in Barendrecht en de woningkoper kan hier terecht voor een mooi appartement of gezinswoning. Omgeven door veel groen, goed openbaar vervoer, genoeg winkelgelegenheid is er een prettig woon- en leefklimaat. De wijk heeft acht buurten, die te herkennen zijn aan het achtervoegsel in de naam: Lo's, Steinen, Kampen, Velden, Horsten, Hoeken, Voordes/Rodes en Burgen. Opvallend is de Horstenbuurt, gebouwd in 1993 met moderne eengezinswoningen. Voor ieder wat wils!





# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





# 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)**

