



3076 DR ROTTERDAM

KARL MARXSTRAAT 30



KOOPSOM € 275.000 K.K.



85 m² wonen



2 slaapkamers



1965



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.

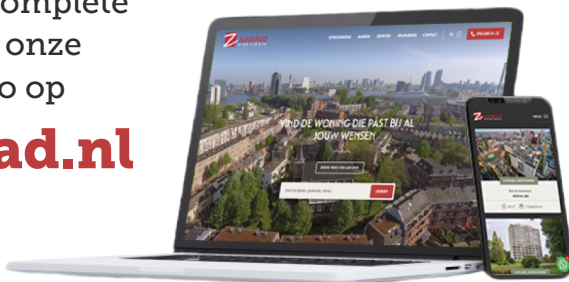
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Soort Dak	Platdak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	85 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	24 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Inhoud	271 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2023

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Ijsselmonde C 3791
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€155,-
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER KARL MARXSTRAAT 30



RUIMTE TE OVER!

Aan de Karl Marxstraat 30 in Rotterdam Lombardijen bevindt zich dit royale 3-kamerappartement, voorheen ingedeeld als 4-kamerwoning. Met circa 85 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers, een L-vormige woonkamer en maar liefst twee balkons biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden.

Via de verzorgde entree op de begane grond kom je binnen in de ruime hal. Met een rechte trap kom je op de eerste woonlaag waar het appartement zich bevindt. Via de voordeur kom je in een afzonderlijke hal die toegang geeft tot de twee slaapkamers en de badkamer. De woning heeft een praktische indeling met lichte vertrekken en grote raampartijen, waardoor het daglicht royaal naar binnen valt en de leefruimtes aangenaam en ruimtelijk aanvoelen.

De keuken en badkamer zijn functioneel uitgevoerd en bevinden zich in verzorgde staat. Een bijzonder pluspunt zijn de twee balkons: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van het appartement. Hierdoor kun je gedurende de dag eenvoudig kiezen voor een zonnige of juist beschutte plek.

Ook aan bergruimte is geen gebrek. In de onderbouw bevindt zich een separate berging van circa 24 m², ideaal voor het stallen van spullen, fietsen of het creëren van extra opslagruimte.

De woning ligt in de geliefde Karl Marx buurt, met diverse voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen en andere winkels kun je terecht aan de Spinozaweg, die zich op loopafstand bevindt. Winkelcentrum Zuidplein, NS-station Lombardijen en Barendrecht zijn goed per fiets

bereikbaar. Ook met de auto is de bereikbaarheid praktisch: binnen enkele minuten bereik je de rondweg van Rotterdam.

Een ruime woning met veel licht, twee buitenruimtes en een royale berging, gelegen op een gunstige plek in Lombardijen.

Interesse? Plan dan gerust een vrijblijvende bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van dit appartement.

Indeling:

- * Entree via het gesloten portiek op de begane grond voorzien van de postbussen, bellentableau en toegang tot de woningen en bergingen.
- * Riante berging in de onderbouw.

* Woningentree op de eerste verdieping met de ruime hal, welke beschikt over een deuropener met spraak en video, en is voorzien van laminaatvloer, nette plafond en- wandafwerking.

* Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, cv-kast, toegang tot balkon en een functioneel keukenblok met een losstaande SMEG 90cm gasfornuis met elektrische oven.

* Klein balkon op het zuiden gelegen, voorzien van een rolluik.

KOOPSOM € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER KARL MARXSTRAAT 30



- * Toiletruimte met een duobloktoiletstelling, fonteintje en gedeeltelijk lichte betegeling.
- * Riante woonkamer aan de voorzijde, in de breedte met de eventuele mogelijkheid een extra slaapkamer te creëren. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het tweede balkon.
- * Ruim balkon aan de voorzijde, gelegen op het noorden.
- * Badkamer voorzien van ligbad met spatscherm, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting en grotendeels betegelde wanden.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer.

Bijdrage V.v.E.	: € 155,00 per maand
Bouwjaar woning	: 1965
Oplevering	: in onderling overleg; kan snel

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 4 juli 2029.
- * De wijk Lombardijen valt niet onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing. Binnen de VvE is er gesproken om de houten keukenpui met enkel glas en de houten deur van de kleine slaapkamer die beiden toegang geven tot het balkon aan de achterzijde te vervangen door kunststof met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening is met een eigen combiketel (Remeha, 2023).
- * 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.

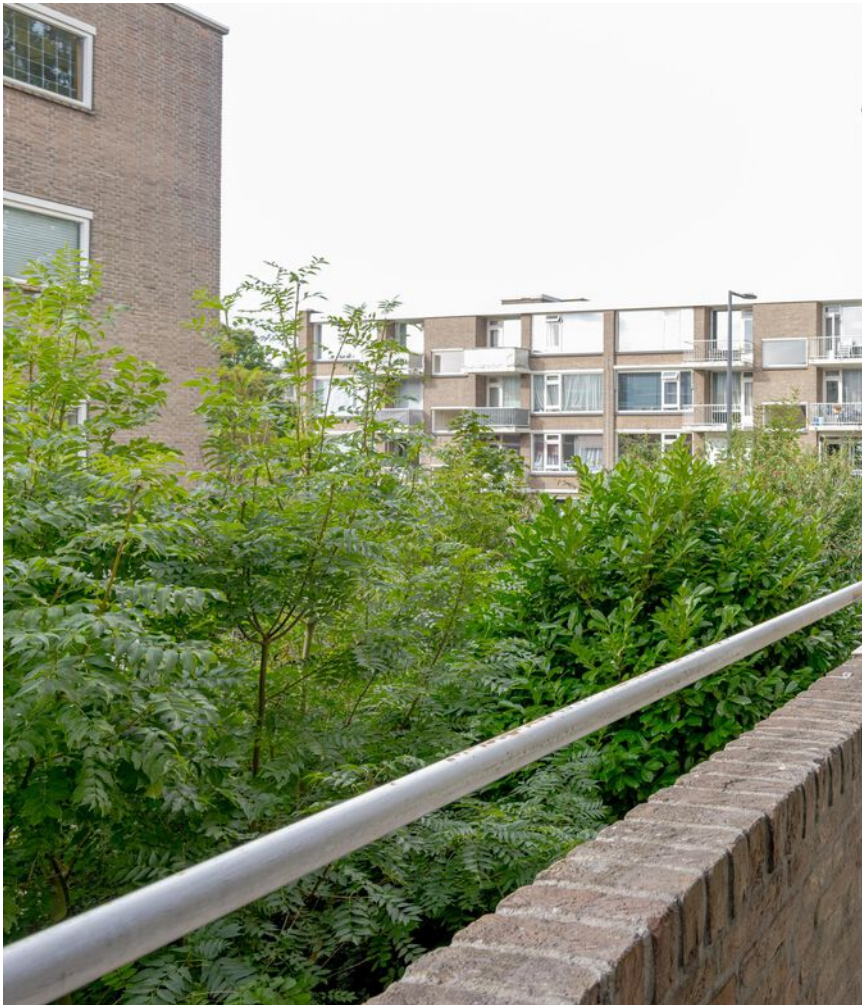
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 85 m²
- * Externe bergruimte ca. 24 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 6 m²
- * Inhoud ca. 271 m³

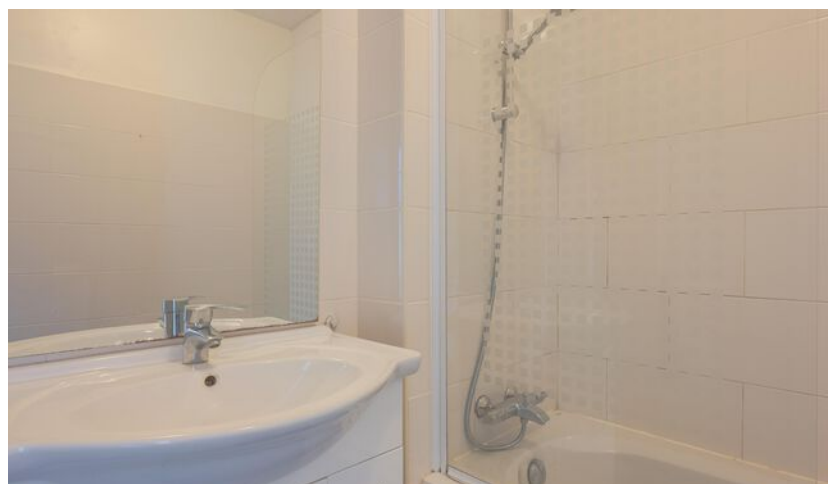
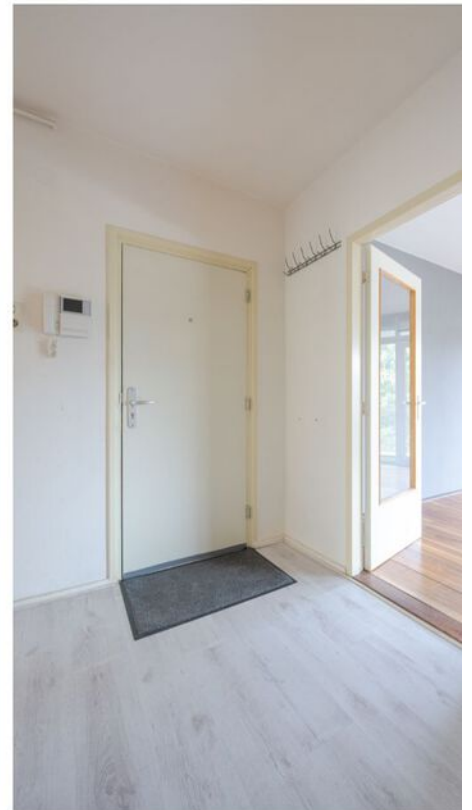
KEUKEN
MET GENOEG LICHT
EN OOK GENOEG
PRIVACY













PLATTEGROND



Karl Marxstraat 30 - 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.

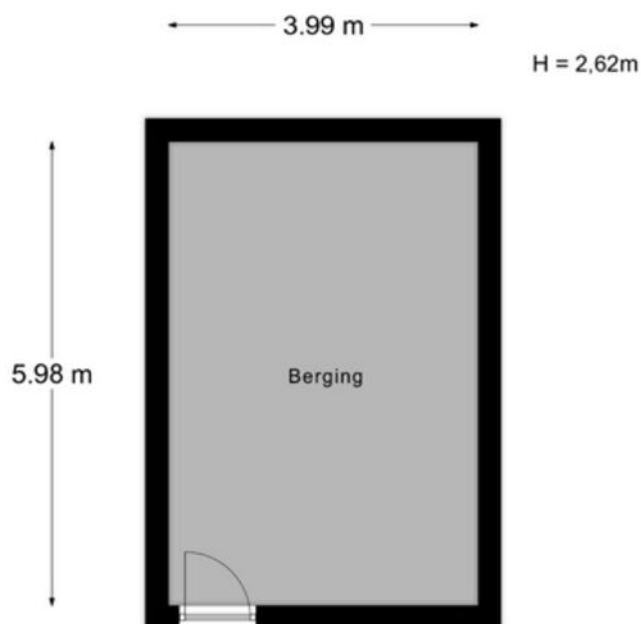
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Karl Marxstraat 30 - 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
Verlichting			
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
kasten in slaapkamers en berging	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis			x
Afzuigkap	x		
Oven			x
Koel-vriescombinatie		x	
Toilet			
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		



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

☎ 010 - 2404142



KARL MARXSTRAAT 30 ROTTERDAM - 19

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

