woonbronmakelaars

Ruilstraat 4-A

3023 XR Rotterdam

woonoppervlakte 68 m^2

perceeloppervlakte 60 m^2

1 slaapkamer

te koop

Vraagprijs: € 375.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Ruilstraat 4-A

3023 XR Rotterdam

€ 375.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	68 m^2
perceelopp.:	60 m^2
bouwjaar:	1909
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Delfshaven, sectie C, nummer 1712, perceelopp. 60 m^2, type geheel

Energie

verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Nefit
bouwjaar CV-Ketel:	2005
energielabel:	F

Gebouw

verdiepingen:	4
slaapkamers:	1
inhoud:	197 m^3

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	16 m^2
achterom:	nee

Kaart

Omschrijving

Rotterdam Nieuwe Westen

Vraagprijs € 375.000,00 k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via Woonbron.nl met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop “Reageer op dit object”.

In het hart van het geliefde Nieuwe Westen, midden in het bruisende Rotterdam, bieden wij een volledig pand aan met een karakteristieke voorgevel. Dit pand is gebouwd in 1909 en is verdeeld over vier woonlagen met 2 aparte ingangen en heeft een buitenruimte aan de achterzijde.

De woning bestaat op dit moment nog uit een voormalige woning en voormalige bedrijfsruimte die bouwkundig tot één woning moeten worden gemaakt. Als gevolg hiervan zijn in het gehele object diverse constructieve en cosmetische mankementen zichtbaar. Met de juiste investering en aandacht kan dit object worden getransformeerd tot een duurzaam en comfortabele woning met behoud van zijn authentieke uitstraling.

Er is een bouwkundig rapport en een funderingsrapport beschikbaar, zodat u een goed beeld krijgt van de huidige staat van het pand. Hoewel deze rapporten een goede indicatie bieden, wordt iedere potentiële koper dringend geadviseerd om eigen onderzoek te verrichten om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.

De indeling
Souterrain
Entree, hal met trap naar het souterrain, toilet en trap naar 1e woonlaag. Het souterrain heeft een gang die direct toegang biedt tot de achtertuin en een werkplek/berging of hobbyruimte.

Eerste woonlaag:
De overloop geeft toegang tot twee aaneengesloten ruimtes.

Tweede woonlaag:
Ingang begane grond
Entree, trap naar de etage. Overloop, trap naar derde, een toilet, keuken en staat in directe verbinding met de woonkamer (voorzien van meterkast).

Derde woonlaag:
De overloop geeft toegang tot de badkamer en een tussenruimte met de CV-opstelling en wasmachine aansluiting. De naastgelegen slaapkamer is ruim en heeft veel lichtinval

Afmetingen:
Souterrain in totaal ca. 21m²
1e woonlaag in totaal ca. 20 m² (2 ruimtes)
2e woonlaag woonkamer in totaal ca. 17 m²
2e woonlaag keuken in totaal ca. 7 m²
3e woonlaag slaapkamer in totaal ca. 17 m²
Tuin achter in totaal ca. 16 m²

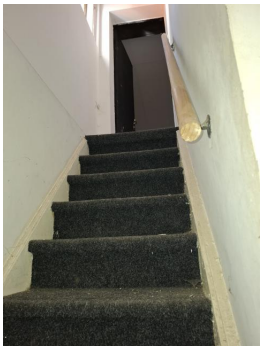
Bijzonderheden:
- Verkoop in huidige staat
- Bestemming wonen
- Beschermd Stadsgezicht
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Eeuwigdurend zelfbewoningsplicht
- Antispeculatiebeding van 2 jaar
- Projectnotaris van toepassing
- Eigen bouwkundig onderzoek aanbevolen
- Samenvoeging is voor rekening koper
- Renovatieverplichting binnen 2 jaar
- Verbod op kamerverhuur
- Erfdienstbaarheid overbouwing
- Splitsingsverbod van 20 jaar

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.
Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

Foto's

Foto's



Foto's

Foto's

Toilet
Hal
Entree
UV
2.73 m
1.79 m
1.12 m
2.23 m
3.08 m
0.74 m
0.81 m
1.87 m
3.26 m
4.06 m

3.16 m
3.08 m
0.85 m
0.87 m
2.31 m
4.27 m
1.77 m
3.30 m

7.94 m
3.79 m
1.95 m
1.71 m
Woonkamer
Keuken
Toilet
Overloop
1.12 m
5.88 m
1.20 m
1.55 m
1.95 m
0.88 m
3.03 m

7.94 m
5.95 m
3.78 m
1.82 m
1.78 m
Woonkamer
CV Kamer
Balkonnetje
Hal
Balkonnetje
UV
5.88 m
1.20 m
0.91 m
5.03 m

Kadastrale kaart

26-11-2025

Kadastrale kaart van Ruilstraat 4A, 3023XR Rotterdam

Referentie: I3023XR4A_3

1712	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Delfshaven
4A	Huisnummer	Gemeentecode:	DHV00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1712
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	60
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 26-11-2025 13:57.**

Kadastrale kaart

22-6-2026

Kadastrale kaart van Ruilstraat 4A, 3023XR Rotterdam

Referentie: AB3023XR4A_1

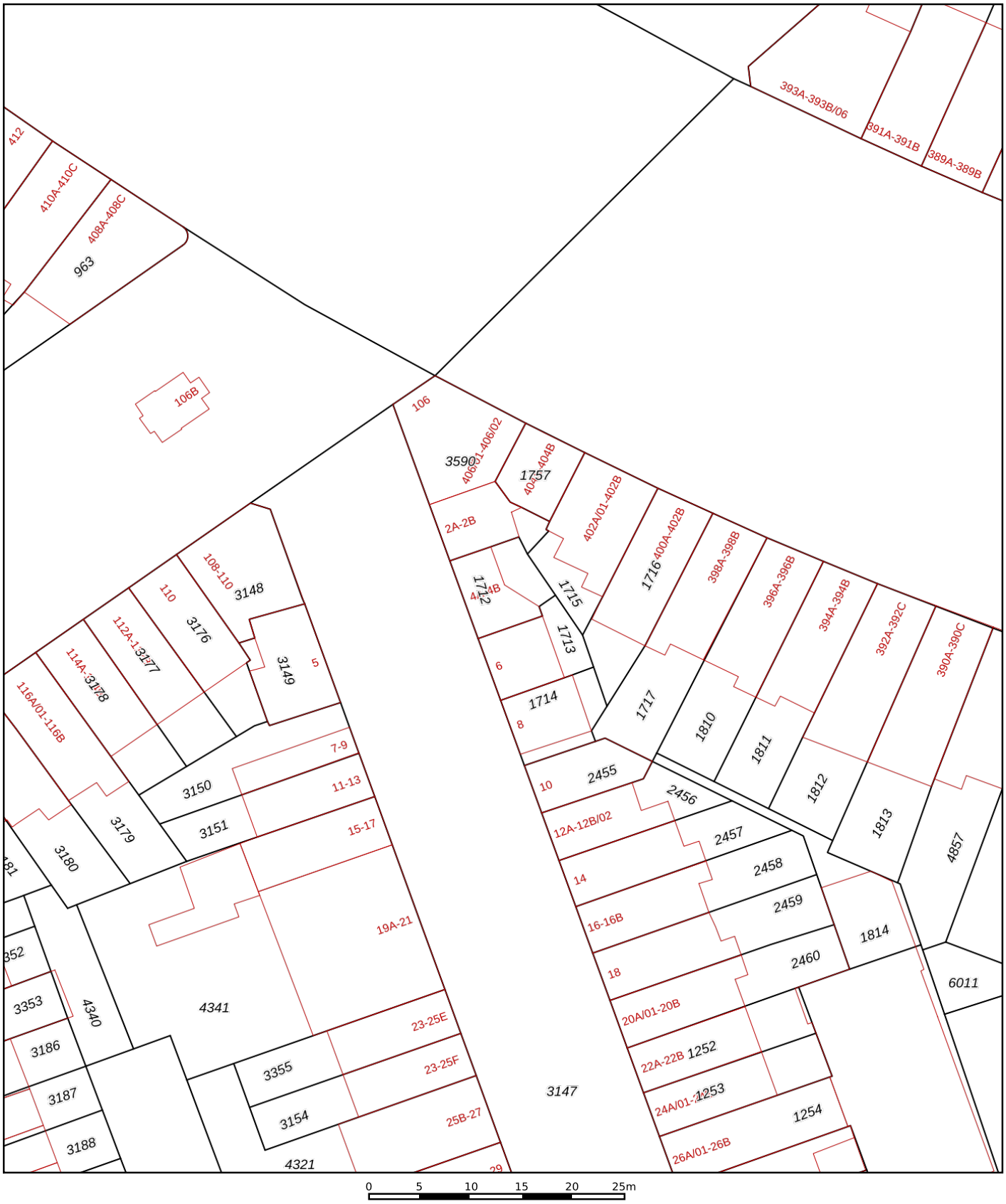
1712	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Delfshaven
4A	Huisnummer	Gemeentecode:	DHV00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1712
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	60
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 22-6-2026 06:37.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Liezel



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Delfshaven
Sectie	C
Perceel	1712

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonbron Makelaars heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch **(085 - 401 10 20)** of per mail **(info@corpowonen.nl)** aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zo-genaamde ‘artist impressions’ gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Verontreiniging

verontreiniging

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.