

# Ploegstraat 52 A, 3075 NG Rotterdam

**Koopsom € 349.500,- k.k.**

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Omschrijving

Stijlvol gerenoveerd, drie slaapkamers en energielabel A. Welkom aan de Ploegstraat 52A!

Een nieuwe luxe keuken, een fraai afgewerkte badkamer en een lichte woonkamer: aan de Ploegstraat 52A vind je een bovenwoning waar je direct plannen gaat maken voor je eigen inrichting. Deze gerenoveerde 4-kamerwoning is verdeeld over de eerste en tweede verdieping en combineert een verzorgde uitstraling met een praktische indeling. Met drie slaapkamers, twee balkons en een aparte wasruimte is er volop ruimte om comfortabel te wonen, thuis te werken en te ontspannen.

De laminaatvloer in deels in visgraatpatroon, strak gestucte wanden en zwarte accenten vormen een stijlvolle basis voor uiteenlopende woonstijlen. Energielabel A maakt het geheel extra aantrekkelijk.

Indeling

Eerste verdieping
Via eigen entree en de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en het separate toilet.

De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping en strekt zich uit over de volledige diepte van de woning. Dankzij de raampartijen aan beide zijden valt het daglicht prettig naar binnen. Er is alle ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, waar je uitgebreid kunt tafelen met vrienden of familie. De plafondhoogte van circa 2,70 meter versterkt het ruimtelijke gevoel.

De naastgelegen keuken is nieuw en heeft een luxe, eigentijdse uitstraling. Lichte fronten, een donker betegelde achterwand en zwarte details zorgen voor een mooi moderne contrast. Met een stoomoven, inductiekookplaat, wasemkap en vaatwasser heb je alles bij de hand om met plezier te koken. Vanuit de keuken stap je het eerste balkon op.

Verder vind je op deze verdieping een goed bemeten slaapkamer, die ook uitstekend als werk- of logeerkamer kan worden ingericht. De afzonderlijke wasruimte en een praktische bergkast maken deze woonlaag compleet.

Tweede verdieping
De interne trap brengt je naar de overloop op de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, beide met voldoende mogelijkheden voor een eigen inrichting.

De moderne badkamer combineert grote, lichtgekleurde tegels met zwarte accenten en een wastafelmeubel met houtlook blad. Je beschikt hier over een inloopdouche, een wastafelmeubel, een toilet en een designradiator. Een verzorgde ruimte met een rustige, luxe uitstraling.

Het tweede balkon is bereikbaar vanuit de badkamer en biedt ruimte voor een zitje. Een fijne plek om even buiten te zitten met een kop koffie of aan het einde van de dag tot rust te komen.

De omgeving
De Ploegstraat ligt in de Rotterdamse wijk Vreewijk, met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de omgeving vind je winkels, supermarkten en diverse eetgelegenheden. Voor een uitgebreid winkelaanbod kun je terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum Zuidplein. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd: bij het bus- en

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

metrostation Zuidplein reis je eenvoudig verder richting het centrum en andere delen van Rotterdam. Zin in een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag buiten? Het Zuiderpark biedt volop ruimte voor groen en recreatie. Zo combineer je hier het gemak van de stad met fijne mogelijkheden om eropuit te gaan.

- Gerenoveerde 4-kamerbovenwoning verdeeld over twee woonlagen;
- Lichte woonkamer op de eerste verdieping;
- Drie slaapkamers;
- Nieuwe luxe keuken met stoomoven, inductiekookplaat, wasemkap en vaatwasser;
- Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Separaat toilet op de eerste verdieping;
- Aparte wasruimte en praktische bergkast;
- Goede buitenruimte, verdeeld over beide verdiepingen;
- Verzorgde afwerking met een laminaatvloer en strak gestucte wanden;
- Gunstig gelegen ten opzichte van winkels, horeca, openbaar vervoer en Zuidplein.

Benieuwd hoe jouw meubels hier zouden staan? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het wooncomfort van de Ploegstraat 52A!

Bijzonderheden:
- Eigen grond
- Verwarming en warm water: via c.v. combi-ketel (2012)
- Isolatie: de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing, muur en dak isolatie.
- Gunstig A label
- V.v.E.: de VvE wordt geactieveerd met een marktconforme bijdrage
- Verkoper heeft de woning zelf neit bewoon
- Keuze notaris aan verkoper
- Onder voorbehoud van splitsing

In de koopakte zal er een ouderdoms-, funderings- en zelf niet bewoondclausule worden opgenomen.

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Koopsom** | : € 349.500,00 |
| **Soort** | : Appartement |
| **Open portiek** | : Nee |
| **Aantal kamers** | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 330 $m^3$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 96 $m^2$ |
| **Soort appartement** | : Bovenwoning |
| **Bouwjaar** | : 1934 |
| **Ligging** | : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| **Tuin** | : Geen tuin |
| **Garage** | : Geen garage |
| **Energielabel** | : A |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Muurisolatie, Dubbel glas |
| **Voorzieningen** | : Natuurlijke ventilatie |
| **C.V.-ketel** | : hr  (Gas gestookt combiketel uit 2012,  eigendom) |

# Locatie

Ploegstraat 52 A
3075 NG  ROTTERDAM




**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's











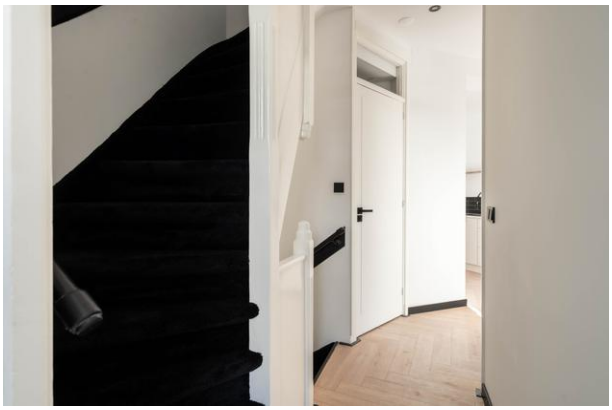


**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's











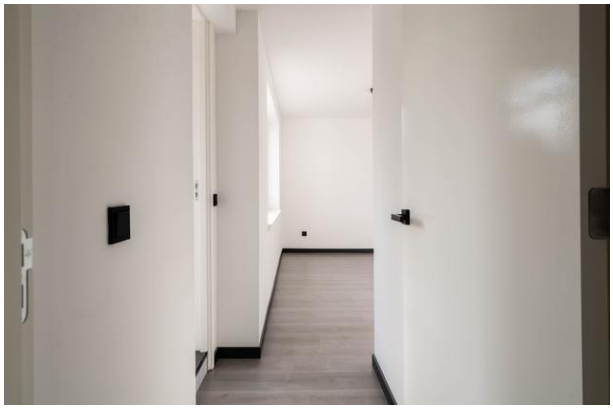




**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's









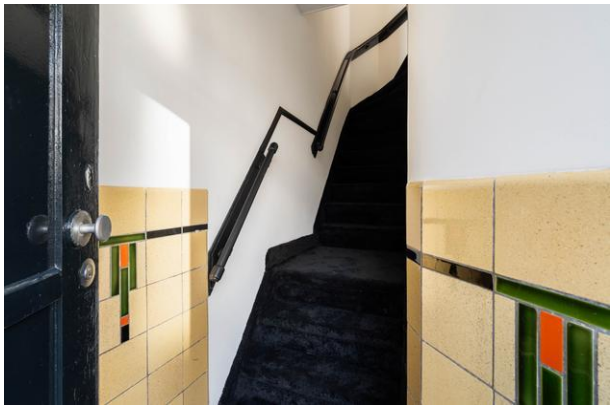




**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's



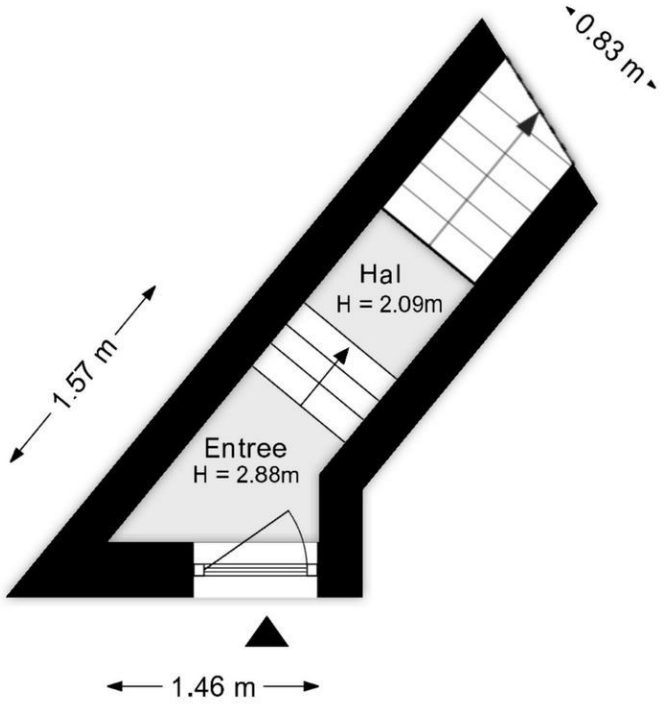







**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

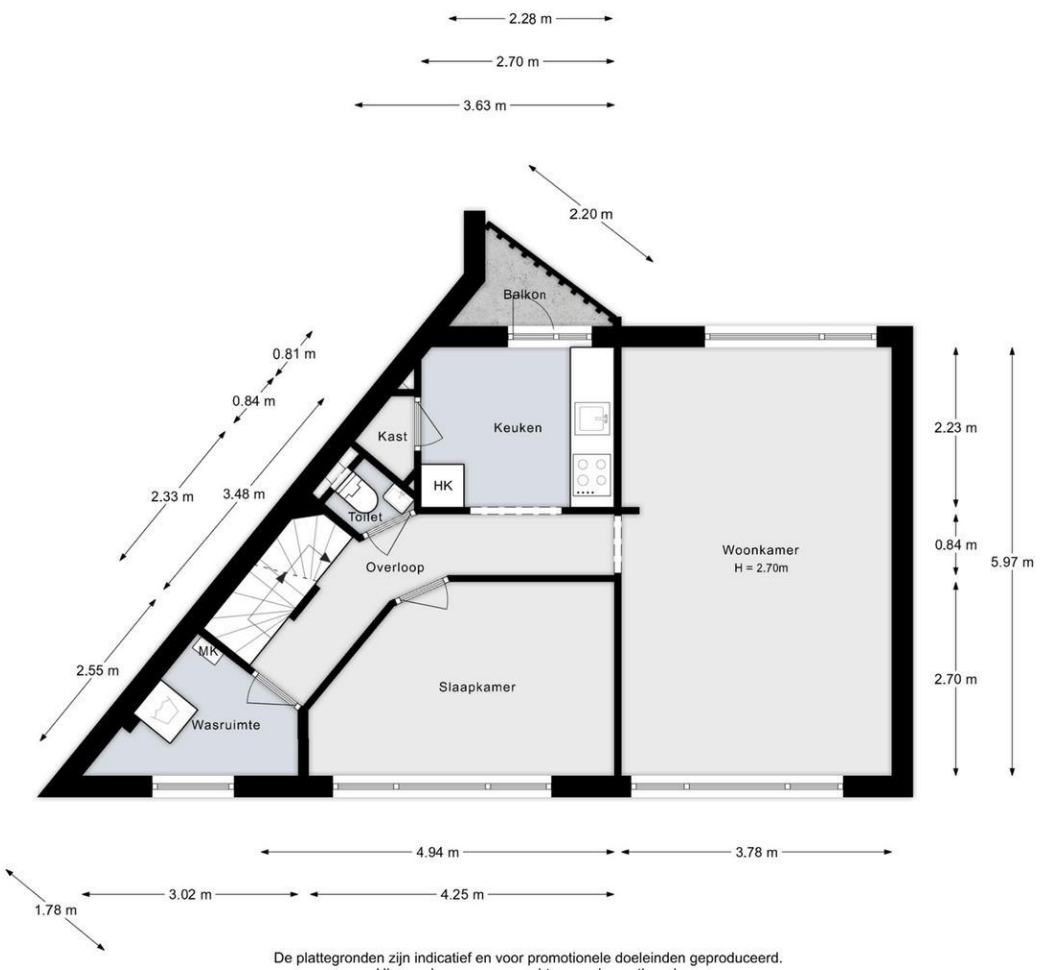
# Plattegrond




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

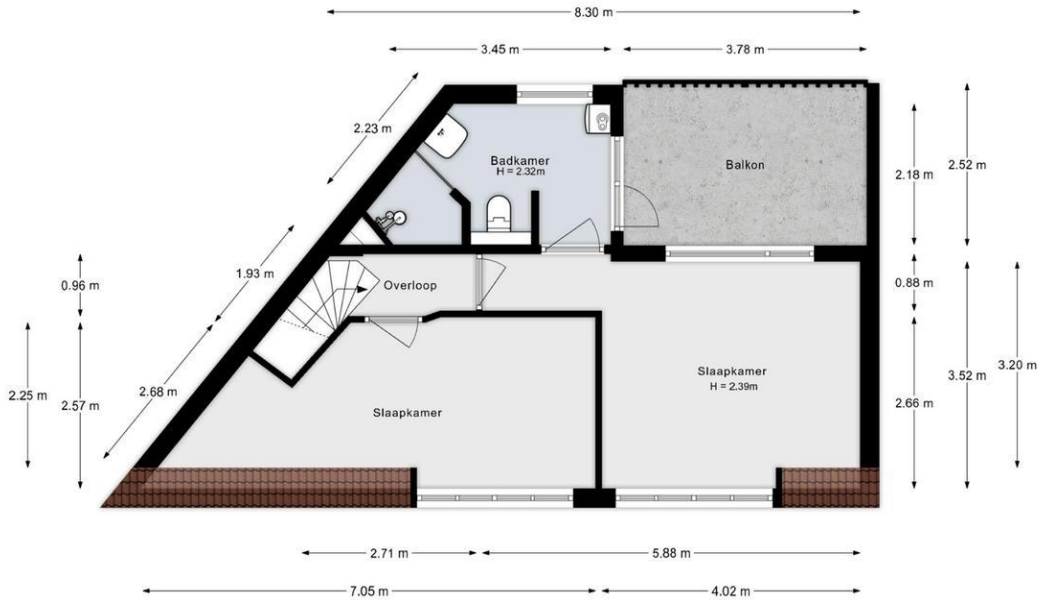
# Plattegrond




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

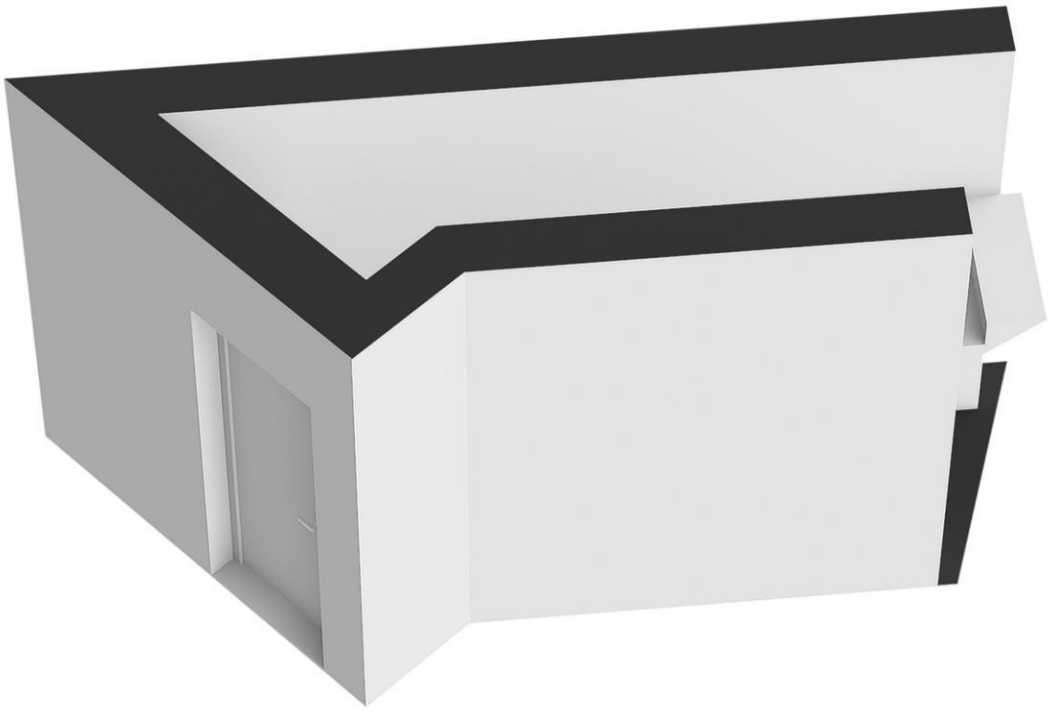
# Plattegrond




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

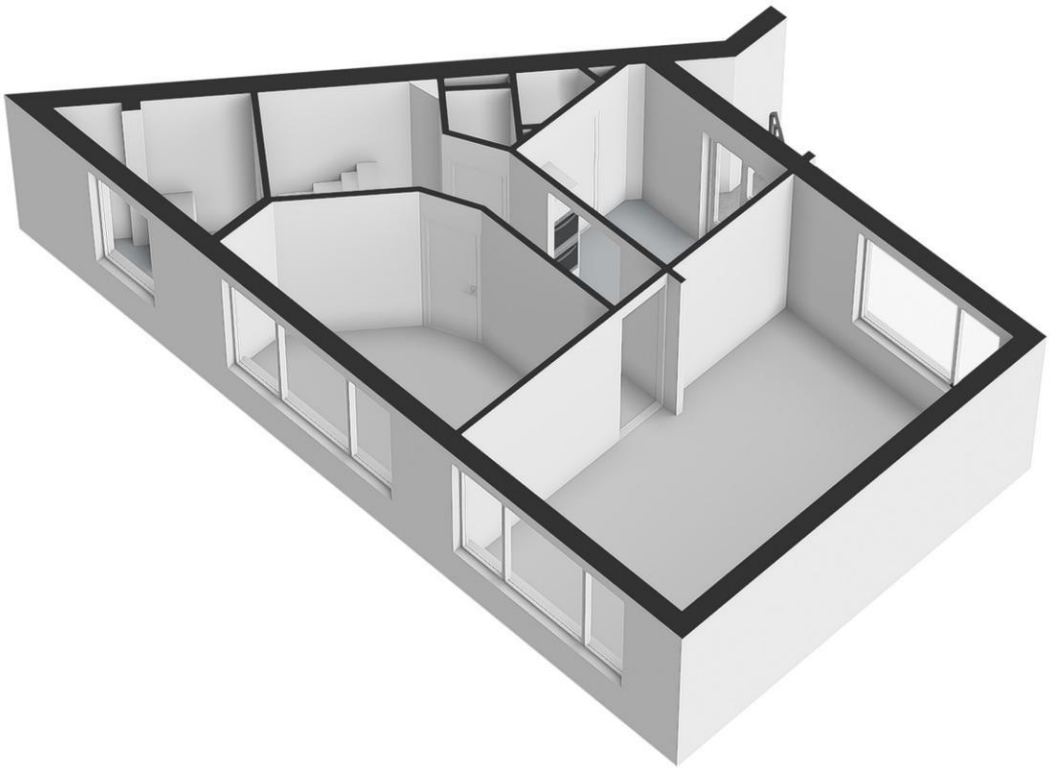
**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Plattegrond



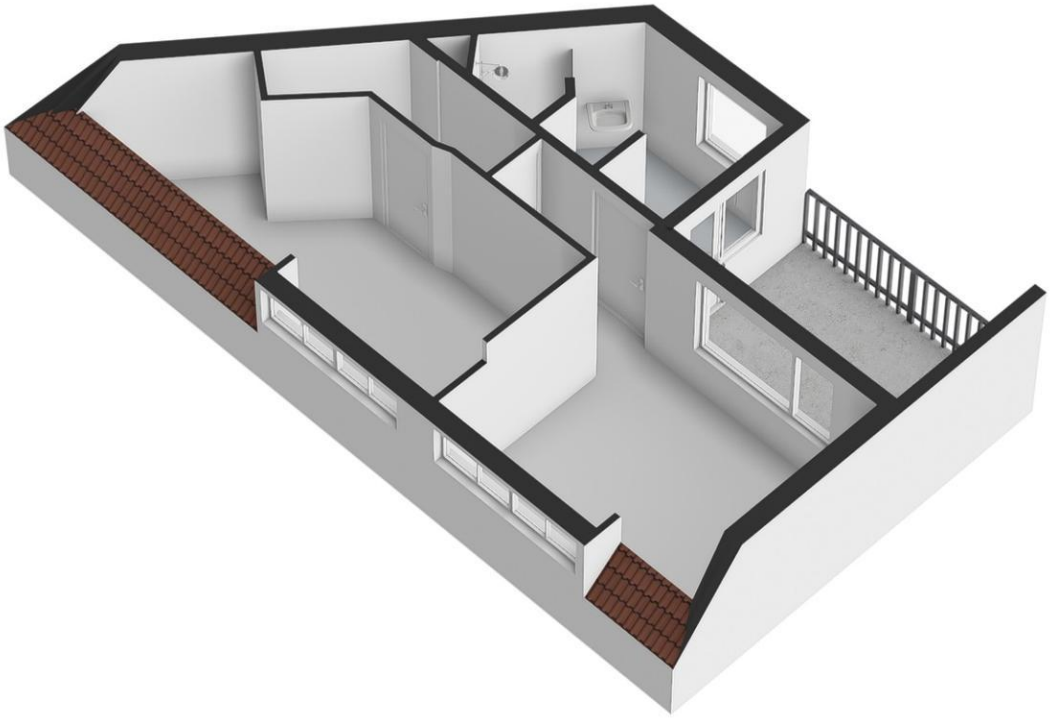
**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Plattegrond



**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Plattegrond



**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!
Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.
Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website www.vankleefmakelaars.nl.

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen?
Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebepaling.
Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar info@vankleefmakelaars.nl

**Verkoopinformatie**

**Koopakte**
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Ontbindende voorwaarde financiering**
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2026 naar € 470.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

**Waarborgsom/bankgarantie**
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

**Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling**
Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 555.000,-- per 1 januari 2026.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofdverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

**Opkoopbescherming**
In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 470.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

**Woonvergunning**
Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

**Voorbehouden**
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Meldingsplicht verkoper**
De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

**Onderzoeksplicht**
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning of perceel rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

**Erfdienstbaarheden**
Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

**Uitnodiging**
Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

**Bijzondere bepalingen**

**Ouderdomsclausule**
Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

**Asbest**
In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaken kan voortvloeien.

**Funderingsonderzoek**
Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u
dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig
is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval
moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren.
Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

**Disclaimer funderingscode**
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de

staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Niet bewoners-clausule**
Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan
de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet
melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

**Toelichtingsclausule NEN2580**
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**