





45+ JAAR EXPERT

3081 BW ROTTERDAM

RIJSOORDSTRAAT 40 A

BIEDEN VANAF € 250.000 K.K.

56 m² wonen	2 slaapkamers	1931	1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

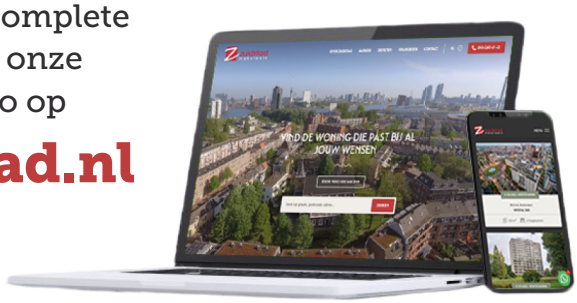
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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 vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 250.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	56 m^2
Inhoud	193 m^3

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De eerste woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nummer 4255
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 117,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	22 m^2 (4.62 m diep en 4.82 m breed)
Ligging Tuin	Zuid
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER RIJSOORDSTRAAT 40 A

GELIJKVLOERS WONEN VOORZIEN VAN LUXE, EEN ACHTERTUIN EN EEN FRAAI VRIJSTAAND BIJGEBOUW!

Welkom aan de Rijsoordstraat 40-A in Rotterdam! Dit praktisch ingedeelde appartement bevindt zich op de begane grond en biedt een fijne combinatie van comfortabel wonen en een veelzijdige buitenruimte. De woonkamer vormt het centrale gedeelte van het appartement en biedt voldoende ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open keuken staat rechtstreeks in verbinding met de woonkamer, waardoor koken en wonen op een aangename manier met elkaar worden gecombineerd. Verder beschikt het appartement over één slaapkamer, die ruimte biedt voor een bed en een kledingkast.

Vanuit de woning is de achtertuin bereikbaar, waar je over een fijne eigen buitenruimte beschikt. De tuin is volledig voorzien van houten vlonderdelen op een degelijk stalen onderstel, wat zorgt voor een verzorgde en onderhoudsvriendelijke uitstraling. Achter in de tuin staat een vrijstaand bijgebouw die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. Dit bijgebouw beschikt over een als slaapkamer ingerichte ruimte, een separate toiletruimte en een praktische opbergkast. Hierdoor is het bijgebouw bijvoorbeeld geschikt als logeerruimte, werkplek of hobbyruimte. De combinatie van gelijkvloers wonen, een eigen entree, een achtertuin en het multifunctionele bijgebouw maakt dit appartement bijzonder veelzijdig.

De Rijsoordstraat ligt in de Tarwewijk, onderdeel van het Rotterdamse stadsdeel Charlois. In de omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen en openbaarvervoersvoorzieningen. Ook het Hart van Zuid, winkelcentrum Zuidplein, het Zuiderpark en Rotterdam Ahoy zijn gemakkelijk bereikbaar. Via metrostation Maashaven reis je bovendien snel richting het centrum van Rotterdam en andere delen van de stad.

Persoonlijke noot verkoper:
Having your own little garden and gardenhouse in the middle of a city? – When I first saw the apartment in Rijsoordstraat 40A in 2022, I was extremely impressed. It had just been refurbished, equipped with a decorative chimney, completely new bathroom and new kitchen. This seemed to be the ideal place to study, relax and still be close enough to the university. With my bike, I could go anywhere – shop for my daily supplies, meet my friends around the markthal or the old harbour. I often invited friends to my house who stayed overnight in the garden house which has its own toilet. So plenty of space, conveniently located and beautifully refurbished, we decided to go for it. Now that my studies have come to an end and I will go abroad, I would like to pass this beautiful apartment to the happy next owner.

BIEDEN VANAF € 250.000 K.K.

LEES ALLES OVER RIJSOORDSTRAAT 40 A

Een eigen tuintje en tuinhuisje midden in de stad? Toen ik het appartement aan de Rijsoordstraat 40A in 2022 voor het eerst zag, was ik enorm onder de indruk. Het was net gerenoveerd en voorzien van een decoratieve schouw, een volledig nieuwe badkamer en een nieuwe keuken. Het leek me de ideale plek om te studeren en te ontspannen, en toch dicht genoeg bij de universiteit te wonen. Met de fiets kon ik overal naartoe: voor de dagelijkse boodschappen of om af te spreken met vrienden bij de Markthal of de Oude Haven. Ik nodigde vaak vrienden uit die bleven slapen in het tuinhuisje, dat over een eigen toilet beschikt. Kortom: volop ruimte, een gunstige ligging en prachtig gerenoveerd – we besloten ervoor te gaan. Nu mijn studie erop zit en ik naar het buitenland ga, wil ik dit mooie appartement graag overdragen aan een gelukkige nieuwe eigenaar.

Benieuwd naar de mogelijkheden van deze benedenwoning met tuin en vrijstaand bijgebouw? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat Rijsoordstraat 40-A te bieden heeft!

Indeling:
* Entree op begane grond met eigen voordeur; hal voorzien van laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking. Biedt toegang tot meerdere vertrekken.
* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking.
* Vaste kast in de gang, welke beschikt over een wasmachineaansluiting.
* Open keuken voorzien van rechte keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een combimagnetron, een koel-vriescombinatie, een recirculatie afzuigkap en een vaatwasmachine. De keuken loopt over in de woonkamer aan de achterzijde.
* Woonkamer voorzien van laminaatvloer met visgraatmotief, strakke wand-/plafondafwerking, vast wandmeubel met sfeerhaard, biedt toegang tot de achterliggende tuin doormiddel van 2 deuren en beschikt over een separate kast met combiketel-opstelling.
* Luxe badkamer volledig met marmer-look betegeling, beschikt over douchecabine, wastafelmeubel, inbouwspots en een wandtoilet opstelling.

* Ruime tuin voorzien van houten vlonderdelen op stalen onderstel en beschikt over een vrijstaand bijgebouw.
* Vrijstaand bijgebouw ingericht met een extra slaapkamer voorzien van visgraat laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking en aparte verwarming. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een separate toiletruimte met wandtoiletopstelling.

Algemeen:
* Eigen grond
* Energielabel C, geldig tot 3 juli 2036
* De wijk Tarwewijk valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan koper voor de verhuur, wel gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
* De woning is geheel voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2021)
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen we naar de plattegrond.
* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er aan de koopovereenkomst een ouderdomsclausule toegevoegd.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:
* Wonen: ca. 56 m^2
* Inhoud: ca. 193 m^3

Bijdrage VvE	: ca. € 117,- in de maand
Bouwjaar woning	: 1931
Oplevering	: 1 oktober 2026

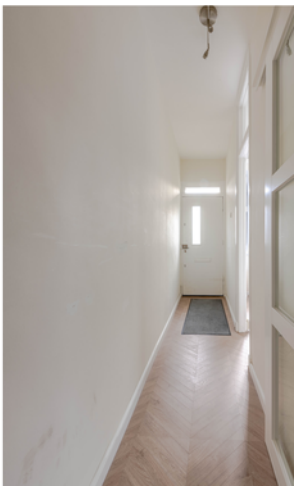

GELIJKVLOERS
WONEN

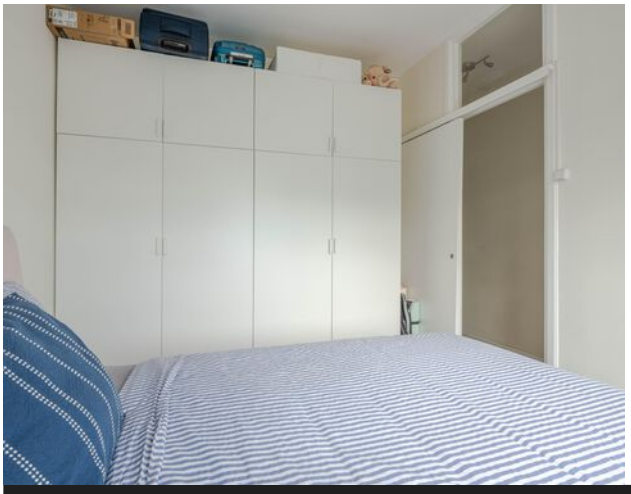


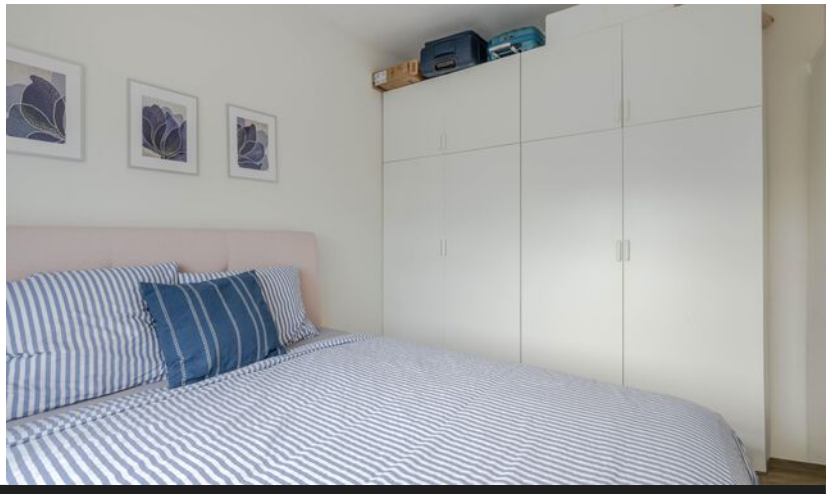
GELEGEN IN DE TARWEWIJK



























VOORZIEN VAN 2 SLAAPKAMERS





PRAKTISCH INGEDEELD APPARTEMENT


















TE KOOP
zuidstad
40A



PLATTEGROND - BEGANE GROND MET BIJGEBOUW



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 - BEGANE GROND



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			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen			x
Lamellen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Allesbrander	x		
Houtkachel	x		
(Gas)kachels	x		
Overige			
Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen			x
Tuin			
Tuinhuis/buitenberging	x		



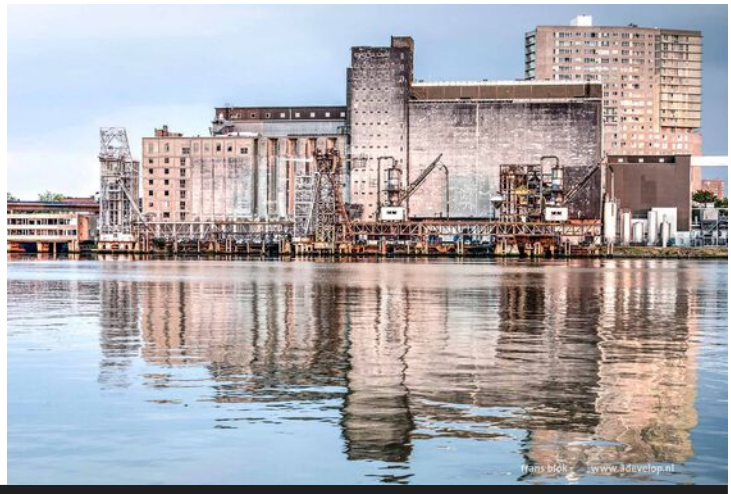
TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

TARWEWIJK

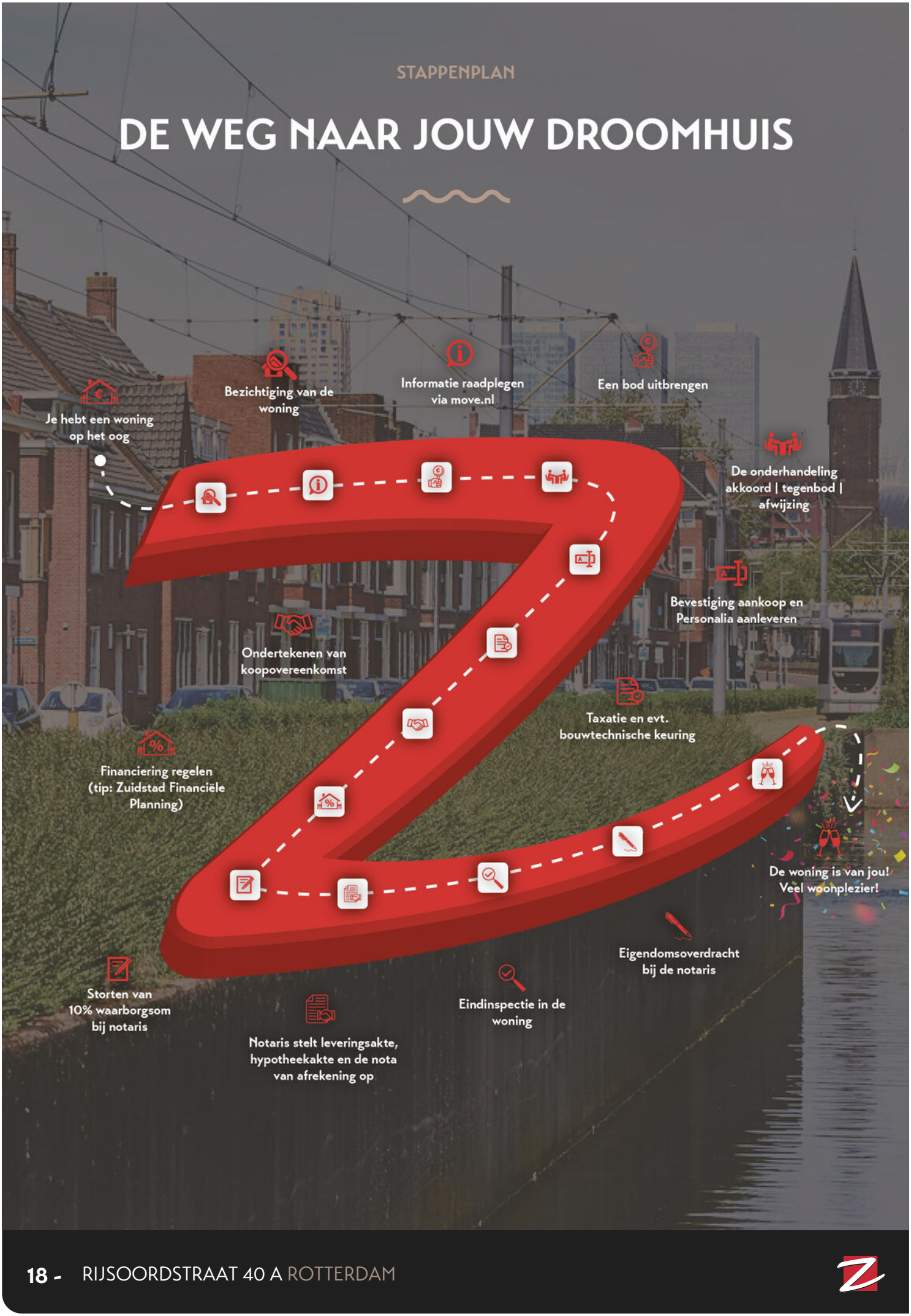
Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsherenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd. Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!





STAPPENPLAN

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, 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 aankoop-makelaar 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!

NWWI

REGISTER TAXATEUR

Vastgoed Ned.

funda

Vragen over onze werkwijze?

info@zuidstad.nl

010 - 2404142



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

wft

Erkend Hypotheek adviseur



45+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda Vastgoed Ned. NWWI REGISTER TAXATEUR