





45+ JAAR EXPERT

3076 BB ROTTERDAM

ARISTOTELESSTRAAT 33

BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.

46 m² wonen	1 slaapkamers	1961	1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

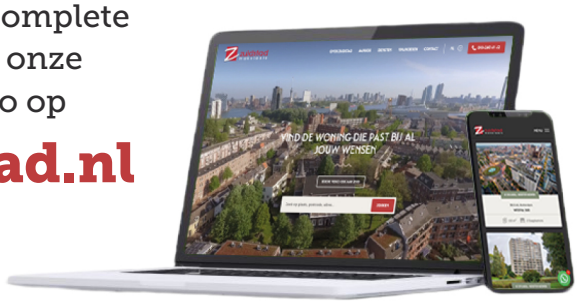
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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	€ 200.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Soort Dak	plat dak met dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	46 m²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m²
Externe Bergruimte	4 m²
Inhoud	

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de eerste verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Gashaard
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

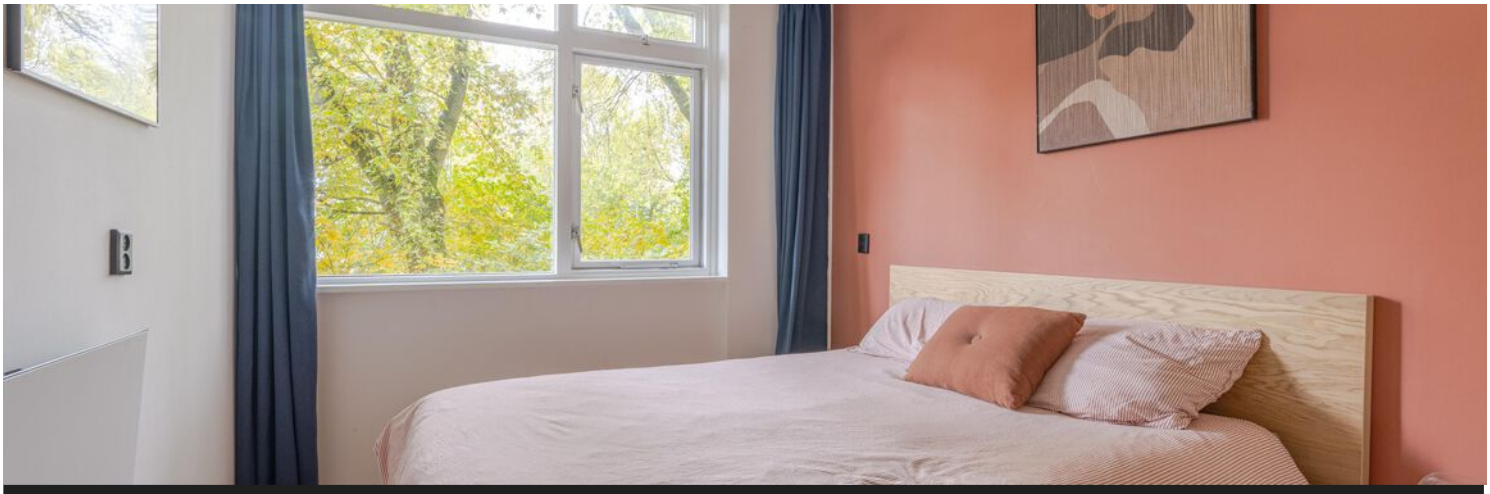
Kadastrale Aanduiding	Ijsselmonde C 2956
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 262,85 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Balkon / Dakterras	Gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ARISTOTELESSTRAAT 33

JOUW IDEALE START IN LOMBARDIJEN!

Ben je op zoek naar een sfeervol en snel te betrekken appartement? Dan is dit charmante 2-kamer appartement op de eerste woonlaag van een uitstekende gelegen complex precies wat je zoekt! Hier woon je heerlijk vrij met uitzicht over een buurt met veel groen. De prijs is bieden vanaf € 200.000,- K.K.

De woning biedt genoeg voor een leuke start en beschikt over een uitnodigend, zonnig balkon op het zuiden en grenzend aan de woonkamer. De keuken is direct bij de woonkamer en is voorzien van een inbouwkeuken met verschillende apparatuur. Verder beschikt het appartement naast een slaapkamer, over een nette, functionele badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Extra bergruimte vind je in je eigen berging in de onderbouw.

Wonen in deze wijk betekent genieten van veel openbaar groen én het gemak van alle voorzieningen dichtbij. Op loopafstand vind je bus- en tramhaltes, en binnen vijf minuten fiets je naar NS-station Lombardijen of de winkels aan de Spinozaweg. De wijk is kindvriendelijk met meerdere speelplekken en voorzieningen voor jonge gezinnen. Ook de uitvalswegen richting het centrum en de Ring van Rotterdam zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Zet jij de eerste stap naar je nieuwe thuis? We nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!

Indeling:
* Entree van het complex met intercom en postbussen; ruime hal met toegang tot de bergingen.
* Berging (ca. 4 m^2) in de onderbouw.
* Gemeenschappelijk dakterras bereikbaar via het trappenhuis.

Eerste woonlaag:
* Woningentree; keurig verzorgde hal voorzien van vinylvloer, meterkast en grote vaste kast.
* Lichte badkamer voorzien van witte betegeling, inloopdouche, duoblok-toiletopstelling en wastafelmeubel.
* Slaapkamer voorzien van vinylvloer, nette wand- en plafondafwerking en een vaste kast.
* Sfeervolle woonkamer voorzien van vinylvloer, gestucte wanden, gipsplafond, opstelling van de gashaard en een deur naar het balkon.
* Keukenruimte voorzien van vinylvoer, vaste kast en inbouwkeuken met een gaskookplaat, afzuigkap, oven, wasmachine-aansluiting en opstelling van de boiler.
* Balkon gelegen op het zuiden.

Algemeen:

uitgevoerd. Ook is de dakbedekking vervangen.
* Op de benedenverdieping is een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor bewoners van het . appartementencomplex voor het vieren van bijvoorbeeld een verjaardag.
* 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.

BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.

* Eigen grond.
* Energielabel G, geldig tot 24 oktober 2036.
* De wijk Lombardijen valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing (HR++, 2025)
* Verwarming middels een gashaard en warmwatervoorziening middels een boiler (50 liter).
* Het complex betreft een gemeentelijk monument.
* In 2023 is het schilderwerk van de kozijnen

Gebruiksoppervlakten en inhoud:
* Wonen ca. 46 m^2
* Externe bergruimte ca. 4 m^2
* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 4 m^2
* Inhoud ca. 150 m^3

Bijdrage V.v.E. : € 262,85 per maand
Bouwjaar woning : 1961
Oplevering : In onderling overleg

Deze informatie is door Zuidstad Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

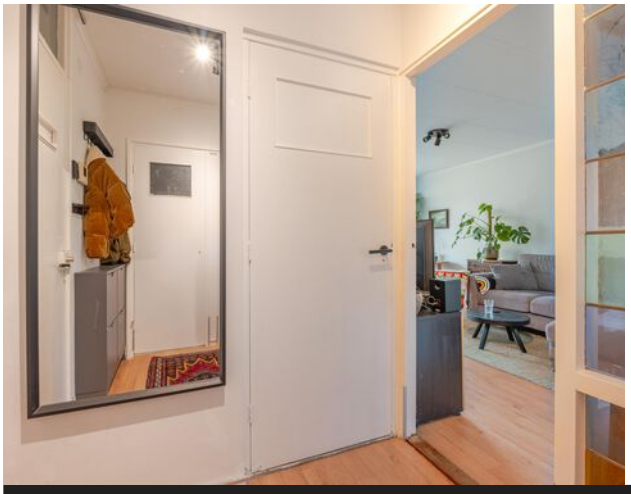

SUPER MOOIE
OMGEVING



RUSTIGE PLEK EN OMGEVING

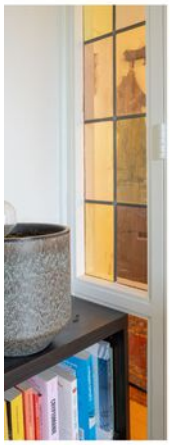
























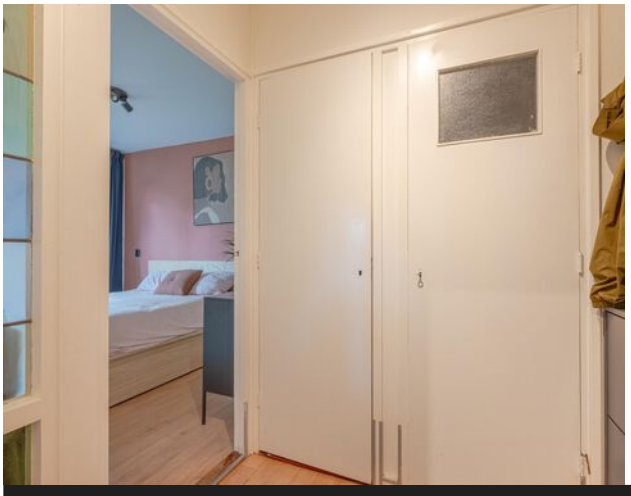
BALKON GELEGEN OP HET ZUIDEN

























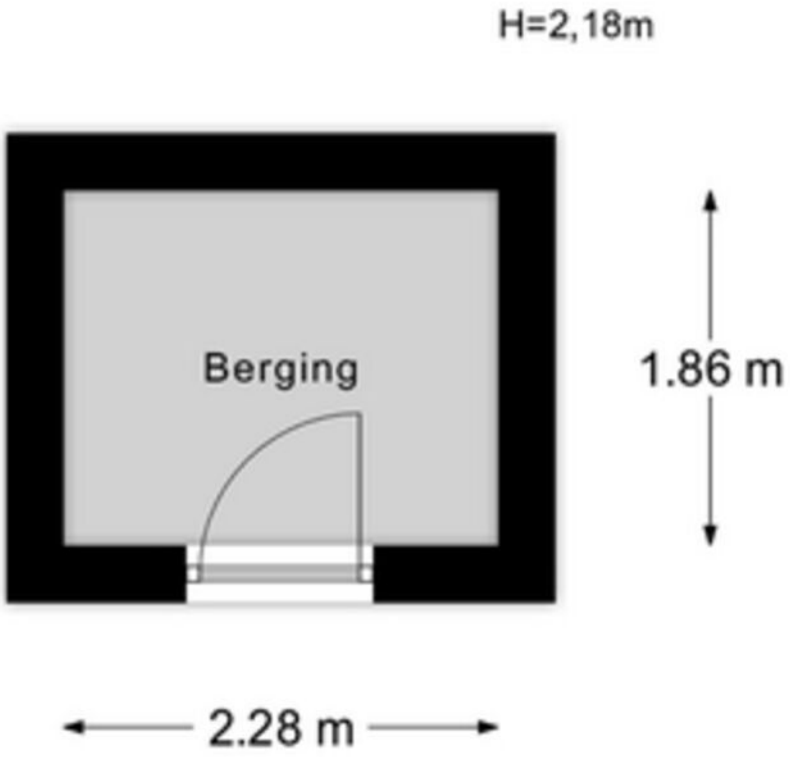


PLATTEGROND



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



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			
Ikea kast slaapkamer			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
Boiler	x		



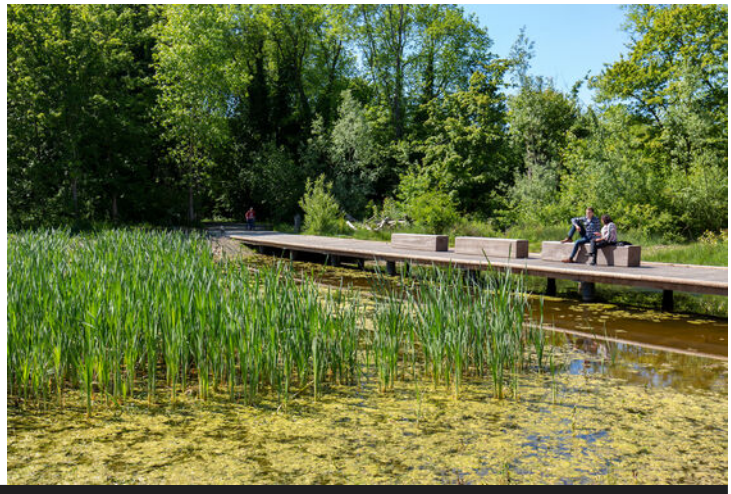
MODERN EN DORPS, VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

IJSSELMONDE

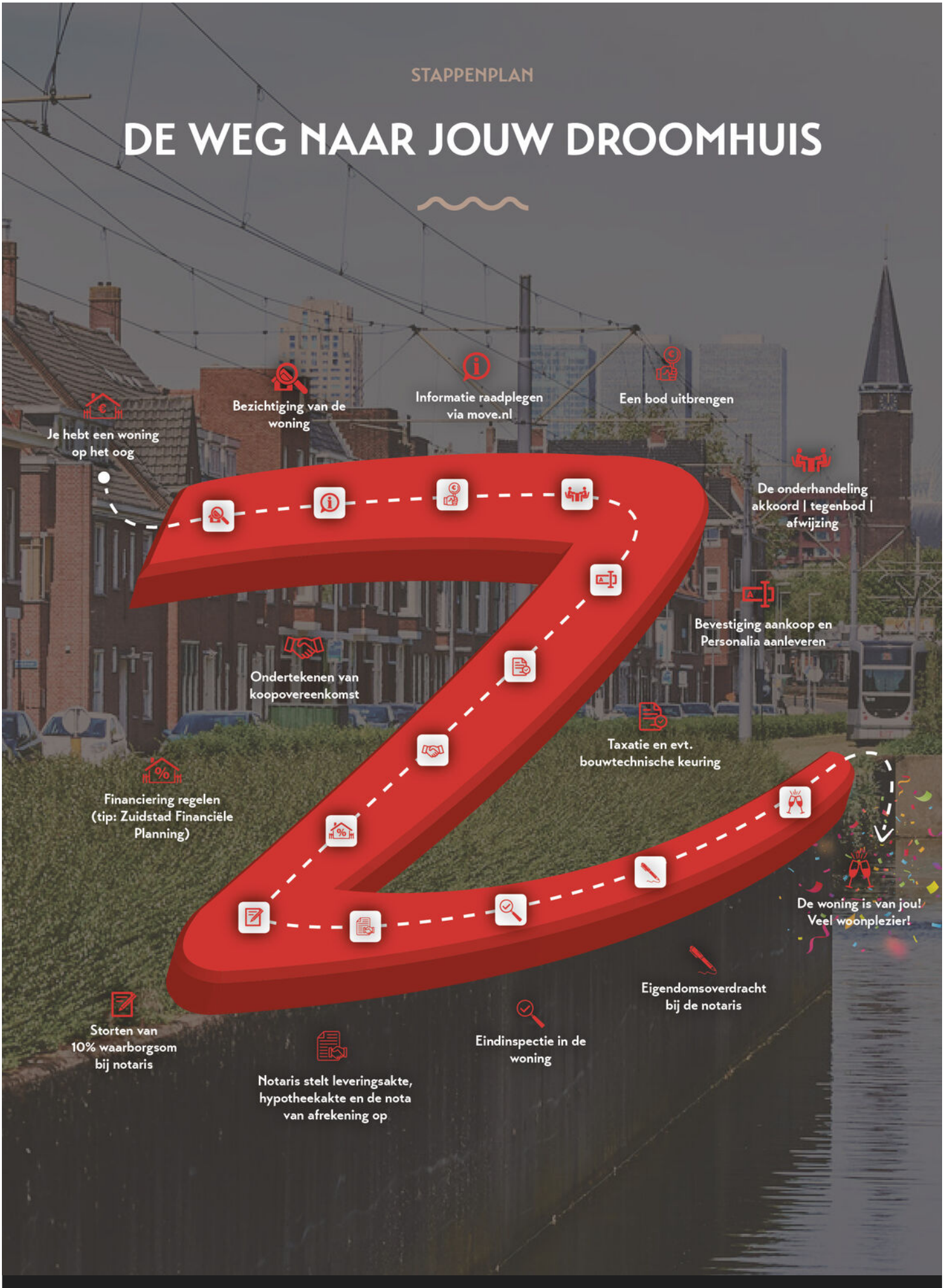
Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'





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



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