



3078 JD ROTTERDAM

# DWARSDIJK 1



VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.



122 m² wonen



5 slaapkamers



1898



584 m² perceel





## 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](https://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

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Vraagprijs | € 439.000 k.k.       |
| Oplevering | In onderling overleg |

## BOUWVORM

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| Soort object | Eengezinswoning                           |
| Soort bouw   | Bestaande bouw                            |
| Bouwjaar     | 1898                                      |
| Soort dak    | Zadeldak met pannen                       |
| Ligging      | Aan drukke weg, in woonwijk, open ligging |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 122 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 17 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 9 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 443 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte          | 584 m <sup>2</sup> |

## INDELING

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal kamers    | 6 (Waarvan 5 slaapkamers) |
| Aantal woonlagen | 3                         |
| Voorzieningen    | Tv kabel                  |

## ENERGIE

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Energielabel | <b>D</b>                               |
| Isolatie     | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming   | C.v.-ketel                             |
| Warmwater    | C.v.-ketel                             |
| Cv-ketel     | Vaillant 2012                          |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Gemeente IJsselmonde, sectie D, nr. 3795, 6259 |
| Eigendomssituatie     | Eigendom belast met erfpacht                   |
| Erfpachtlasten        | Canonverplichting €8,62 per jaar.              |

## BUITENRUIMTE

|         |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| Ligging | Aan drukke weg, in woonwijk, open ligging |
| Tuin    | Tuin rondom                               |



# LEES ALLES OVER DWARSDIJK 1



## MARKANT VRIJSTAAND WOONHUIS AAN DE DWARSDIJK IN IJSSELMONDE!

De liefhebber van nostalgie en wonen met karakter zal hier het hart ophalen, want wonen in dit bijzondere object heeft veel in zich. Noem het gerust een bekende plek in IJsselmonde aan de rand van Sportdorp en Zomerland, tegenover het zwembad en het park De Twee Heuvels. De entree is op het dijkniveau, terwijl de praktijk laat zien dat toegang via het onderhuis net zo makkelijk is. De royale omliggende tuin is wel heel aantrekkelijk voor de koper met groene vingers. Klussers zullen deze woning erg aantrekkelijk vinden!

In het onderhuis tref je een sfeervolle woonkeuken c.q. woonkamer met daarbij de nodige bergruimte, terwijl op de beide bovenliggende verdiepingen een 5-tal slaapkamers zijn gesitueerd. De badkamer tref je op de eerste verdieping en vanaf het terras op dijkniveau geniet je van de omgeving. Parkeren op je eigen terrein is uitstekend mogelijk!

De wijk IJsselmonde biedt een veelheid aan voorzieningen: winkelcentra, zoals Keizerswaard en Prinsenplein, opstapplaatsen voor bus en tram, diverse parken en een mooie mix van diverse woningtypen. Met de auto ben je trouwens in korte tijd in het centrum of via de ring de stad uit.

Graag laten wij je het huis een keer zien! Hartelijk welkom!

### **Persoonlijke noot verkoper:**

'Een oud huis heeft zoveel charme, daar vielen we onmiddellijk voor toen we het te koop zagen staan. Plafonds met balken, oude details, knus. Maar ondanks de ouderdom toch comfortabel. Het huis heeft een woonboerderij-gevoel: veel privacy, veel buitenruimte met grote tuin, en met het park tegenover. Het gevoel van vrij wonen in een huis

met karakter. Ook de ligging is ideaal: toch in de stad, dichtbij winkels, snelle tramverbinding naar het centrum, dicht bij de oprit naar de A16. We hebben nu gekozen voor kleiner wonen, maar we gaan het missen.

### **Indeling:**

#### **Onderhuis c.q. Souterrain:**

- \* Omliggende tuin met heel veel groen, betegeling en parkeren op eigen terrein; berging.
- \* Het eerste deel van het onderhuis is later aangebouwd dan het hoofdgebouw (ca. 1945)
- \* Entree via de hal met een vaste kast en deur naar de:
- \* Badkamer met douchecabine, toiletopstelling, wastafelmeubel en mechanische ventilatie (2002).
- \* Woonkamer c.q. woonkeuken welke is uitgerust met een balkenplafond en houten plankenvloer.
- \* De keuken is voorzien van een hoekopstelling in lichte uitvoering en beschikt over een fornuis met 6 pits gaskookplaat en oven; afzuigkap in schouwmodel en een granieten werkblad; combiketel
- \* Aangrenzende berg ruimten tegen de dijk waar een aansluiting is voor de wasmachine en vaatwasmachine en opstelplaats voor de koelkast.

**VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER DWARSDIJK 1



## Dijkniveau c.q. begane grond:

- \* Overloop c.q. gang.
- \* Slaapkamer I met wastafel, behangwanden en deur naar het:
- \* Dakterras gelegen op het zuiden!
- \* Slaapkamer II met de oude schouw-opstelling en een vaste kast. Voorheen was deze ruimte in gebruik als woonkamer en deze is ook uitstekend geschikt voor meerdere doeleinden.

## Eerste verdieping:

- \* Overloop met dakkapel en toegang naar de diverse slaapkamers:
- \* Slaapkamer III met bergruimte en zijraam.
- \* Slaapkamer IV aan de dijkzijde met een dakkapel.
- \* Slaapkamer V met een zijraam.
- \* Badkamer met ligbad, wastafel, extra toilet en een dakraam; groene betegeling (ca. 1980)

## Algemeen:

- \* Erfpacht, canonverplichting € 8,62 per jaar (eeuwigdurend); van het tuinperceel is de canon eeuwigdurend afgekocht.
- \* Energielabel D, geldig tot 21 juli 2030.
- \* De woning is voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Vaillant, bouwjaar: 2012).
- \* Dak is gerenoveerd en geïsoleerd in 2000; dakisolatie en na-isolatie van gevels.
- \* Niet onderheide woning, maar fundering op huiden.
- \* Parkeren op eigen terrein te realiseren; buiten het hek is gemeentegrond.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst onder andere een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een

voormalige huurwoning betreft.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 122 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 9 m<sup>2</sup>
- \* Overige inpandige ruimte ca. 17 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 12 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 443 m<sup>3</sup>
- \* Perceel 584 m<sup>2</sup> (twee percelen)

Bouwjaar woning : ca. 1898  
Oplevering : In onderling overleg



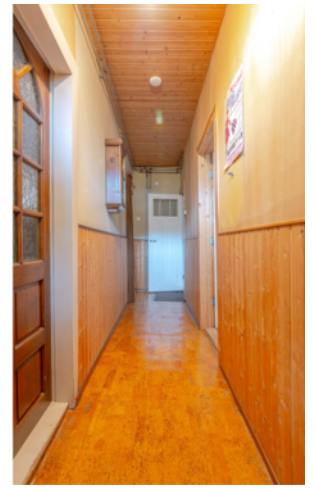
OMLIGGENDE  
TUIN MET VEEL  
GROEN EN  
BETEGELING!

























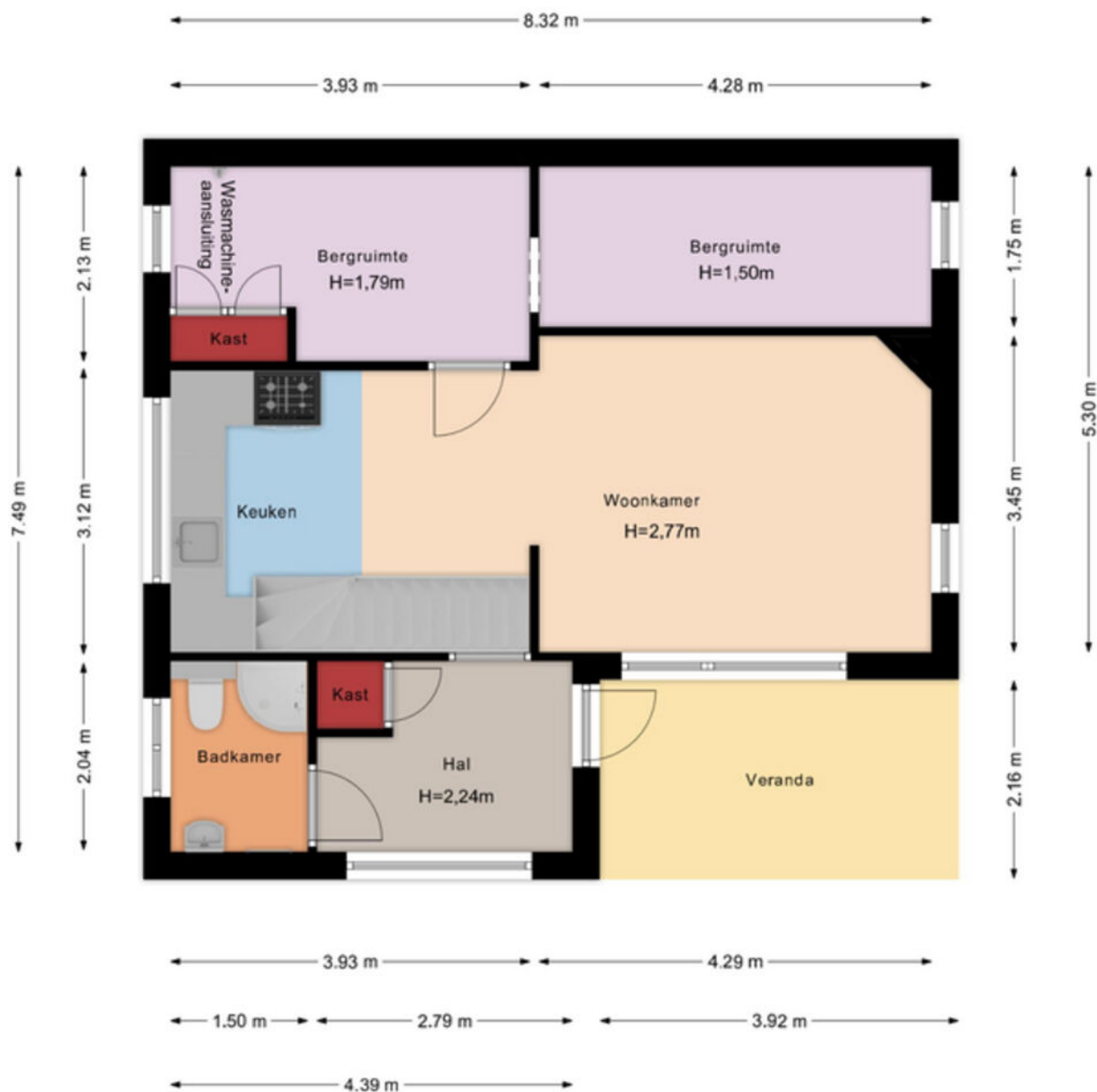




# PLATTEGROND SOUTERRAIN



Dwarsdijk 1 - Souterrain



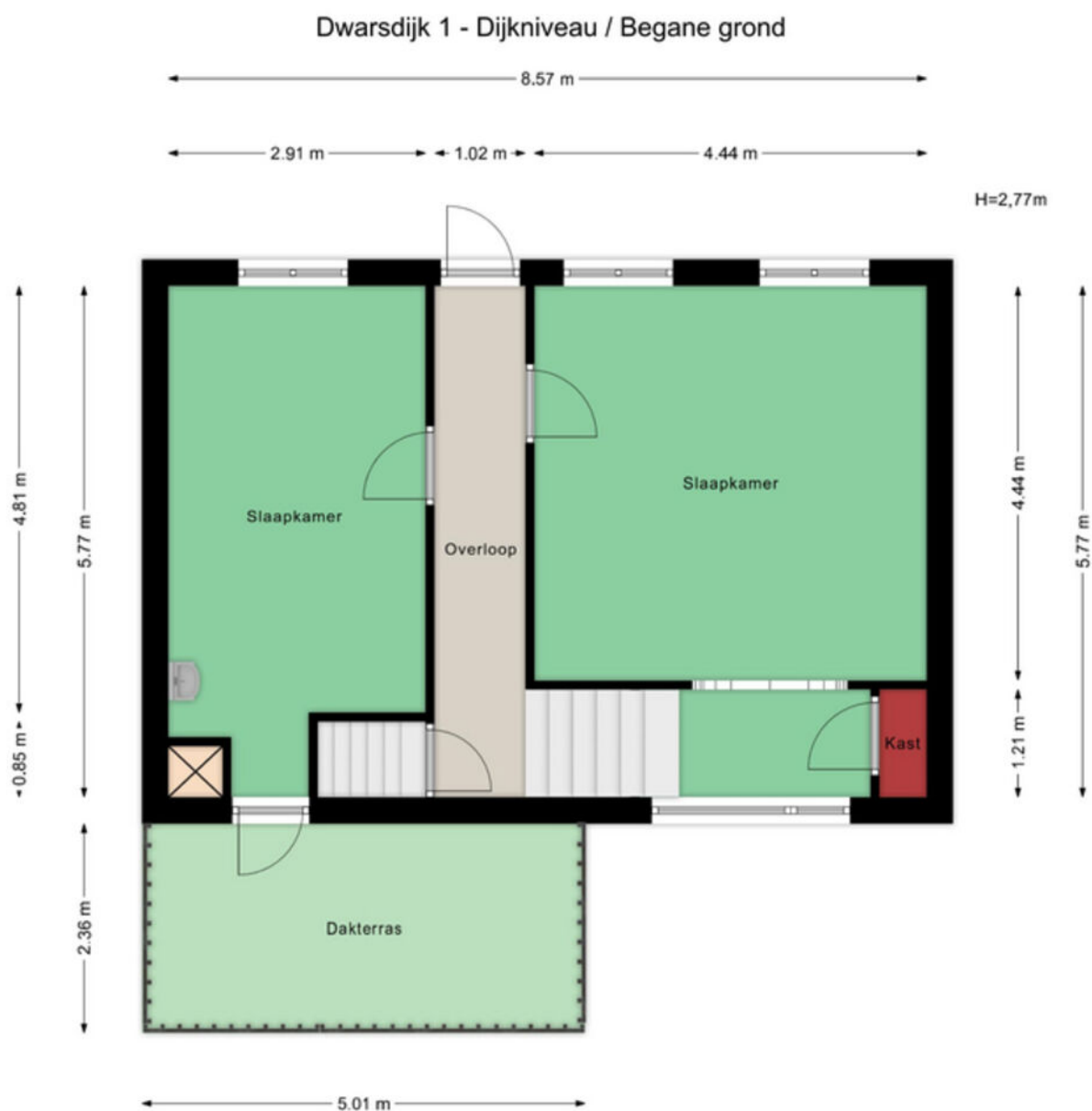
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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 DIJKNIVEAU/ BEGANE GROND



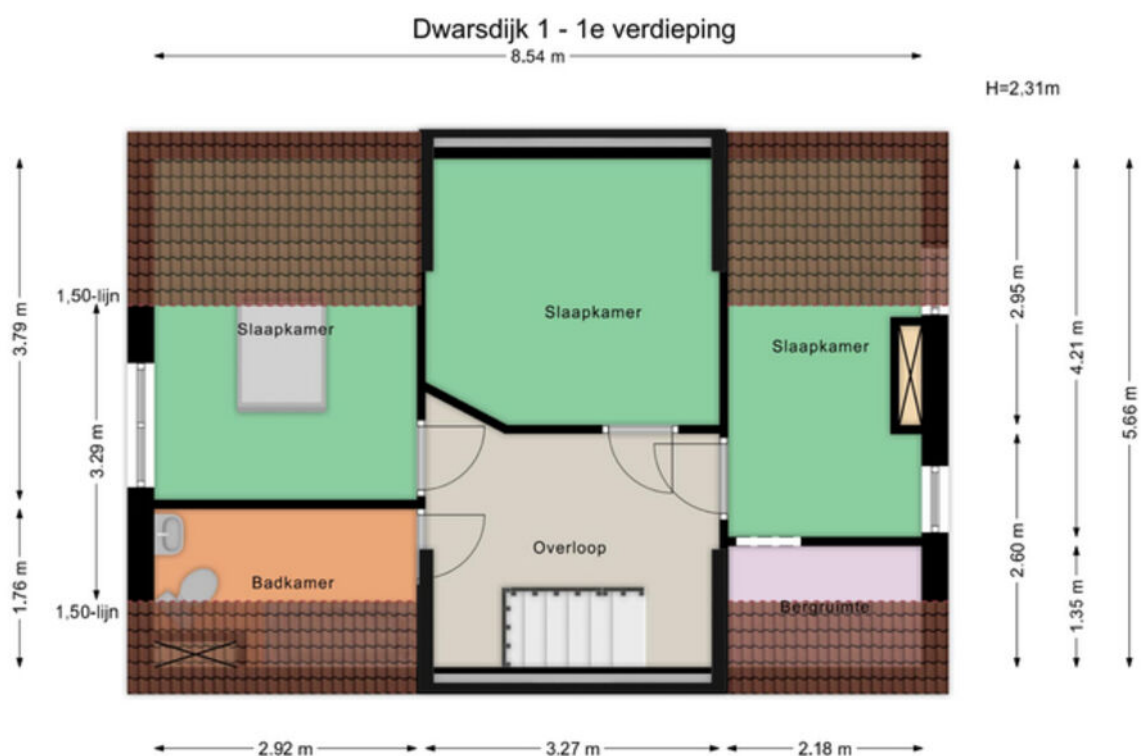
Aan de maatvoering in deze tekening  
kunnen geen rechten worden ontleend.  
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend  
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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 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.

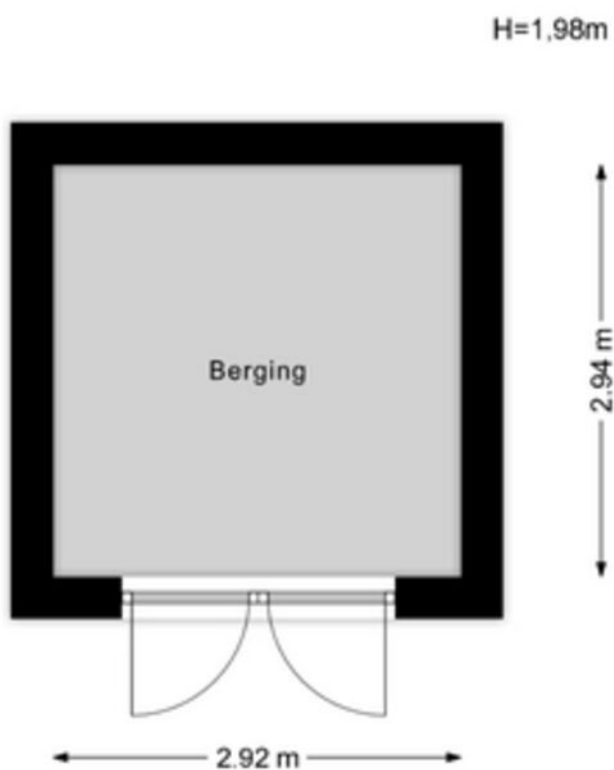
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



# PLATTEGROND SCHUUR



## Dwarsdijk 1 - Schuur



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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               | X        |              |
| - koelkast                               |               | X        |              |
| - vaatwasser                             |               | X        |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |



# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Kluis                                                              |               | X        |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |





OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

# IJSSELMONDE

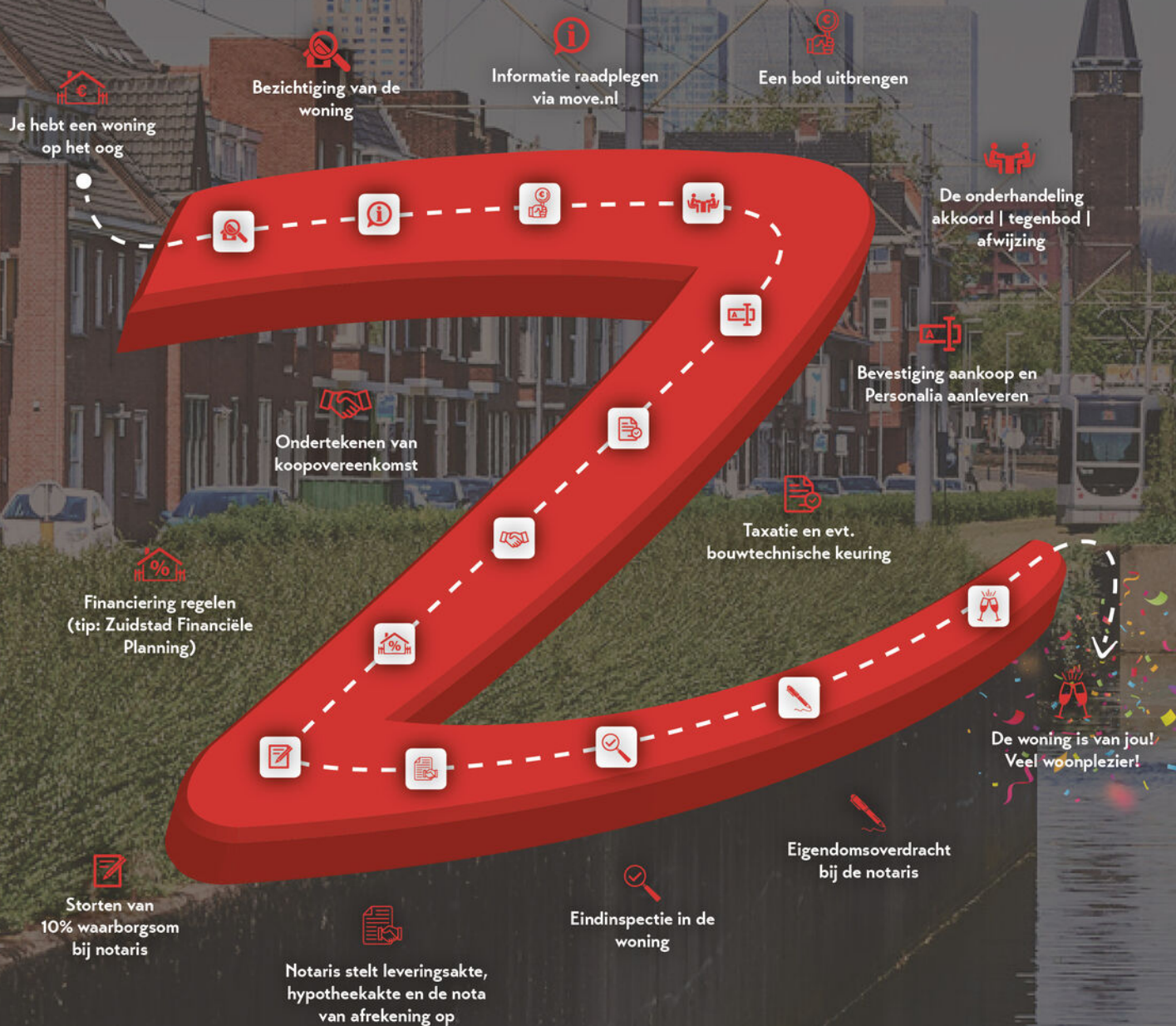


Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde 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!'





# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





# 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!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



DWARSDIJK 1 ROTTERDAM - 23

# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

**Bel 010 210 22 40**  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

**[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

