



3077 AB ROTTERDAM

VAN BRIENENOORDSTRAAT 1



VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



92 m² wonen



2 slaapkamers



1939



146 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**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg, kan snel

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	92 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Inhoud	372 m ³
Perceeloppervlakte	146 m ²

INDELING

Aantal kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2016

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie D, nr. 2336
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	45 m ² (8.4 m diep en 5.7 m breed)
Ligging tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein



LEES ALLES OVER VAN BRIENENOORDSTRAAT 1



ZOEK JE EEN BETAALBARE KLUS-EENGEZINSWONING MET EIGEN OPRIT EN VOLDOENDE (BERG)RUIMTE?

De Van Brienenoordstraat 1 biedt mogelijkheden! Deze aansprekende jaren '30 hoekwoning is gelegen in een keurige straat en een gezellige wijk.

De woning heeft fijne vertrekken. Zo is er een doorzon woonkamer met veel lichtinval, een erker aan de voorzijde en een halfopen keukenruimte in de uitbouw aan de achterzijde. Op de eerste verdieping zijn 2 uitstekende slaapkamers, een moderne badkamer (2022) met onder meer een grote inloopdouche en een 2e toilet. De zolderverdieping is nu nog een open ruimte met een dakkapel en de opstelling van de C.V.-combiketel. De extra berging van maar liefst ca. 11 m² aan de zijkant is een pré, ideaal! Zowel de voor- als achtertuin kunnen naar eigen wensen worden ingericht. Kortom: opties genoeg!

De woning staat in een authentiek stukje Oud-IJsselmonde en biedt snel toegang tot het knooppunt IJsselmonde. Vanuit de wijk loop je zo naar het groene Eiland van Brienenoord. Daar is het heerlijk wandelen en kun je zelfs doorlopen naar de Veranda, waar je ook diverse eetgelegenheden hebt. Winkelcentrum Keizerswaard is aan te fietsen en op loopafstand kun je de bus nemen naar de stad. Ook de tramhalte in Zomerland is aan te lopen. Kortom een ideale uitvalsbasis voor wie aan de rand van de stad wil wonen, maar toch alles binnen handbereik wil hebben.

Hartelijk welkom voor een afspraak met één van onze makelaars!

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin en eigen oprit, voorzien van groen en bestrating.
- * Woningentree; hal voorzien van parketvloer.
- * Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en betegeling.
- * Woonkamer voorzien van parketvloer, meterkast, schouw, trapopgang en open verbinding met de keukenruimte.
- * Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van parketvloer, betegelde wanden, functionele keukenopstelling met een dubbele spoelbak. Deur naar de achtertuin.
- * Achtertuin gelegen op het oosten, voorzien van bestrating en oude, houten schuurtje (ca. 3 m²). Toegang tot de stenen berging.
- * Aangebouwde, stenen schuur (ca. 11 m²) voorzien van tegelvloer, verwarming en wasmachine- en drogeraansluiting.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van tapijtvloer en toegang tot verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer.
- * Badkamer (2022) voorzien van nette betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, inloopdouche, wastafelmeubel, wandtoilet, elektrische designradiator en mechanische ventilatie.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER VAN BRIENENOORDSTRAAT 1



Zolderverdieping:

* Open zolderkamer voorzien van dakkapel aan de achterzijde en de opstelling van de C.V.-combiketel.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel F, geldig tot 4 maart 2035.
- * De wijk Oud-IJsselmonde valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing in houten en kunststof raamkozijnen (de dakkapel op zolder is voorzien van enkel glas).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, ca. 2016).
- * 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.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 92 m²
- * Overige inpandige ruimte ca. 11 m²
- * Externe bergruimte ca. 3 m²
- * Inhoud ca. 372 m³
- * Perceel 146 m²

Bouwjaar woning : 1939
Oplevering : In onderling overleg, kan snel



HEERLIJKE
ACHTERTUIN
GELEGEN OP HET
OOSTEN

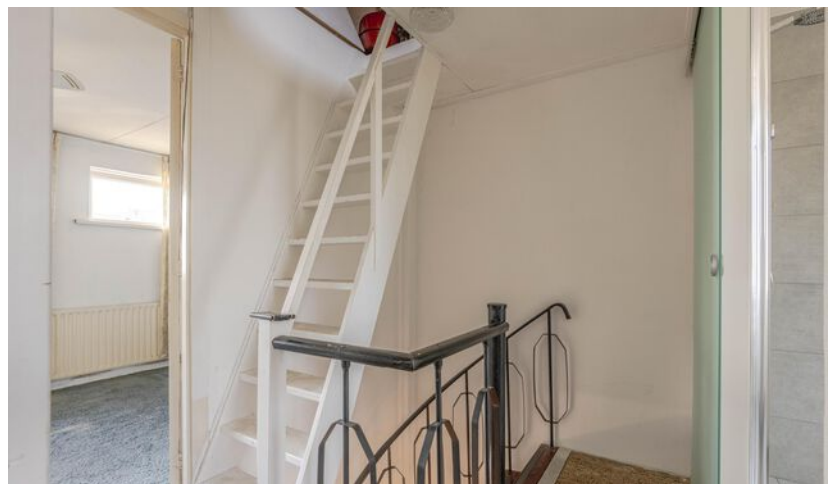






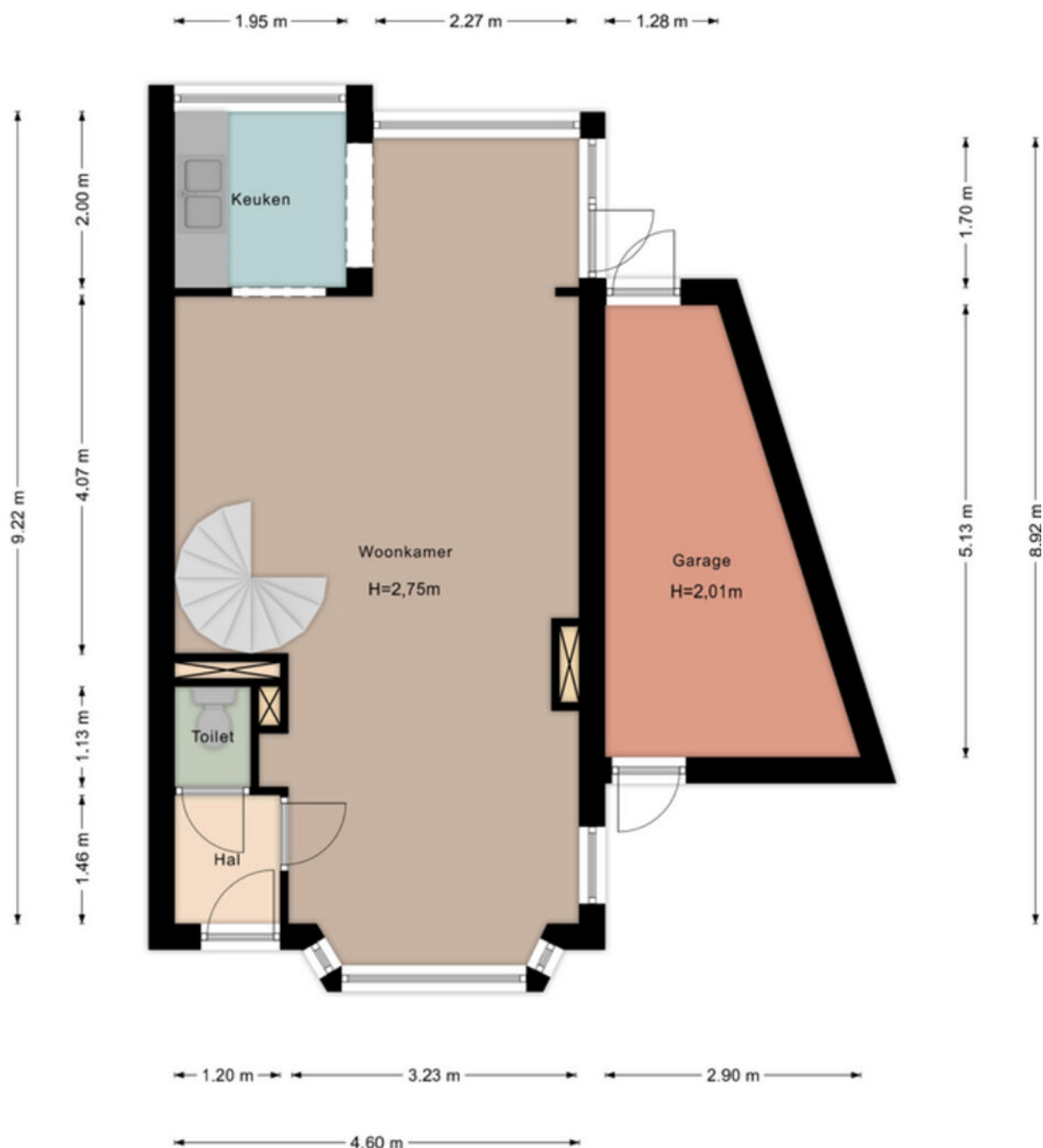
EEN NETTE
BADKAMER
(2022)







PLATTEGROND BEGANE GROND

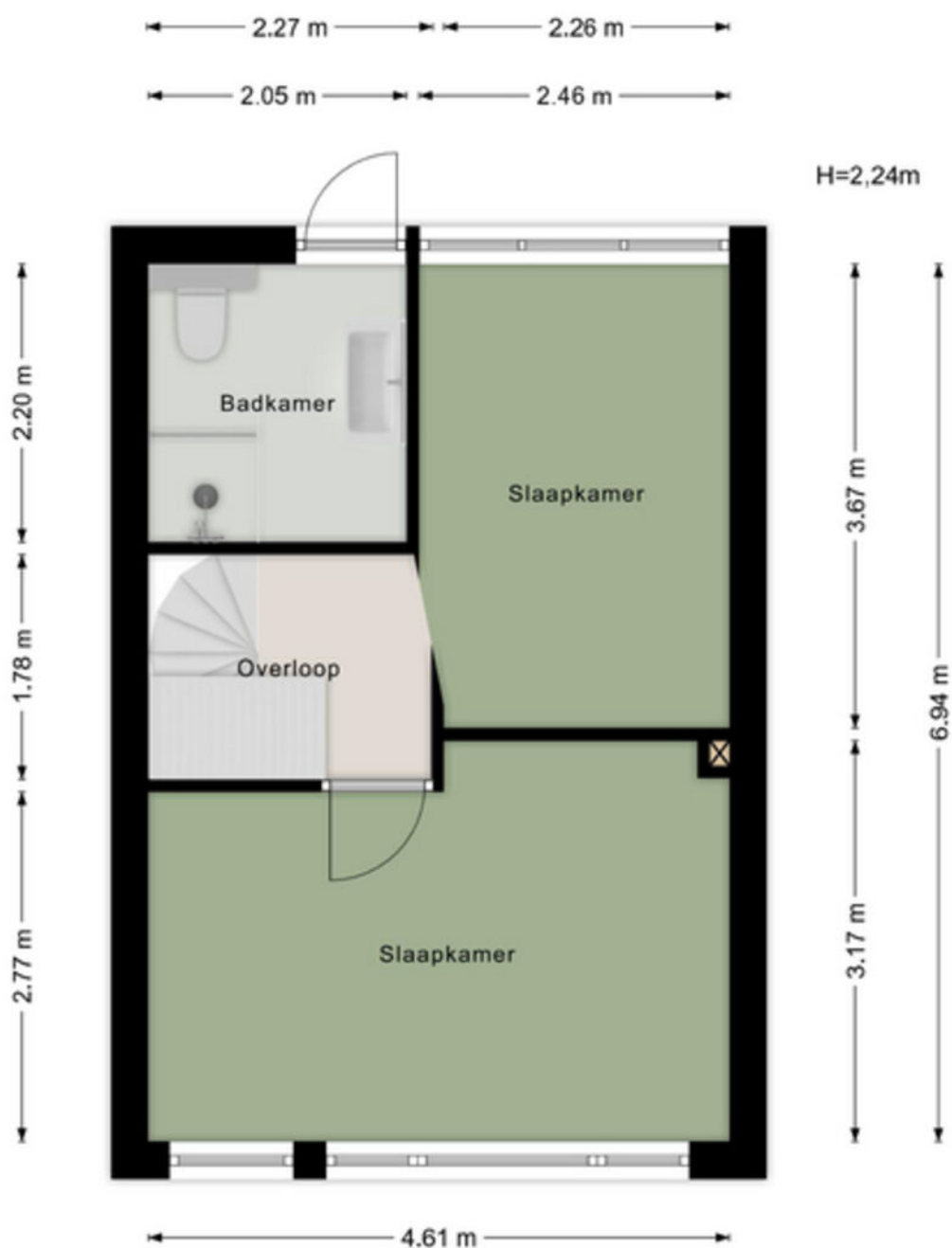


Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

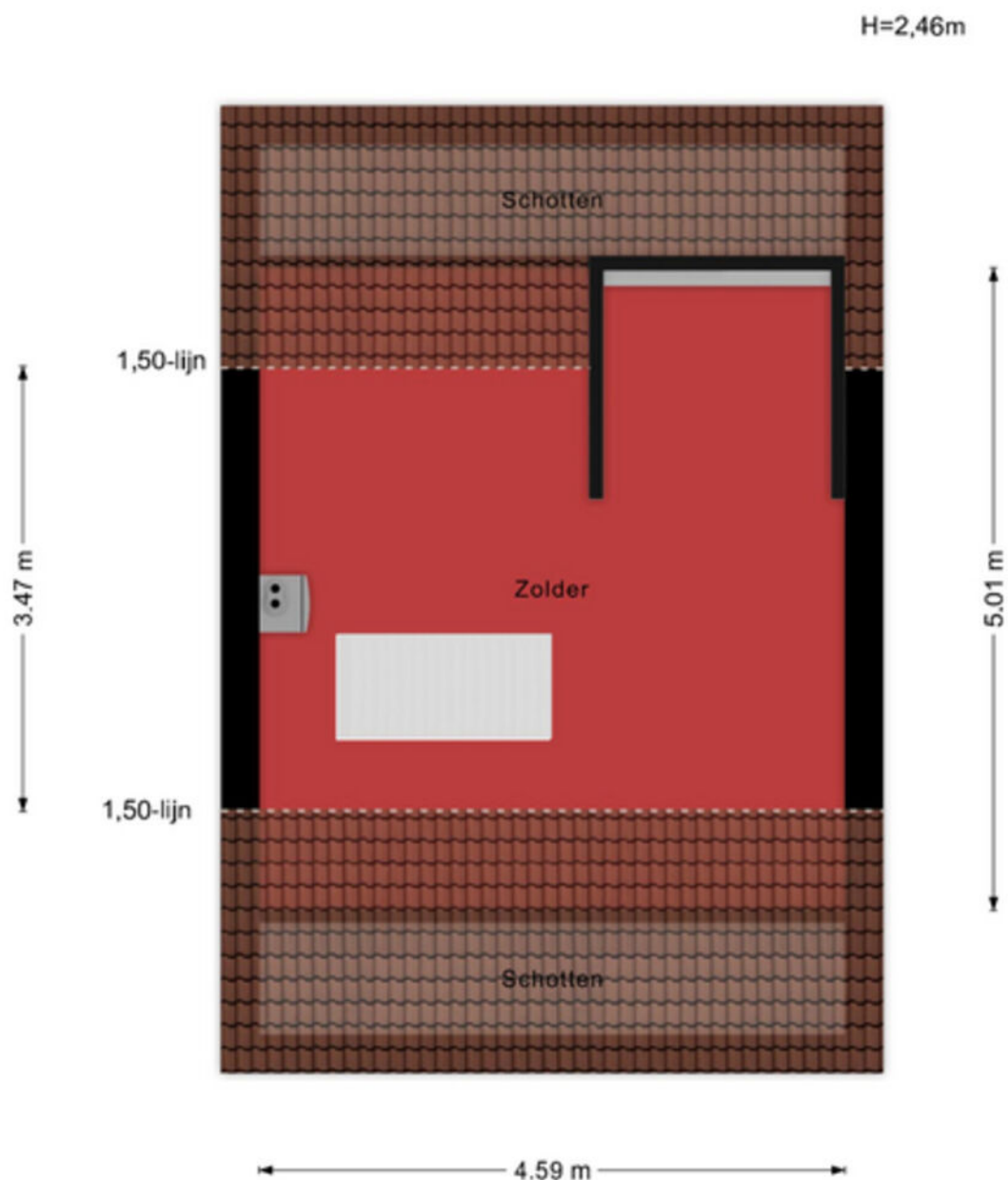
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



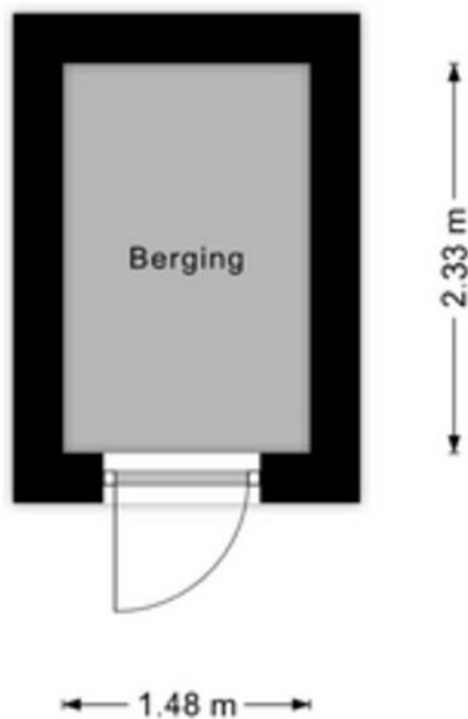
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND ZOLDER



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 BERGING



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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	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!'



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS


Je hebt een woning
op het oog


Bezichtiging van de
woning


Informatie raadplegen
via move.nl


Een bod uitbrengen


De onderhandeling
akkoord | tegenbod |
afwijzing


Bevestiging aankoop en
Personalia aanleveren


Ondertekenen van
koopovereenkomst


Taxatie en evt.
bouwtechnische keuring


Financiering regelen
(tip: Zuidstad Financiële
Planning)




De woning is van jou!
Veel woonplezier!


Storten van
10% waarborgsom
bij notaris


Notaris stelt leveringsakte,
hypotheekakte en de nota
van afrekening op


Eindinspectie in de
woning


Eigendomsoverdracht
bij de notaris

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

☎ 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





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



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

zuidstad.nl



Vereniging van
makelaars en taxateurs

