



3086 LZ ROTTERDAM

# KRABBENDIJKESTRAAT 448



VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



54 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1958



4e 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](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Galerijflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	54 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	167 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de vierde woonlaag
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>G</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie L, nummer 970
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, €170,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER KRABBENDIJKESTRAAT 448



## HEB JE GEEN ZIN IN KLUSSEN EN WIL JE EEN 3 KAMERAPPARTEMENT?

Dan ben je bij de Krabbendijkestraat 448 aan het goede adres! Deze woning is keurig verzorgd, direct te betrekken en biedt fijne ruimtes. Het appartement is gelegen op de derde verdieping, heeft 2 slaapkamers, een nette badkamer en aan de achterzijde de woonkamer met toegang tot het balkon wat is gelegen op het oosten. Nagenoeg alle kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing, er is centrale verwarming middels een eigen C.V.-combiketel en in de onderbouw is een eigen berging van ca. 6 m<sup>2</sup>. Wat wil je nog meer?

De wijk Pendrecht ligt aan de rand van Rotterdam tegen Barendrecht aan en heeft een vlotte verbinding met het stadscentrum. De metro en bus zijn in de buurt en de uitvalswegen A15 zijn goed bereikbaar. Voor een wandeling of rondje hardlopen is het Zuiderpark de ideale plek en is het groengebied rond de Charloisse Lagedijk, de Drechterweide ook een aanrader. Ook de aansluiting op uitvalswegen is top want middels de Groene Kruisweg zit je in een mum van tijd op de A15.

Een kijkje nemen in deze woning? Bel voor een afspraak!

Indeling:

- \* Afgesloten portiek (aan beide zijden) met postbussen en trapopgang en toegang tot de bergingen.
- \* Kelderberging (ca. 6 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

Derde verdieping:

- \* Woningentree middels de galerij; gang voorzien van laminaatvloer; meterkast; toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en geheel betegeld.
- \* Woonkamer aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en een deur naar het balkon.
- \* Balkon aan de achterzijde gelegen op het oosten.
- \* Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- \* Slaapkamer II aan de galerijzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- \* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer met betegelde achterwand en hoek-inbouwkeuken met apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en wasmachine-aansluiting.
- \* Nette badkamer, geheel voorzien van betegeling, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



# LEES ALLES OVER KRABBENDIJKESTRAAT 448



## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel G, geldig tot 1 februari 2032. (Na het opstellen van het energielabel heeft er renovatie plaatsgevonden, waardoor het huidige label in werkelijkheid voordeliger zal zijn.)
- \* De wijk Pendrecht valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing in houten en kunststof raamkozijnen.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha).
- \* 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

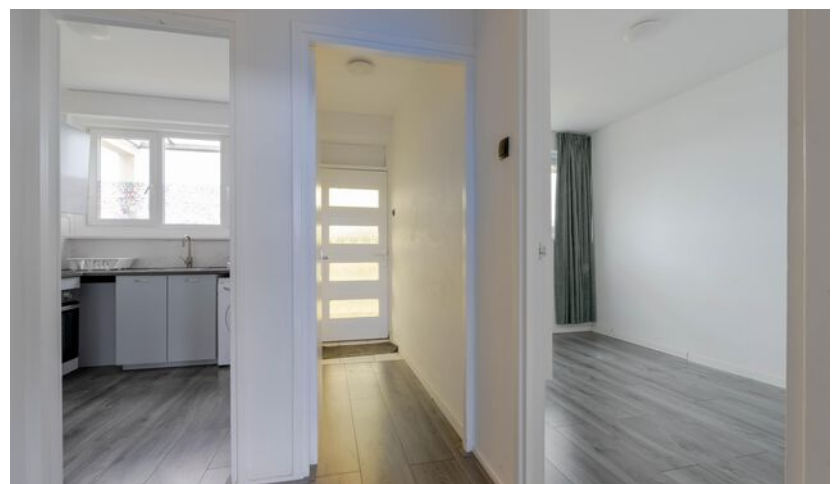
## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 54 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 167 m<sup>3</sup>

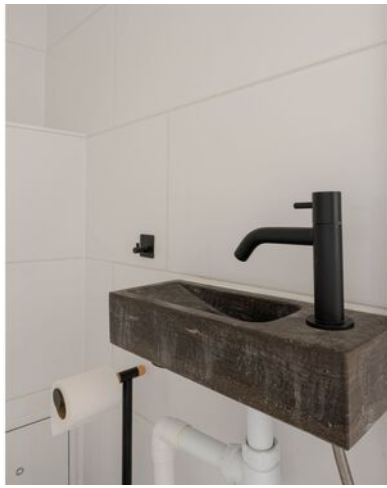
Bijdrage V.v.E. : ca. 170,- per maand  
Bouwjaar woning : 1958  
Oplevering : Per direct

INSTAPKLAAR  
APPARTEMENT!







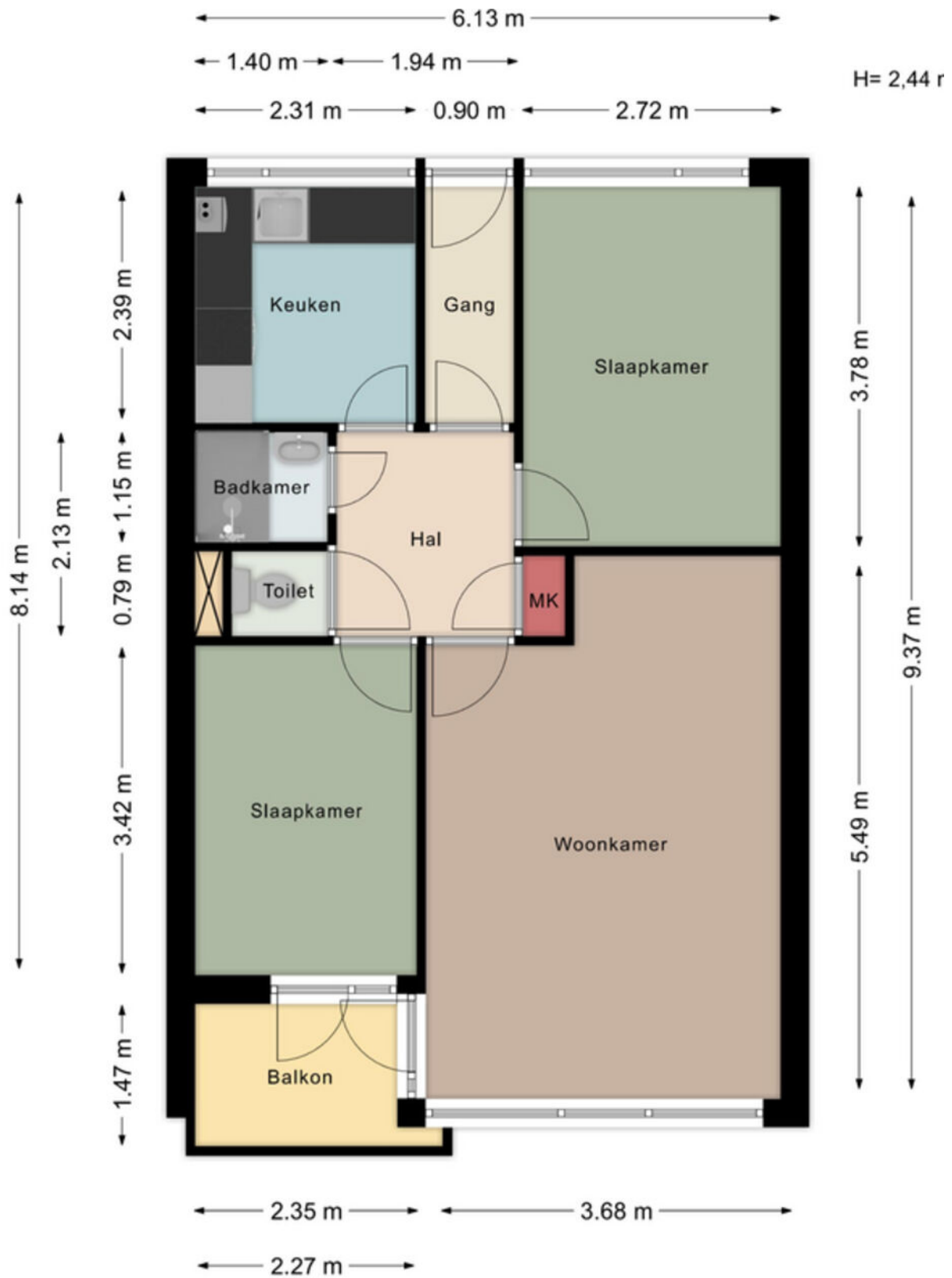






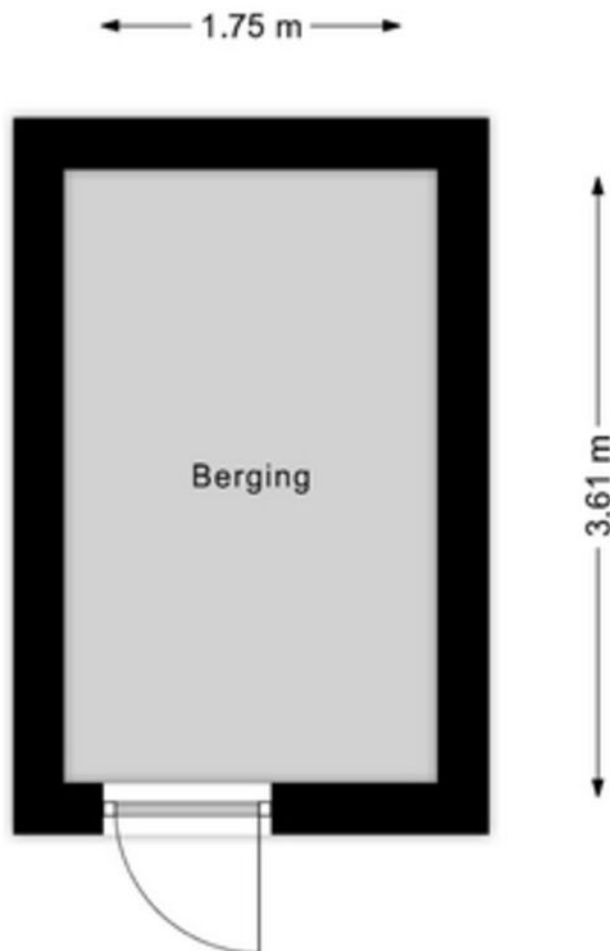


# PLATTEGROND



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.



VERNIEUWDE WIJK!  
GEBOUWD NA DE  
JAREN '50.

ZUIDERPARK, SLINGE, PENDRECHT

# PENDRECHT



De bruisende wijk aan de zuidwestkant van Rotterdam, direct achter het Zuiderpark met als centrale hart winkelcentrum Plein 1953 met een ondergrondse parkeergarage, winkels en eettentjes. De wijk is ontstaan na de Tweede Wereldoorlog, toen de stad moest worden uitgebreid in verband met de woningnood. In de nabije omgeving vindt je de Waalhaven en het metrostation Slinge en door de wijk heen tref je verschillende bushaltes. Via de Slinge, waar eveneens veel winkelaanbod te vinden is, zit je zo op de uitvalswegen (A15). Pendrechters geven aan dat er veel vóór en dóór de bewoners wordt georganiseerd.

Doe je mee?



# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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 één 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!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

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

☎ 010 - 2404142



# 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://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

