



3082 JM ROTTERDAM

VERBOOMSTRAAT 275

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



77 m² wonen



2 slaapkamers



2004



-e 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	77 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	7 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Inhoud	258 m ³

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2017

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nr. 7025, index 10
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja € 210,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

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



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 275



WONEN IN EEN JONG COMPLEX MET ENERGIELABEL A+ EN VRIJ UITZICHT OVER EEN GROENE OMGEVING.

Een fantastisch ruime woonkamer en een zonovergoten balkon en dat in een complex gebouwd in 2004 met LIFT in een rustige omgeving. Zie jij jezelf er al wonen?

Het appartementencomplex is gelegen op de hoek van de Verboomstraat in Oud-Charlois met fantastisch zicht over groen en een waterpartij. Het verzorgde appartement met energielabel A+ is gelegen op de tweede verdieping, beschikt over een sfeervolle woonkamer met veel lichtinval door de ligging op de hoek van het complex, een open keuken en een inpandig balkon waar je kunt genieten van de zon. De twee fijne slaapkamers, functionele badkamer, separate toiletruimte en bergruimte maken het geheel compleet. Bovendien is er in de onderbouw een berging voor extra opslag.

Oud-Charlois is hot. De wijk wordt namelijk gekenmerkt door veel karakteristieke bebouwing en historische kernen. Daarnaast is de ligging ten opzichte van het stadscentrum een pré. Op een paar minuten loopafstand is zowel een tram- en bushalte. Aan de rand van de wijk begint het bekende en grootste stadspark: het Zuiderpark met daarin kilometers recreatieplezier. Ook het hart van Zuid is binnen handbereik met daarbij het winkelcentrum Zuidplein en het regionaal georiënteerde bus- en metrostation. Via de Dorpsweg zijn de Maastunnel en de snelweg A15 gemakkelijk bereikbaar.

Persoonlijke noot verkopers: "Toen wij destijds deze woning binnenstapten wisten wij direct: dit is het!

Het is een gevoel wat je moet hebben als je een huis binnenkomt. Uitzicht op het groen, de vogels

horen fluiten zodra je de balkondeur openzet. Het zonnige terras, de wolkenluchten die voorbijgaan in de grote ramen. Mooi viswater voor de deur. Rustige omgeving waar op korte afstand ook weer veel te beleven valt. Dit stukje aan de rand van Oud-Charlois is een fijne buurt met vriendelijke burens waar iedereen elkaar gedag zegt. De enige reden dat wij weggaan is om te emigreren naar een warmer oord."

Welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

* Gesloten entree met postbussen, bellentableau, toegang tot de bergingen en de lift.

Tweede verdieping:

* Woningentree; hal voorzien van grindvloer, meterkast met glasvezelaansluiting, gangkast met de opstelling voor de C.V.-ketel en toegang tot de vertrekken.

* Toiletruimte met wandtoilet, fonteintje en moderne betegeling.

* Gezellige woonkamer voorzien van grindvloer, keurige wand- en plafondafwerking, open keuken en deur naar het balkon.

* Open keuken voorzien van hoekinbouwkeuken met natuurstenen werkblad/ achterwand en diverse apparatuur: keramische kookplaat, oven, schouw afzuigkap en carrouselkast.

* Inpandig balkon aan de voorzijde, gelegen op het zuiden en de hoek van het complex met vrij uitzicht over groen.

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



LEES ALLES OVER VERBOOMSTRAAT 275



- * Badkamer met inloofdouche, wastafel, wasmachine-aansluiting en witte betegeling.
- * Slaapkamer I aan de zijkant voorzien van grindvloer en strakke wanden en plafond.
- * Slaapkamer II aan de zijkant voorzien van grindvloer en strakke wanden en plafond.

* Berging ca. 6 m² in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A+, geldig tot 13 mei 2035.
- * De wijk Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * Geheel voorzien van hardhouten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een eigen combiketel (Remeha, 2017).
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor een indicatie van de maten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

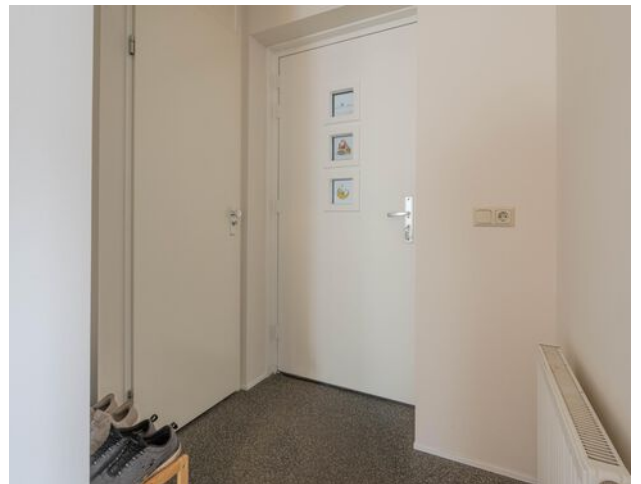
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 77 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7 m²
- * Externe bergruimte ca. 6 m²
- * Inhoud ca. 258 m³

Bijdrage V.v.E. : ca. € 210,-- per maand
Bouwjaar woning : 2004
Oplevering : In onderling overleg

VRIJ UITZICHT
OVER GROEN!!









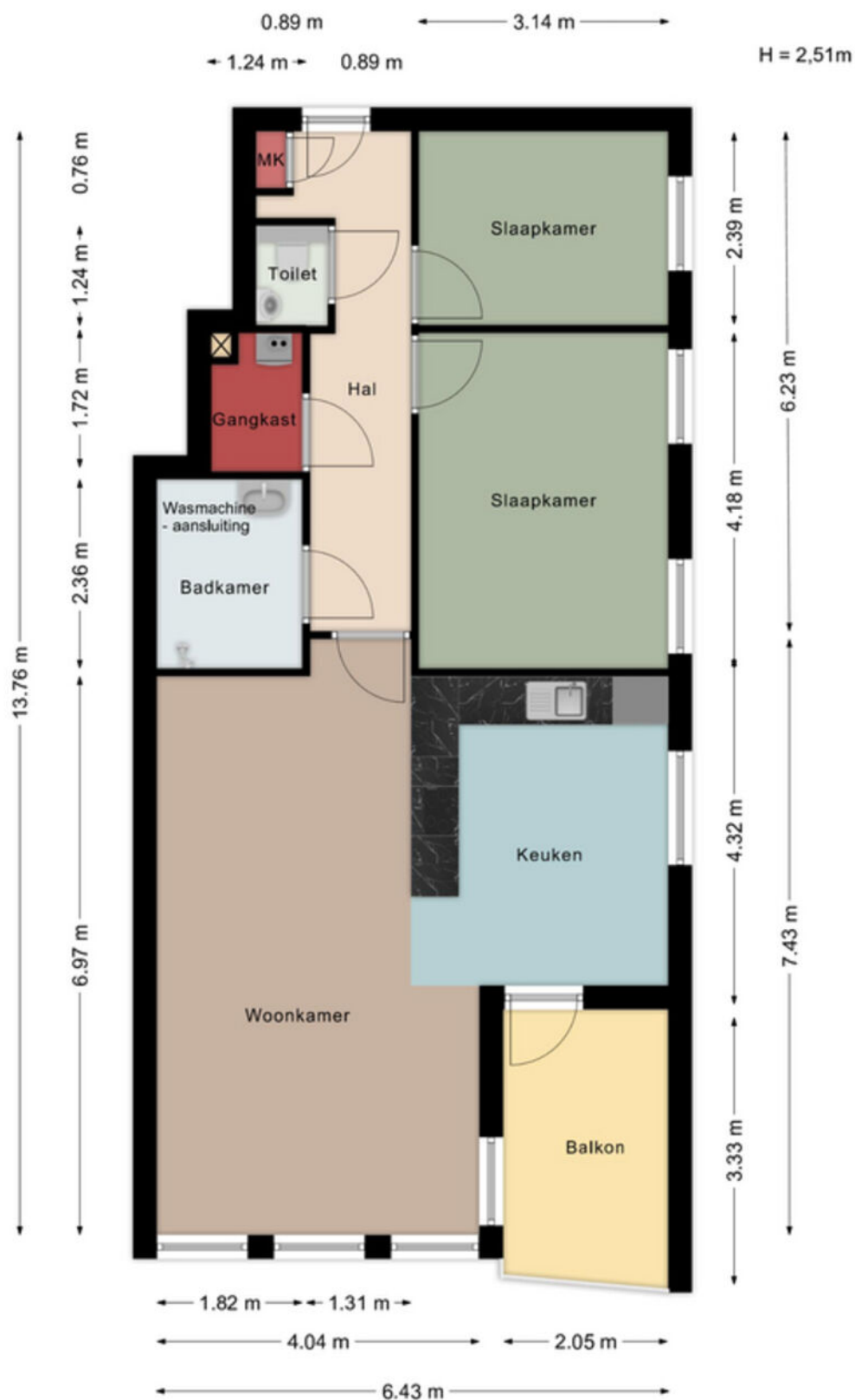


BADKAMER



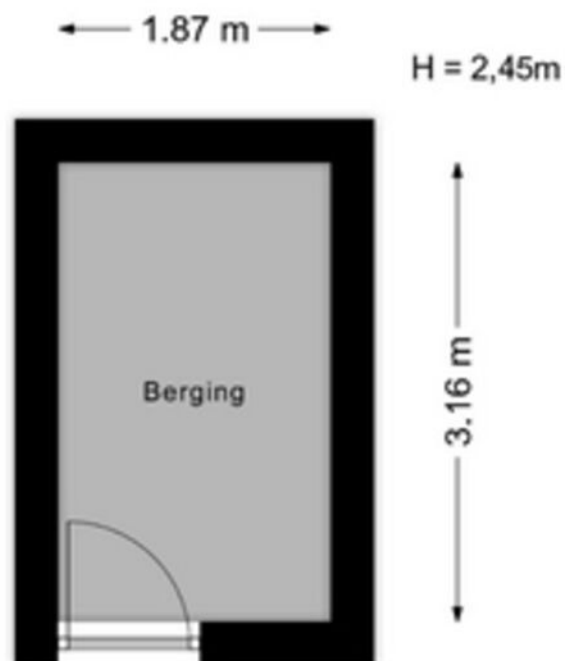


PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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 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		
Losse (hang)lampen	x		
w/wit hanglamp slaapkamer en staande led lamp		x	
nachtkast lampjes 2 x	x		
slaapkamer 3 kledingkasten	x		
Vitrages	x		
Rol gordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
poxy grindvloer	x		
Designradiator(en)	x		
Vitrinekast met keramiek en klein bureautje		x	
2 dekenkasten, klein ladenkastje, tweepersoons eettafel en 4 stoelen	x		
Antieke buffetkast	x		
Bankstel 3 en 2 1/2 zits leer (leo lux) en salon tafel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet	x		
spiegel badkamer	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



CHARLOIS

OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



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



VERBOOMSTRAAT 275 ROTTERDAM - 19

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

