



3079 XC ROTTERDAM

## QUADENOORD 123



VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



71 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1966



2e 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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 245.000 k.k. |
| Oplevering | In overleg     |

## BOUWVORM

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Soort Object | Portiekflat                           |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw                        |
| Bouwjaar     | 1966                                  |
| Soort Dak    | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 71 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 2 m <sup>2</sup>   |
| Externe Bergruimte          | 6 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 230 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Aantal Kamers    | 3 (Waarvan 2 slaapkamers)        |
| Aantal Woonlagen | 1                                |
| Gelegen Op       | De tweede verdieping             |
| Voorzieningen    | TV kabel, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel |  |
| Isolatie     | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming   | Blokverwarming                                                                      |
| Warmwater    | Elektrische boiler eigendom                                                         |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente IJsselmonde B 5635 indexnummer 9 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                            |

## VVE CHECKLIST

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Inschrijving KvK       | Ja       |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja       |
| Periodieke Bijdrage    | € 237,82 |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja       |
| Onderhoudsplan         | Ja       |
| Opstalverzekering      | Ja       |

## BUITENRUIMTE

|         |                                                 |
|---------|-------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin    | Geen tuin                                       |

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Balkon / Dakterras | Gelegen op het oosten                 |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen |



# LEES ALLES OVER QUADENOORD 123



## Aantrekkelijk 4 kamer appartement, gelegen op de tweede verdieping in een nette straat van de Oorden-buurt!

De starter op de woningmarkt zal dit keurig verzorgde appartement zeker weten te waarderen, want heel veel woonwensen zijn beschikbaar! De woonomgeving is natuurlijk prima, met in de buurt tal van goede voorzieningen: vlotte bereikbaarheid van de omliggende plaatsen, voldoende winkels in de directe omgeving, openbaar vervoer naar het centrum en parkeren voor de deur.

Het appartement verschaft je fijn wooncomfort. Alle kunststof raamkozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing, er is centrale verwarming met blokverwarming en in de onderbouw krijg je een eigen berging ter beschikking. De woonkamer die nu bestaat uit een zit- en een eetkamer, kun je ook zelf weer anders indelen. Keuken, badkamer en sanitair zijn functioneel verzorgd en aan de achterzijde is een fijn balkon.

De oplevering kan op korte termijn plaatsvinden!

Graag laten we je dit appartement een keer zien!  
Van harte welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

- \* Entree via het afgesloten portiek naar de tweede verdieping; meterkast.
- \* Woningentree met de ruime hal v.v. een tegelvloer; vaste kast.
- \* Eetkamer aan de voorzijde met open verbinding naar de zitkamer; eenvoudig kun je van de eetkamer weer een extra slaapkamer maken.
- \* Woon (zit-) kamer met laminaatvoeren, nette wanden en plafond.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde eveneens met laminaatvloer; toegang naar de:
- \* Badkamer welke is voorzien van een

inloopdouche, wastafelmeubel, wasmachine-aansluiting en wit betegeld.

- \* Toiletruimte met duoblok-opstelling.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde met laminaatvloer en een vaste kast.
- \* Keuken met een nette en eenvoudige keukenopstelling welke beschikt over diverse apparatuur: gaskookplaat, combimagnetron/oven, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, afzuigkap (vlakscherm) en deur naar het:
- \* Balkon gelegen op het oosten.

- \* Berging in de onderbouw.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 7 oktober 2025.
- \* De wijk IJsselmonde 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.
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing. De VvE is bezig met een verduurzaamheidsproject om het dak en alle raamkozijnen te vervangen. Alle beglazing zal worden vervangen door HR+++ glas en geheel nieuwe kunststof raamkozijnen, inclusief de portiekdeur.
- \* Centrale verwarming met blokverwarming en warmwatervoorziening middels een boiler (80ltr, eigendom).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen

**VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER QUADENOORD 123



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. 71 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 230 m<sup>3</sup>

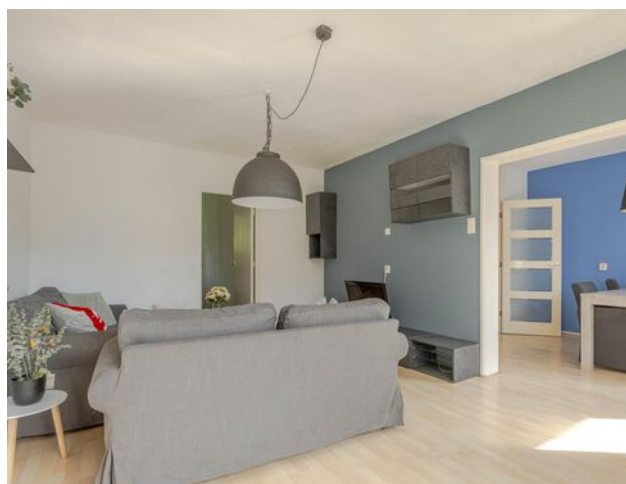
Bijdrage V.v.E. : € 237,82 per maand; excl. ca. € 50,- voorschot in de stookkosten

Bouwjaar woning : 1966

Oplevering : In onderling overleg; kan spoedig

NETTE, EENVOUDIGE  
KEUKENOPSTELLING









# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

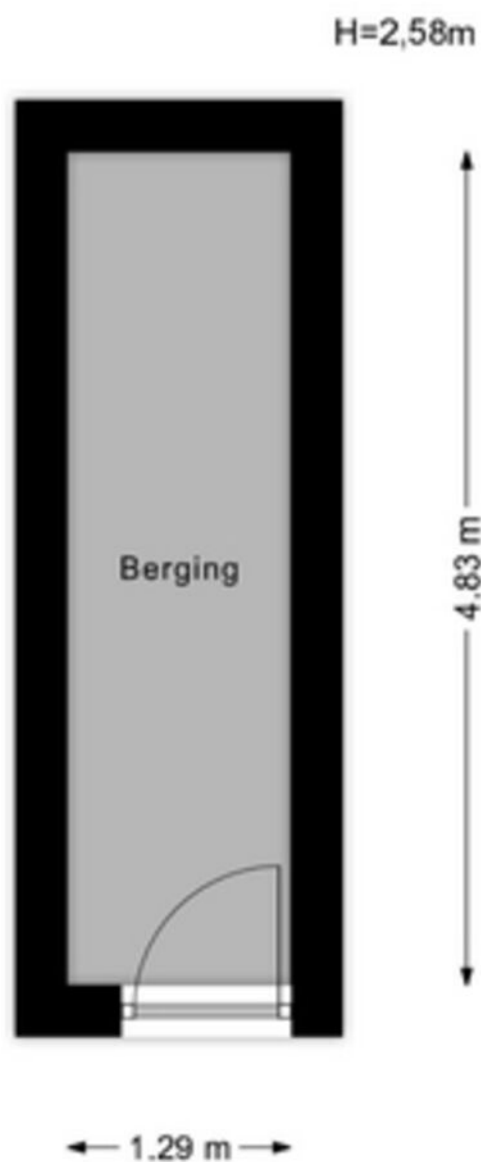


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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.



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](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



QUADENOORD 123 ROTTERDAM - 15

# 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

