



3079 KE ROTTERDAM

OLDENOORD 9



KOOPSOM € 449.000 K.K.



120 m² wonen



4 slaapkamers



1964



155 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 449.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	120 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Inhoud	380 m ³
Perceeloppervlakte	155 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Tv kabel, buitenzonwering, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie B, nmr. 4107
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	37 m ² (8.16 m diep en 5.77 m breed)
Ligging tuin	Noord
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER OLDENOORD 9



FANTASTISCH AANBOD! EENGEZINSWONING OP EEN GEWILDE LOCATIE MET TWEE ROYALE TUINEN!

Aan de Oldenoord 9 staat deze instapklare 5-kamertussenwoning met energielabel B, een royale voortuin én een zonnige achtertuin. De woning is direct te betrekken en wordt aangeboden met een bieden-vanaf prijs van € 449.000,- k.k. Dankzij de praktische indeling, de lichte leefruimtes en de extra ruimte op zolder is dit een woning waar je jarenlang comfortabel kunt wonen.

Op de begane grond bevindt zich een sfeervolle doorzonwoonkamer waar veel daglicht en ruimte zorgen voor een open sfeer. De keuken is ruim opgezet en vormt een prettig geheel in combinatie met de woonkamer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de achtertuin waar een aangebouwde serre is gerealiseerd. Deze serre fungeert als een verlengstuk van de woonkamer in de zomermaanden en zorgt voor extra leefruimte. Zowel de voor- als achtertuin zijn verzorgd aangelegd en liggen op het zuiden en westen, waardoor er gedurende de dag altijd een zonnig plekje te vinden is. Daarnaast staat in de achtertuin een ruime houten schuur van circa 13 m², ideaal voor extra opslag.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goede slaapkamers en een luxe badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt onder andere over een whirlpoolbubbelbad en inloopdouche. Zowel op de begane grond als op deze verdieping is een toilet aanwezig, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

De zolderverdieping biedt daarnaast ook verrassend veel ruimte. Hier zijn nog twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd, beide voorzien van een dakkapel waardoor er extra licht en ruimte gerealiseerd is. Deze verdieping is

daardoor uitstekend geschikt als bijvoorbeeld: werkruimte, slaapvertrek of hobbykamer.

De woning ligt in de wijk Rotterdam-IJsselmonde, een groene en prettige woonomgeving met diverse voorzieningen in de buurt. Op korte afstand bevinden zich een supermarkt, basisscholen en veel groen. Door de wijk rijdt een bus en aan de Reyerdijk is een tramhalte te vinden. Ook het Maasstad Ziekenhuis ligt op korte afstand. Voor winkels en dagelijkse voorzieningen kun je terecht bij winkelcentrum Keizerswaard. Daarnaast zijn de uitvalswegen A15 en A16 goed bereikbaar, waardoor andere delen van Rotterdam en de regio eenvoudig te bereiken zijn.

Kortom, een aantrekkelijke woning op een fijne locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden van deze woning!

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin voorzien van bestrating, gazon, omheining middels houten schuttingen en elektrische zonwering.
- * Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.
- * Luxe toiletruimte voorzien van moderne betegeling, wandtoilet en fonteintje.
- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafonduafwerking

KOOPSOM € 449.000 K.K.

LEES ALLES OVER OLDENOORD 9



en een open verbinding met de keukenruimte.

* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer en een lichte inbouwkeuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combioven, vaatwasmachine en bergruimte.

* Serre voorzien van kunststof pui met openslaande deuren en toegang tot de achtertuin.
* Verzorgde achtertuin (waarvan een gedeelte gemeentegrond is), gelegen op het noorden voorzien van bestrating en een houten schuur (ca. 13 m²) en een achteruitgang.

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer, vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.
* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.
* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.
* Moderne badkamer voorzien van whirlpoolbubbelbad, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, 2e wandtoilet en modern betegeld.
* Wasruimte voorzien van witgoed aansluitingen.

Tweede verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de slaapkamers.
* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, dakkapel en verlaagd plafond met inbouwspots.
* Slaapkamer IV aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, dakkapel, C.V.-kast, toegang tot de vliering en een verlaagd plafond met inbouwspots.

* Bergzolder te bereiken via vlizotrap.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel B, geldig tot 3 maart 2036.

* De wijk Groot 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.

* Een gedeelte van de achtergelegen tuin is van de gemeente Rotterdam en tot op heden door verkoper kosteloos in gebruik geweest.

* De gevel is voorzien van na-isolatie.

* Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2021).

* Een gedeelte van de achtergelegen tuin is van de gemeente Rotterdam en tot op heden door verkopers kosteloos in gebruik.

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

* Voor de maatvoering verwijzen wij u naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 120 m²

* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 22 m²

* Externe bergruimte ca. 13 m² .

* Inhoud ca. 380 m³

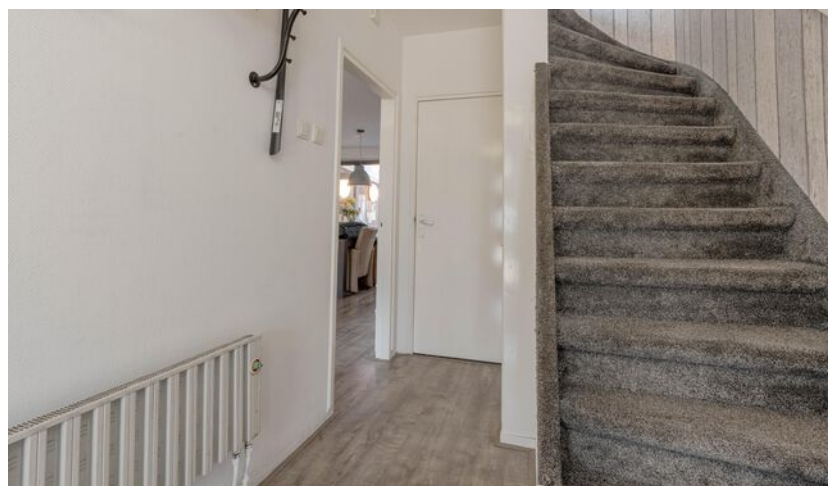
* Perceel ca. 155 m²

Bouwjaar woning : 1964

Oplevering : In onderling overleg

VANUIT DE SERRE
LOOP JE ZO DE
HEERLIJKE
ACHTERUIJN IN!









KEUKENRUIMTE
VOORZIEN VAN
ALLERLEI INBOUW
APPARATUUR











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.

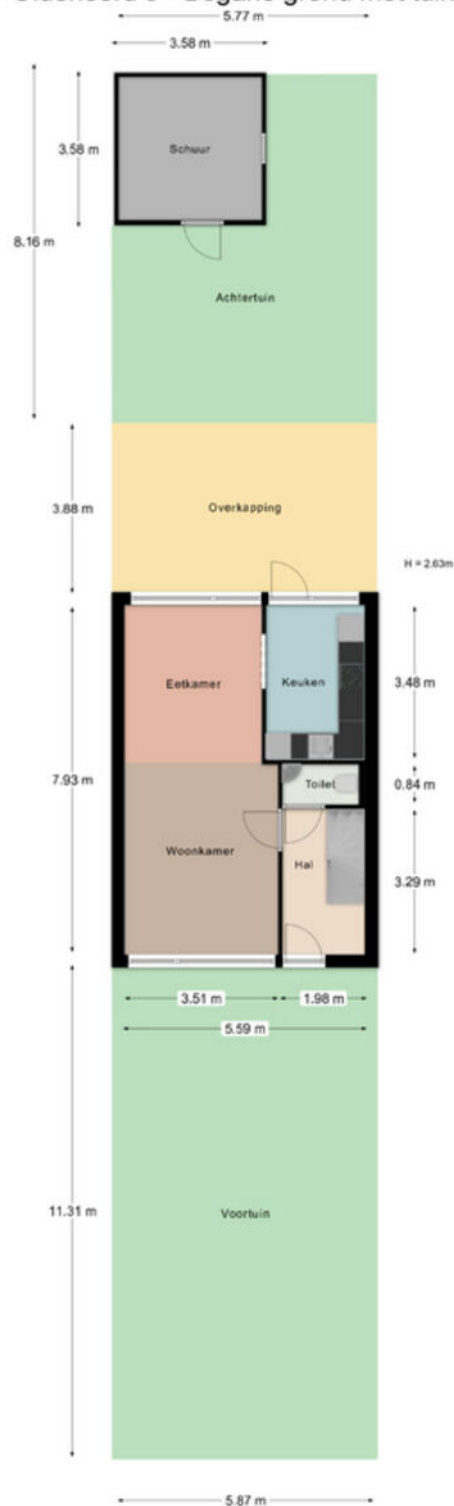
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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 TUIN



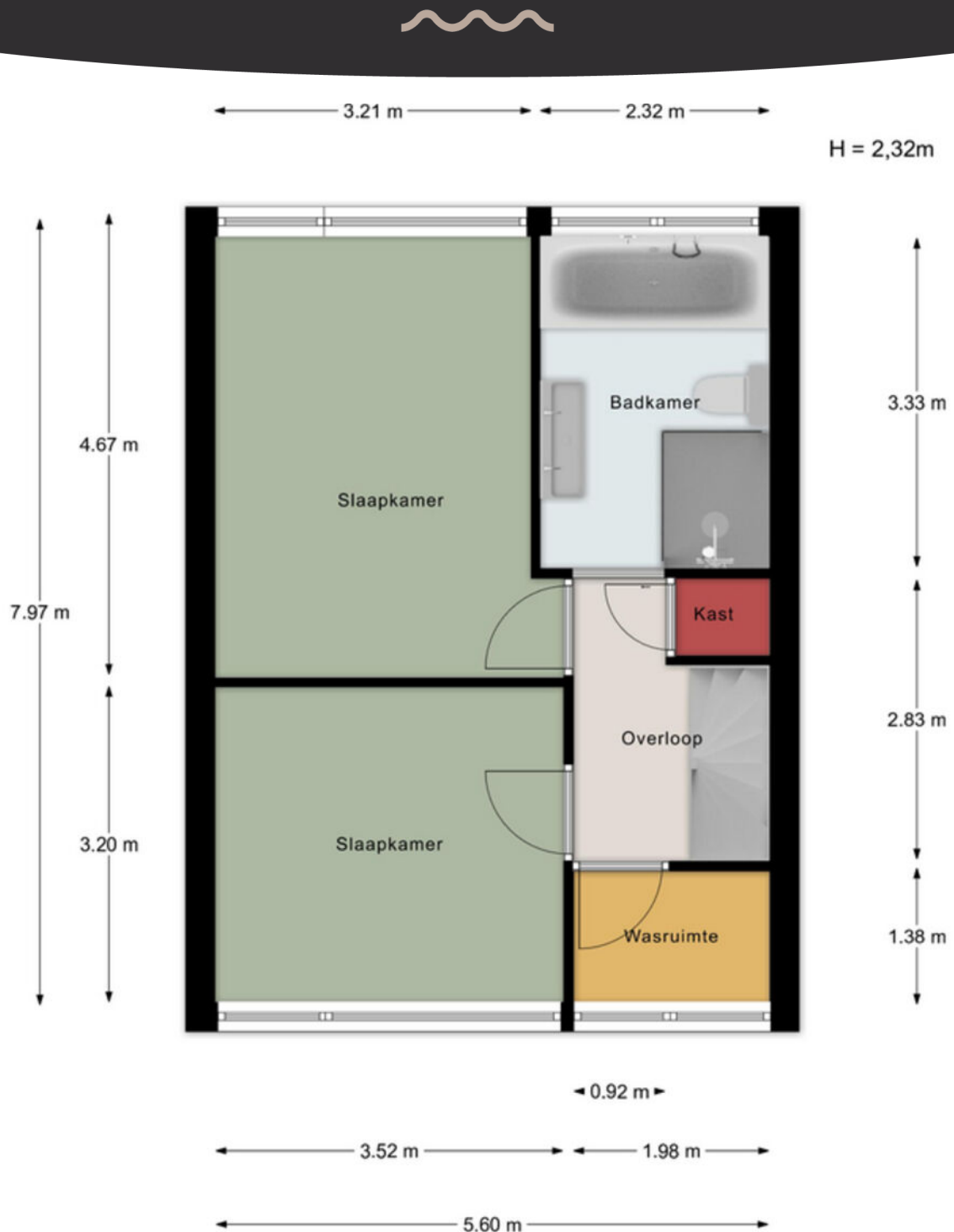
Oldenoord 9 - Begane grond met tuin



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.

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.

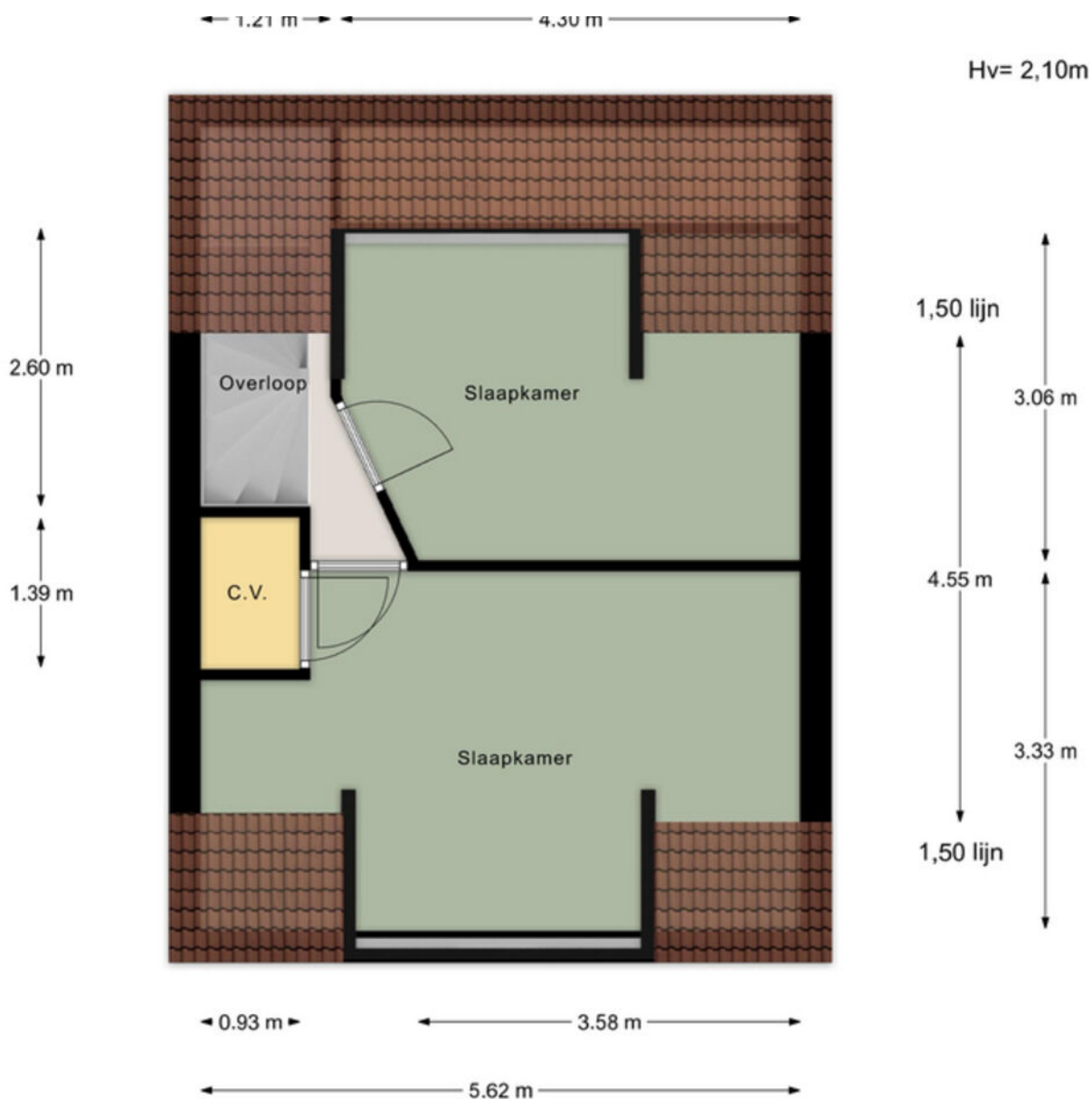
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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

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 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	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		
Zonwering buiten	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		



MODERN EN DORPS,
VAN ALLES WAT!

OULD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

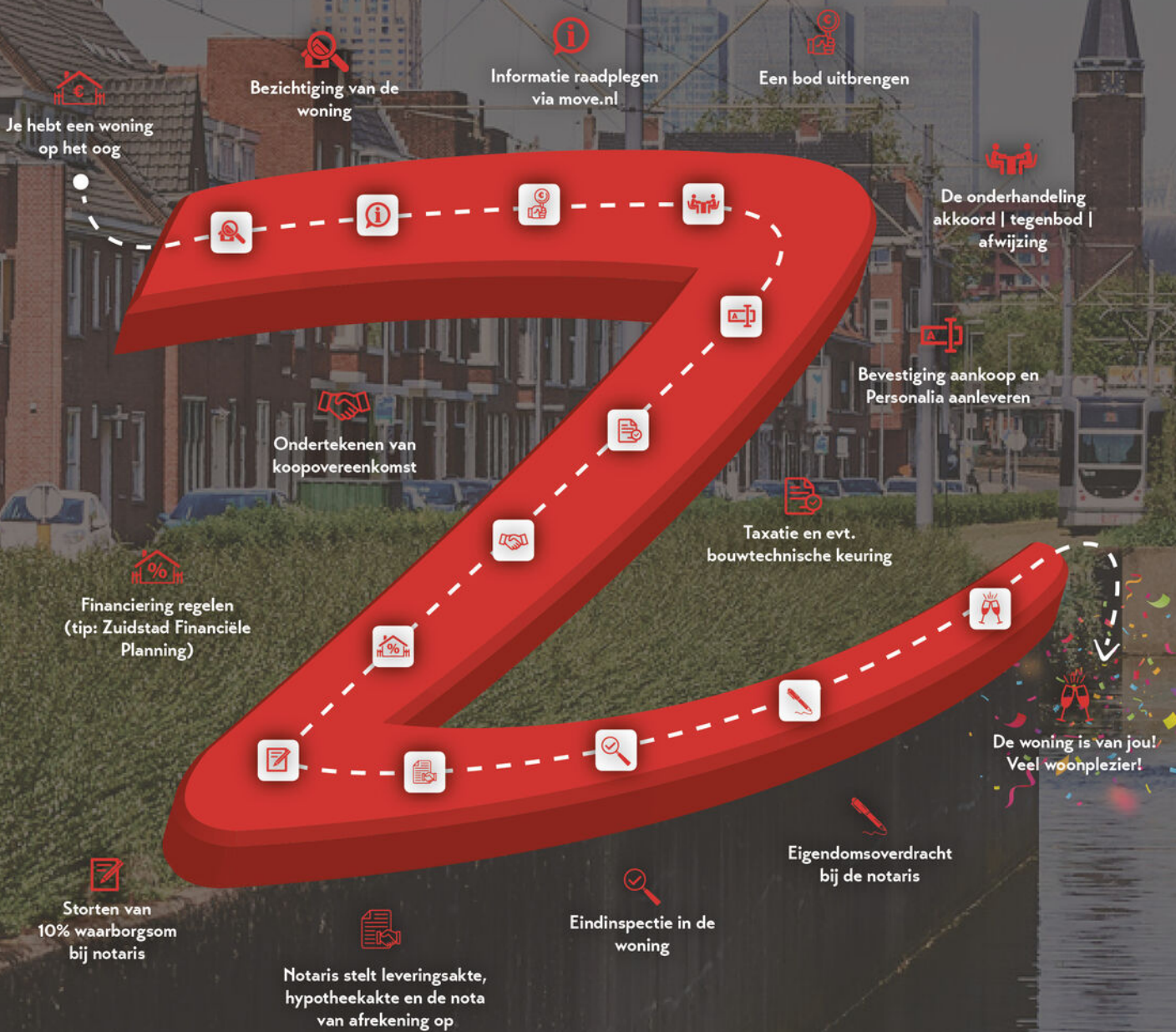
IJSSELMONDE



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 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 NWWW



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

