



3077 TJ ROTTERDAM

# WICKENBURGSTRAAT 5



VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.



113 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1985



115 m<sup>2</sup> 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](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	€ 389.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	387 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	115 m <sup>2</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2023

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie F, nummer 1318, groot 115m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Erfpachtlasten	Erfpacht afgekocht tot 6 september 2035

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	52 m <sup>2</sup> (10.18 m diep en 5.06 m breed)
Ligging tuin	West
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



# LEES ALLES OVER WICKENBURGSTRAAT 5



## ROYALE TUSSENWONING MET 4 KAMERS, ENERGIELABEL B EN EEN FIJNE ACHTERTUIN!

In een rustige en prettige straat ligt deze gewilde eengezinswoning aan de Wickenburgstraat 5, met alle voorzieningen binnen handbereik. De woning beschikt over tien zonnepanelen, wat bijdraagt aan een gunstig energielabel. Een ideale kans voor wie toe is aan de volgende stap!

Via het voetpad en de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de toiletruimte en de trapopgang. De begane grond biedt een ruime, tuingerichte woonkamer met veel lichtinval en een aangebouwde serre die zorgt voor extra leefruimte. De open verbinding met de keuken maakt het geheel tot een fijne en praktische woonverdieping. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers gesitueerd, evenals een nette badkamer die is voorzien van onder andere een tweede toilet. De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de combiketel en handige knieschotten voor extra bergruimte. De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een houten berging en een achterom. Parkeren kan overigens direct voor de deur.

De woning ligt in de nabijheid van diverse voorzieningen zoals een skatepark, speeltuin, voetbalveld en wandelmogelijkheden. Op fietsafstand bevinden zich onder andere een watertaxi-opstapplaats en winkelcentrum Keizerswaard. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A15 en A16 goed bereikbaar en is er openbaar vervoer in de directe omgeving, met een tramhalte op loopafstand. Ook winkelcentrum Beverwaard en de jachthaven van IJsselmonde liggen op korte afstand.

Persoonlijke noot verkoper:

"Wij hebben met ons gezin vele mooie jaren doorgebracht in ons huis in de Wickenburgstraat 5. Een zonnig en licht huis met een mooie groene tuin in een rustige en vriendelijke omgeving. Scholen, winkels en gezondheidscentra zijn in de buurt, net als het openbaar vervoer. Wandelen door het park of langs de Maas, het is allemaal dichtbij. De aanbouw van ons huis in 2001, was een groot succes. Het geeft het huis zoveel meer comfort en uitstraling, daar hebben we enorm van genoten. Kortom, het was fantastisch om er te wonen."

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de mogelijkheden van deze woning.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- \* Voetpad met smalle strook voortuin; woningentree; hal voorzien van parketvloer, meterkast, trapopgang naar de slaapverdieping en toegang tot de vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, waterfonteintje en betegeling.
- \* Tuingerichte woonkamer met aanbouw middels een serre (2001) voorzien van parketvloer, schouw met gashaard, airco-unit, open verbinding naar de keukenruimte en schuifdeuren naar de achtertuin.
- \* Open keuken voorzien van parketvloer en U-keukenopstelling met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en oven.

**VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.**

# LEES ALLES OVER WICKENBURGSTRAAT 5



\* Achtertuin ca. 10.18 x 5.06 gelegen op het westen en voorzien van bestrating, groen en een houten schuur. Toegang tot het achterom.

Eerste verdieping:

\* Overloop voorzien van parketvloer, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de vertrekken.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van parketvloer en strakke wanden en plafond.

\* Verzorgde badkamer aan de voorzijde met nette betegeling, voorzien van inloopdouche met glazen wand, wastafel, designradiator en tweede toilet.

\* Royale slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van parketvloer, airco-unit, strakke wanden en plafond en een vaste kast.

Tweede verdieping:

\* Open zolderruimte voorzien van laminaatvloer, witgoedaansluitingen, opstelling van de combiketel, een dakraam en knieschotten. Goed de mogelijkheid om een derde slaapkamer te creëren.

Algemeen:

\* Erfpacht lopend tot 31-03-2059 en afgekocht tot 06-09-2035. (de erfpachtcanon is vanaf 2035 tot 2059 aanvullend af te kopen voor ca. € 5.000,-).

\* Energielabel B, geldig tot 16 april 2036.

\* De wijk Beverwaard valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

\* De woning is voorzien van 10 zonnepanelen welke geplaatst zijn in 2022. Naar aanleiding hiervan is de meterkast vervangen.

\* Het mechanisch ventilatiesysteem is in 2025 vervangen.

\* In de woonkamer en de grootste slaapkamer is een airco-unit aanwezig.

\* In de keuken en beide slaapkamers op de eerste verdieping zijn de kozijnen voorzien van rolluiken, daarbij is het glazen dak van de serre voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

\* De woning is grotendeels voorzien van houten

raamkozijnen met dubbele beglazing met

uitzondering van de slaapkamer (enkele beglazing).

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Nefit, 2023).

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

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

\* Wonen ca. 113 m<sup>2</sup>

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

\* Inhoud ca. 387 m<sup>3</sup>

\* Perceel ca. 115 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1985

Oplevering : In onderling overleg

ROYALE  
SLAAPKAMER  
VOORZIEN VAN  
PARKETVLOER EN  
AIRCO-UNIT

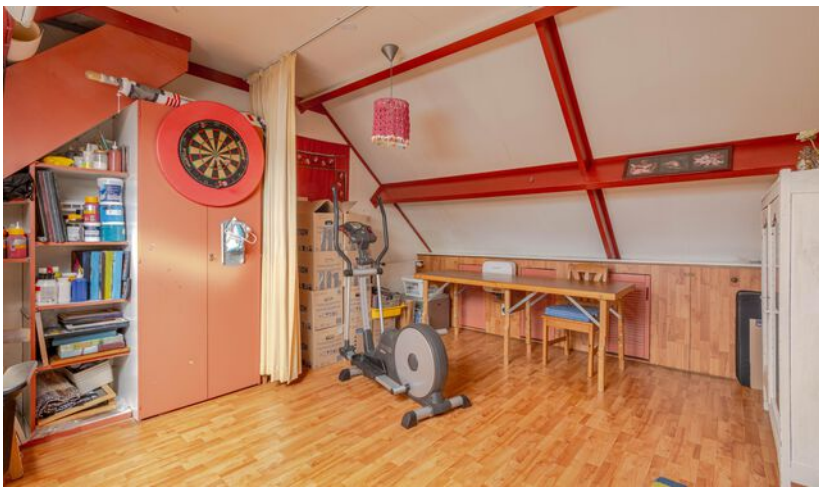








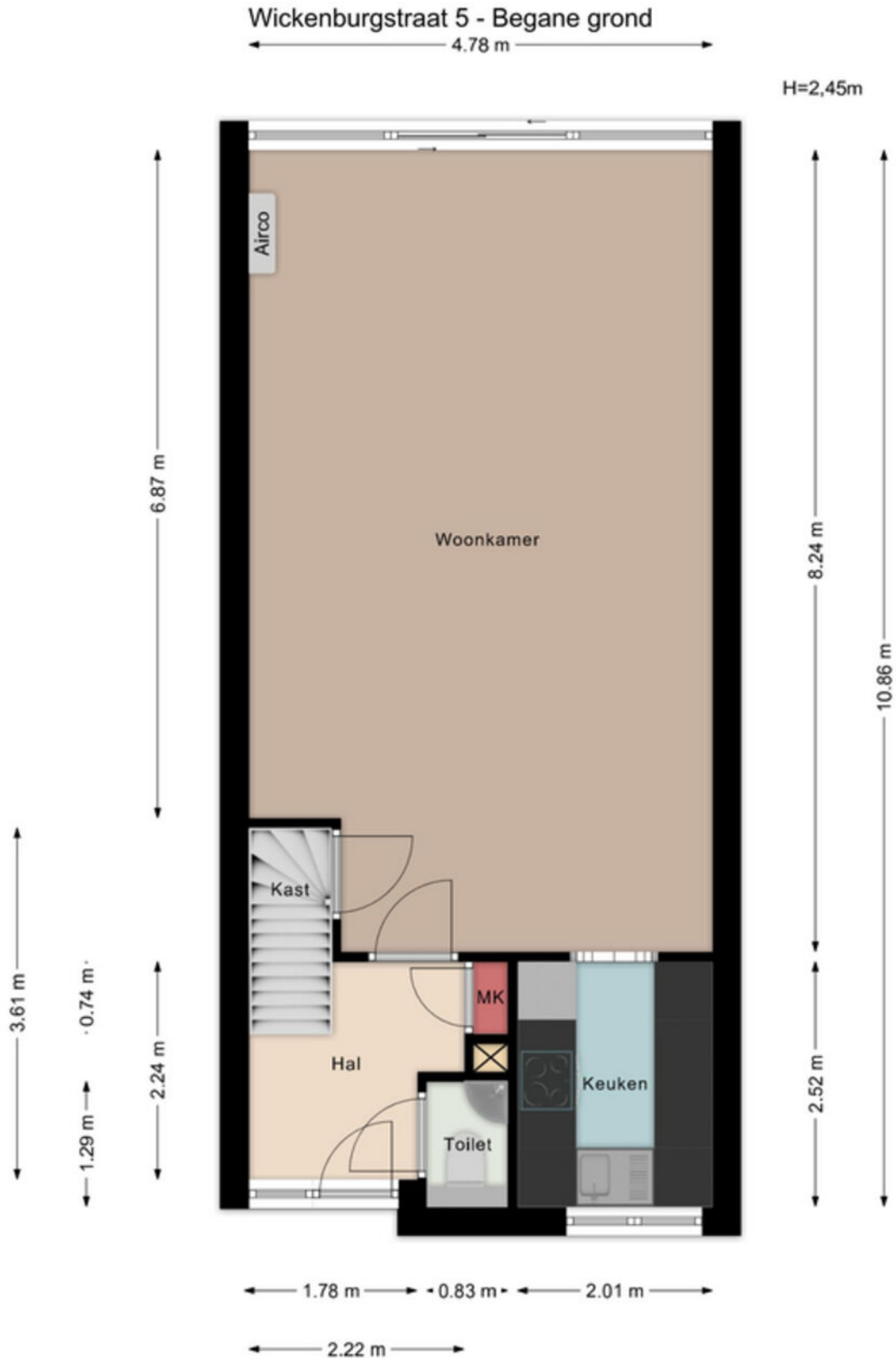








# PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



## Wickenburgstraat 5 - 1e verdieping

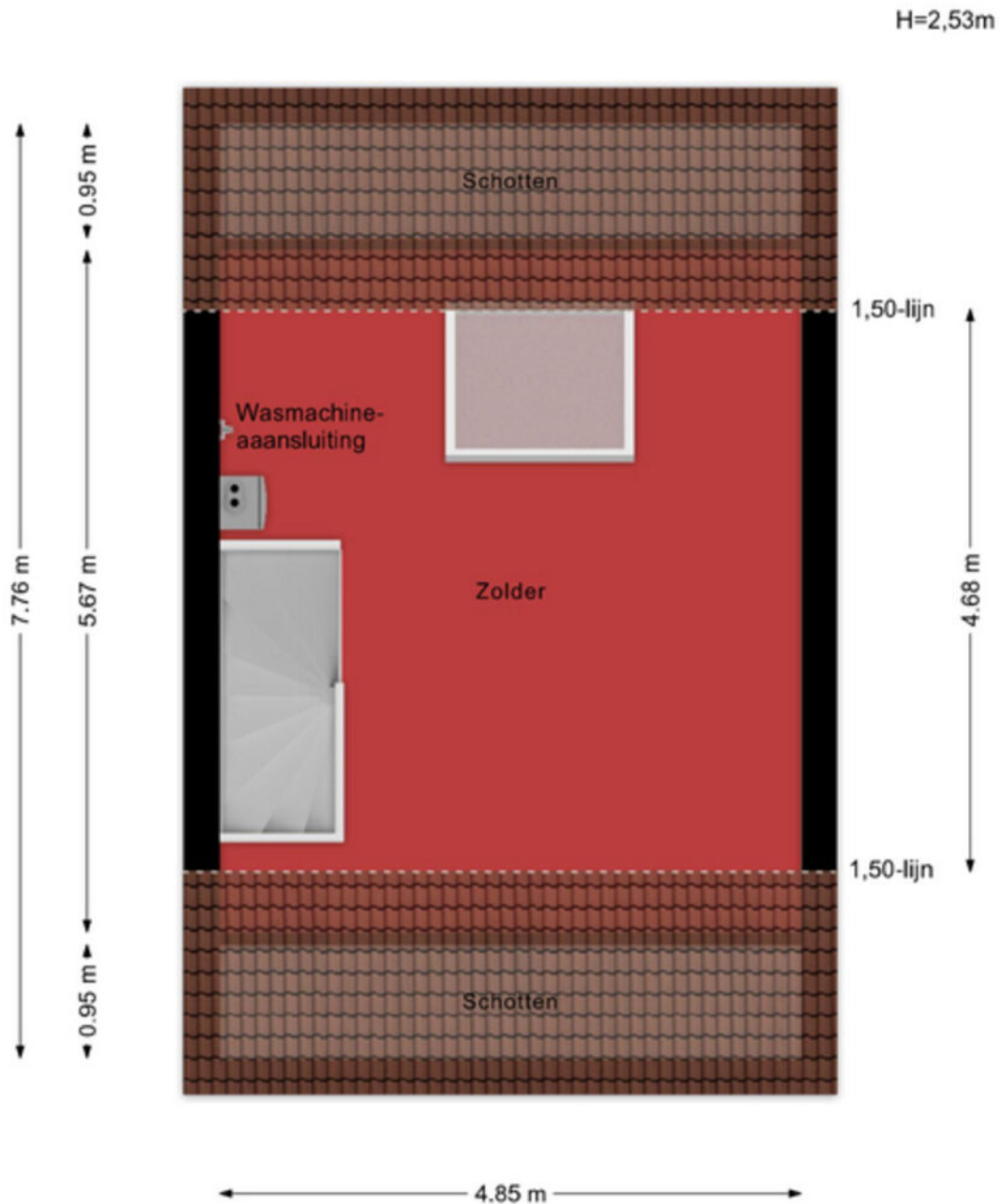


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - ZOLDERVERDIEPING



## Wickenburgstraat 5 - 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.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: PJK



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1318</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Kledingkast slaapkamer			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Parketvloer	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsel	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



EEN DORP  
IN DE STAD!

IJSSELMONDE, BEVERWAARD

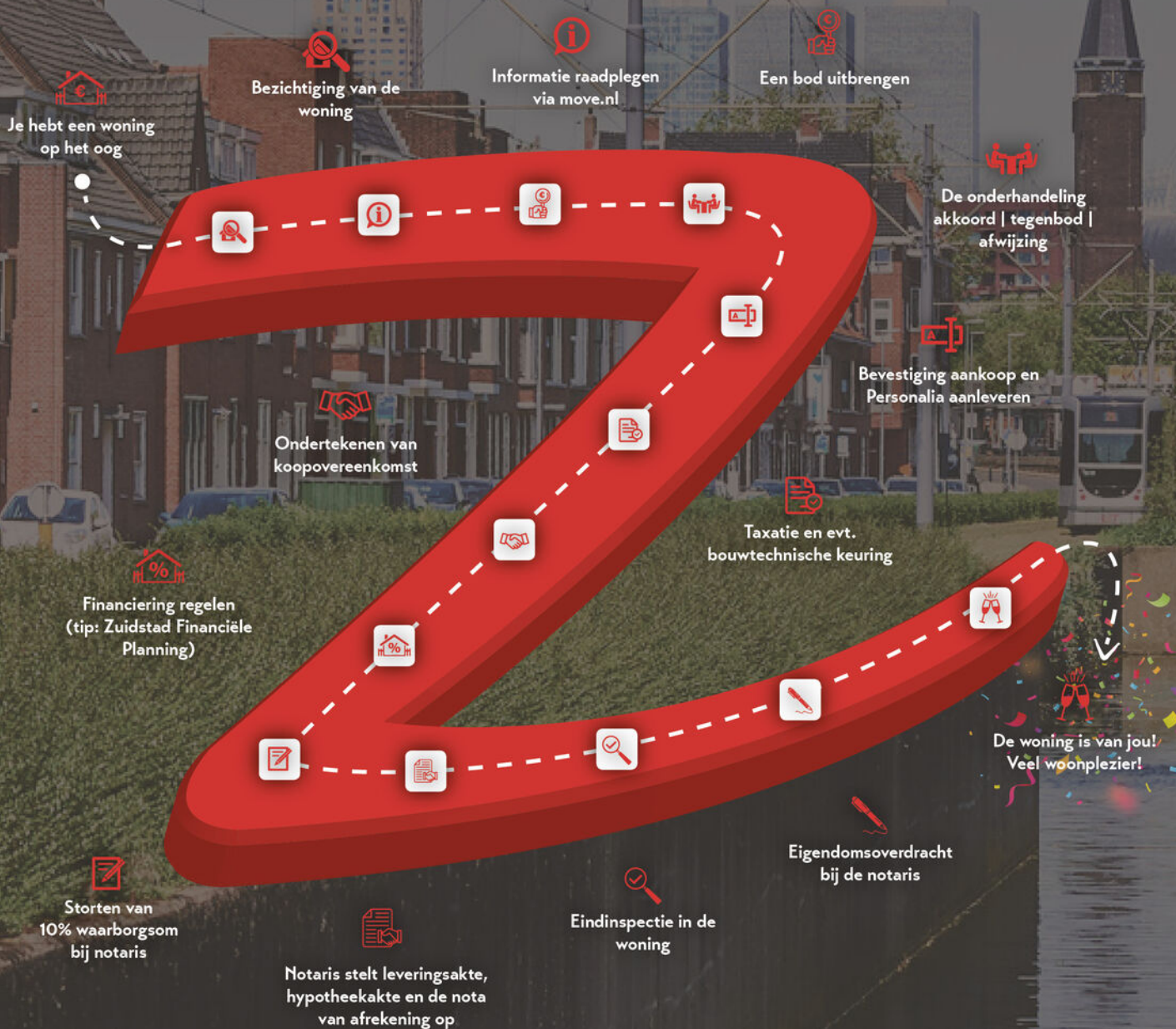
# BEVERWAARD



Aan de rand van Rotterdam, tegen Ridderkerk vind je de wijk Beverwaard met verrassend veel eengezinswoningen gebouwd in de jaren '80 en '90. De vele parken, waterpartijen en speelvoorzieningen geven deze omgeving een toegankelijk karakter. Door de wijk rijdt de tram en in het hart ligt een winkelcentrum met divers winkelaanbod. Door de ligging aan de Maas is er middels de Watertaxi een snelle verbinding met het centrum van de stad. Ook de directe verbinding met de A16 is praktisch. Een dorp in de stad, ideaal toch?



# 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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

