



3081 CH ROTTERDAM

# MIJNSHERENLAAN 114 B



VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



116 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1938



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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	21 m <sup>2</sup>
inhoud	390 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3e en 4e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2022

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nummer 4043, index 7
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 200,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Twee balkons op het oosten en twee balkons op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER MIJNSHERENLAAN 114 B



## IN-STAP-KLARE DUBBELE BOVENWONING OP EEN HIPPE EN CENTRALE LOCATIE!

Zoek je veel woonruimte? Aan de Mijnsherenlaan 114 B vind je deze verrassend ruime bovenwoning met een woonoppervlakte van ca. 116 m<sup>2</sup> en maar liefst vier balkons! Voor veel verschillende woningzoekers kan deze woning een thuis worden!

De woning biedt volop mogelijkheden om comfortabel te wonen, met onder andere een lichte doorzonwoonkamer waar eenvoudig een gezellige zit- en eethoek te realiseren is. Via openslaande deuren bereik je het eerste balkon, een fijne plek om van de ochtendzon te genieten. De keuken is ruim opgezet en sluit goed op de leefruimte aan, wat het geheel praktisch en aangenaam maakt.

De slaapverdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beide met toegang tot een eigen buitenruimte. Hier vind je naast een extra balkon ook een dakterras, waardoor er op elk moment van de dag een prettige plek buiten te vinden is. Verder is de woning voorzien van een moderne badkamer, twee separate toiletten en een wasruimte, wat zorgt voor extra comfort.

De ligging is ideaal voor wie graag centraal en levendig woont. Tussen winkelcentrum Zuidplein en de Maashaven woon je hier met tal van voorzieningen in de directe omgeving. Ook het centrum van Rotterdam is snel bereikbaar. Aan het einde van de laan liggen bekende hotspots zoals Katendrecht, de Erasmusbrug en de karakteristieke skyline van de stad. Daarnaast ligt het Zuiderpark op korte afstand, perfect voor ontspanning in het groen. En dan niet te vergeten de komst van het Nelson Mandelapark, wat wordt gerealiseerd in een gedeelte van de Maashaven ter hoogte van de Maassilo, het stadstrand in de Rijnhaven en alle

vernieuwingen in de Tarwewijk. Tot slot is de bereikbaarheid uitstekend: met de metro heb je een rechtstreekse verbinding met Den Haag Centraal.

### **Persoonlijke noot verkoper:**

"Met veel plezier heb ik de afgelopen vier jaar in deze woning gewoond. Vanaf het eerste moment voelde het als een fijne plek, niet alleen door het huis zelf, maar ook door de omgeving. De Tarwewijk heeft de afgelopen jaren een mooie ontwikkeling doorgemaakt en blijft zich in snel tempo verder ontwikkelen. Dit huis was voor mij dan ook meer dan alleen een woonruimte; het was een bewuste keuze voor comfort én toekomst. Dat ik nu vertrek, heeft enkel te maken met een verandering in mijn persoonlijke situatie. Anders had ik hier zonder twijfel nog jarenlang met veel plezier gewoond."

Laat je verrassen door de ruimte en mogelijkheden en plan snel een bezichtiging om deze woning zelf te ervaren. Je bent van harte welkom!

### **Indeling:**

\* Entree via het open portiek naar de eerste verdieping.

\* Eigen woningentree; portaal met de garderobe en de trap (gestoffeerd) naar de derde verdieping.

### **Derde verdieping:**

\* Gang voorzien van laminaatvloer, gangkast, trapopgang naar de vierde verdieping, toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Toiletruimte voorzien van grijze betegeling,

**VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER MIJNSHERENLAAN 114 B



duoblok-toiletopstelling en fonteintje.

\* Royale, doorz woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, schouw, vaste kast en openslaande deuren naar het balkon aan zowel de achterzijde, alsook de voorzijde.

\* Balkon I aan de achterzijde met vlonderplanken, gelegen op het oosten.

\* Klein balkon II aan de voorzijde, gelegen op het westen.

\* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, inbouwkeuken met apparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en oven. Eveneens een deur naar het balkon aan de achterzijde.

\* Met het oog op verduurzaming is in de meterkast en de keuken reeds een voorziening voor de aansluiting van een inductiekookplaat getroffen.

## **Vierde verdieping:**

\* Overloop voorzien van laminaatvloer en daklicht, toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde.

\* Balkon III aan de voorzijde, gelegen op het westen.

\* Moderne badkamer voorzien van grijze betegeling, royale douchecabine met regendouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en designradiator. Openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

\* Riant balkon IV aan de achterzijde, gelegen op het oosten.

\* Waskamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, wasmachine- en drogeraansluiting, opstelling van de C.V.-combiketel, deur naar het balkon aan de achterzijde en separate toiletruimte met een duoblok-toiletopstelling en grijze

betegeling.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 8 april 2036.

\* De Tarwewijk 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 voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing (op het balkonkozijn op de 3e verdieping na, deze houten kozijnen zijn voorzien van enkele beglazing).

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Nefit, 2022).

\* 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.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 116 m<sup>2</sup>

\* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 21 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 390 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 200,- per maand

Bouwjaar woning : 1938

Oplevering : In onderling overleg

EEN RIANT BALKON  
AAN DE ACHTERZIJDE,  
GELEGEN OP HET  
OOSTEN





CENTRAAL EN  
LEVENDIG WONEN!

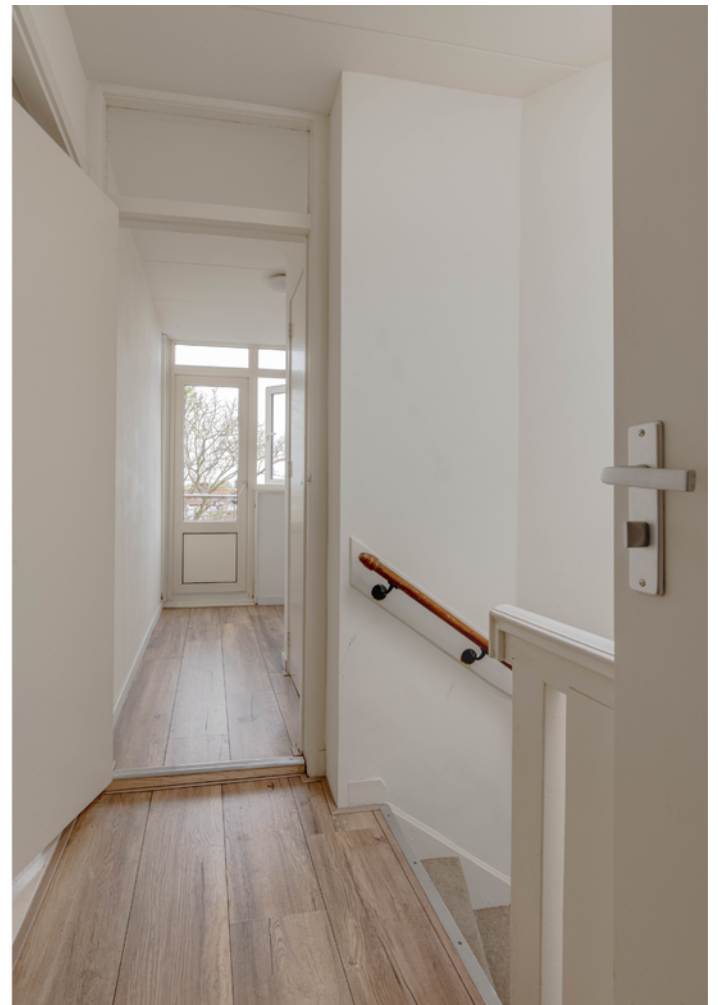








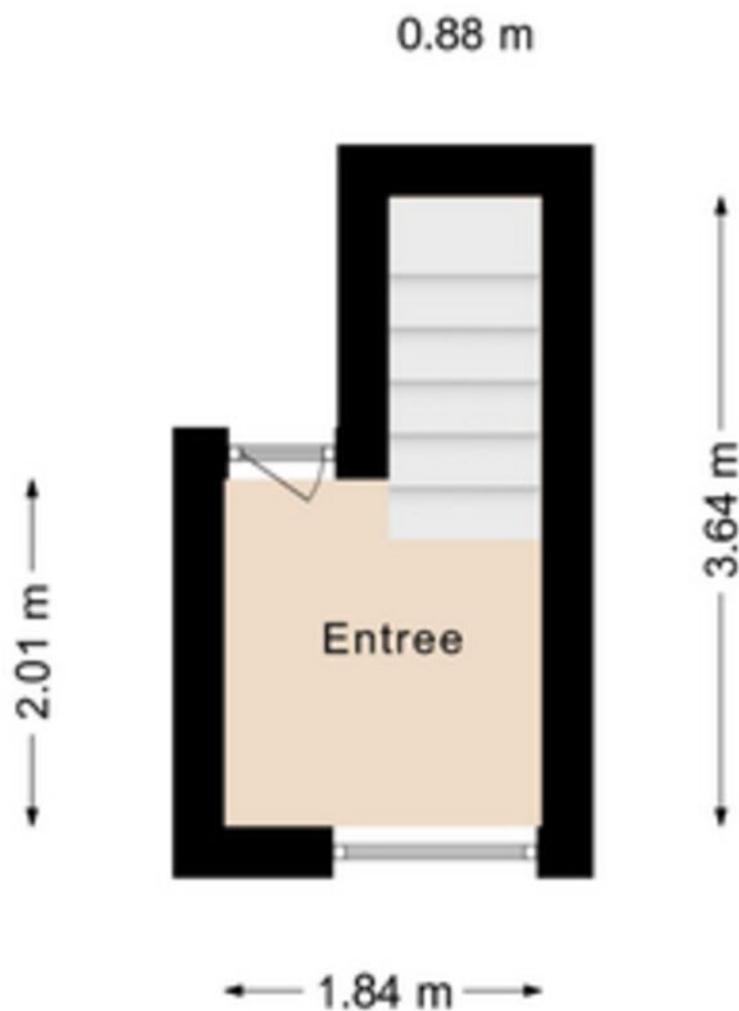






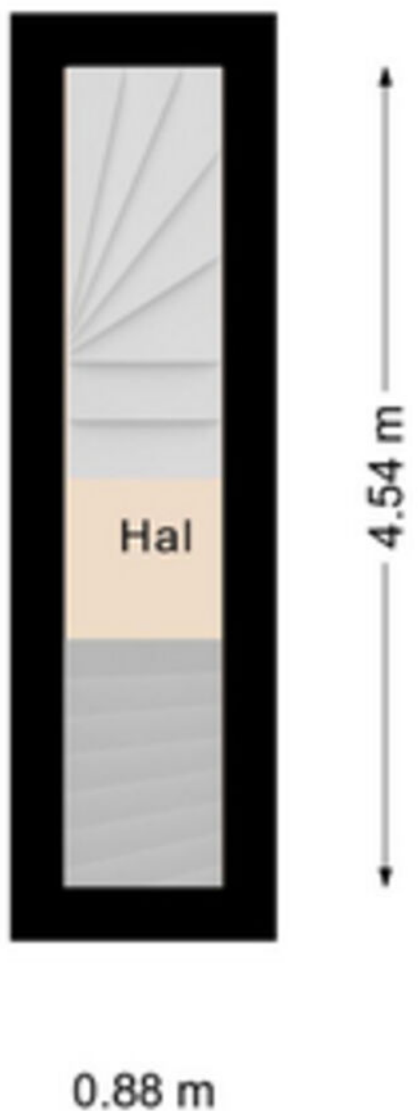


# PLATTEGROND - ENTREE



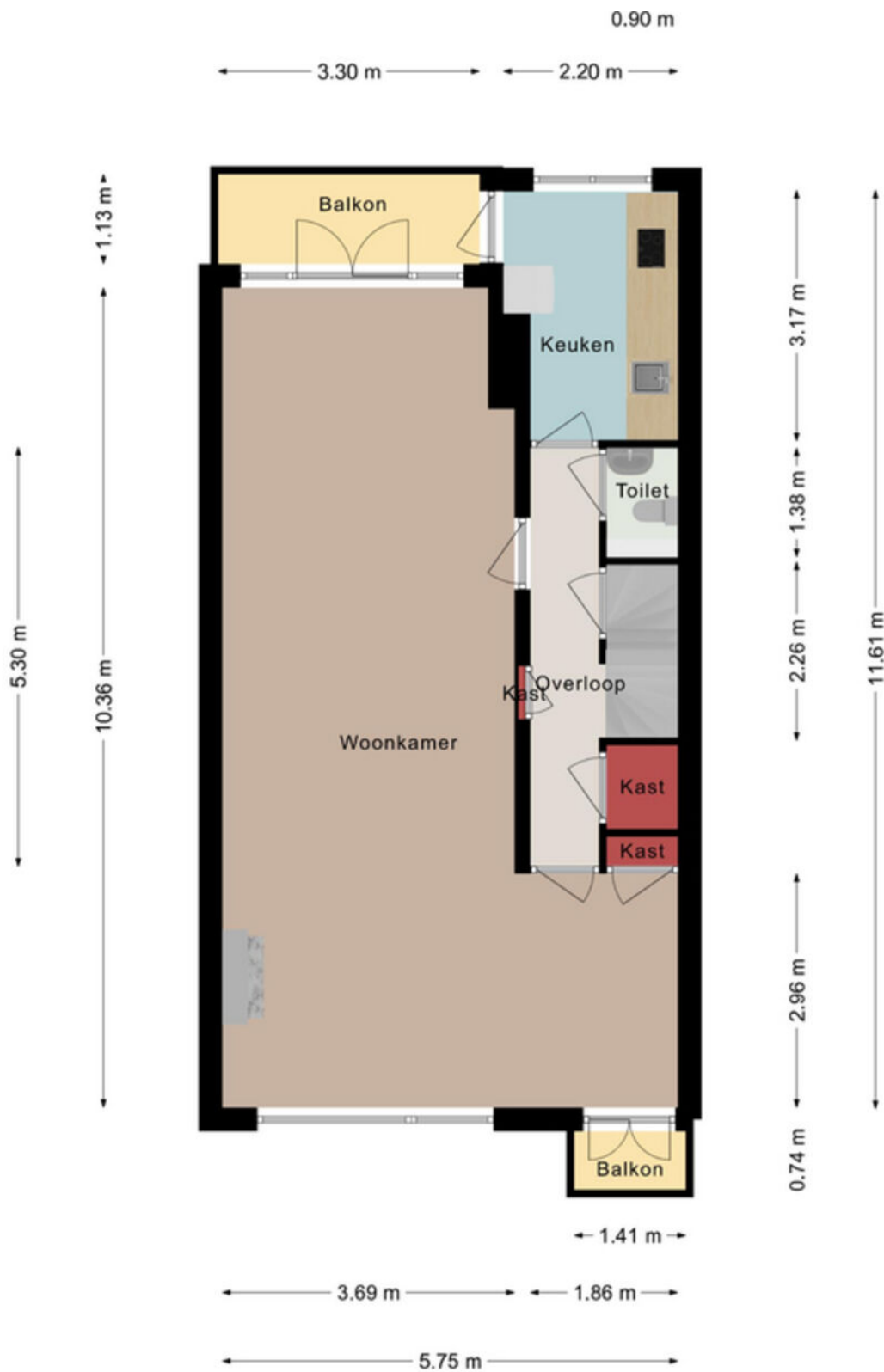
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - TRAP NAAR 3E 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 - DERDE 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 - VIERDE 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.

# 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
Slaapkamerkast			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder			x
Toiletborstel(houder)			x
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder			x

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel			x
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat			x
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			



TOP LIGGING!  
HOTSPOTGEBIEDEN  
IN OMGEVING.

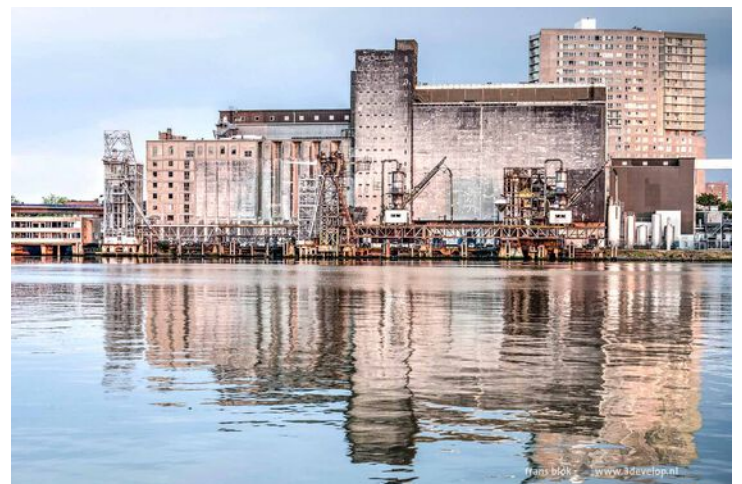
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

# TARWEWIJK

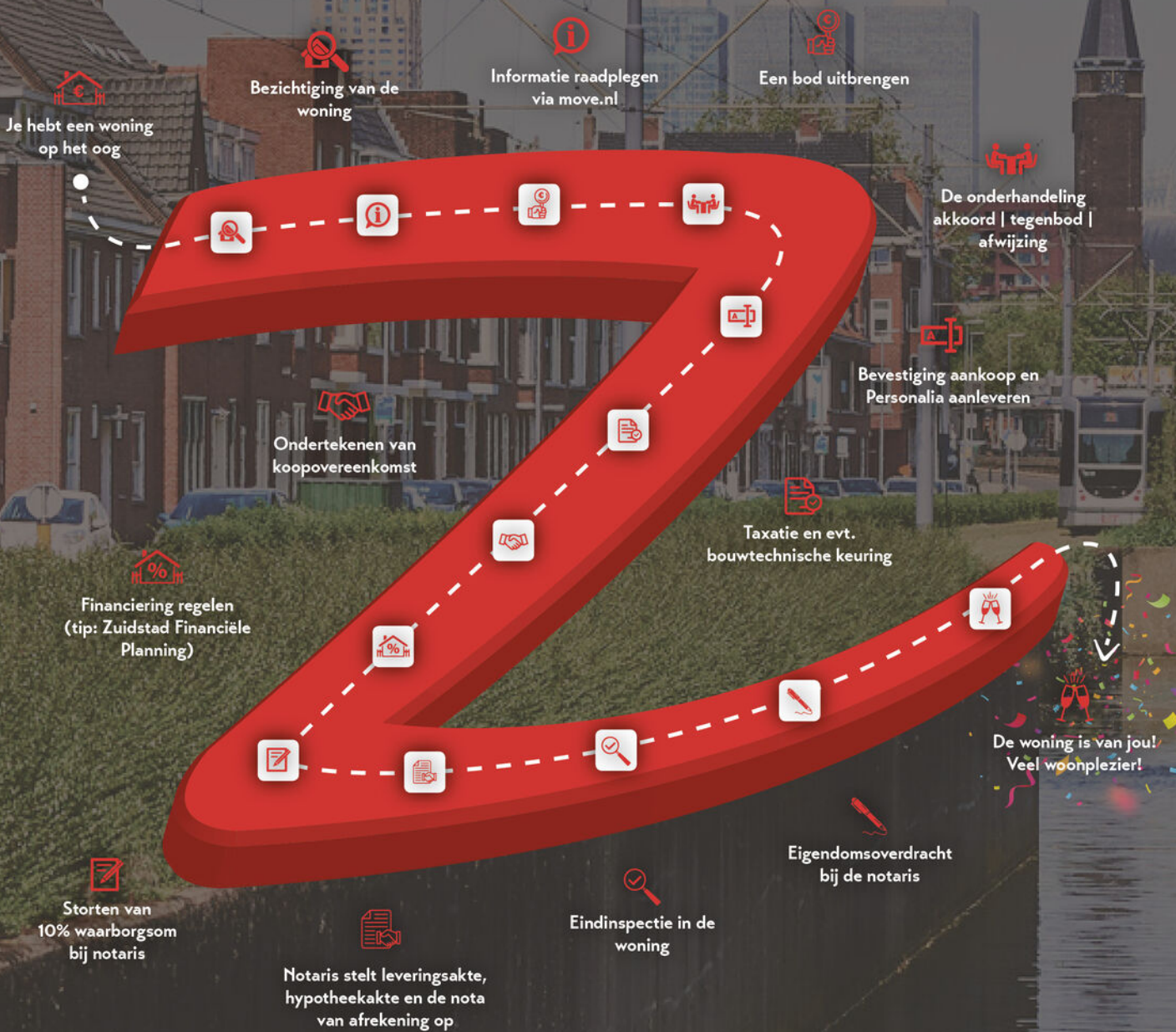


Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsherenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



# 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)**



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

