



3081 GC ROTTERDAM

MIJNSHERENLAAN 45 A

VRAAGPRIJS € 225.000,- K.K.



60 m² wonen



1 slaapkamers



1938



1e 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.

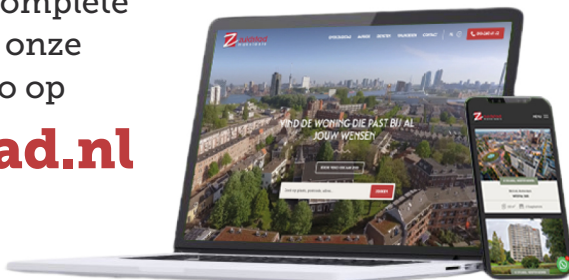
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

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

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	60 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m ²
Externe Bergruimte	12 m ²
Inhoud	200 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de eerste woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

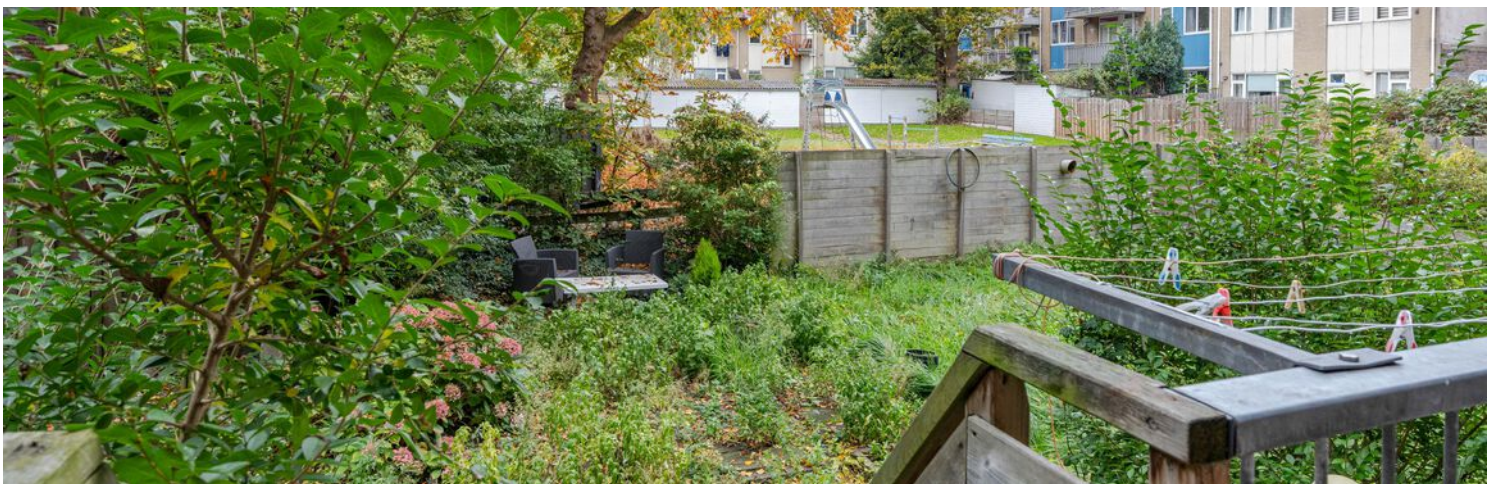
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nummer 4154 index 9
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 150,45 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	66 m ² (12 m diep en 5.5 m breed)
Ligging Tuin	West
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER MIJNSHERENLAAN 45 A



DROOM JIJ VAN JE EIGEN WONING MET EEN GROTE TUIN?

Op deze locatie kan jouw droom werkelijkheid worden, want de Mijnsherenlaan 45 A is er zo één! Deze 2-kamerwoning heeft een praktische indeling met de lichte woonkamer aan de voorzijde en de slaapkamer aan de tuinzijde. De keukenruimte en sanitaire voorzieningen zijn functioneel en er is een ruime bergkast in de hal. Via de achterzijde is er toegang tot het balkon en de royale achtertuin die geheel naar eigen smaak in te richten is. De woning is naast een eigen C.V.-installatie volledig voorzien van kunststof kozijnen. Als extraatje is er een ruime berging in de onderbouw van zo'n 12 m², ideaal voor extra opslag!

Hier woon je midden in de dynamiek van Zuid, met alles wat de stad zo bijzonder maakt binnen handbereik. De ligging is perfect: op steenworp afstand vind je het hippe Katendrecht, de gezellige Wilhelminakade en het kleurrijke Afrikaanderplein. Ook het stadscentrum is snel bereikbaar: met de fiets, auto of het openbaar vervoer. Metro- en tramstation Maashaven liggen namelijk bijna voor de deur, waardoor je in no time overal in de stad bent. De buurt zelf is volop in ontwikkeling. Zuidplein heeft een complete metamorfose ondergaan, met een vernieuwd bus- / en metrostation en een modern overdekt winkelcentrum met sfeervolle wandelpromenade. Aan de andere kant van de Maashaven verrijst het nieuwe Nelson Mandelapark: een groen stadspark bij de iconische Maassilo dat de wijk nóg aantrekkelijker maakt.

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

- * Middels afgesloten portiek met trapopgang naar de verdiepingen en bergingen.
- * Eigen berging in de onderbouw (ca. 12 m²).

Eerste woonlaag:

- * Woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer, ruime gangkast, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Woonkamer in L-vorm, gelegen aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond schouw met opstelling van een gashaard.
- * Bergruimte voorzien van laminaatvloer.
- * Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en gedeeltelijk licht betegeld.
- * Keuken bestaande uit een functionele keukenopstelling met een los gasfornuis, afzuigkap en de opstelling van de C.V.-combiketel. Eveneens een deur naar de achtertuin.
- * Gang met laminaatvloer, wasmachine-aansluiting, vaste kast en toegang tot de slaapkamer en badkamer.
- * Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van vinylvloer, gestuukte wanden en plafond en deur naar de achtertuin.
- * Badkamer voorzien van douchecabine, wastafel en lichte betegeling.
- * Achtertuin (ca. 66 m²) met aan balkon over de hele breedte van het appartement, gelegen op het westen, voorzien van bestrating en mogelijkheid tot creëren van een achterom naar de achtergelegen speeltuin.

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



LEES ALLES OVER MIJNSHERENLAAN 45 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel G, geldig tot 29 september 2030.
- * 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 geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2021).
- * 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 60 m²
- * Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- * Externe bergruimte ca. 12 m²
- * Inhoud ca. 200 m³

Bijdrage V.v.E. : € 150,45 per maand

Bouwjaar woning : 1938

Oplevering : Kan snel

KEUKEN MET
TOEGANG TOT DE
ACHTERTUIN

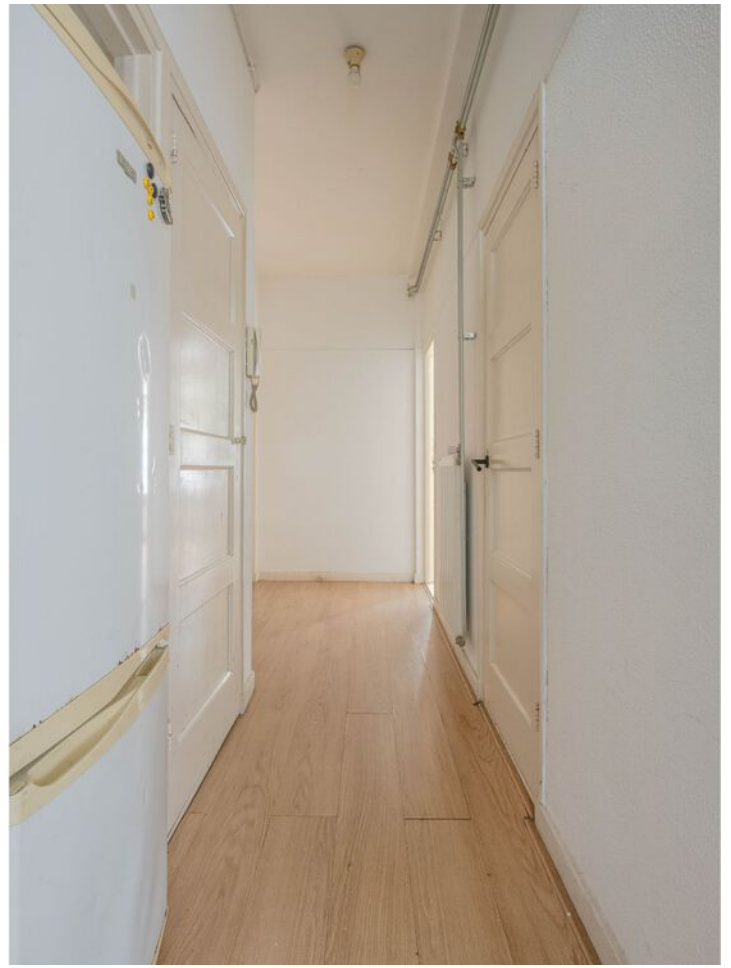




MIDDEN IN DE
DYNAMIEK VAN
ZUID









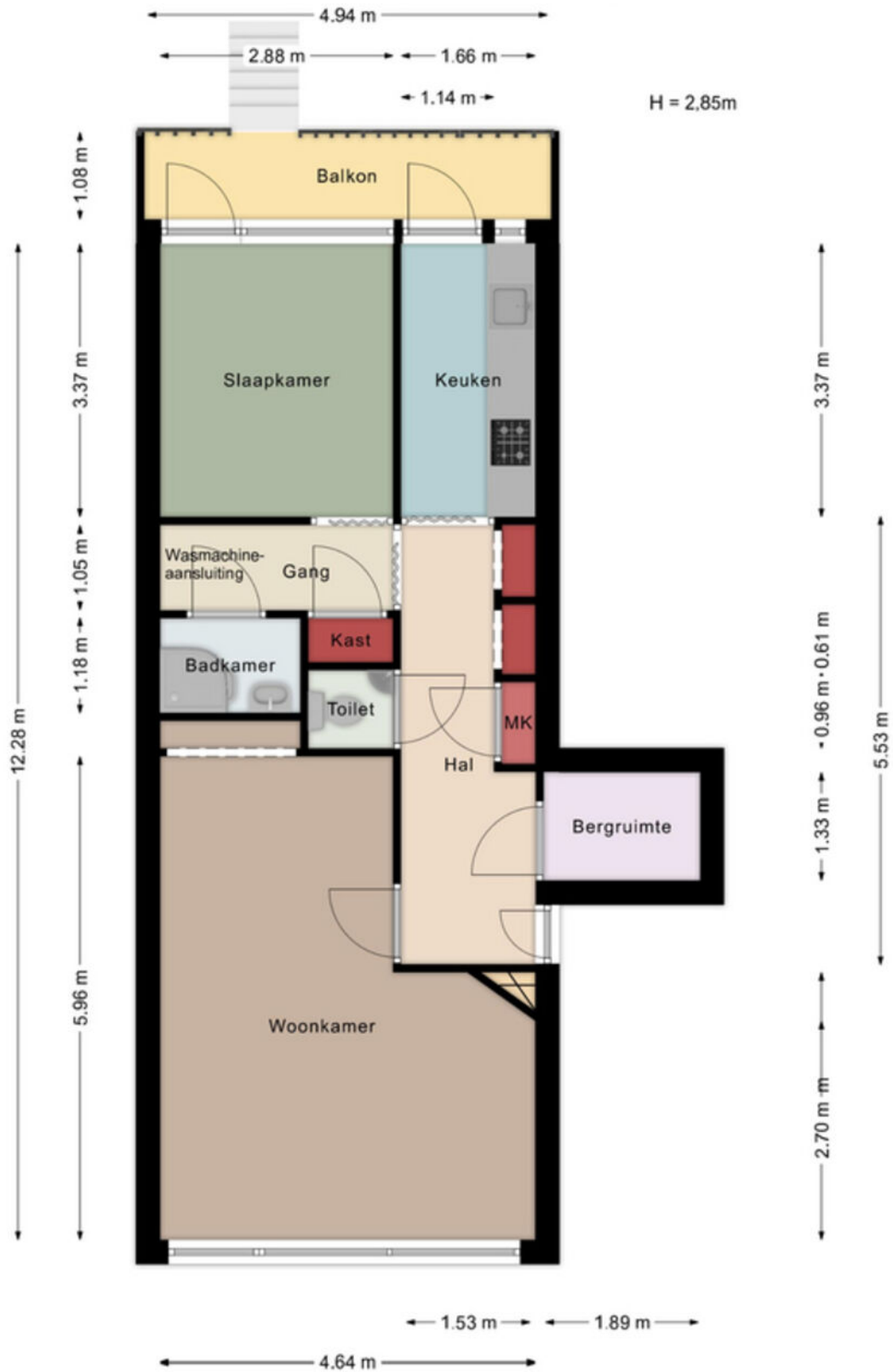


PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



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. © Zuidstad Makelaars B.V.

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.



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

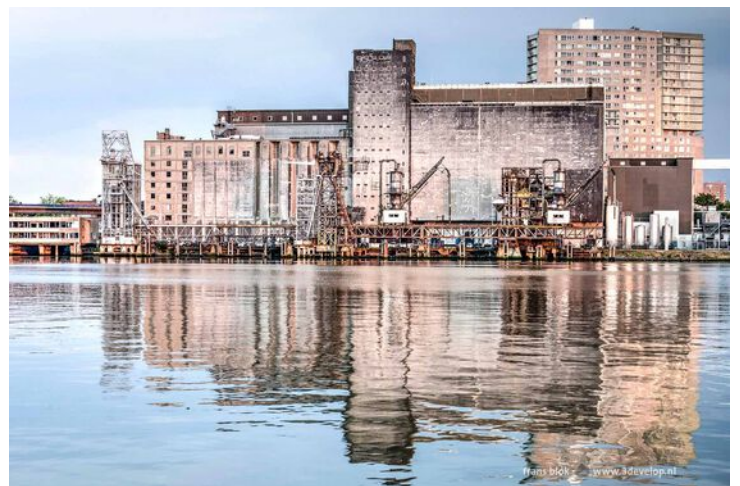
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

TARWEWIJK

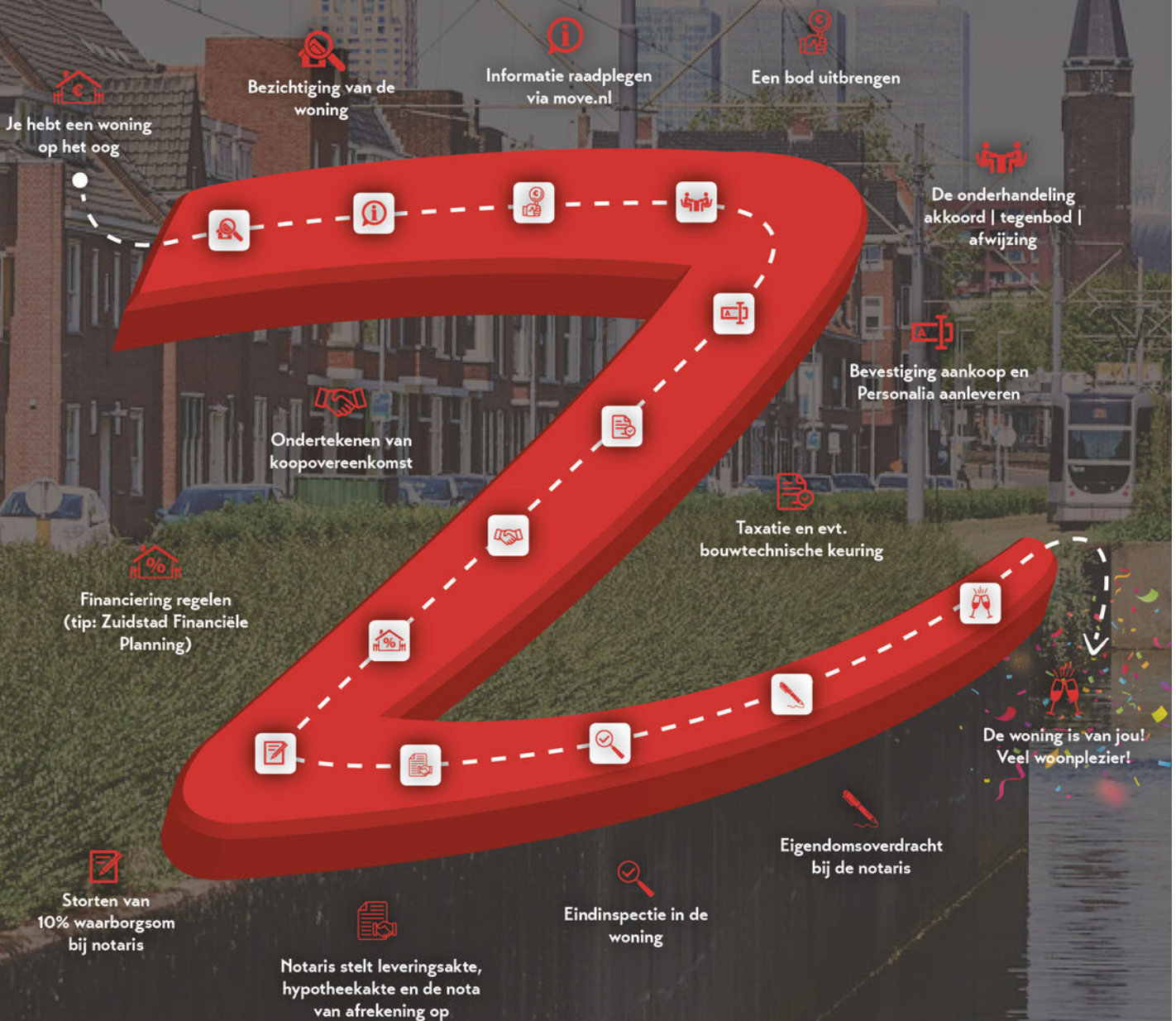


Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsherenlaan rijdt de Metro naar Metrostation 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 NWWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

