



3028 CJ ROTTERDAM

ENGELSESTRAAT 130 B



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



49 m² wonen



2 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.

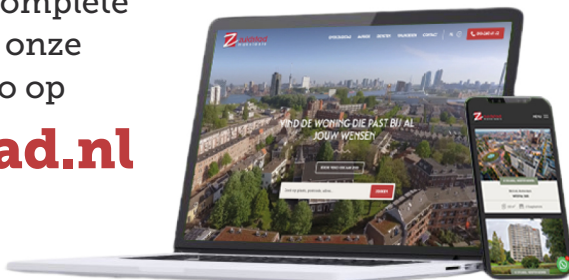
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

| | |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 250.000 k.k. |
| Oplevering | In overleg |

BOUWVORM

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Soort Object | Benedenwoning |
| Soort Bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1938 |
| Soort Dak | Plat dak met bitumineuze dakbekleding |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 49 m ² |
| Overige Inpandige Ruimte | 3 m ² |
| Inhoud | 159 m ³ |

INDELING

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Aantal Kamers | 3 (Waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 1 |
| Voorzieningen | Tv kabel, natuurlijke ventilatie |

ENERGIE

| | |
|--------------|-------------|
| Energielabel | |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Verwarming | Cv ketel |
| Warmwater | Cv ketel |
| Cv-ketel | Remeha 2020 |

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|-----------------------|--|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Rotterdam, sectie Aa, nummer 2221, indexnummer 28 |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

VVE CHECKLIST

| | |
|------------------------|-------------------|
| Inschrijving KvK | Ja |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja |
| Periodieke Bijdrage | €127,07 per maand |
| Reservefonds Aanwezig | Ja |
| Onderhoudsplan | Ja |
| Opstalverzekering | Ja |

BUITENRUIMTE

| | |
|--------------------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin | Achtertuin |
| Achtertuin | 17 m ² (3.84 m diep en 4.5 m breed) |
| Ligging Tuin | Zuid |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen |



LEES ALLES OVER ENGELSESTRAAT 130 B



GELIEFD AANBOD! STIJLVOL GERENOVEERDE 3-KAMER BENEDENWONING MET ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN.

Op zoek naar een instapklare woning met karakter, comfort én een heerlijke buitenruimte? Deze sfeervolle 3-kamer benedenwoning in de populaire wijk Oud-Mathenesse combineert het beste van twee werelden: charmant vooroorlogs wonen met modern wooncomfort. In 2021 is de woning hoogwaardig en met oog voor detail gerenoveerd, wat direct voelbaar is in de afwerking en indeling.

De lichte doorzonwoonkamer vormt het hart van de woning en straalt rust en ruimte uit. Dankzij de en-suite schuifdeuren ontstaat een mooie verbinding met de keuken. De keuken heeft een hardstenen werkblad en is compleet voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ideaal voor wie graag kookt en geniet van gezellig samenzijn. Middels openslaande deuren is de fantastische zonnige achtertuin op het zuiden te bereiken, geheel voorzien een vlonderterras en toegang tot de berging. De moderne badkamer (2025) is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloop regendouche en wandtoilet. Verder beschikt deze woning over twee nette slaapkamers, waarvan één met directe toegang tot de tuin en een inbouwkast. Wat deze woning extra comfortabel maakt, is de aanwezigheid van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename temperatuur en een strakke, moderne uitstraling zonder radiatoren. Daarnaast is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen en heeft de woning een eigen hoog rendement C.V. Combiketel. Wat wil je nog meer?

Wonen in Oud-Mathenesse: De woning is gelegen in de populaire wijk Oud Mathenesse, een groene, verzorgde en vooroorlogse stadswijk. Het gezellige centrum van Schiedam ligt op korte fietsafstand, met langs de historische grachten diverse leuke cafés, restaurants en winkels. Het openbaar

vervoer is uitstekend geregeld: metrohalte Marconiplein met lijnen A, B en C, diverse tram- en bushaltes en NS-station Schiedam Centrum bevinden zich op loopafstand. Ook winkels, supermarkten, het Dakpark met Bigshops en de uitvalswegen A20, A13 en A4 zijn snel bereikbaar. Binnen ongeveer 15 minuten fiets je bovendien naar het centrum van Rotterdam.

Interesse? Woningen met deze combinatie van sfeer, afwerking en buitenruimte zijn schaars. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning zo bijzonder maakt.

Indeling:

- * Eigen woningentree; hal met toegang tot de keukenruimte; gang met een designwastafel, kast met de wasmachine-aansluiting, vaste kast en meterkast.
- * Keukenruimte aan de voorzijde voorzien van inbouwkeuken met inbouwverlichting en inbouwapparatuur: inductiekookplaat, design-afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.
- * Sfeervolle, doorzonwoonkamer, voorzien van eikenhouten vloer, strakke wanden en plafond, sierhaard, middels schuifdeuren toegang tot de keukenruimte en openslaande deuren naar de achtertuin.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van eikenhouten vloer, strakke wanden en plafond, vaste kast en een deur naar de tuin.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER ENGELSESTRAAT 130 B



eikenhouten vloer en strakke wanden en plafond.

* Badkamer (2025) voorzien van moderne betegeling, inloop-regendouche en wandtoilet.

Buitenruimte

Zonnige achtertuin (ca. 17 m²) op het zuiden, voorzien van een vlonderterras en een trap naar een houten berging (ca. 3 m²). Een perfecte plek om midden in de stad toch van rust en groen te genieten.

Algemeen:

* Eigen grond; waarbij behalve een Appartementsrecht-Blooteigendom ook een Appartementsrecht-Erfpacht wordt overgedragen.

* Energielabel C, geldig tot 20 maart 2036.

* De wijk Oud-Mathenesse 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 een combiketel (Remeha, ca. 2020).

* 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. 49 m²

* Overige inpandige ruimte ca. 3 m²

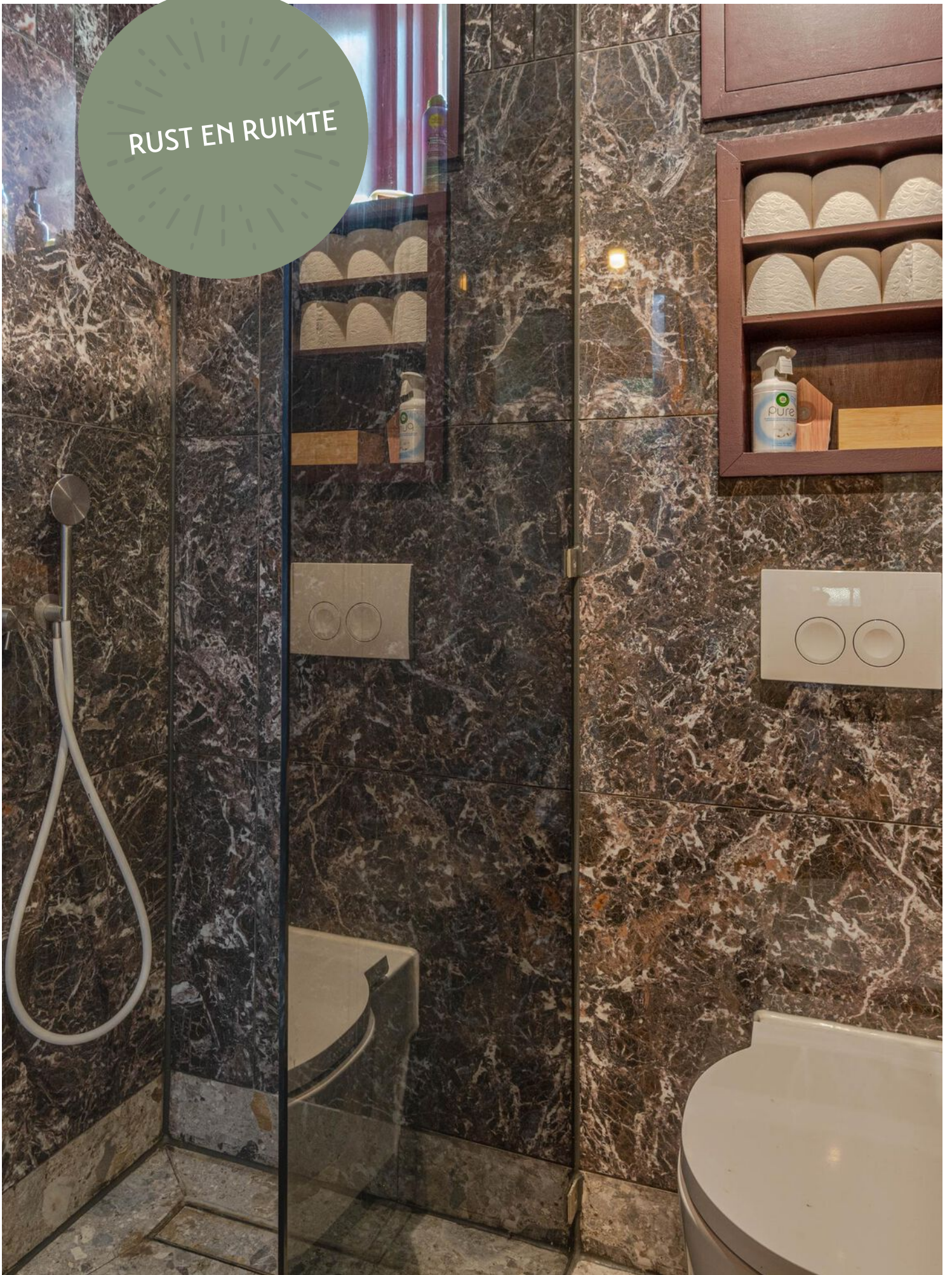
* Inhoud ca. 159 m³

Bijdrage V.v.E. : € 127,07 per maand

Bouwjaar woning : 1938

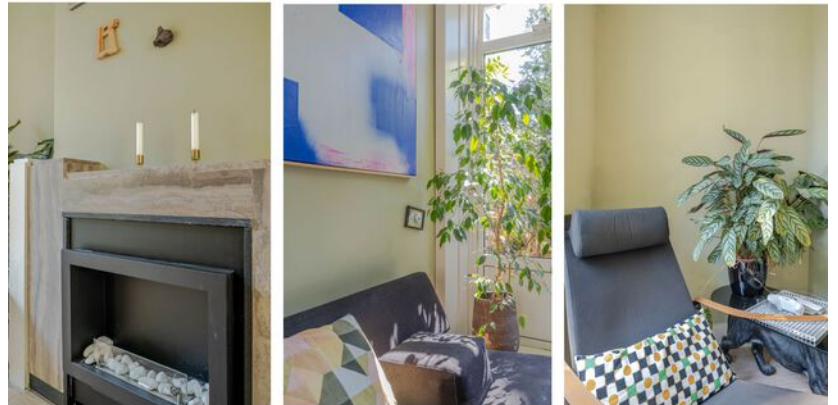
Oplevering : In onderling overleg

RUST EN RUIMTE

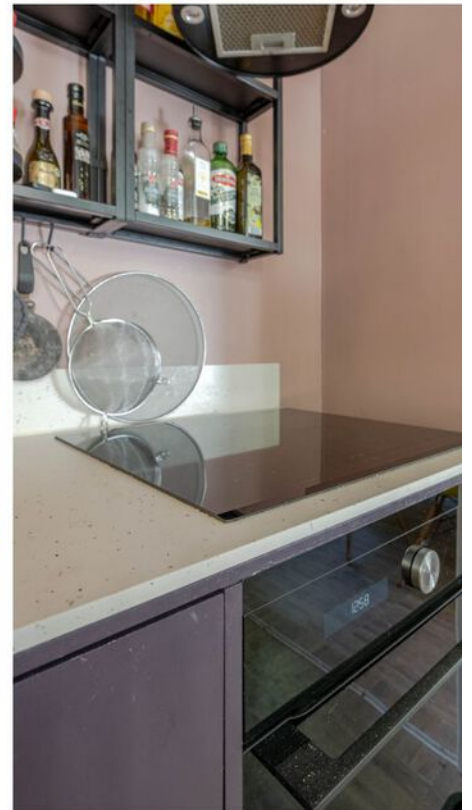




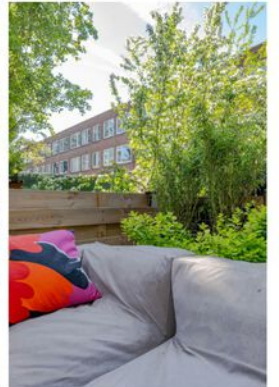
GELEGEN IN OUD-MATHENESSE



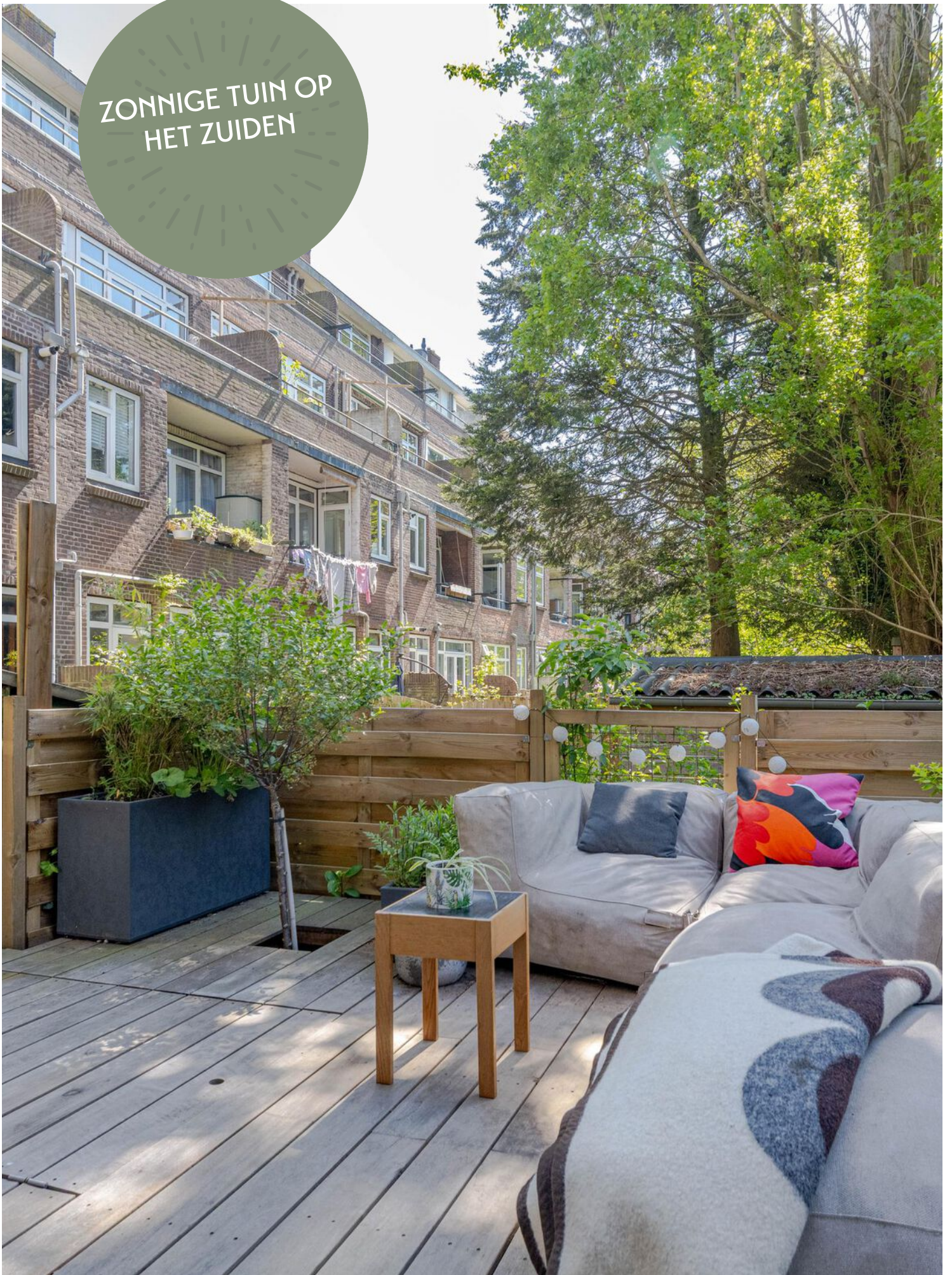








ZONNIGE TUIN OP
HET ZUIDEN



PLATTEGROND - BEGANE GROND



Engelsestraat 130-B - 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.

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 | | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| Inbouwkast slaapkamer | x | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | | x |
| Overgordijnen | x | | |
| Parketvloer | x | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | x | | |
| Spiegelwanden | | | x |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Koffiezetapparaat | | x | |
| Zwarte losse bovenkasten | | | x |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| Fontein | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Badkamer Hangertjes t.b.v handdoeken | | | x |

LIJST VAN ZAKEN




| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Waterslot wasautomaat | | x | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | | | x |
| Bepanting | | | x |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | x | | |

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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!

|||||NWWWI



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

