



3089 SR ROTTERDAM

VAN KINSBERGENSTRAAT 8



VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.



126 m² wonen



4 slaapkamers



2019



117 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	€ 469.000 k.k.
Oplevering	September 2024

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	2019
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	126 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	449 m ³
Perceeloppervlakte	117 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Warmwater	Stadsverwarming

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois A 4725

Eigendomssituatie Eigendom belast met opstal

BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin Achtertuin, voortuin

Achtertuin 37 m² (731 cm diep en 509 cm breed)

Ligging tuin Noordoost

Parkeergelegenheid Op eigen terrein



LEES ALLES OVER VAN KINSBERGENSTRAAT 8



FANTASTISCH WOONGENOT IN EEN UNIEK STUKJE ROTTERDAM!

Dat is wonen aan de Van Kinsbergenstraat 8, een prachtige eengezinswoning met fantastische kenmerken. De woning, opgeleverd in 2019, is energieneutraal, heeft een eigen parkeerplaats, een royale achtertuin en is volledig in-stap-klaar! Ben jij op zoek naar een nieuw thuis voor jou en je gezin, dan is dit een prachtige optie waar je alleen de verhuisdozen maar hoeft uit te pakken! Wat wil je nog meer?

De woning is rijk uitgerust met veel wooncomfort: zo is er een warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming/ -koeling door nagenoeg het hele huis. Dit alles zorgt voor een constant en aangenaam binnenklimaat het hele jaar door. Bovendien heeft de woning 4 slaapkamers, een ruime open inbouwkeuken en een woonoppervlakte van maar liefst 126 m². De fijn aangelegde achtertuin is heerlijk ruim en nodigt uit tot een gezellige BBQ in de zomermaanden.

De wijk Heijplaat is een uniek stukje Rotterdam. Midden tussen de havens met verrassend veel groen is dit een rustige woonomgeving. De nieuwbouwwijk waar deze woning in ligt heet niet voor niets: 'Het Verborgen Geheim'. Wanneer je via de Waalhavenweg de wijk uit gaat, zit je met de auto binnen enkele minuten op de rijksweg A15 of via de Maastunnel in het centrum van Rotterdam en de lijnbus brengt je gemakkelijk naar winkelcentrum en metrostation Zuidplein. Op enkele minuten loopafstand bevinden zich een kinderdagverblijf, een basisschool, alsook een kleine lokale supermarkt voor je dagelijkse boodschappen. Een fietsveer brengt je vanaf de RDM naar Marconistraat waar je makkelijk met de fiets of het OV verder de stad in reist. Ook de watertaxi is het benoemen waard: met de wind

door je haren brengt deze je binnen no-time waar je maar wezen wilt (bijvoorbeeld de halte Sint-Jobshaven of Erasmusbrug)! Last but not least, Heijplaat heeft het enige (verborgen) strand van Rotterdam waar je op een zomerse dag heerlijk kunt afkoelen aan de Maas.

Ben jij benieuwd naar jou mogelijkheden? Maak dan een bezichtigingsafpraak en kom langs!

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin ca. 5.10 x 2.50 voorzien van split, staptegels, beplanting en lage heggetjes.
- * Woningentree; gang voorzien van tegelvloer, meterkast en toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en wit/ grijze betegeling.
- * Woonkamer voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, renovlies behangwanden, gespoten plafond, trapopgang, trapkast, open verbinding met de keukenruimte en openslaande deuren naar de achtertuin.
- * Open keukenruimte voorzien van tegelvloer, inbouwkeuken met glazen achterwand, natuurstenen werkblad en voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat, schouw afzuigkap, combi-oven (deels defect), koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

Achtertuin:

- * Keurig aangelegde en afgesloten achtertuin met

VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.

LEES ALLES OVER VAN KINSBERGENSTRAAT 8



terrastegels, een gazonnetje, een border met beplanting, toegang tot het achterpad en een houten schuur (ca. 6 m²).

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van vinyl-vloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van vinyl-vloer en renovlies wanden.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van vinyl-vloer en renovlies wanden.
- * Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van vinyl-vloer en renovlies wanden.
- * Nette badkamer voorzien van witte en grijze betegeling, inloopdouche met glazen douchewanden, wastafelmeubel met wandkast, wandtoilet en designradiator.

Tweede verdieping:

- * Royale, open zolderkamer voorzien van vinyl-vloer, dakraam en toegang tot de berg- en stookruimte.
- * Bergruimte voorzien van de warmtepomp, WTW-systeem en witgoed aansluitingen.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Een eigen parkeerplaats gelegen aan de zijkant van de woning.
- * Energielabel A, geldig tot 8 maart 2028.
- * De wijk Heijplaat valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met triple beglazing (HR+++).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een warmtepomp in combinatie met een WTW-systeem (ITHO - Daalderop).
- * De woning is gasloos en energieneutraal (nul-op-de-meter) uitgevoerd en op alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. Dit betekent én geen energierekening (maar juist terugverdienen door teruglevering) én het hele jaar

door een aangenaam binnenklimaat).

- * Het dak is voorzien van 20 zonnepanelen (Zeversolar).
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 126 m²
- * Externe bergruimte ca. 6 m²
- * Perceeloppervlakte ca. 117 m²
- * Inhoud ca. 449 m³

Bouwjaar woning : 2019
Oplevering : september 2024

BADKAMER MET
INLOOPDOUCHE,
WASTAFELMEUBEL
EN TOILET





EEN UNIEK STUKJE
ROTTERDAM!





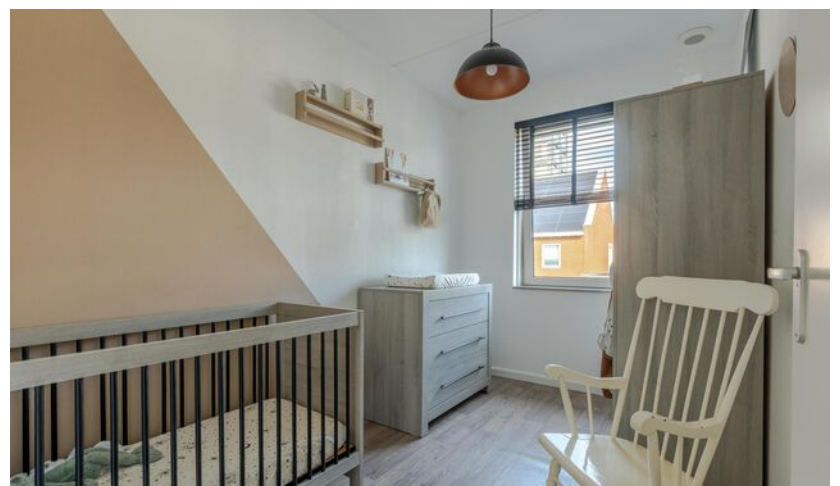


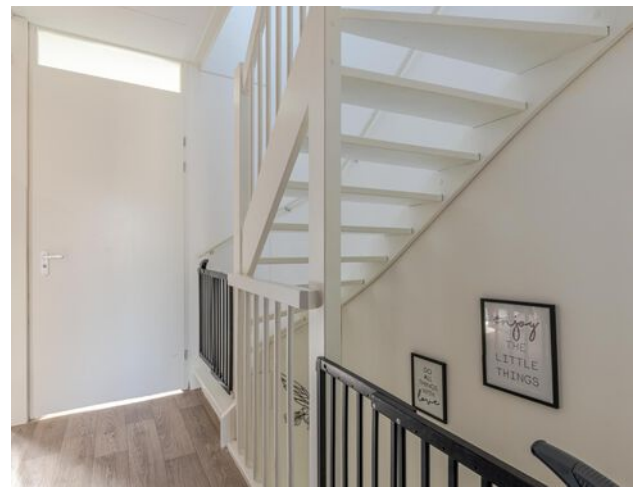
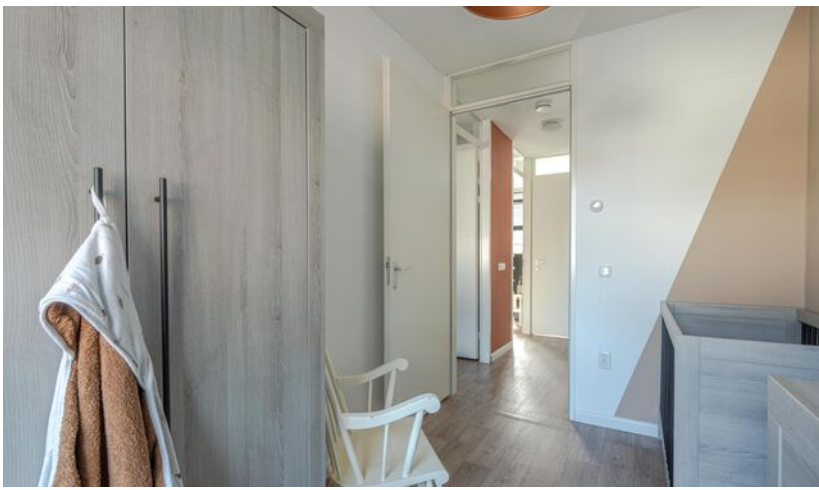
EEN OPEN
KEUKEN MET
INBOUW-
APPARATUUR





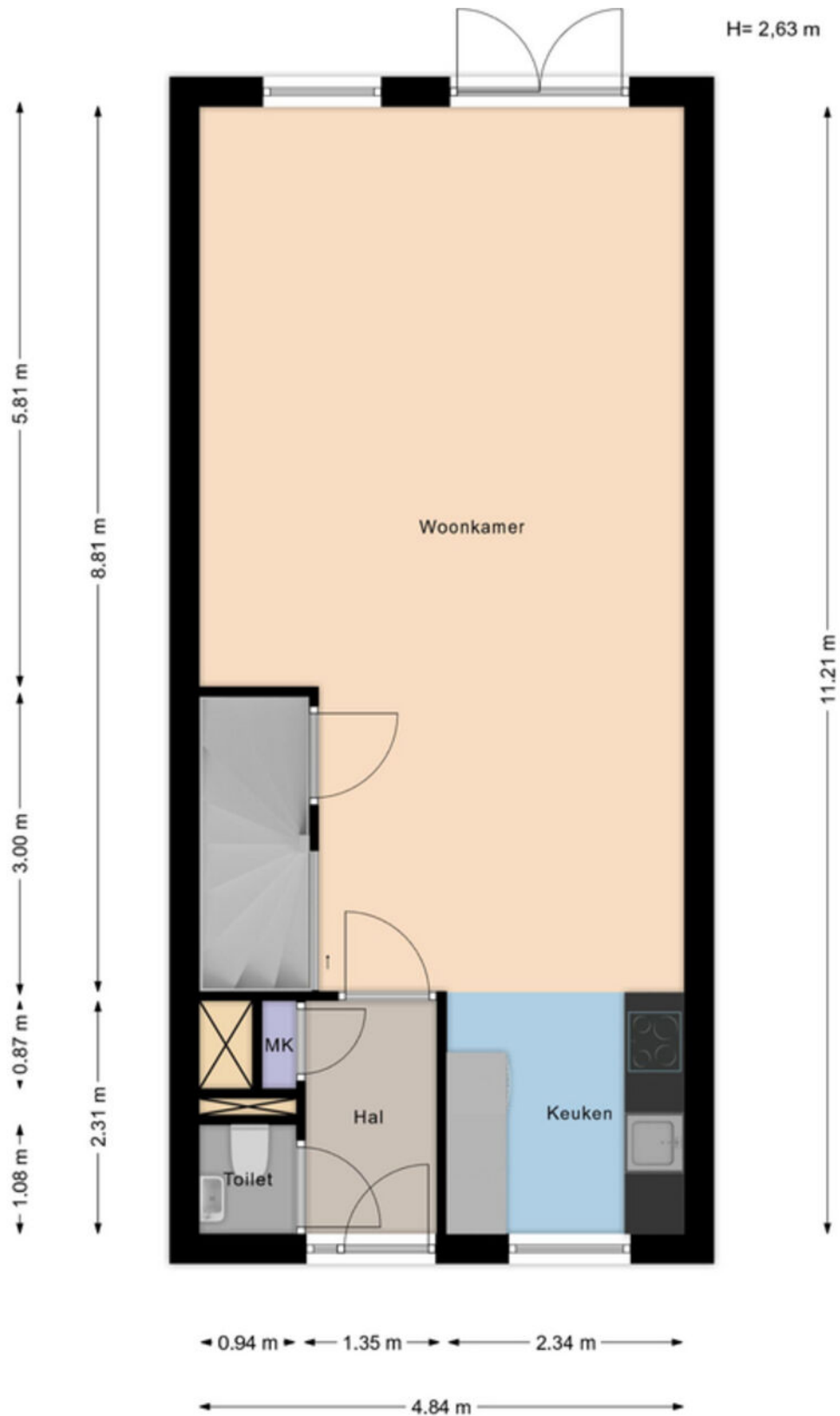
EEN KEURIG
AANGELEGDE
ACHTERTUIN!







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

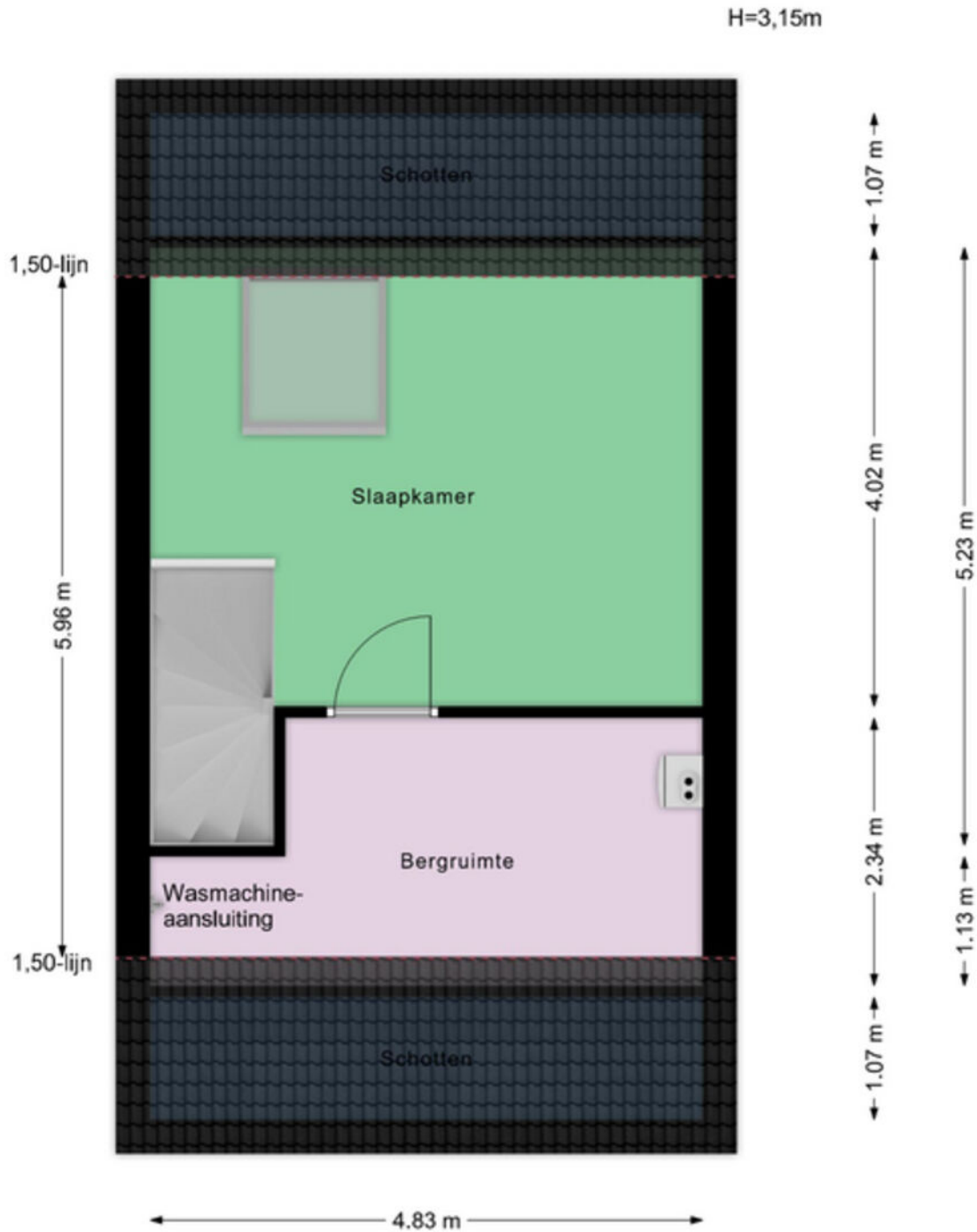


H= 2,63 m



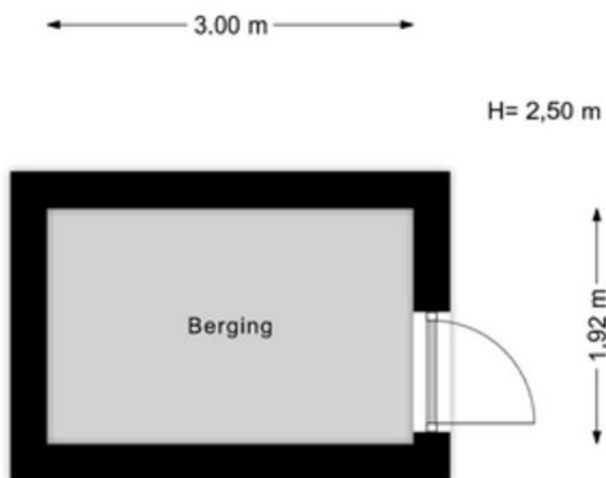
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - 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.

PLATTEGROND - SCHUUR



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.

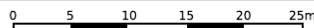
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie A Perceel 4725</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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- keukenlamp		X	
- ganglamp, plafonnieres	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- bank, stoel, eettafel, dressoir, tv-meubel, vitrinekast, kledingkasten slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Vinyl 1e verdieping en zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

LIJST VAN ZAKEN



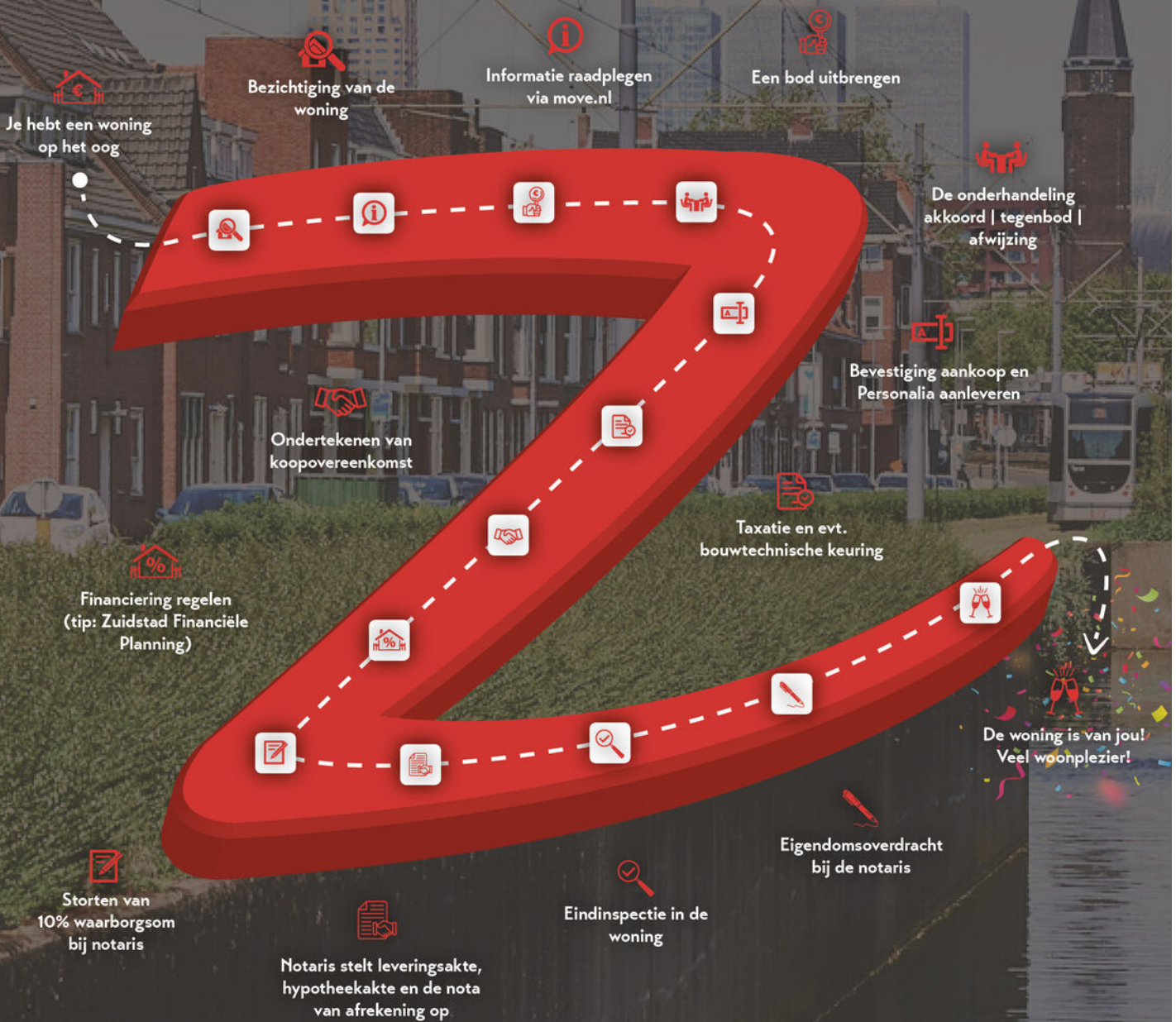
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plankje boven keuken	X		
- Glazen achterwand	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Decoratierekje toilet beneden	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Videodeurbel ring	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Boom achtertuin, olijfboompjes voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
videodeurbel ring		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- kunstgras	X		

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



REGISTER
TAXATEUR