

3071 SR ROTTERDAM

# ORANJEBOOMSTRAAT 319



VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



213 m<sup>2</sup> wonen



5 slaapkamers



1898



104 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	€ 425.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg, kan op korte termijn

## BOUWVORM

Soort object	Herenhuis
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1898
Soort dak	Mansarde dak met bitumineuze dakbedekking
Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	213 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	56 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Inhoud	781 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	104 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	7 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	2023

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Rotterdam, sectie Q, nummer 3254
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	44 m <sup>2</sup> (1000 cm diep en 750 cm breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Balkon / dakterras	Drie balkons gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER ORANJEBOOMSTRAAT 319



## RIANT PAND MET 7 Á 8 KAMERS EN RUIM 200 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAKTE!

Bijzonder veel mogelijkheden krijg je als eigenaar van dit fraaie object. De aantrekkelijke ligging, op de route richting het centrum van de stad, vlakbij tal van hotspots en aansluiting op de belangrijke rondwegen! De typische gevel van rond 1900, de grote vertrekken, maar liefst 4 woonlagen, een heerlijke tuin aan de achterzijde, keuken en sanitaire voorzieningen op iedere verdieping en balkons aan de achterzijde op het zuidwesten!

De koper zal de veelzijdigheid weten te waarderen. Het geheel renoveren voor eigen gebruik is natuurlijk mogelijk. Ook dubbele bewoning door twee of méér huishoudens is een goede optie, want verhuur is in dit gedeelte toegestaan. Ook voor beleggers is het dus een aantrekkelijke optie die we graag onder de aandacht brengen.

De Oranjeboomstraat is een doorgaande weg tussen de Koninginnebrug bij het Noordereiland en de jonge woonwijk op de Veranda, tegenover het stadion. Een grote diversiteit van bewoners, culturen, woningen en historie zijn kenmerkende aspecten van dit deel van de wijk Feijenoord. Tal van nieuwe ontwikkelingen zullen de wijk in de komende jaren in de spotlights zetten en jij kunt daar dus deel van gaan uitmaken!

Maak een afspraak voor een bezichtiging! Hartelijk welkom!

Indeling:

Begane grond:

- \* Woningentree met de hal.
- \* Ruime woonkamer met open keuken, welke beschikt over diverse apparatuur.

- \* Achter- c.q. tussenkamer met aansluitend de bijkeuken.
- \* Badkamer welke is voorzien van een toiletopstelling, wastafel en douchecabine. De badkamer en de bijkeuken zijn gesitueerd in de aanbouw aan de achterzijde onder het bovenliggende balkon.
- \* Royale achtertuin met vrijstaande schuur. Een deel van de achtertuin is in gebruik, wat niet tot het eigendom behoort maar wordt gedoogd vanwege de ligging achter het naastgelegen wooncomplex.

Eerste verdieping:

- \* Overloop met toiletruimte.
- \* Keuken aan de achterzijde met RVS werkblad, lichte betegeling.
- \* Badkamer met opstelling van een douche en wastafel.
- \* Slaapkamer aan de voorzijde.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde met deur naar het:
- \* Balkon c.q. dakterras.
- \* Bergruimte tussen de twee slaapkamers.

Tweede verdieping:

- \* Overloop met toiletruimte.
- \* Lichte badkamer met een douche en wastafel.
- \* Keuken aan de achterzijde welke beschikt over een kunststof keukenopstelling en gaskookplaat.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde met deur naar het:
- \* Balkon.
- \* Bergruimte c,q, tussenkamer.

**VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER ORANJEBOOMSTRAAT 319



\* Slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer en systeemplafond.

\* Inhoud ca. 781 m<sup>3</sup>

\* Perceel 104 m<sup>2</sup>

Derde verdieping:

Bouwjaar woning

: 1898

\* Overloop met toiletruimte.

Oplevering

: In onderling overleg;  
kan op korte termijn

\* Badkamer met douche en wastafel.

\* Bergruimte.

\* Slaapkamer aan de voorzijde met een dakraam.

\* Keukenruimte aan de achterzijde met ene kunststof keukenopstelling en de combiketel. Deur naar het:

\* Balkon.

Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 19 december 2033.

\* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing.

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

\* Ideaal is zeker de ligging van de woning naast NS Station Rotterdam Zuid en nabij ook de uitstekende busverbindingen.

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

\* Dit deel van de wijk Feijenoord valt niet onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning kan kopen voor de verhuur. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

\* Wonen ca. 213 m<sup>2</sup>

\* Overig inpandige ruimte ca. 56 m<sup>2</sup> (souterrain)

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 24 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 14 m<sup>2</sup>



HEERLIJKE  
ACHTERTUIN  
GELEGEN OP HET  
ZUID-WESTEN









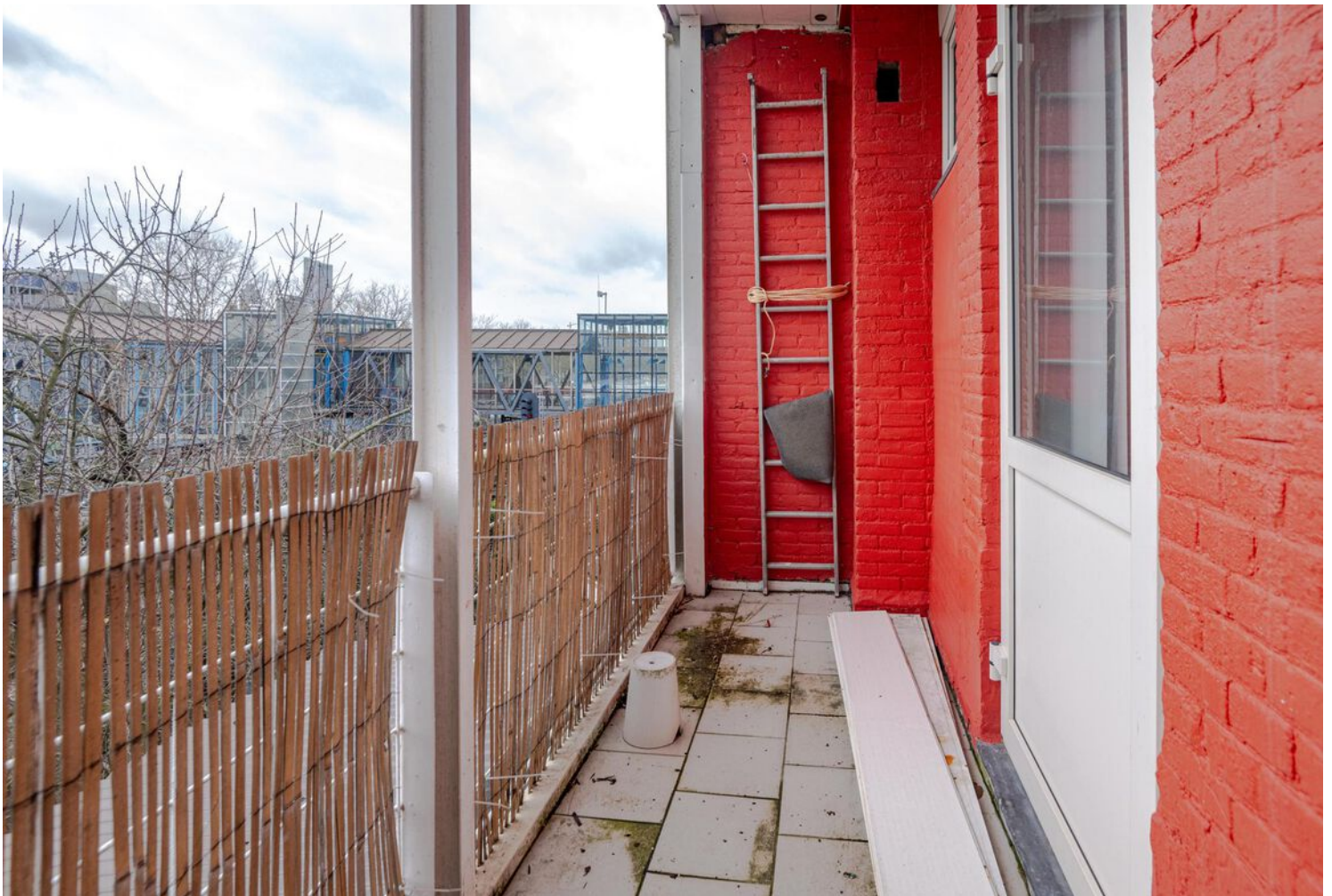
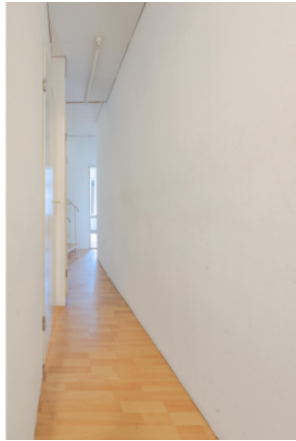










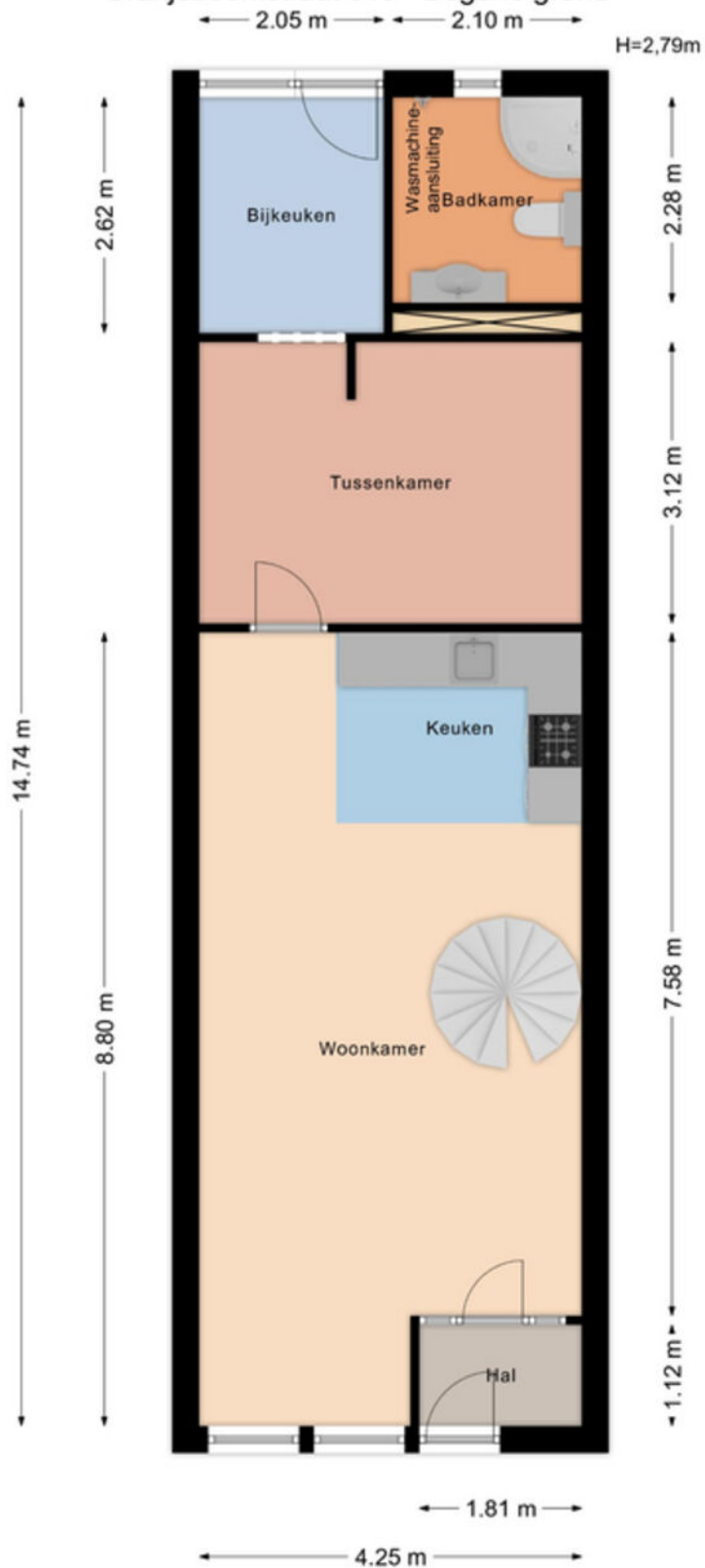




# PLATTEGROND

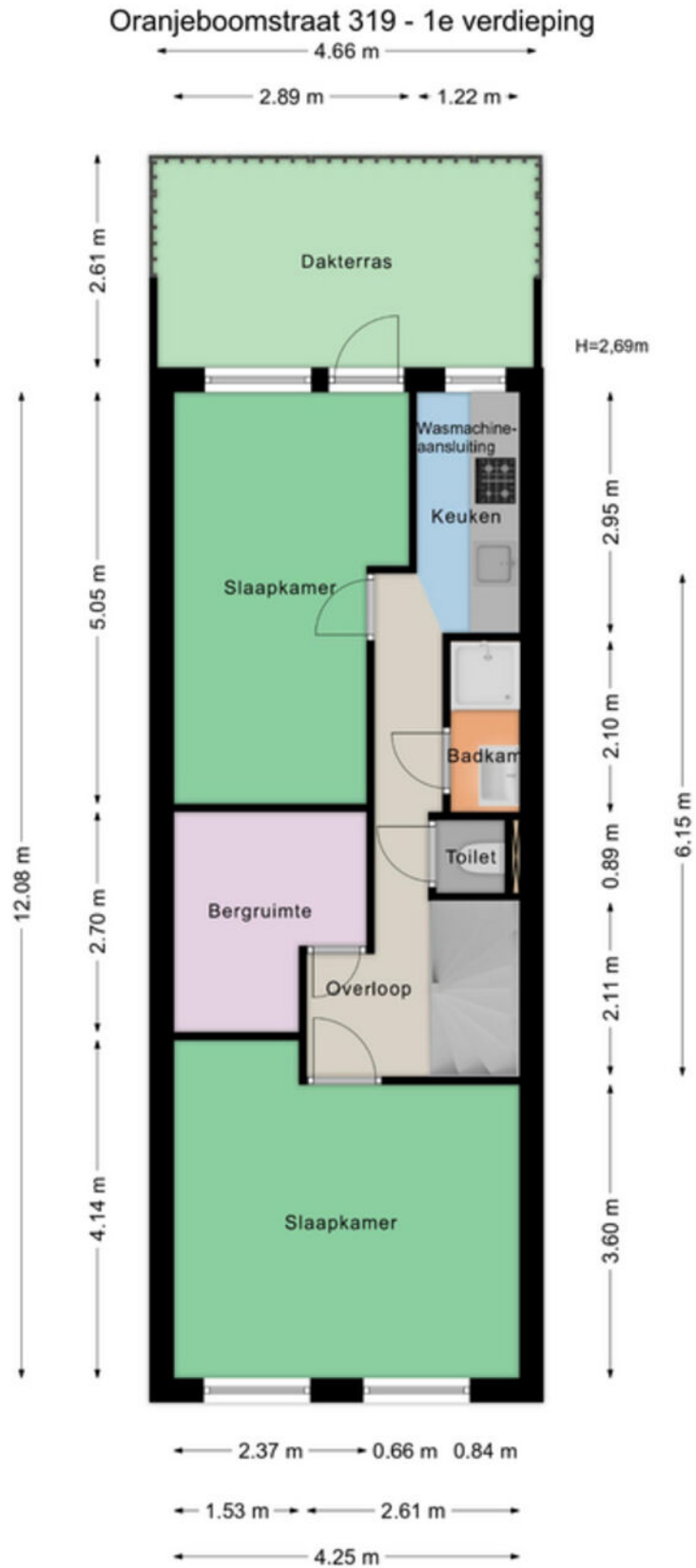


## Oranjeboomstraat 319 - Begane grond



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



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



## Oranjeboomstraat 319 - 2e verdieping

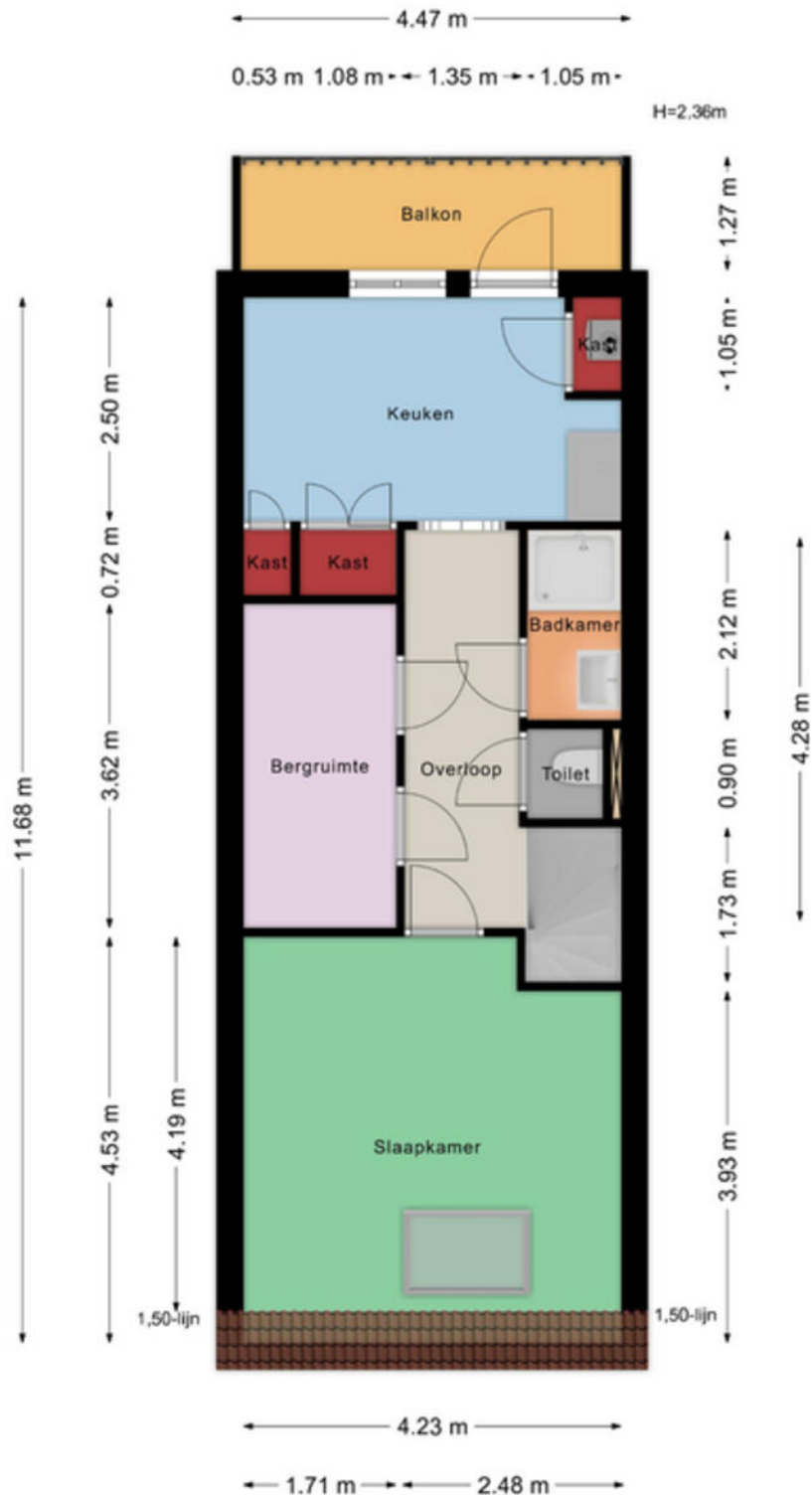


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND



## Oranjeboomstraat 319 - 3e verdieping



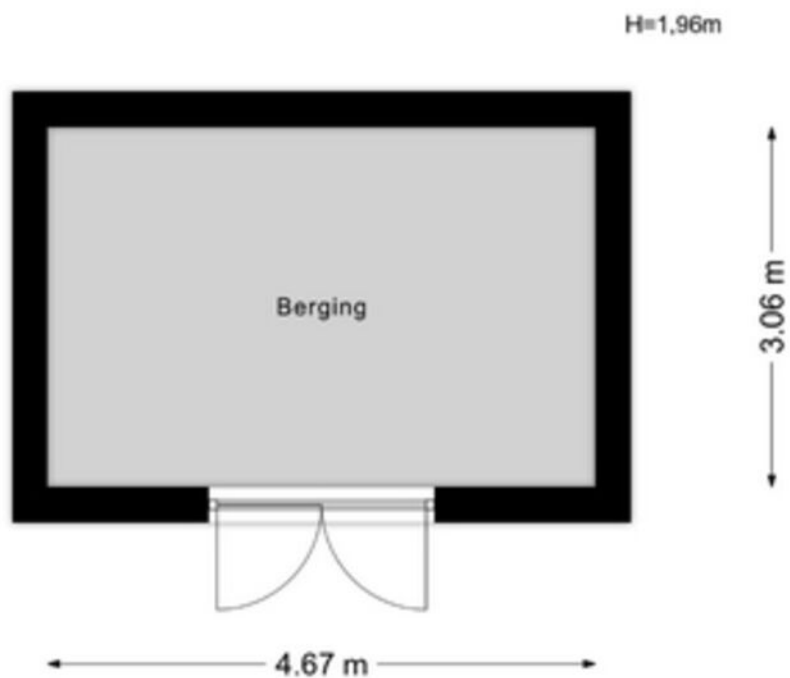
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



# PLATTEGROND



## Oranjeboomstraat 319 - Schuur



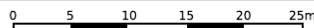
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MVE



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie Q Perceel 3254</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Chinese hanglamp in de woonkamer, begane grond		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Radiatoren, alle verdiepingen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	

# LIJST VAN ZAKEN



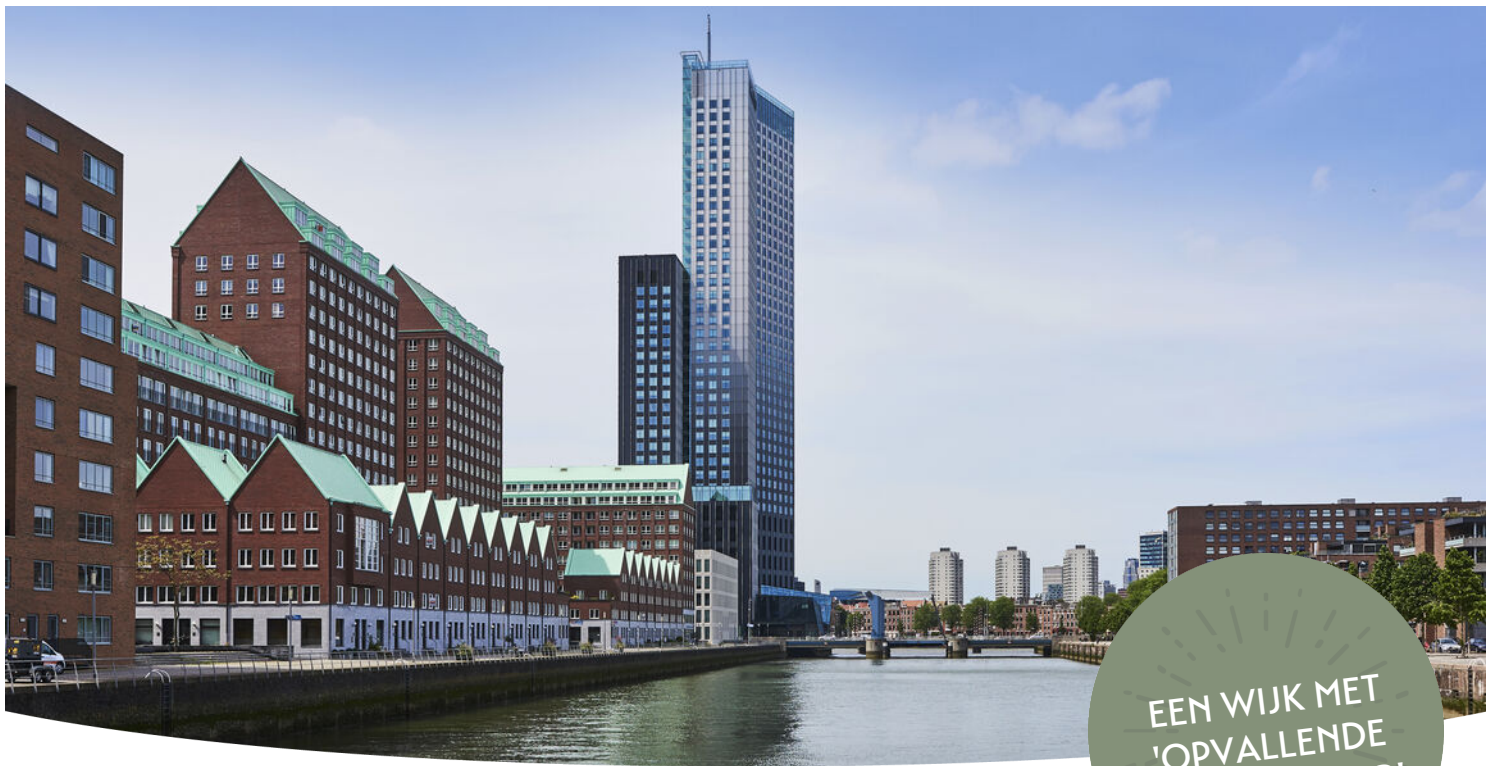
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Legplank	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Handdoekrek	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Stenen barbecue	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Schommelframe met bokszak	X		
- Buitenkraan met haspel	X		





EEN WIJK MET  
'OPVALLENDE  
ARCHITECTUUR'!

KOP VAN ZUID, NOORDEREILAND, WILHELPINAPIER

# FEIJENOORD

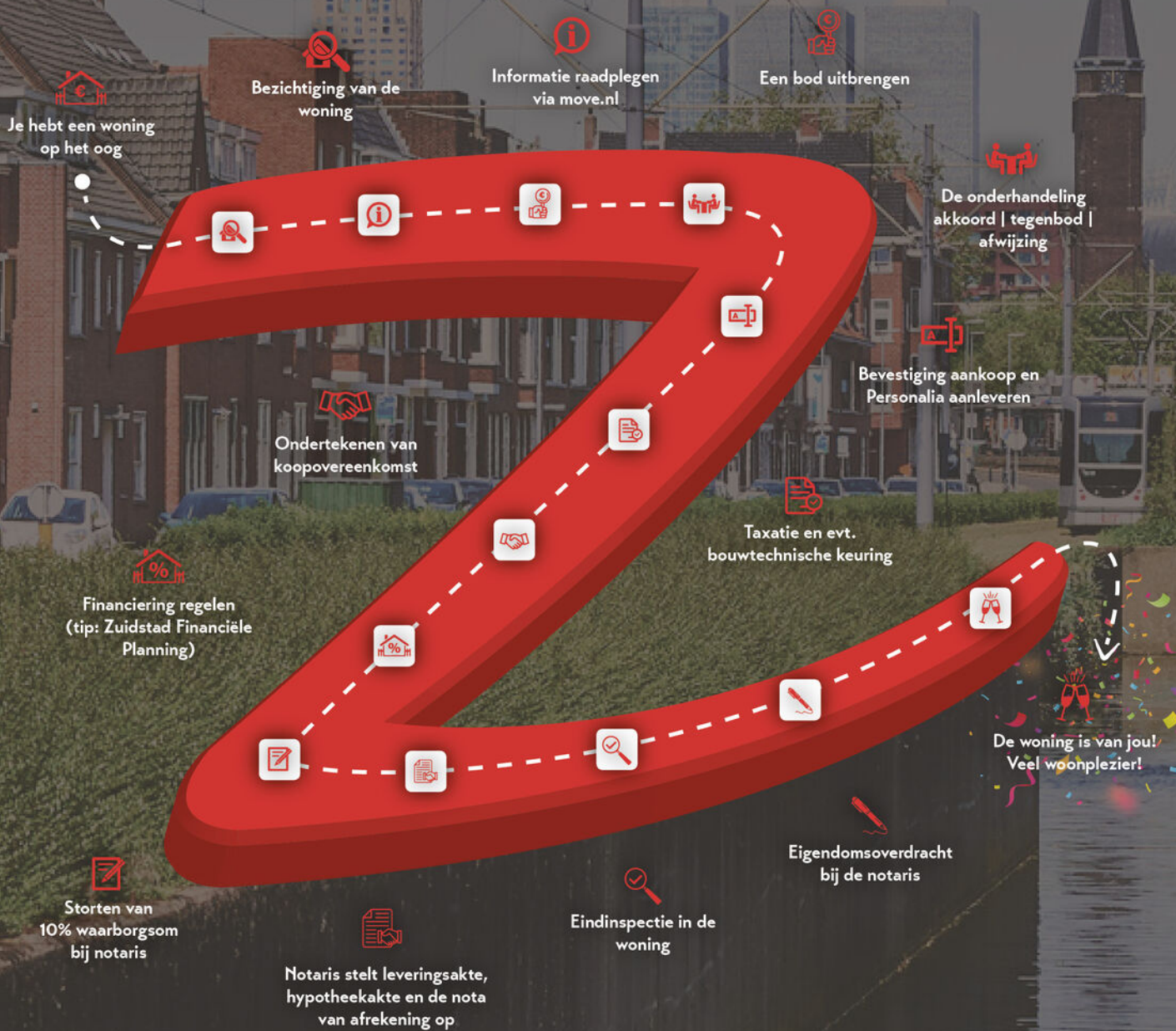


Ooit de eerste uitbreiding van Rotterdam op de Linkermaasoever. Feijenoord, een levendige, typische stadswijk op Zuid met een imposante skyline en een scala aan praktische voorzieningen! Aan de noordrand is deze wijk uitgebreid met de nieuwe manier van wonen op de Kop van Zuid met o.a. fraaie stadswoningen. Het Noordereiland is een belevenis op zich. Hier vind je veel historische plekjes en een fantastische uitzicht op je wandeltocht langs de kaden. Eveneens is Feijenoord bekend om de iconische bruggen van Rotterdam: de Erasmusbrug, de Willemsbrug en Rijksmonument De Hef met de Koninginnebrug. De cruiseterminal aan de Wilhelminakade zorgt jaarlijks voor duizenden bezoekers!





# 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

