



**zuidstad**  
makelaars



3075 LK ROTTERDAM

# BREEWEG 10 A02



VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.



144 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1934



3e 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.

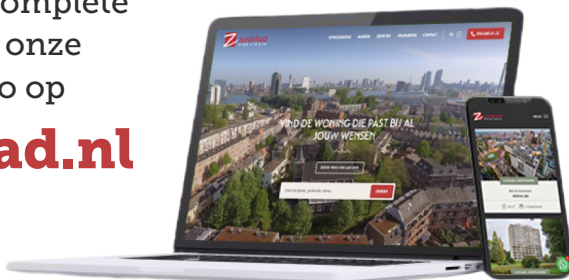
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 | € 389.500 k.k.       |
| Oplevering | In onderling overleg |

## BOUWVORM

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Soort Object | Bovenwoning         |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw      |
| Bouwjaar     | 1934                |
| Soort Dak    | Zadeldak met pannen |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 144 m <sup>2</sup> |
| Overige Inpandige Ruimte    | -                  |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe Bergruimte          | -                  |
| Inhoud                      | 432 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal Kamers    | 4 (Waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 3                         |
| Gelegen Op       | 3                         |
| Voorzieningen    | Tv kabel                  |

## ENERGIE

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

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Rotterdam, sectie V, 4977-A, index 2 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                                |

## VVE CHECKLIST

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja               |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja               |
| Periodieke Bijdrage    | € 50,- per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja               |
| Onderhoudsplan         | Ja               |
| Opstalverzekering      | Ja               |

## BUITENRUIMTE

|                    |  |
|--------------------|--|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk                             |
| Tuin               | Geen tuin  |
| Balkon             | Zuiden   |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen |



# LEES ALLES OVER BREEWEG 10 A02



## KARAKTERVOL WONEN OP EEN FRAAIE LOCATIE!

Deze meerlaagse bovenwoning is volledig ingericht op comfort, heeft een luxe uitstraling en tegelijk een woonverdieping met karakter. De gezellige erker, authentieke glas-in-lood ramen en prachtige woonkeuken maken het een prachtig geheel. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en middels de openslaande deuren aan de achterzijde kun je vrij doorlopen naar het inpandig balkon aan de achterzijde. Dit alles speelt zich op de woonverdieping af, laat de twee andere woonlagen je verrassen tijdens een bezichtiging, want deze parel op Zuid wil je met eigen ogen zien!

De Breeweg is gelegen in het gezellige Vreewijk, op een beschutte plek. De wijk maakt onderdeel uit van een levendig stukje Rotterdam-Zuid met in de buurt een groot winkelaanbod bij het winkelcentrum Zuidplein en er is een uitstekende verbinding met het bruisende Rotterdamse centrum middels de tram en bus die stoppen aan het Breeplein! Ook treinstation Rotterdam-Zuid en het uitgaanscentrum bij de Kuip met diverse restaurants zijn vlakbij. In de directe omgeving veel scholen te vinden en het grote stadspark Zuiderpark is goed aan te fietsen. Kortom: een praktische locatie!

Persoonlijke noot: "Met veel plezier heb ik hier gewoond de afgelopen jaren en ik ga dit huis dan ook heel erg missen. Ruim, maar toch ook knus en een heerlijk balkon om op te borrelen op de warme dagen. Snel in het centrum en ook genoeg restaurants en entertainment op loopafstand. Maar het leukste is de gezellige sfeer wanneer Feyenoord speelt en je vanuit de woonkamer uitkijkt op de verlichting van het stadion."

Hebben de foto's je overtuigd? Maak snel een

afspraak en kom langs!

### Indeling:

#### Begane grond:

\* Woningentree; portaal met eigen trapopgang naar de tweede verdieping.

#### Tweede verdieping:

\* Hal voorzien van laminaatvloer (vissengraat), toegang tot de woonkamer, toiletruimte en de trapopgang naar de slaapverdieping.

\* Toiletruimte met lichte betegeling, wandtoilet en fonteintje.

\* Woonkamer aan de voorzijde met erker, voorzien vissengraat-laminaatvloer, strak afgewerkte wanden, glas-in-lood ramen, de meterkast, vaste kast, open verbinding met de prachtige inbouwkeuken met kookeiland. en voorzien van apparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, inbouw koelkast met vriesvak, vaatwasmachine en Franke kokend waterkraan.

\* Stijlvolle woonkeuken (2021) aan de achterzijde voorzien van inbouwkeuken met kookeiland, natuurstenen werkblad, matzwarte look en uitgerust met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, inbouw koelkast met vriesvak, vaatwasmachine en (Franke) kokend waterkraan; openslaande deuren naar het inpandig balkon.

\* Inpandig balkon met de ligging op het zuiden en houten loungebank.

Derde verdieping:

**VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER BREEWEG 10 A02



## Derde verdieping:

- \* Overloop met laminaatvloer, Cv-kast, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Moderne badkamer (2020) voorzien van houtlook vloertegels, verlaagd plafond met spotjes, grijze wandtegels, whirlpool, wastafelmeubel, wandtoilet, designradiator en dakkapel.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, nette en lichte wand- en plafondafwerking en dakkapel.
- \* Was/bergruimte voorzien van de wasmachine-aansluiting en dakkapel.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, lichte wand- en plafondafwerking en dakkapel.

- \* Wonen ca. 144 m<sup>2</sup>
- \* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 432 m<sup>3</sup>

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Bijdrage V.v.E. | : € 50,- per maand     |
| Bouwjaar woning | : 1934                 |
| Oplevering      | : In onderling overleg |

## Zolderverdieping:

- \* Voorzolder voorzien van laminaatvloer en dakkapel.
- \* Royale slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, dakkapel en nette en lichte wand- en plafondafwerking.

## Algemeen:

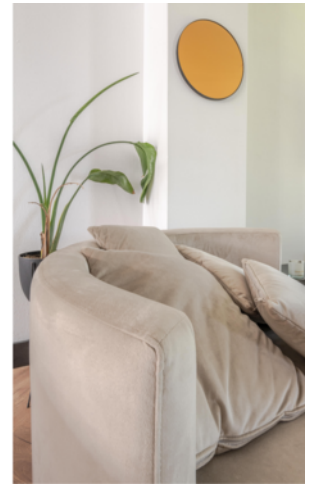
- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 16 april 2034.
- \* De wijk Vreewijk valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Vaillant, verouderd).
- \* De badkamer is in 2020 gerenoveerd en de meterkast en keuken zijn in 2021 vernieuwd.
- \* 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:

MODERNE  
BADKAMER

1356

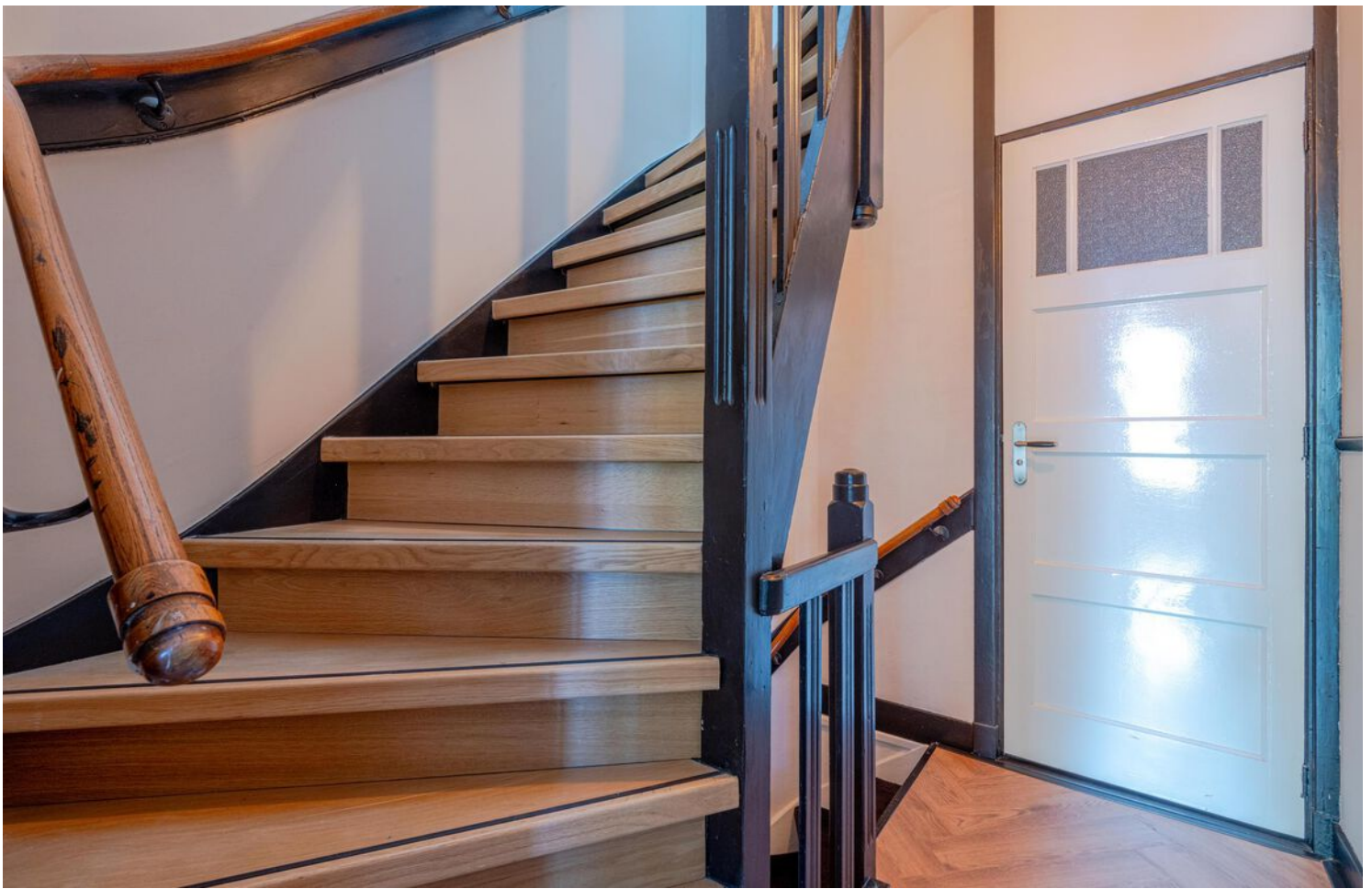








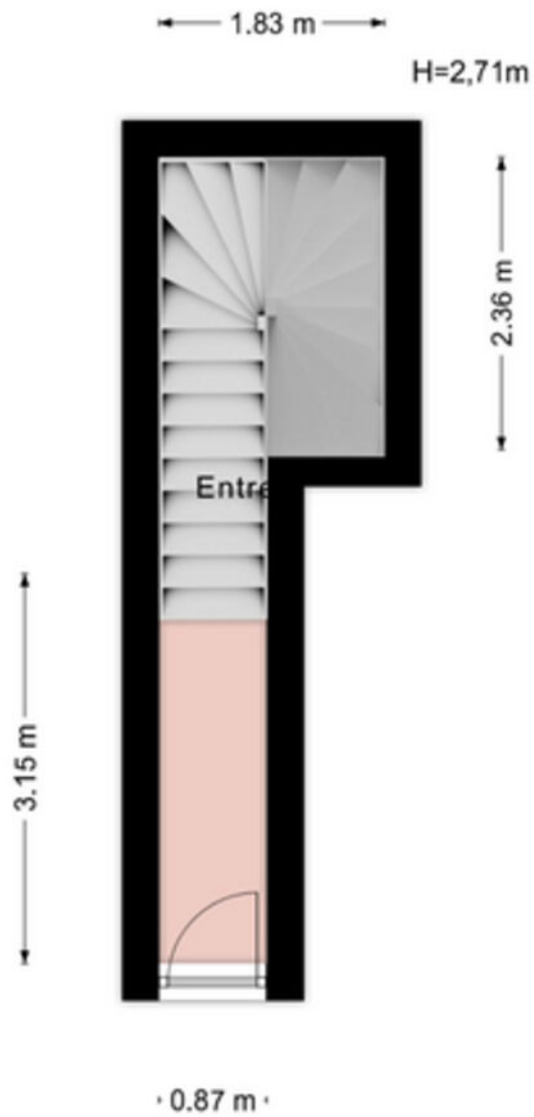






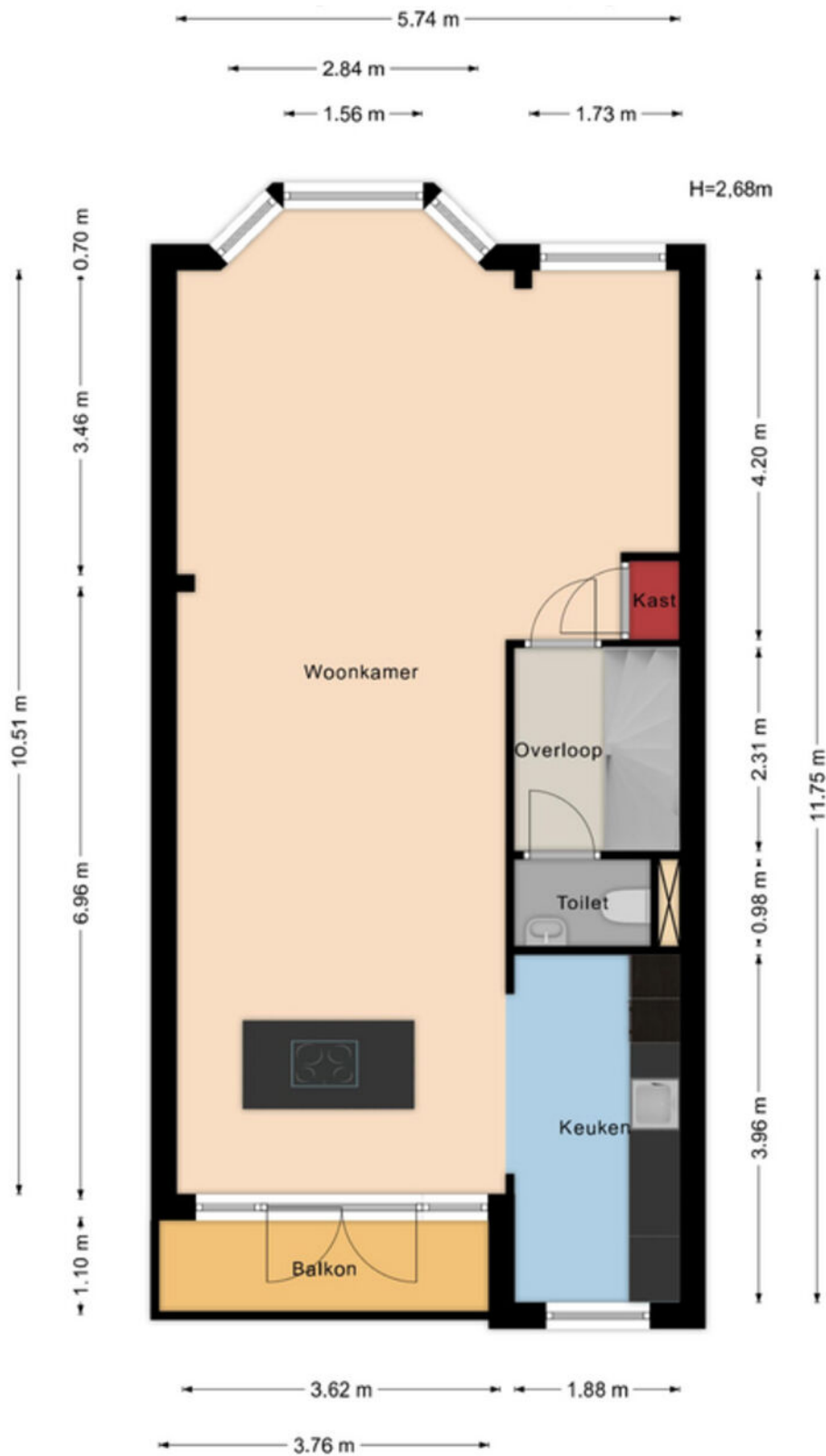


# PLATTEGROND ENTREE



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 TWEEDE 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.

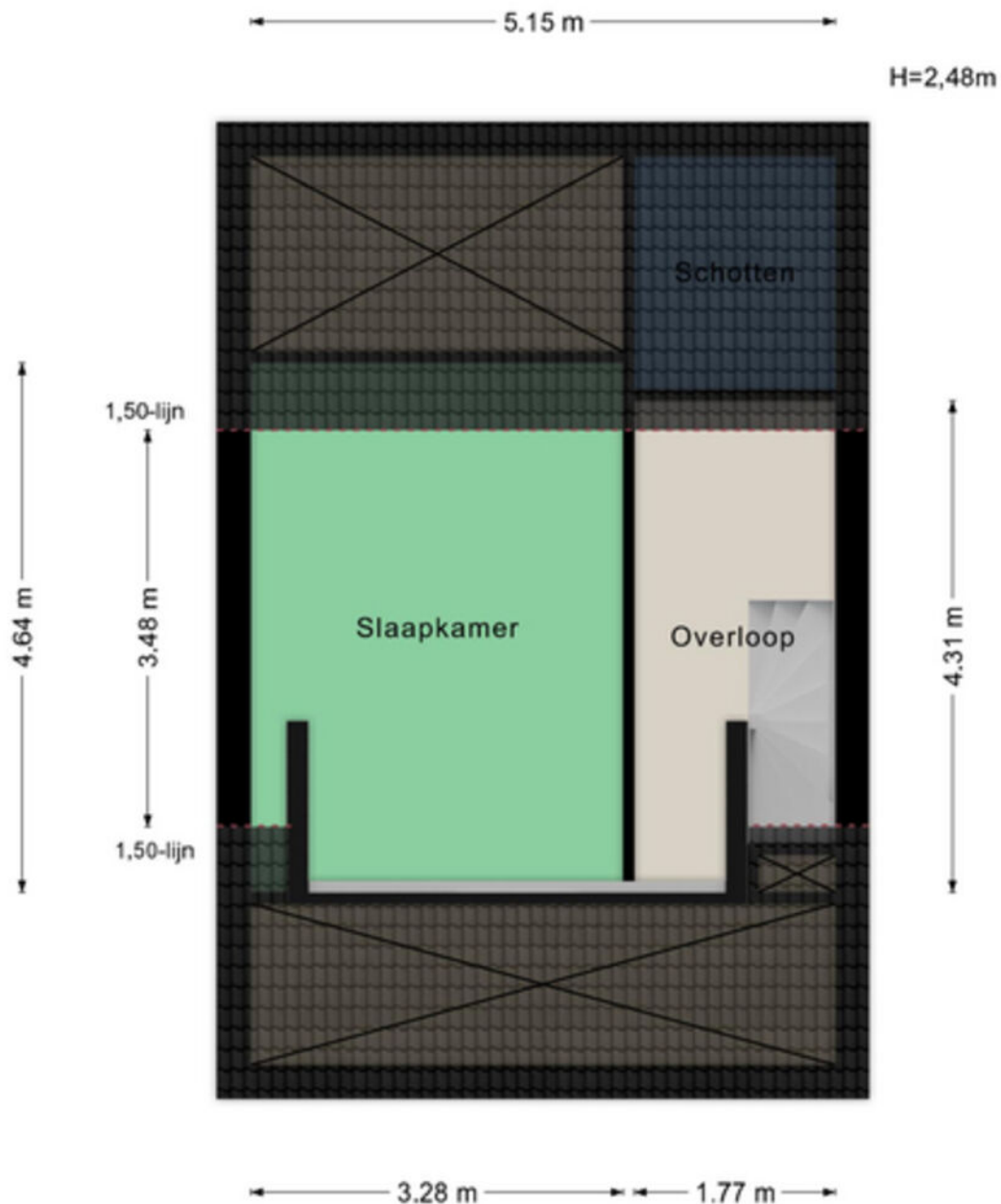
# PLATTEGROND DERDE VERDIEPING



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 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.

# 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        |              |
| - Hanglampen hal begane grond en hal 1e verdieping | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                |               |          |              |
| - Kledingkasten slaapkamer                         | X             |          |              |
| - Opbergkast zolder hal                            | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten           |               |          |              |
| - rolgordijnen                                     |               |          | X            |
| - jaloezieën                                       |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                           |               |          |              |
| - laminaat   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                |               |          |              |
| - kookplaat  | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                     | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                        | X             |          |              |
| - koelkast   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                       | X             |          |              |
| - Quooker  | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                  |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Balkonmeubilair  | X             |          |              |



GROENE WIJK MET  
VEEL EENGEZINS-  
WONINGEN!

DE VAAN, TUINDORP, VREEWIJK

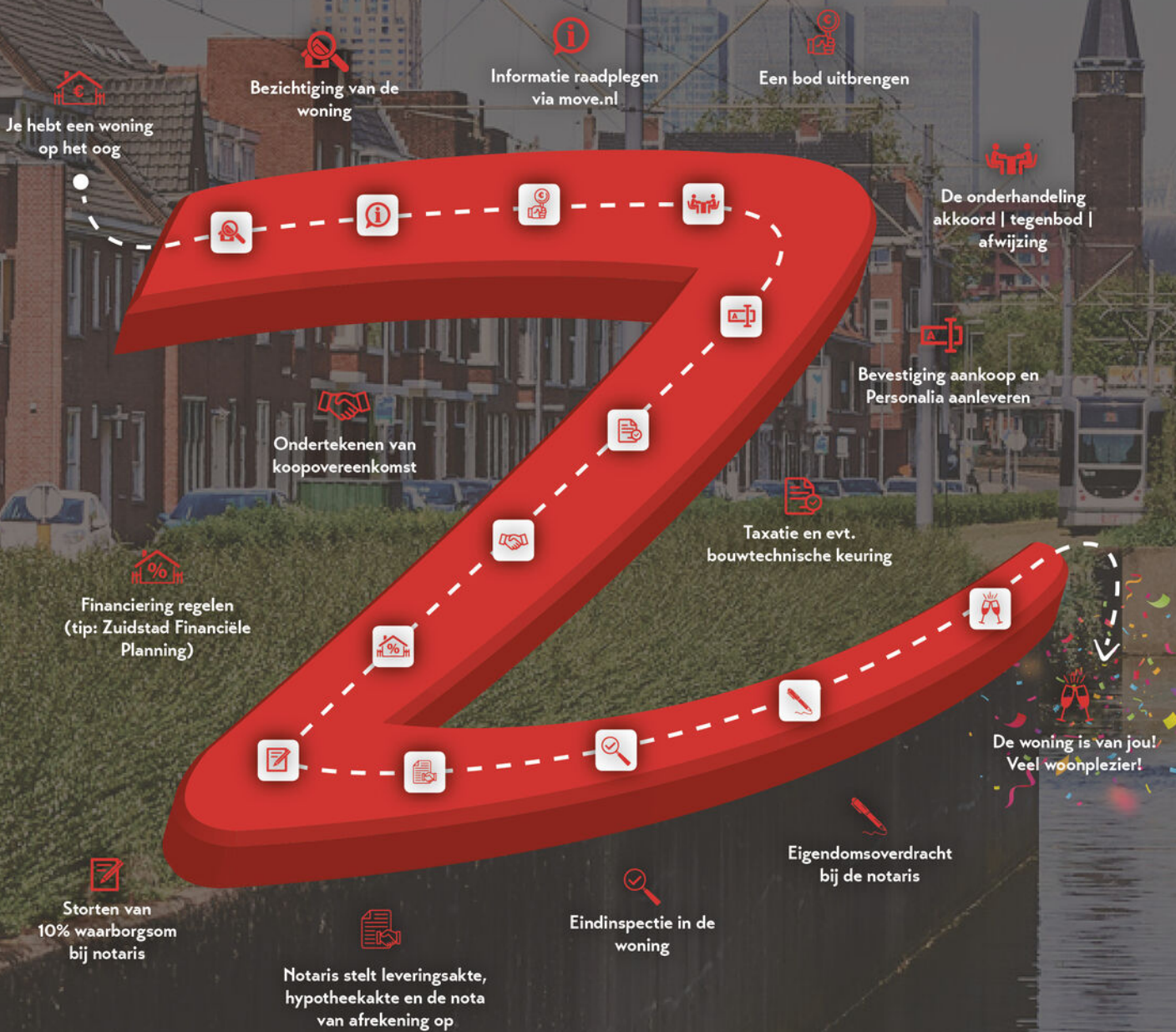
# VREEWIJK



Eén van de eerste en grootste tuindorpen in ons land en uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het dorpse karakter van deze wijk is nog altijd het kenmerkende aspect! Bijna alle huizen hebben een tuin en tussen de huizen liggen prachtige binnenterreinen. Mensen die eenmaal in Vreewijk wonen, wonen er vaak hun hele leven. Er zijn 4 basisscholen en op de Groenzoom kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Aan de rand van de wijk zit het Ikazia ziekenhuis. De sociale samenhang in de wijk in combinatie met het leven in de grote stad maken het geweldig om hier te wonen!



# 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](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

