



3077 TG ROTTERDAM

VALKENBURGSINGEL 13



VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



112 m² wonen



4 slaapkamers



1986



113 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.

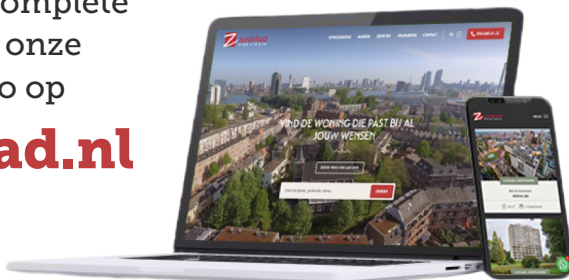
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	Kan spoedig

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1986
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	112 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	409 m ³
Perceeloppervlakte	113 m ²

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Agpo 2002

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie F, nummer 3124
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Erfpachtlasten	Erfpachtcanon is afgekocht tot en met 31 maart 2036

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	48 m ² (984 cm diep en 492 cm breed)
Ligging tuin	Westen
Balkon / dakterras	Geen balkon
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



LEES ALLES OVER VALKENBURGSINGEL 13



EENGEZINSWONING MET VRIJ UITZICHT OVER EEN SINGEL!

De Valkenburgsingel 13 is een gewilde tussenwoning van ca. 112 m² woonoppervlakte met royale kamers en een fijne tuin, gelegen in een rustige straat zónder autoverkeer!

Via het brede voetpad en de smalle strook voortuin is de woningentree te bereiken, waarna je de hal binnenstapt met de toiletruimte en trapopgang. De heerlijk ruime, tuingerichte woonkamer heeft een open verbinding naar de keukenruimte aan de voorzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer met 2e toilet. De tweede verdieping heeft een royale vierde slaapkamer en een voorzolder met de wasmachine-aansluiting. De achtertuin is gelegen op het westen en is voorzien van een stenen schuur. Én een pré: via de achtertuin is de grote parkeerplaats aan de achterzijde te bereiken. Maak je hier je droomwoning van?

De woning is gelegen aan een prachtige singel met vlakbij een skatepark, speeltuin, voetbalveld en heerlijke wandelpaden. Op fietsafstand is er een opstapplaats voor de watertaxi en is Winkelcentrum Keizerswaard te bereiken. Op korte afstand bevinden zich uitvalswegen met goede aansluiting op de A15/A16, openbaar vervoer met een tramhalte op loopafstand, winkels en de Jachthaven IJsselmonde. Wat wil je nog meer?

Kom jouw mogelijkheden bekijken! Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

* Smalle strook voortuin met toegang tot de woning.

* Woningentree, hal voorzien van tegelvloer; meterkast; trapopgang naar de slaapverdieping.
* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling, fonteintje, gedeeltelijk betegeld en een kast met de opstelling van de C.V.-combiketel.
* Open keukenruimte aan de voorzijde voorzien van tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden en een functionele keuken met een gaskookplaat.
* Tuingerichte woonkamer voorzien van tegelvloer, behangwanden, gespoten plafond, trapkast, open verbinding met de keukenruimte en deur naar de achtertuin.

* Achtertuin, gelegen op het westen, voorzien van bestrating, een stenen schuur (ca. 6 m²) en achterom.

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

* Badkamer, gedeeltelijk voorzien van betegeling, ligbad met douche (aan vervanging toe), wastafel en tweede toilet.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER VALKENBURGSINGEL 13



Tweede verdieping:

- * Voorzolder met de wasmachine-aansluiting
- * Ruime zolderkamer IV met een dakraam en knieschotten.

Algemeen:

- * De woning is gelegen op erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht tot en met 31 maart 2036.
- * Energielabel D, geldig tot 12 augustus 2029.
- * De wijk Beverwaard 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 dubbele beglazing.
- * Centrale, heteluchtverwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Agpo, 2002).
- * De notariële eigendomsoverdracht van deze woning dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: NL Notariaat te Etten-Leur.
- * Aangezien het een verkoop uit de huur betreft worden er extra artikelen aan de koopovereenkomst toegevoegd. Een concept koopovereenkomst is bij ons op te vragen en wordt na aanvraag van een bezichtiging ook inzichtelijk gemaakt in Move.nl.
- * 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. 112 m²
- * Externe bergruimte ca. 6 m²
- * Inhoud ca. 409 m³
- * Perceel 113 m²

Bouwjaar woning : 1986
Oplevering : Kan spoedig

HEERLIJK RUIME
ZOLDER VOORZIEN
VAN DAKRAAM EN
LAMINAAT!

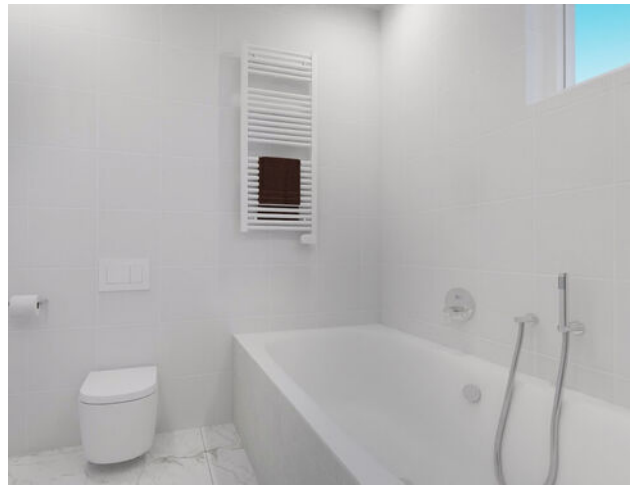








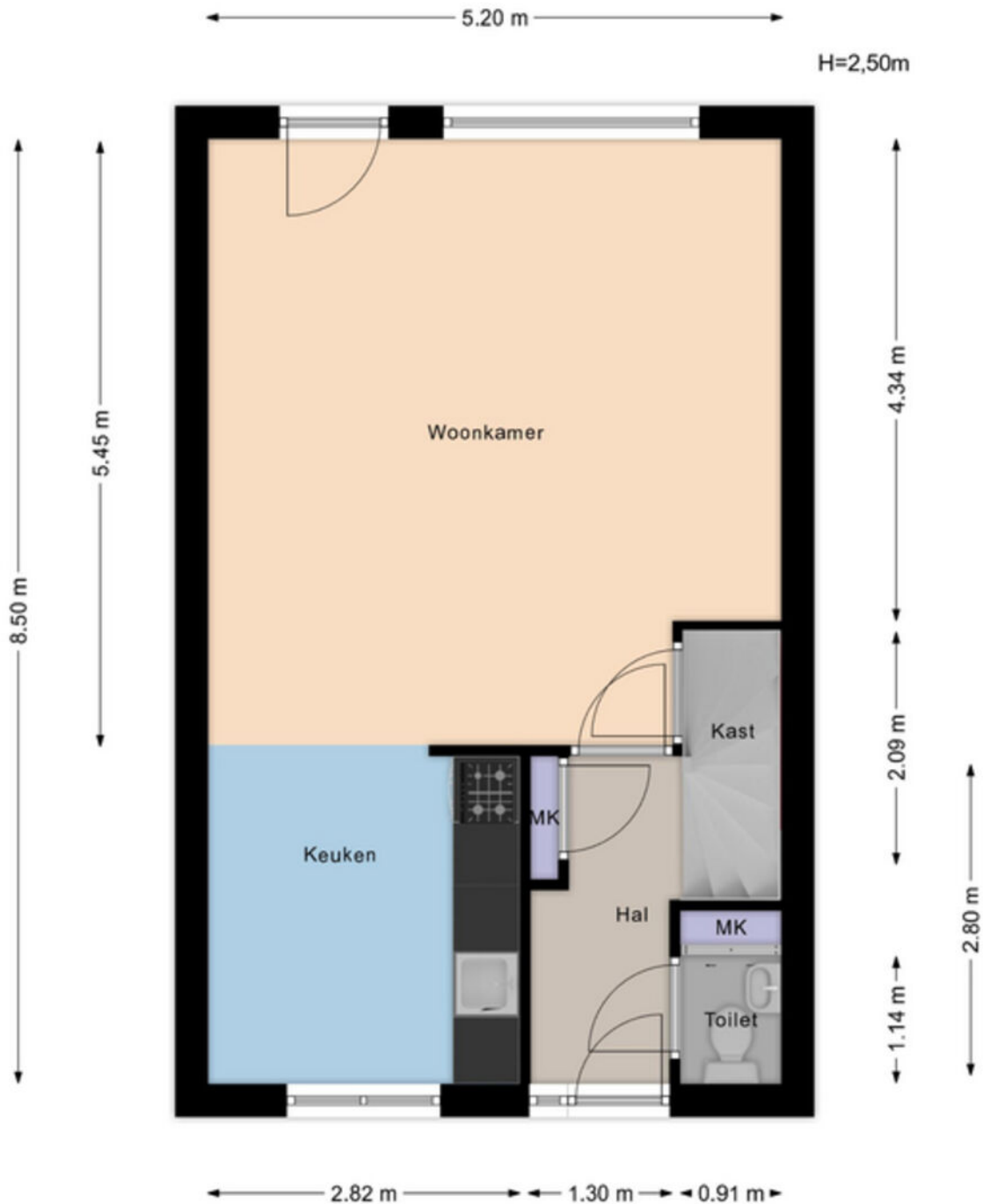




PLATTEGROND



Valkenburgsingel 13 - 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

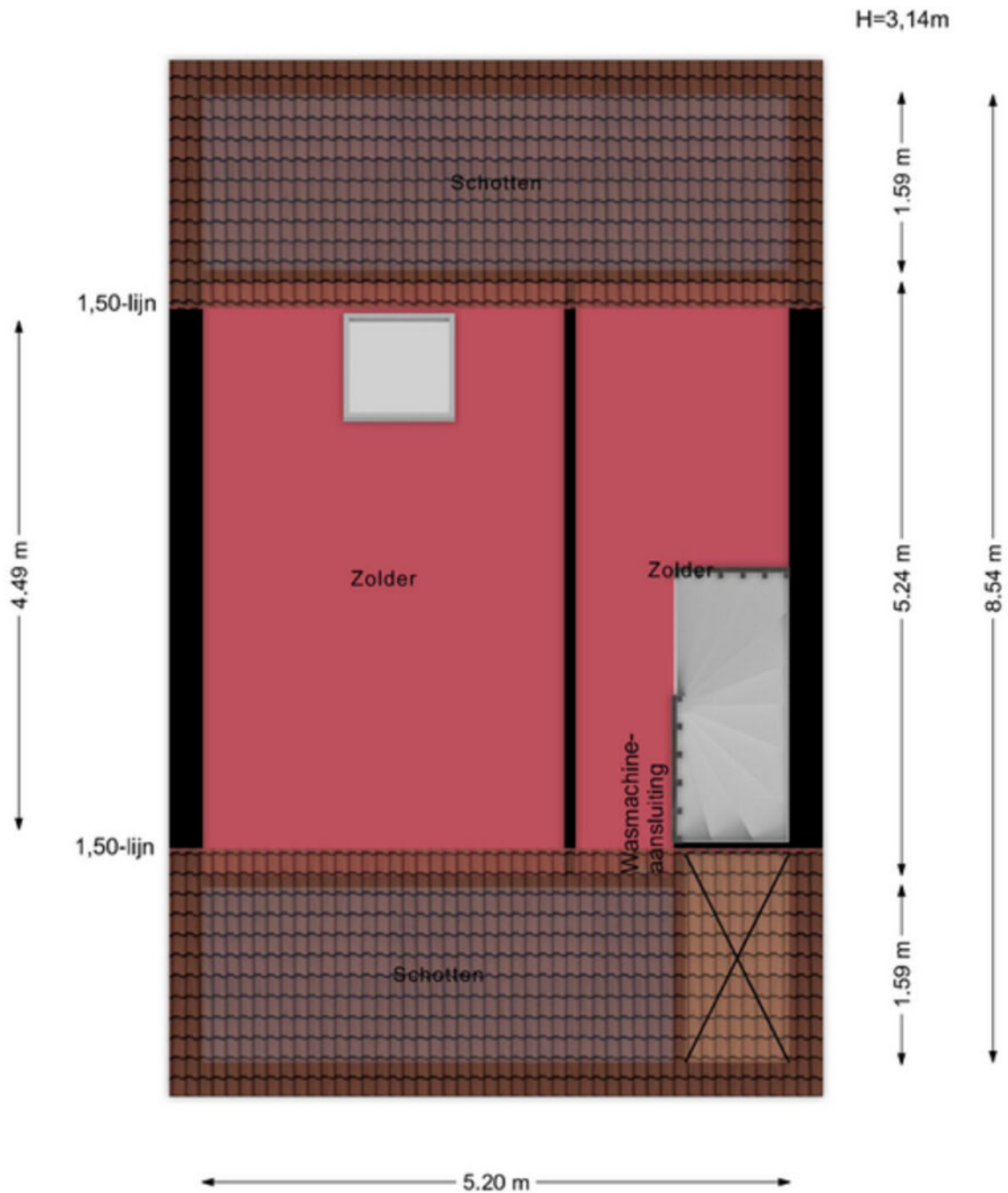


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



Valkenburgsingel 13 - Zolder

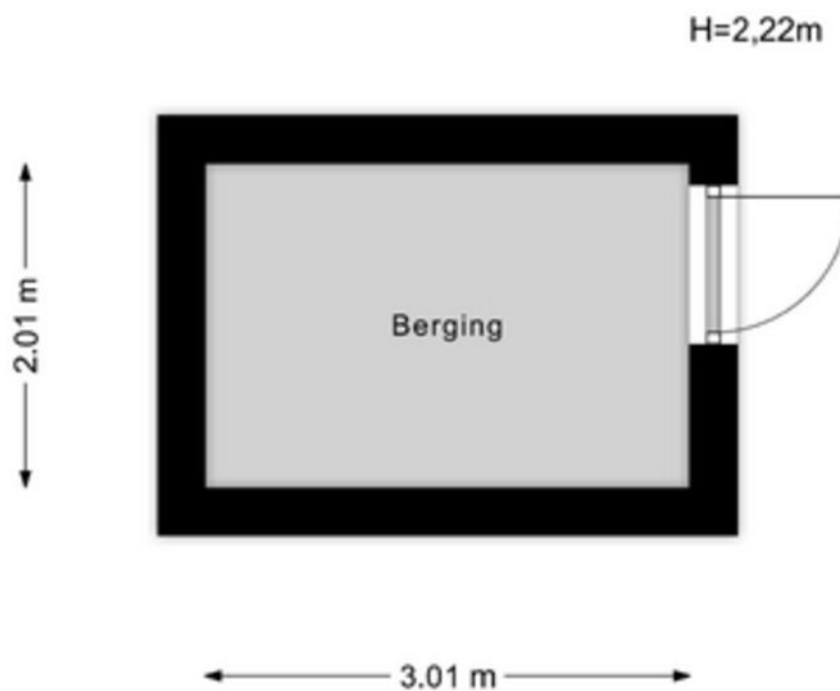


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



Valkenburgsingel 13 - Berging



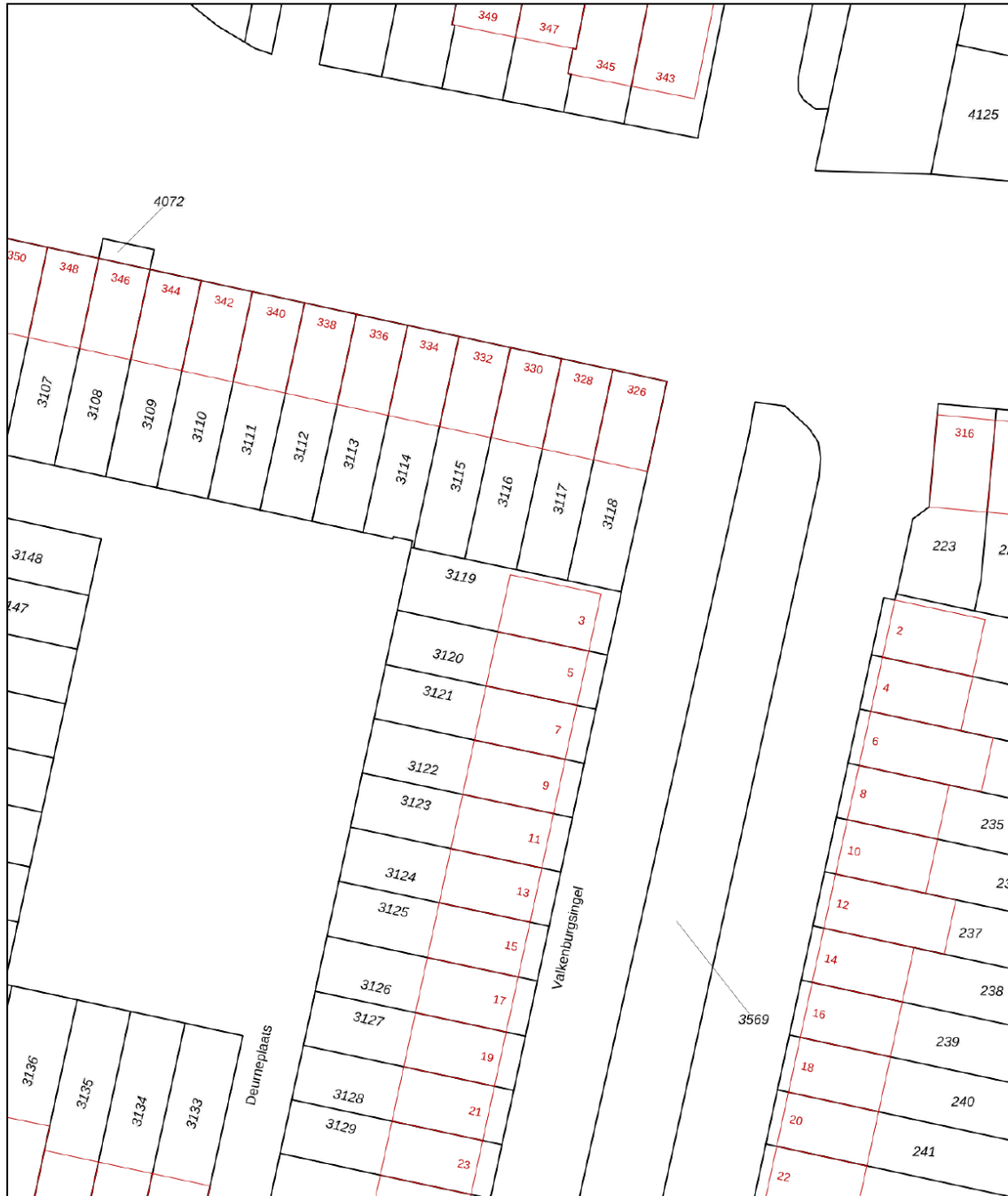
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: WKK



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3119</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2023
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.





EEN DORP
IN DE STAD!

IJSSELMONDE, BEVERWAARD

BEVERWAARD



Aan de rand van Rotterdam, tegen Ridderkerk vind je de wijk Beverwaard met verrassend veel eengezinswoningen gebouwd in de jaren '80 en '90. De vele parken, waterpartijen en speelvoorzieningen geven deze omgeving een toegankelijk karakter. Door de wijk rijdt de tram en in het hart ligt een winkelcentrum met divers winkelaanbod. Door de ligging aan de Maas is er middels de Watertaxi een snelle verbinding met het centrum van de stad. Ook de directe verbinding met de A16 is praktisch. Een dorp in de stad, ideaal toch?



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting 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 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

☎ 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

