



 **zuidstad**  
makelaars



3079 EV ROTTERDAM

# KERSTENDIJK 89



BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.



72 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1964



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

Bieden vanaf	€ 200.000 k.k.
Oplevering	Kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Galerijflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	72 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	240 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Tv kabel, lift, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>F</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Elektrische verwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie B, 5198-A, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 172,42 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 KERSTENDIJK 89



## STEEK JIJ GRAAG DE HANDEN UIT DE MOUWEN?

Dan is de Kerstendijk 89 het perfecte appartement waar jij je eigen woonwensen kunt realiseren. Gelegen op de eerste verdieping, op de hoek van het complex en verrassend veel ruimte, dat is wat deze 3 (voorheen 4) kamerwoning te bieden heeft. Het appartementencomplex is verzorgd, heeft een lift en is op een praktische locatie gelegen. De woning heeft kunststof kozijnen met dubbele beglazing, is voorzien van 2 nieuwe elektrische kachels en in de onderbouw krijg je de beschikking over een eigen kelderberging. Ideaal!

Een echte plus is de centrale ligging ten opzichte van de meeste voorzieningen. Winkelcentrum Keizerswaard is op enkele minuten fietsen te bereiken, evenals het NS-station Lombardijen. Direct voor de deur is er een tramhalte en om de hoek is er een bushalte. Ook scholen zijn vlakbij. Verder ligt de Kerstendijk gunstig ten opzichte van de snelwegen A15 en A16. Kortom: een praktische en leuke locatie om te wonen!

Je bent van harte welkom om jou mogelijkheden te komen bekijken!

### Indeling:

- \* Afgesloten entree met postbussen, bellentableau, lift, trappenhuis en toegang tot de bergingen.
- \* Kelderberging (ca. 6 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Derde verdieping:

- \* Woningentree middels de galerij; tochtportaal met de meterkast; hal met een vaste kast; toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Keukenruimte voorzien van tegelvloer, functionele keukenopstelling met een

gaskookplaat en opstelling van de boiler.

- \* Woonkamer aan de achterzijde voorzien van elektrische kachels, vaste kast en een deur naar het balkon.
- \* Zonnig inpandig balkon aan de achterzijde gelegen op het zuiden.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche en vaste wastafel.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en fonteintje.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en 2 vaste kasten.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel F, geldig tot 26 oktober 2027.
- \* De wijk Groot-IJsselmonde 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 grotendeels voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing. Rondom het balkon zijn het houten kozijnen.
- \* Verwarming middels twee nieuwe elektrische kachels en warmwatervoorziening middels een boiler (80 liter).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in

**KOOPSOM € 200.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER KERSTENDIJK 89



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. 72 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 240 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 172,42 per maand  
Bouwjaar woning : 1964  
Oplevering : Direct

BALKON  
OP HET  
ZONNIGE  
ZUIDEN!









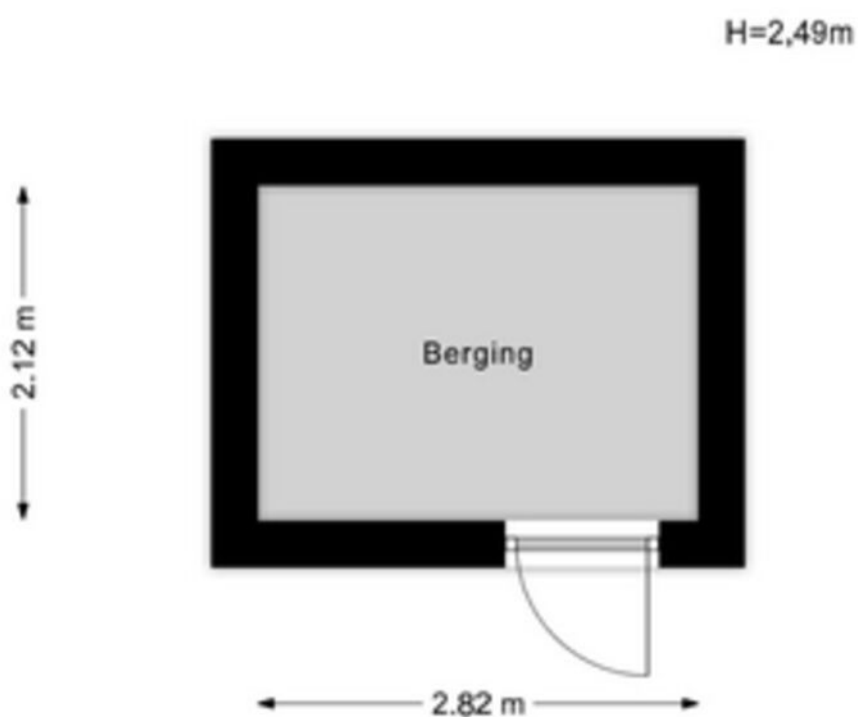


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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 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.



MODERN EN DORPS,  
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

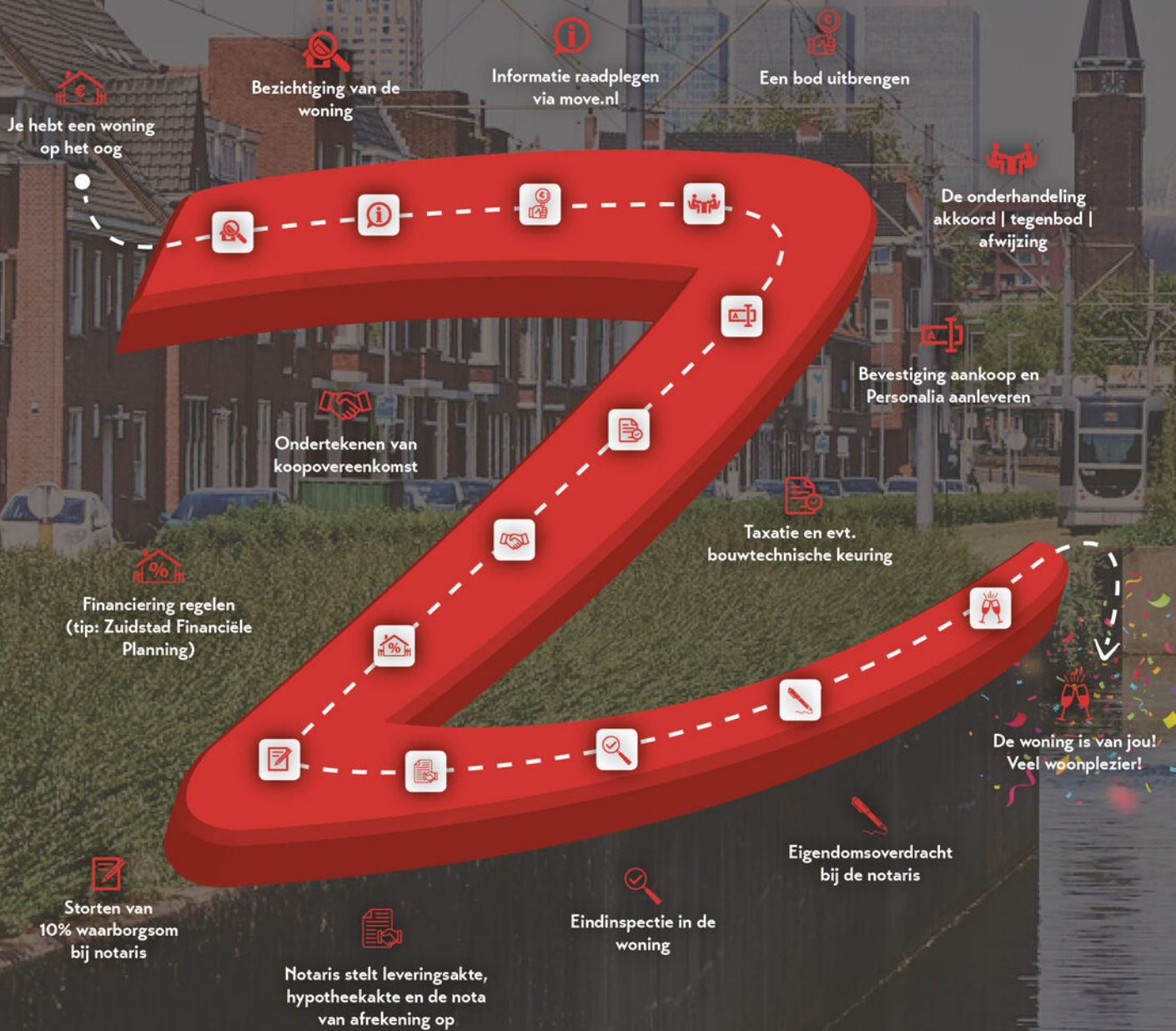
## IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'



# 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

