



3038 TX ROTTERDAM

# DR. DE VISSERSTRAAT 82 A 02

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



99 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1933



2e 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	€ 499.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	30 m <sup>2</sup>
Inhoud	331 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	3
Gelegen Op	De tweede verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente, Rotterdam sectieAb nummer 3295
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 270,33 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	-
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Achtertuin	- (- diep en - breed)
Ligging Tuin	-
Balkon / Dakterras	-
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER DR. DE VISSERSTRAAT 82 A 02



## VOLOP WOONCOMFORT: EEN RUIME LIVING MET WOONKEUKEN, MEERDERE SLAAPKAMERS, EEN RIAANT DAKTERRAS EN GA ZO MAAR DOOR!

Aan de Dr. de Visserstraat 82 A 02 bevindt zich deze lichte en royale bovenwoning, verdeeld over de bovenste woonlagen en goed voor circa 99 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. De speelse indeling biedt volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te delen, of je nu behoefte hebt aan extra slaapkamers, een werkplek of een hobbyruimte, het is allemaal mogelijk.

Bij binnenkomst word je direct verrast door de hoge plafonds, de grote raampartijen met glas-in-lood en de prettige lichtinval die samen zorgen voor een open en aangename sfeer. De open keuken vormt een gezellige verbinding met de leefruimte en de praktische indeling van de overige vertrekken draagt bij aan het comfortabele woongevoel. Het absolute pluspunt is het dakterras van circa 30 m<sup>2</sup>, waar je in alle rust en privacy kunt genieten van de zon en het weidse uitzicht, dit klinkt toch als een droom?!

De ligging in Stadspolder maakt het geheel extra aantrekkelijk. Deze authentieke en sfeervolle wijk biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen op loopafstand. In de nabije omgeving vind je het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, ideaal voor ontspanning, sport en recreatie. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend met snelle aansluitingen op de A13 en A20 en diverse openbaarvervoersverbindingen in de buurt. Met de fiets bereik je het centrum van Rotterdam en Rotterdam Centraal Station binnen circa tien minuten.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Bekijk de foto's en maak een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

### Indeling:

Begane grond:

\* Woningentree vanaf het trottoir; trapopgang naar de woonverdieping.

### Tweede verdieping:

\* Gang voorzien van laminaatvloer, trapopgang naar de slaapverdieping, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

\* Toiletruimte voorzien van wandtoilet en gedeeltelijk lichte betegeling.

\* Royale living voorzien van laminaatvloer, hoog plafond, strak afgewerkte wanden en tussen de woonkamer en open keukenruimte, goed ruimte voor een royale eetkamertafel; openslaande deuren en een losse deur naar het balkon.

\* Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van een laminaatvloer en een prachtige inbouwkeuken met u-opstelling welke is voorzien van apparatuur: 5-pits gaskookplaat, schouwafzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

\* Balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het oosten.

### Derde verdieping:

\* Overloop voorzien van laminaatvloer, wasmachine-aansluiting, toegang tot de verschillende vertrekken en een trapopgang naar het dakterras.

\* Royale slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond

**VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER DR. DE VISSERSTRAAT 82 A 02



en een dakkapel.

\* Badkamer voorzien van douchecabine met regendouche, whirlpoolbubbelbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel, lichte betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

\* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

\* Balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het oosten.

\* Gebruik van een schitterend en vrij gelegen dakterras (ca. 30 m<sup>2</sup>) voorzien van vlonderplanken vloer en houten hekwerk als afscheiding.

## Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 18 maart 2036.

\* De wijk Bergpolder 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 nagenoeg geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel.

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

\* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een artikel wat verband houdt met het feit dat de woning een voormalig huur betreft opgenomen.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

\* Wonen ca. 99 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 30 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 331 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 270,33 per maand

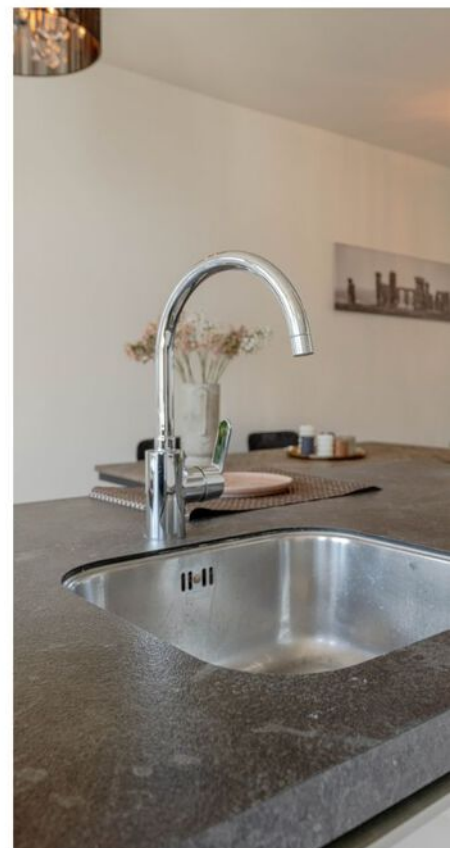
Bouwjaar woning : 1933

Oplevering : In onderling overleg

DE WONING IS  
VOORZIEN VAN DRIE  
SLAAPKAMERS



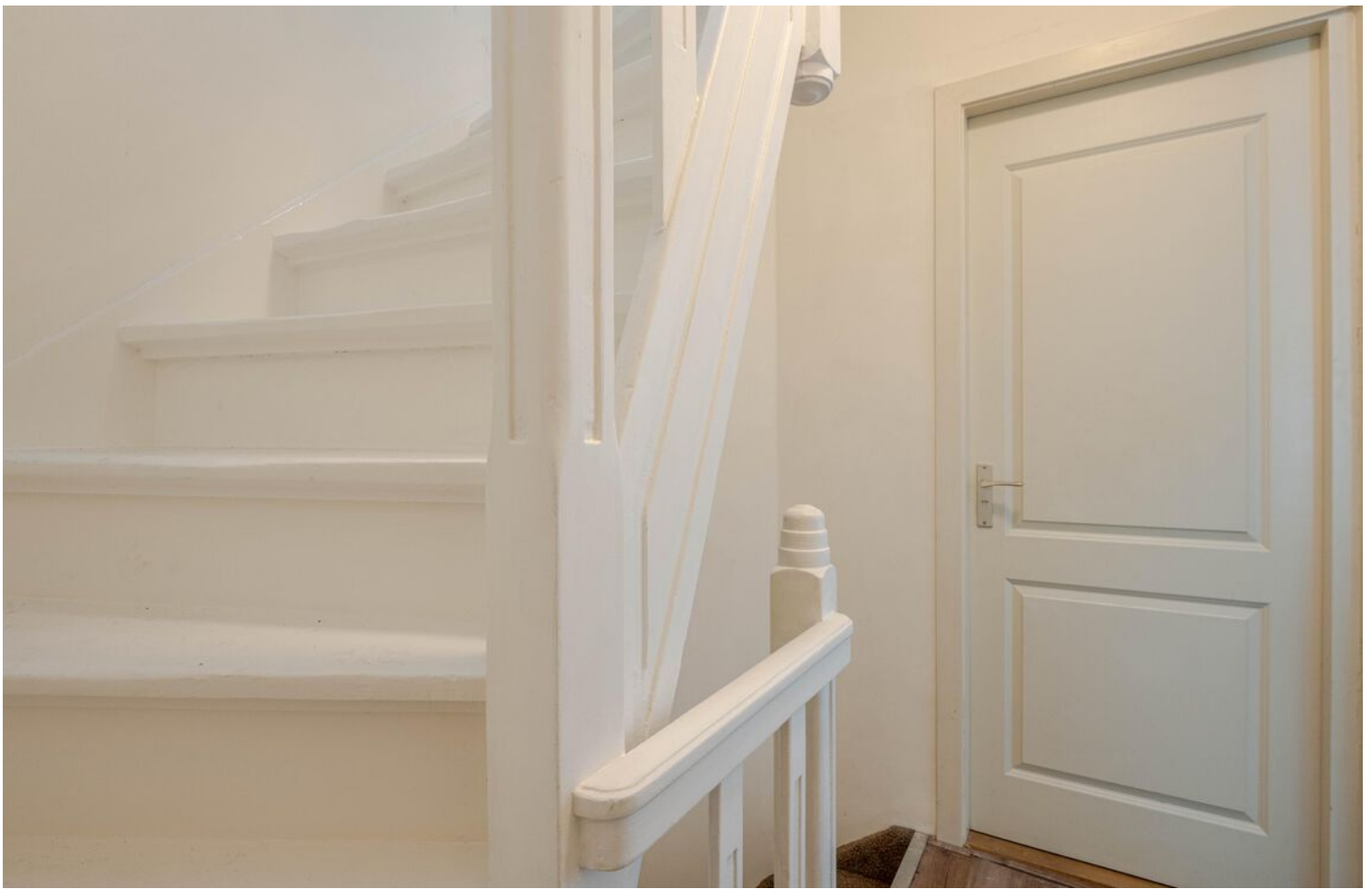






DE BALKONS ZIJN  
GELEGEN OP HET  
OOSTEN





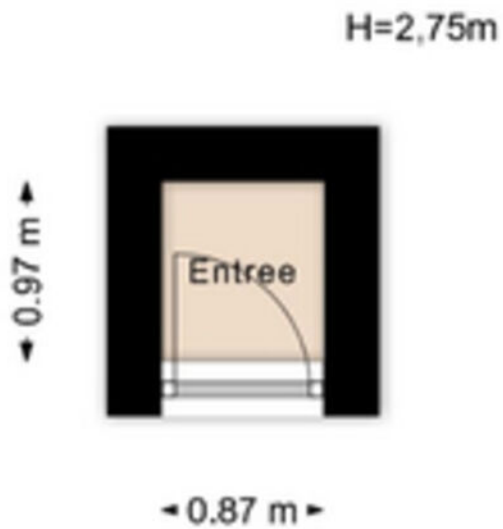




SCHITTEREND  
VRIJ GELEGEND  
DAKTERRAS

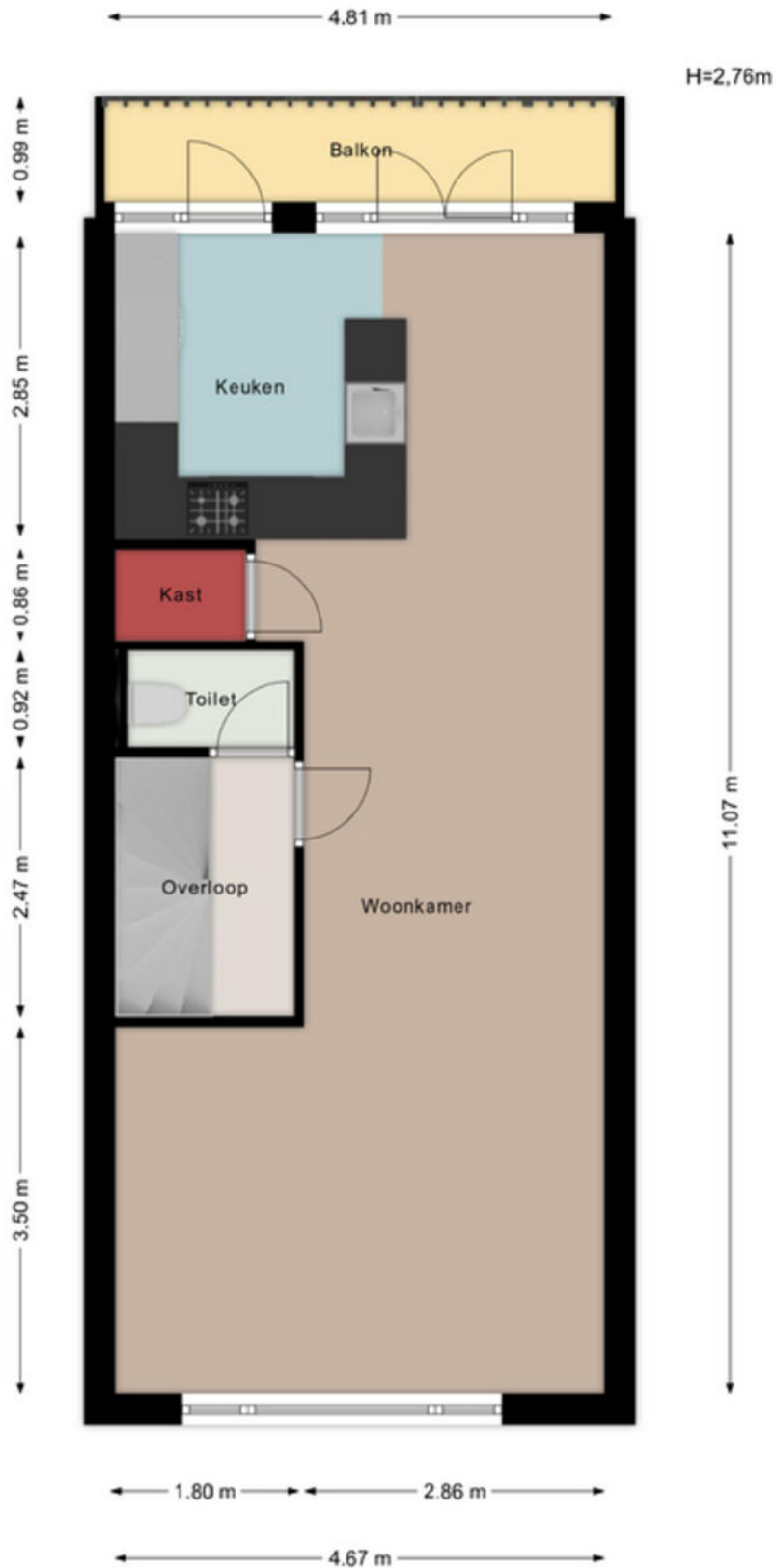


# PLATTEGROND ENTREE



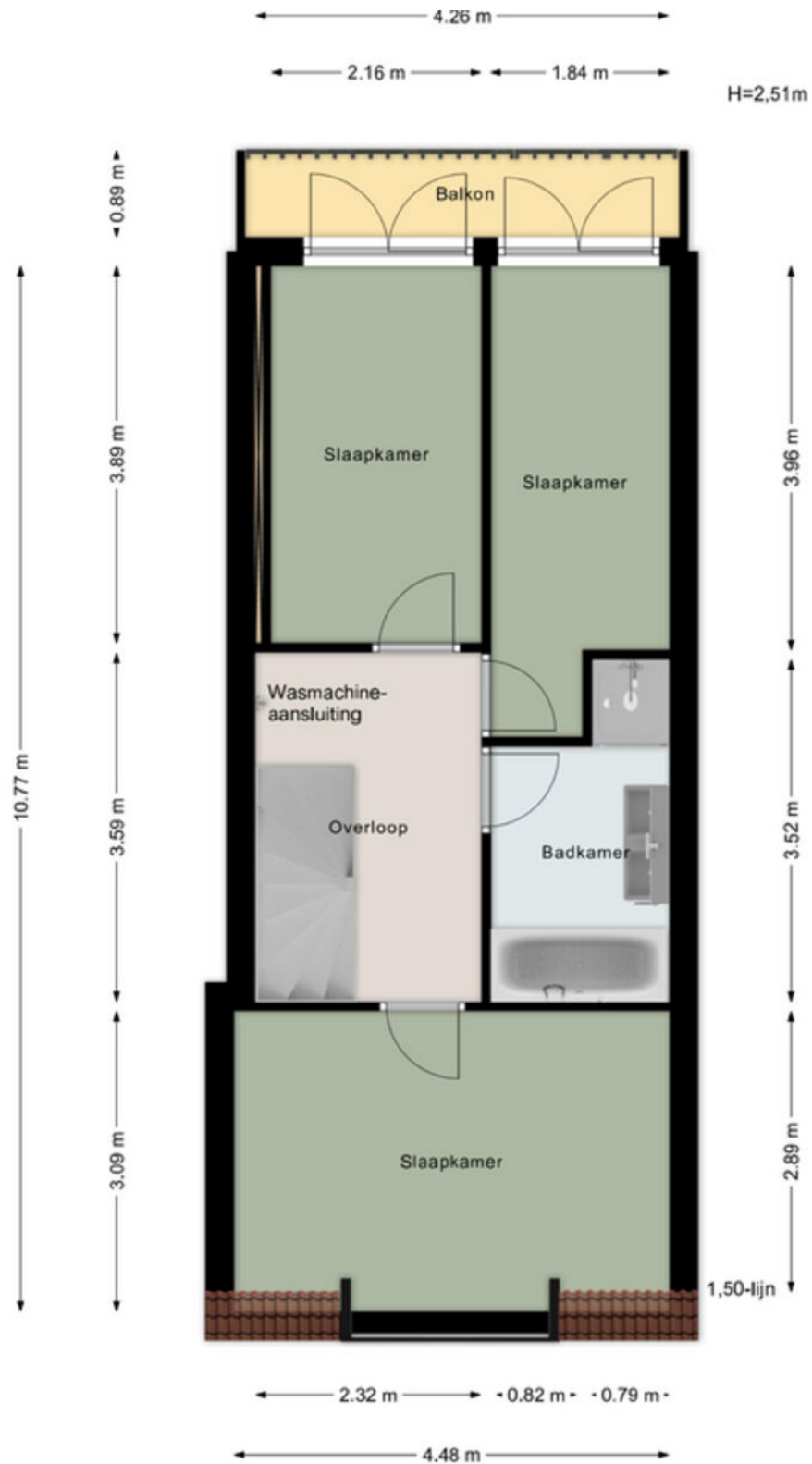
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# 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



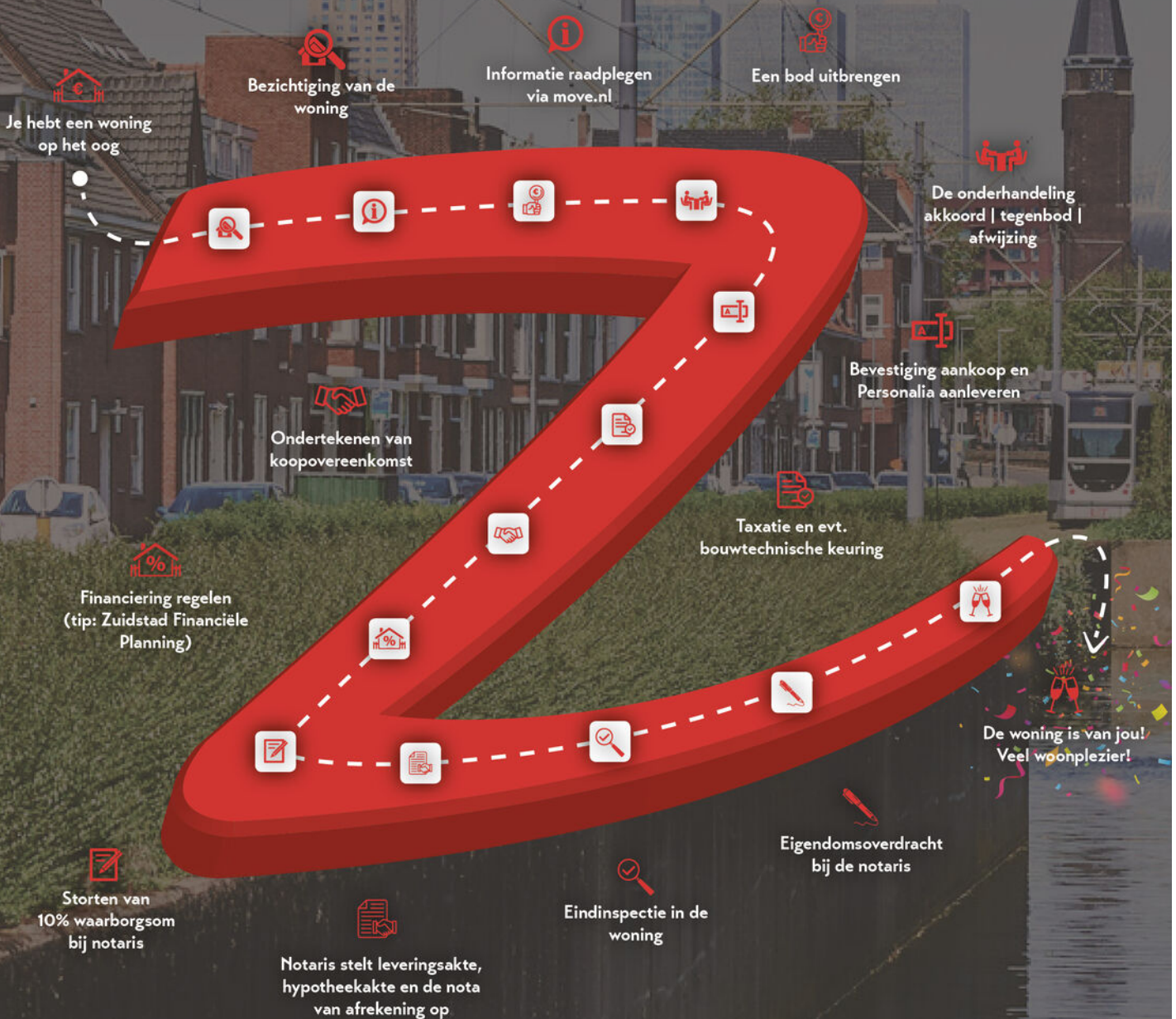
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND DAKTERRAS



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.

# 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

