



3079 PV ROTTERDAM

TIELERWAARD 145



VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



125 m² wonen



4 slaapkamers



1990



177 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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1990
Soort dak	Plat dak
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	125 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	37 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	440 m ³
Perceeloppervlakte	177 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Ijsselmonde B 5450
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Achtertuin	46 m ² (8.31 m diep en 7.22 m breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Balkon / dakterras	Dakterras
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen, op eigen terrein



LEES ALLES OVER TIELERWAARD 145



PRACHTIGE UITGEBOUWDE HOEKWONING

met 4 slaapkamers, serre, zonnige tuin en garage in Rotterdam-IJsselmonde

Op zoek naar een uitstekend onderhouden hoekwoning met 4 ruime slaapkamers, een riante serre, zonnige tuin én een geïsoleerde garage in Rotterdam-IJsselmonde? Dan is deze fraaie eengezinswoning absoluut een bezichtiging waard!

Deze ruime en verzorgde hoek-eengezinswoning in Rotterdam-IJsselmonde is gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een riante serre, waardoor een heerlijke extra leefruimte is ontstaan. Via de praktische schuifdeuren staat de serre direct in verbinding met de fraai aangelegde tuin op het zuiden. Hier kunt u volop genieten van de zon, lange zomeravonden en het buitenleven.

De woning is uitstekend onderhouden en beschikt over diverse voorzieningen die bijdragen aan comfortabel en energiezuinig wonen. Het dak, de spouwmuren en de begane grondvloer zijn goed geïsoleerd en de woning is voorzien van isolatieglas. Met energielabel B is de woning bovendien prettig energiezuinig.

De sfeervolle woonruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en gezellige eethoek. De fraaie inbouwkeuken met diverse apparatuur is praktisch ingericht en vormt een fijne plek voor kookliefhebbers. Ook het luxe sanitair draagt bij aan het hoge wooncomfort. Met vier ruime slaapkamers is er bovendien voldoende ruimte voor het hele gezin, thuiswerken of hobby's.

Een bijzonder pluspunt is de geïsoleerde garage

aan de achterzijde. Deze biedt ruimte voor een auto, fietsen en extra opslag, maar is natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als hobby- of klusruimte.

De ligging is zeer aantrekkelijk. Een park, winkelcentrum Keizerswaard, NS-station Rotterdam Lombardijen, de toeritten naar diverse rijkswegen en het Maasstad Ziekenhuis bevinden zich allemaal in de nabije omgeving.

Kortom: een ruime, uitgebouwde en uitstekend onderhouden hoekwoning met serre, zonnige tuin op het zuiden, vier slaapkamers en garage, gelegen op een fijne locatie in Rotterdam-IJsselmonde. Een woning die u beslist van binnen moet ervaren!

Indeling;

Begane grond:

- * Zijtuin met de entree van de woning; de tuin aan de voorzijde biedt je de gelegenheid om je auto op eigen terrein te parkeren.

- * Woningentree met de fijne hal welke is voorzien van een parketvloer; meterkast en praktische garderobekast;

- * Moderne toiletruimte met wandcloset, fonteintje en vloerverwarming; geheel fraai betegeld.

- * Sfeervolle en lichte woonkamer met een mooie parketvloer (massief hout), nette wanden en plafond, een zijraam, trapkast en een schuifpui naar de serre.

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

LEES ALLES OVER TIELERWAARD 145



* Prachtige lichte keuken in U-opstelling met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, magnetron, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine, carrousel en nette wandbetegeling.

* Mooie serre aan de achterzijde van ca. 15 m², uitgevoerd met veel glas, verlichting, schuifdeuren, tegelvloer, heaters en de constructie wordt gedragen door vier funderingspoeren.

* Praktische en strak aangelegde achtertuin op het zuiden gelegen.

* Separate geïsoleerde garage die onderheid is en beschikt over een segmentdeur en voldoende elektra voor de hobbyist.

Eerste verdieping:

* Overloop

* Drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee kamers aan de achterzijde met parket- en laminaatvloer en behangwanden.

* Luxe badkamer met een ligbad, douche boven het bad, wastafelmeubel, designradiator, ventilatie en een tweede toilet; geheel op fraaie wijze betegeld.

Tweede verdieping:

* Overloop

* Slaapkamer met parketvloer en toegang naar het:

* Dakterras van ca. 23 m² gelegen op het zuiden.

* Opbergkamer met opstelling van de wasmachine en de combiketel, centrale tbv het netwerk van de bekabeling.

Algemeen:

* Erfpachtgrond, met een einddatum van 13-02-2089, waarvan de canon is afgekocht tot en met 13-02-2040.

* Energielabel B, geldig tot 18-07-2036.

* Geheel voorzien van isolerende beglazing in hardhouten raamkozijnen; dak- en spouwisolatie en isolatie van de begane grondvloer.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2007).

* Glasvezelaansluiting is aanwezig.

* Bouwjaar keuken is 2018; badkamer 2016; toiletruimte 2022

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

* Voor de maatvoering verwijzen wij u naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 125 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 37 m²

* Externe bergruimte ca. 19 m²

* Perceel 177 m²

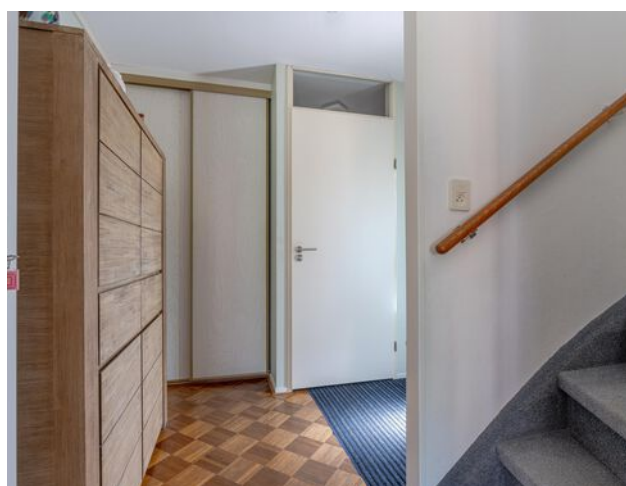
* Inhoud ca. 440 m³

Bouwjaar woning : 1990

Oplevering : In onderling overleg

TOT
LAAT GENIETEN VAN
DE ZON IN DE SERRE
OP HET ZUIDEN.















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.

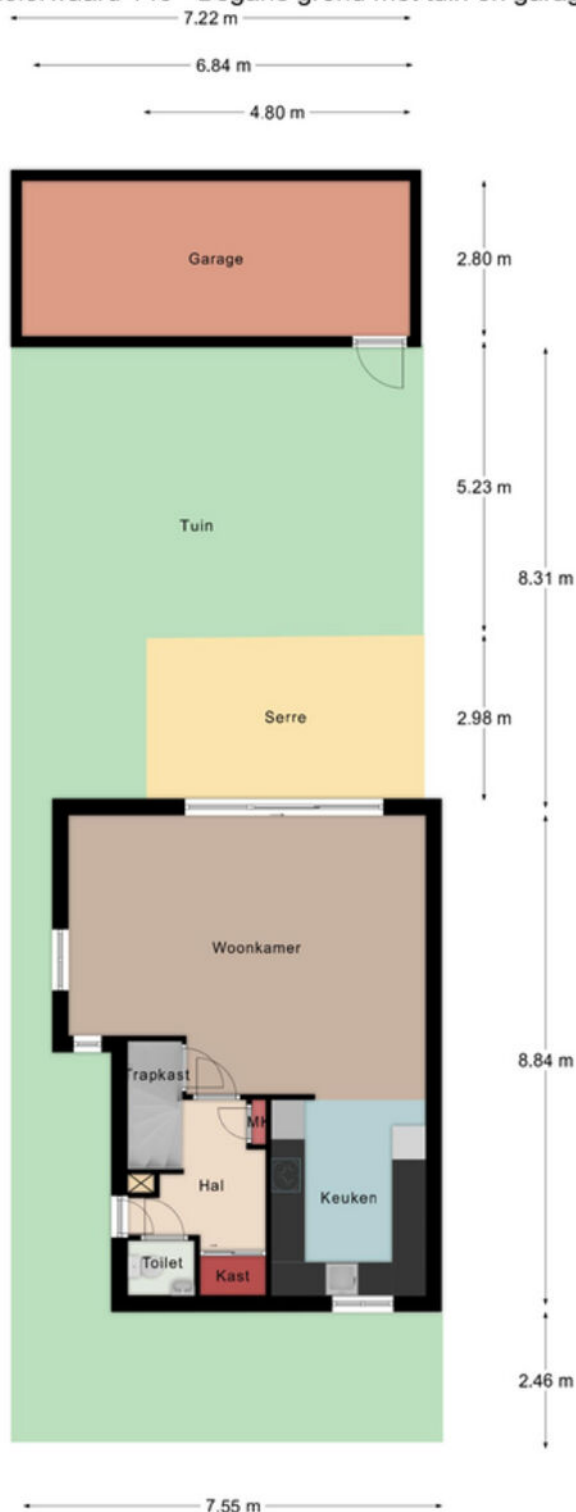
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Tielerwaard 145 - Begane grond met tuin en garage

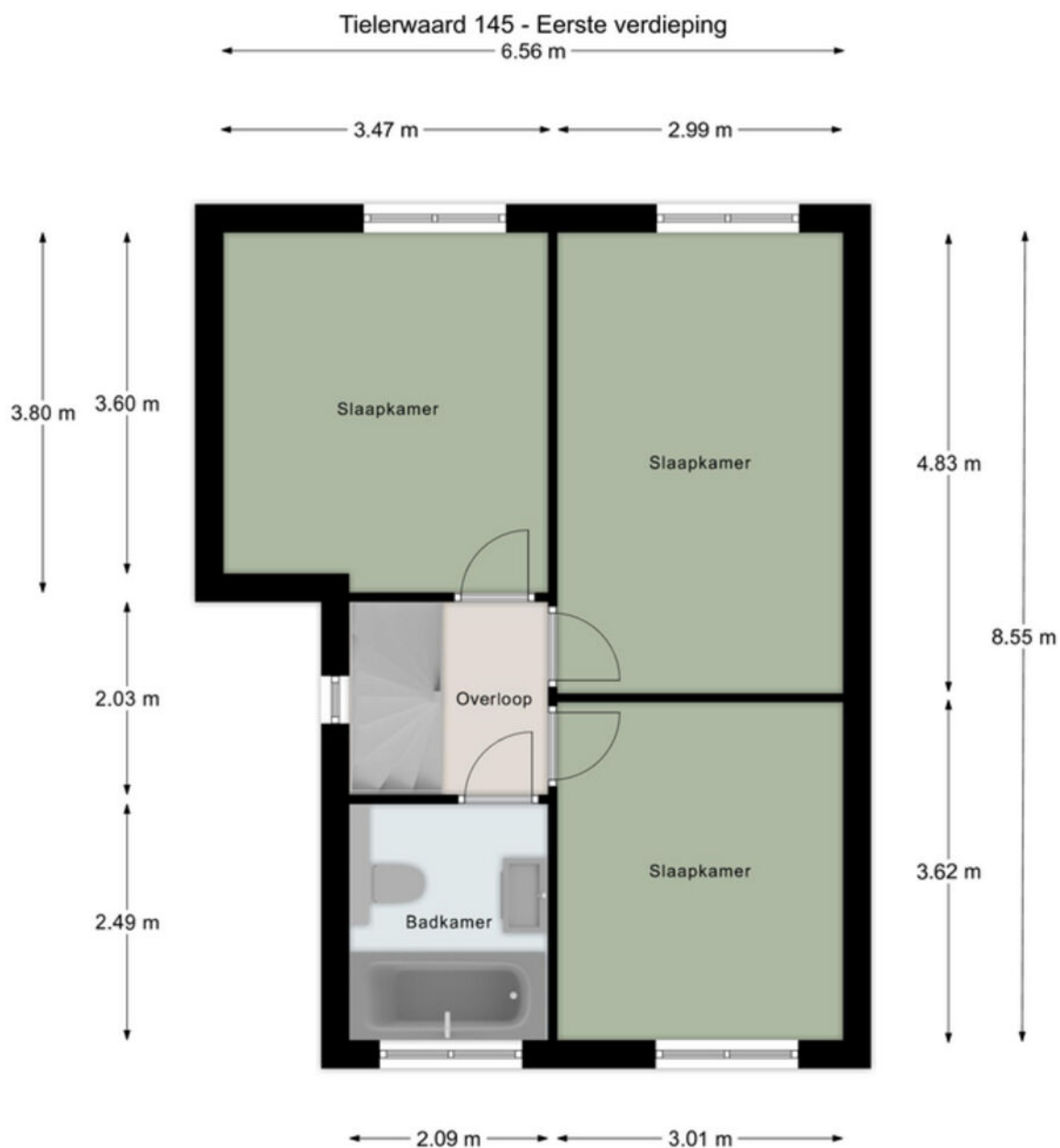


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.

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.

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.

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


Je hebt een woning
op het oog


Bezichtiging van de
woning


Informatie raadplegen
via 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 een 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!

III|NWWWI



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

