

# Welkom thuis.



LISSABONERF 3 • ROTTERDAM



Vraagprijs  
€ 425.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

### OMGEVING

In de centraal gelegen en diverse Rotterdamse wijk Oosterflank vind u goed onderhouden 5-kamer tussenwoning met 2 parkeerplekken op eigen terrein. Deze eengezinswoning heeft 4 slaapkamers en is ingericht met een net afgewerkte badkamer en keuken.

Op slechts enkele minuten loopafstand vind u alle benodigde voorzieningen, waaronder scholen, een supermarkt en zorgvoorzieningen. Op nog geen kilometer afstand bevindt zich het Alexandrium Shopping Center met een naastgelegen woonboulevard. In de nabije omgeving kunt u ook genieten van het groen in het Prinsenpark, het Schollebos en het Kralingse Bos. Ideaal voor een mooie wandeling of een dagje relaxen. Daarnaast zorgen zowel de metro als de trein voor een uitstekende verbinding met onder andere Rotterdam Centrum. De woning is tot slot goed bereikbaar met de auto, zo is er een perfecte toegang tot de uitvalswegen A16 en A20.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1981
Tuin	voortuin, zonneterras
Tuinligging	zuid
Verwarming	stadsverwarming
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte  
**112 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**81 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**399 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**4**



badkamer  
**1**



inpandige ruimte  
**-**



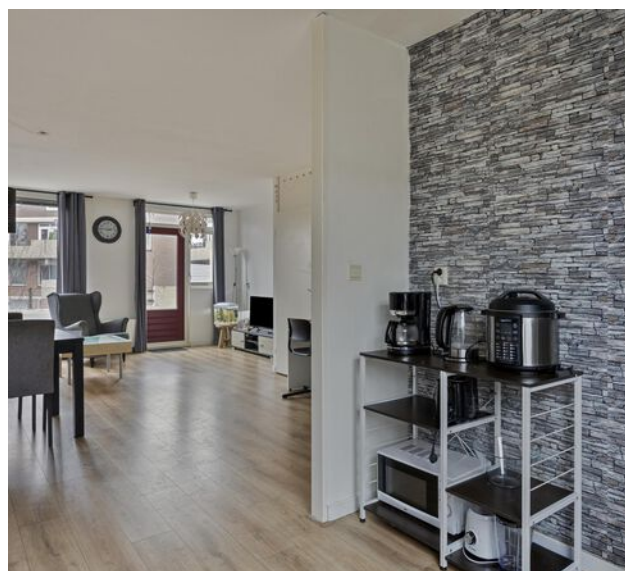


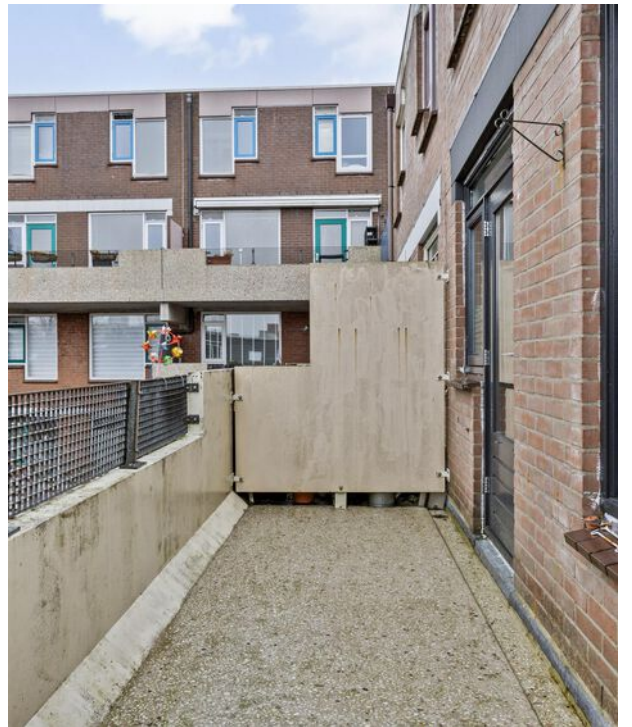
# 1e verdieping

U stapt binnen in de ruime hal met aan de voorzijde de eerste slaapkamer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de inpandige berging. Vanuit de bergruimte is de carport te bereiken welke plek biedt voor twee auto's.

Eerste verdieping:

Hal met nette toiletruimte met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met trapkast en balkon gelegen op het Noorden. Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken welke is uitgevoerd met een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, combi-oven, koelkast, vriezer en diverse kasten en lades. De gehele verdieping is voorzien van een keurige laminaatvloer.





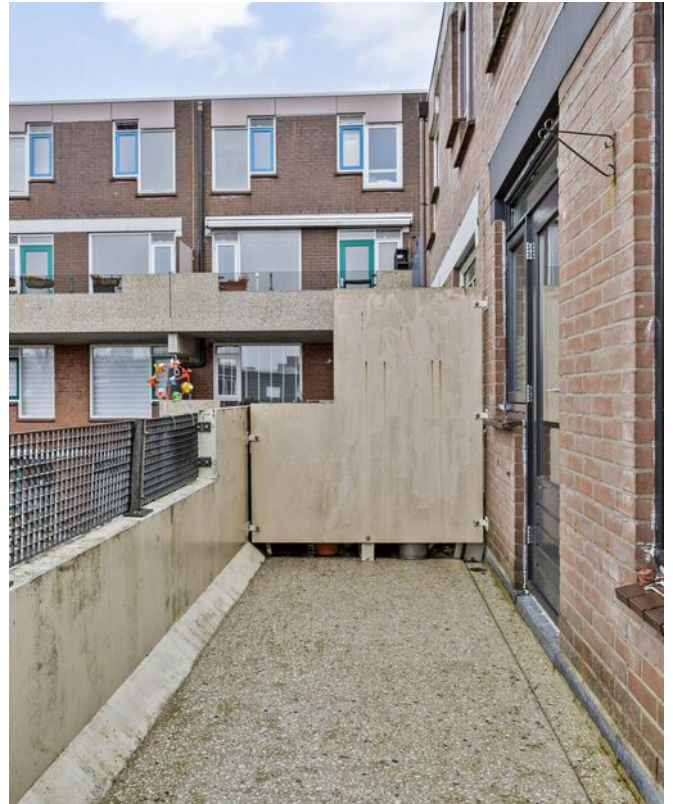




---

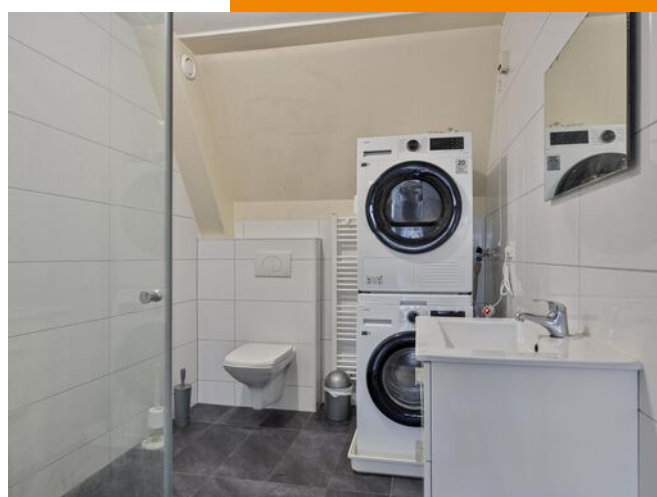
# Tuin

Ruime en zonnige voortuin gelegen op het zuiden.



## 2e verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken en ruime bergkast. Er zijn drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De derde en tevens hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De nette badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel en design radiator. Deze gehele verdieping voorzien van een laminaatvloer.









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



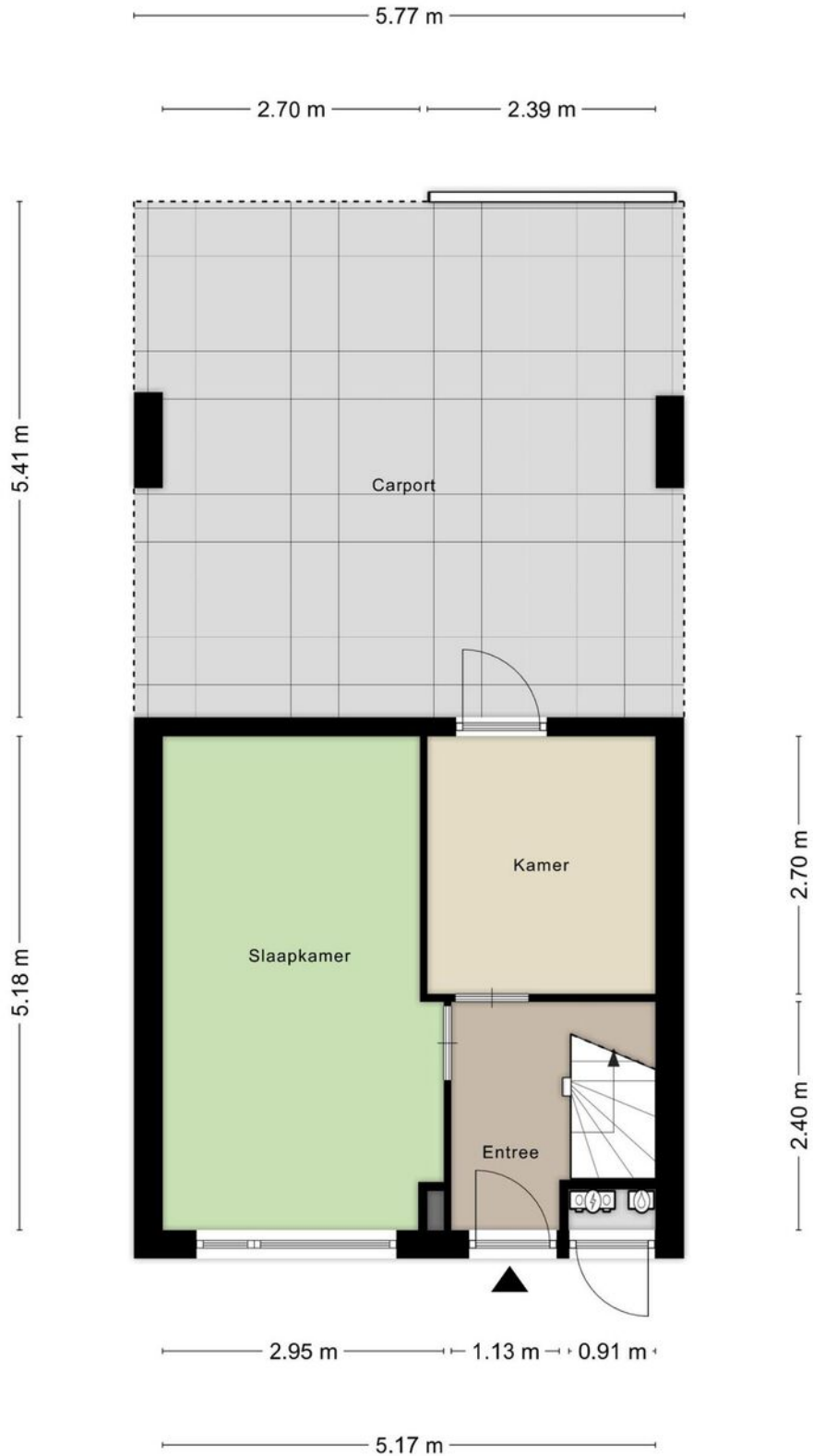
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

—  
 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



# Volledige woning informatie

EENGEZINSWONING | 4 SLAAPKAMERS | OOSTERFLANK | CARPORT MET 2 PARKEERPLAATSEN

## OMGEVING

In de centraal gelegen en diverse Rotterdamse wijk Oosterflank vind u goed onderhouden 5-kamer tussenwoning met 2 parkeerplekken op eigen terrein. Deze eengezinswoning heeft 4 slaapkamers en is ingericht met een net afgewerkte badkamer en keuken.

Op slechts enkele minuten loopafstand vind u alle benodigde voorzieningen, waaronder scholen, een supermarkt en zorgvoorzieningen. Op nog geen kilometer afstand bevindt zich het Alexandrium Shopping Center met een naastgelegen woonboulevard. In de nabije omgeving kunt u ook genieten van het groen in het Prinsenspark, het Schollebos en het Kralingse Bos. Ideaal voor een mooie wandeling of een dagje relaxen. Daarnaast zorgen zowel de metro als de trein voor een uitstekende verbinding met onder andere Rotterdam Centrum. De woning is tot slot goed bereikbaar met de auto, zo is er een perfecte toegang tot de uitvalswegen A16 en A20.

## INDELING

Begane grond:

Ruime en zonnige voortuin gelegen op het zuiden. U stapt binnen in de ruime hal met aan de voorzijde de eerste slaapkamer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de inpandige berging. Vanuit de berging is de carport te bereiken welke plek biedt voor twee auto's.

Eerste verdieping:

Hal met nette toiletruimte met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met trapkast en balkon gelegen op het Noorden. Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken welke is uitgerust met een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, combi-oven, koelkast, vriezer en diverse kasten en lades. De gehele verdieping is voorzien van een keurige laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en ruime bergkast. Er zijn drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De derde en tevens hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De nette badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel en design radiator. Deze gehele verdieping voorzien van een laminaatvloer.

## BIJZONDERHEDEN

- bouwjaar 1981;
- energielabel B;

- 2 prive parkeerplaatsen
- woonoppervlak 113 m ;
- dubbele beglazing;
- nette badkamer en keuken;
- 4 slaapkamers;
- verwarming en warm water door middel van stadsverwarming;
- erfpacht afgekocht tot en met 30-04-2079, lopend tot en met 30-04-2079;
- oplevering in overleg, conform lijst van zaken.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

### Woning - Interieur

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

- plavuizen X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- oven X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	

# Vier tips.



1.

Nu je op huizenjacht bent, is het belangrijk dat je weet wat je te besteden hebt. In welke prijsklasse kun je gaan zoeken? Laat een berekening maken via de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs, waardoor je vlot en nauwkeurig weet wat je financiële mogelijkheden zijn.



2.

Nu je weet hoeveel je kunt en wilt betalen zien we dat deze droomwoning binnen je budget past. Wat fijn! Met dit budget voor ogen is dan nu het spannende moment aangebroken om een bod uit te brengen op je nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd. Gefeliciteerd! Verdiep je nu in een goede taxateur en notaris om je droomwoning definitief eigen te maken. De sleutels naar je eigen plek zijn binnen handbereik.

4

Bereid je verhuizing voor. Denk niet alleen het inpakken van de dozen, maar regel ook alvast je snelle internet verbinding. Netflix moet natuurlijk wel mee. Klaar met verhuizen? Kijk dan nog eens kritisch naar je verzekeringen.

# Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw huis, jouw leven, jouw toekomst. Dus het enige juiste advies dat we kunnen geven is er één dat exact past bij jou. Bij jouw situatie, bij de fase in je leven, bij wat jij belangrijk vindt, bij je karakter zelfs. Zo ver gaan we.

Er zijn namelijk heel wat zaken die je je afvraagt wanneer je op zoek bent naar een nieuw huis. Heb je nog een woning, dan wil je weten of je daarvan nog overwaarde hebt. Je wilt hoe dan ook weten wat er voor jou verandert en wat er financieel allemaal gaat gebeuren. Daarom zijn we uitermate geïnteresseerd in jouw verhaal.

## Onafhankelijk

Het is goed om te weten dat je bij ons terecht kunt voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en elk ander advies waar een financieel aspect aan zit. Ook belangrijk: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je een woning koopt, verbouwt of verduurzaamt: een hypotheek moet passen bij je persoonlijke

situatie. Koop je geen woning via ons? Maakt niet uit! Wij helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. Ook voor het oversluiten kun je bij ons terecht.

## Verzekeringen

Of je starter bent of niet, ook voor verzekeringen geldt: het hangt af van jouw situatie. Ben je nog jong, dan kan je levensverzekering (overlijdensrisico-verzekering) goedkoper uitpakken. Houdt, naast de hypotheek-premie en overlijdensrisicoverzekering, rekening met een paar tientjes per maand voor een opstalverzekering, inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering.

Financieel advies is maatwerk. Dat geven we je voor financiële weerbaarheid in elke fase van je leven. Je persoonlijke adviseur helpt je bij het maken van de beste keuzes voor nu en later.



## Ik wil mijn huis **verkopen**

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop.
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop.
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies.
- ✓ Jouw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat.
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten.

## Ik wil een huis **kopen**

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn huis laten **taxeren**

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van jouw hypotheek heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar.
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning.
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Rogier Kroese**

NVM Makelaar Taxateur – Partner

06 – 53 260813  
088 – 424 0 123 | [r.kroese@ooms.com](mailto:r.kroese@ooms.com)



**Sebastiaan Bodenstab**

Financieel Adviseur

088 – 424 0206 | [s.bodenstab@ooms.com](mailto:s.bodenstab@ooms.com)



**Marshano Birjda**

NVM Makelaar

088-4240192 | [m.birdja@ooms.com](mailto:m.birdja@ooms.com)



**Stefani Scheurwater**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240150 | [s.scheurwater@ooms.com](mailto:s.scheurwater@ooms.com)



**Noa Poot**

Kandidaat Makelaar

088-4240198 | [n.poot@ooms.com](mailto:n.poot@ooms.com)



Lisa Emmen

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | [l.emmen@ooms.com](mailto:l.emmen@ooms.com)



# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

Voor particulieren geldt dat er van een juridische overeenkomst pas sprake is als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend.

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld verkrijgen financiering) wordt met elkaar besproken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.



---

## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarscapelle](https://www.facebook.com/oomsmakelaarscapelle)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)



# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77



**Ooms.com**  
Makelaars