

# TE KOOP



Epicurusstraat 22

Rotterdam

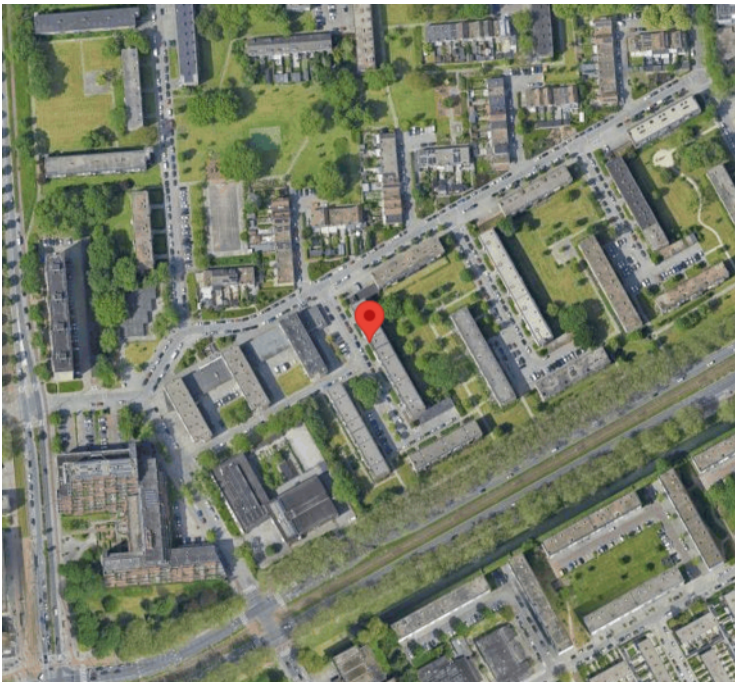
Vraagprijs

€ 249.000 K.K.



Key  
makelaardij

T 078 751 19 80 | M 06 36 11 89 01 (WhatsApp)  
info@keymakelaardij.nl | www.keymakelaardij.nl



## Kenmerken

Woonoppervlakte 73m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte 0  
Inhoud 241m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1963  
Type woning appartement  
Energie label aangevraagd



## Over Key makelaardij

**Key makelaardij** is de makelaar die het nét even anders aanpakt. We gaan een stapje verder; zo zijn we flexibel in contact, leveren we maatwerk, denken we actief met u mee in het proces van verkopen of kopen en vinden we persoonlijke communicatie waarbij toegankelijkheid, snelheid en authenticiteit voorop staan ontzettend belangrijk. Key makelaardij is een jong, eigentijds en energiek makelaarskantoor. We zijn aangesloten bij de branchevereniging van VBO makelaars, u mag dus een hoop van ons verwachten. Vakkennis, integriteit en een hoge servicegraad is een vanzelfsprekendheid.

Onze expertise ligt voornamelijk bij woningen in omgeving Rotterdam: Heerjansdam, Barendrecht, Rijsoord en Ridderkerk. Liever in een andere plaats een huis kopen, verkopen of taxeren, uiteraard ook dan bent u van harte welkom.

**Waarin onderscheiden wij ons nog meer;** ledere aanvraag is maatwerk, wij luisteren naar uw wensen en bespreken samen het plan van aanpak.

U hoeft niet naar ons te komen, wij komen naar u op een moment dat het u schikt.

We zijn flexibel in contact; telefonisch bereikbaar (ook via WhatsApp!) van maandag t/m vrijdag van 08.00 – 22.00 uur en op zaterdag 08.00-17.00 uur.

Bezichtigingen; ook mogelijk in de avonden en/of op zaterdag.

Kleinschaligheid kenmerkt ons door snel schakelen en écht persoonlijke service.

Waarom kiezen klanten voor mij?

- | Kleinschalig kantoor, welke bereikbaar is ook buiten kantoor tijden
- | Gemiddeld een **9,2** scoren voor verkoop
- | Gemiddeld een **9,3** scoren voor aankoop
- | Ik ook beëindigd taxateur ben, hierdoor de markt op mijn duim ken!
- | Ik écht maatwerk lever en ook kopers veel ruimte geef om op het gemak te bezichtigen

**Bent u nieuwsgierig geworden en wilt u meer weten? Of wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek? Wij komen graag op korte termijn bij u langs.**



## Epicurusstraat 22 Rotterdam

Ruim en instap-klaar appartement, gelegen op een gunstige locatie!

Dit appartement is gelegen op de derde verdieping en beschikt over ruim 74m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Of je nu starter bent, doorstromer, werkzaam in het Maasstad ziekenhuis of een jong gezin, met dit appartement kun je alle kanten op.

In 2005 is het appartement grondig gerenoveerd en heeft een nieuwe indeling gekregen. Hierdoor zijn de ruimtes nu logisch en heeft de woning veel lichtinval.

De woning beschikt over 3 goede slaapkamers aan de achterzijde met uitkijk over een groenstrook. Aan de voorzijde gelegen de woonkamer en keuken gesitueerd met tot toegang het balkon. Deze heeft een zonnige ligging en is daarom extra genieten na een werkdag.

De locatie is meer dan goed te noemen. Dicht bij de uitvalswegen A15/A16. Maar ook openbaar vervoer in de directe omgeving aanwezig, zoals treinstation Lombardijen welke u onder meer binnen 10 minuten in het centrum van Rotterdam brengt.

Voor de dagdagelijkse boodschappen biedt de Spinozaweg uitkomst. Diverse winkels en horecagelegenheden zijn hier te vinden.

Voor het opzoeken van het groen is het Spinozapark een goede uitvalbasis.

Verder in de directe omgeving is het Maasstad ziekenhuis te vinden, diverse scholen, crèches en gezondheidscentra.

Deze woning is zonder meer een bezoek waard! Ik nodig je graag uit voor een rondleiding.

# Omschrijving

## ENTREE:

Afgesloten portiek, bellentableau met intercomsysteem, brievenbussen, trappenhuis en de toegang tot de bergingen in de onderbouw.

## APPARTEMENT:

Het appartement bevindt zich op de derde verdieping en is bereikbaar middels de trap.

Binnenkomst met een meteen een oase aan ruimte. Aan de achterzijde bevinden zich de 3 slaapkamers welke allemaal een vrije uitkijk hebben over een groen plantsoen.

De woonkamer is licht en heeft veel ruimte. Vanuit de open hal toegang tot de badkamer. Deze is netjes betegeld, voorzien van een wastafel, een toilet en een douche.

Voorzijde de semi- open keuken welke uitgerust is van diverse inbouwapparatuur, waaronder een close in boiler van 10 liter, een ruim kookconform en voldoende kastruimte. Verder hier de aansluiting van de wasmachine. De boiler is netjes weggewerkt in een kast.

De woonkamer grenst aan het balkon, fijn op de zon gelegen, welke voorzien is van een modern elektrisch zonnescherm.

Het gehele appartement is smaakvol afgewerkt met nette plafonds en wanden. Het beschikt over een rustige laminaatvloer. Bovendien zijn alle ramen voorzien van kunststof kozijnen in hr++ glas voor een goede isolatie.

## BERGING

Deze is gesitueerd in de onderbouw.

## GLOBALE MAATVOERING:

Woonkamer circa 18m<sup>2</sup>;

Keuken circa 6m<sup>2</sup>;

Slaapkamer I circa 12m<sup>2</sup>;

Slaapkamer II circa 10m<sup>2</sup>;

Slaapkamer III circa 8m<sup>2</sup>;

Berging circa 12m<sup>2</sup>;

Balkon circa 8m<sup>2</sup>;

Badkamer circa 4m<sup>2</sup>;

## Overige bijzonderheden:

o Woonoppervlakte is circa 74m<sup>2</sup>;

o Energielabel aangevraagd;

o Inhoud van 241 m<sup>3</sup>;

o Eigen grond;

o De woning is voorzien van kunststof kozijnen in hr++ beglazing;

o Actieve VvE, maandelijkse bijdrage bedraagt €75,- per maand;

o Eigen boiler van 120 liter voor warm water;

o De woning is voorzien van stadsverwarming

o Woning kan gasloos gemaakt worden;

o Oplevering kan snel;

o Bij deze woning (ouder dan 30 jaar) zal er een ouderdomsclausule aan de koopovereenkomst worden toegevoegd;

o Bij deze woning zal er een asbestclausule aan de koopovereenkomst worden toegevoegd;

o Bij deze woning zal een niet zelfbewoningsclausule toegevoegd worden

Heeft u nog vragen? Wilt u extra informatie? Of wilt u graag een bezichtiging in deze prachtige woning?









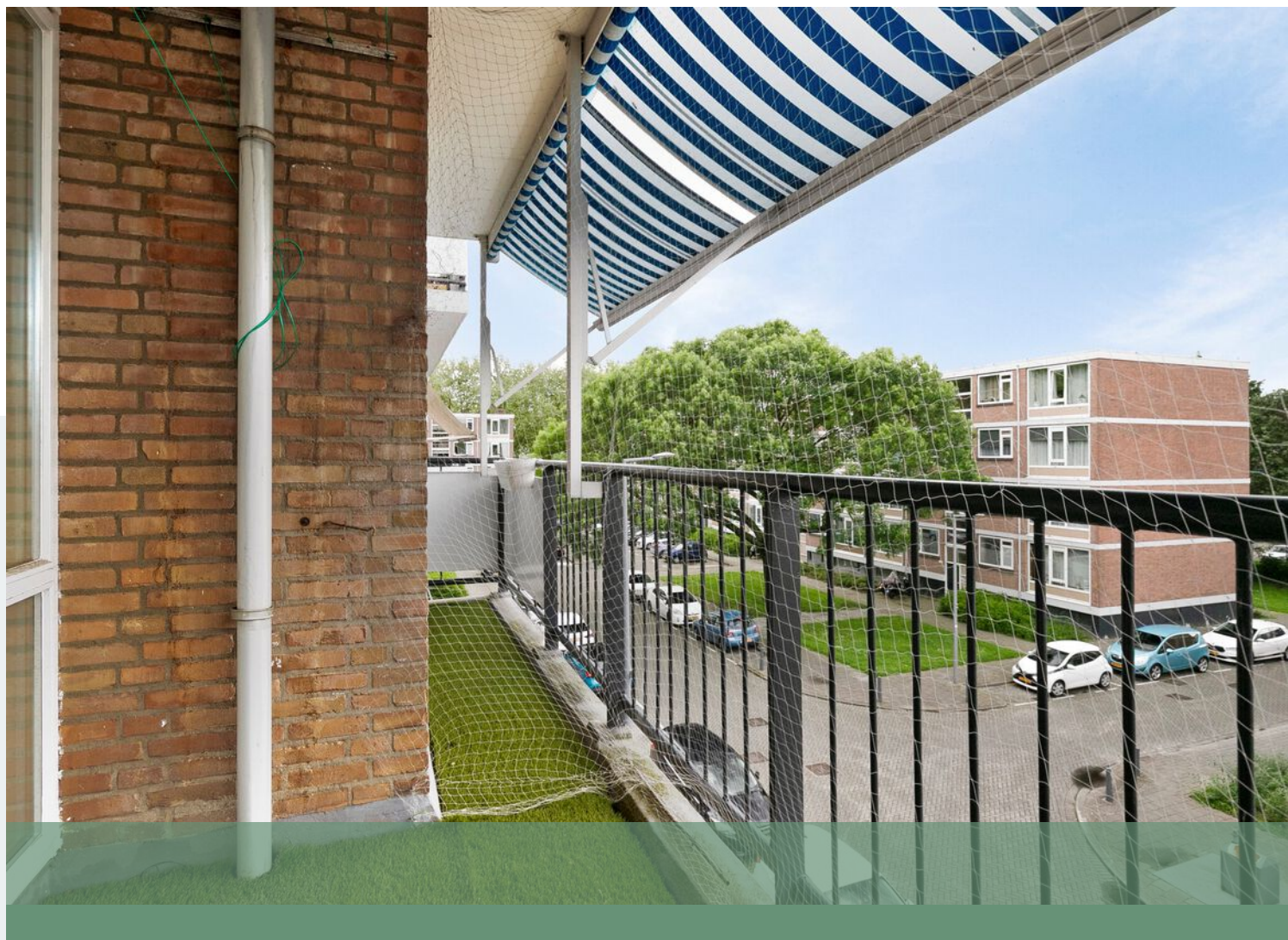


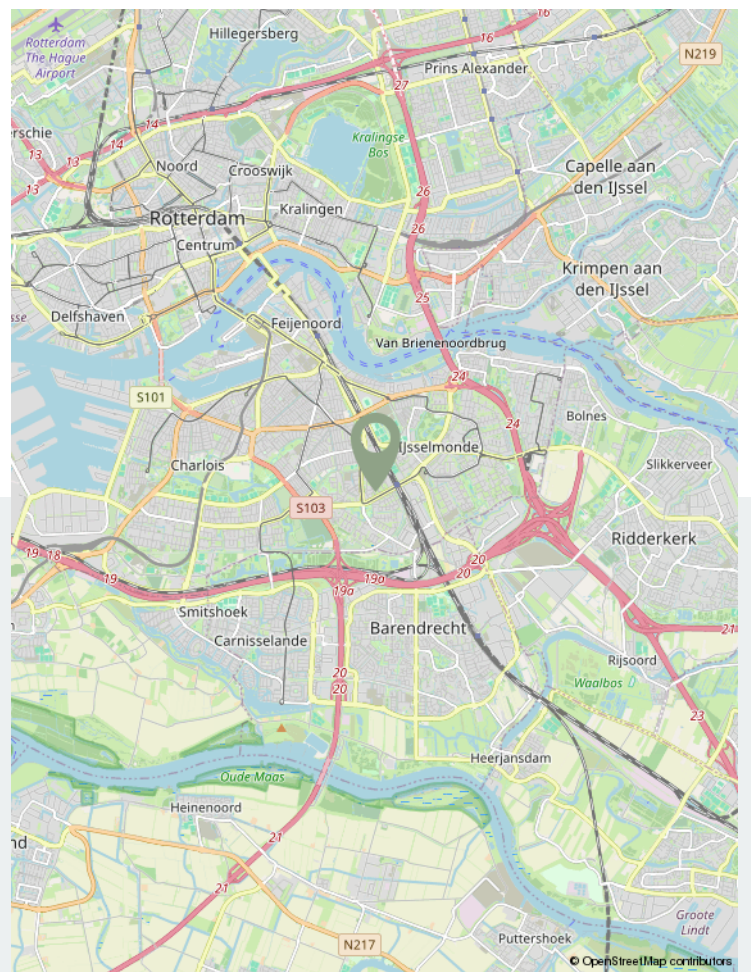
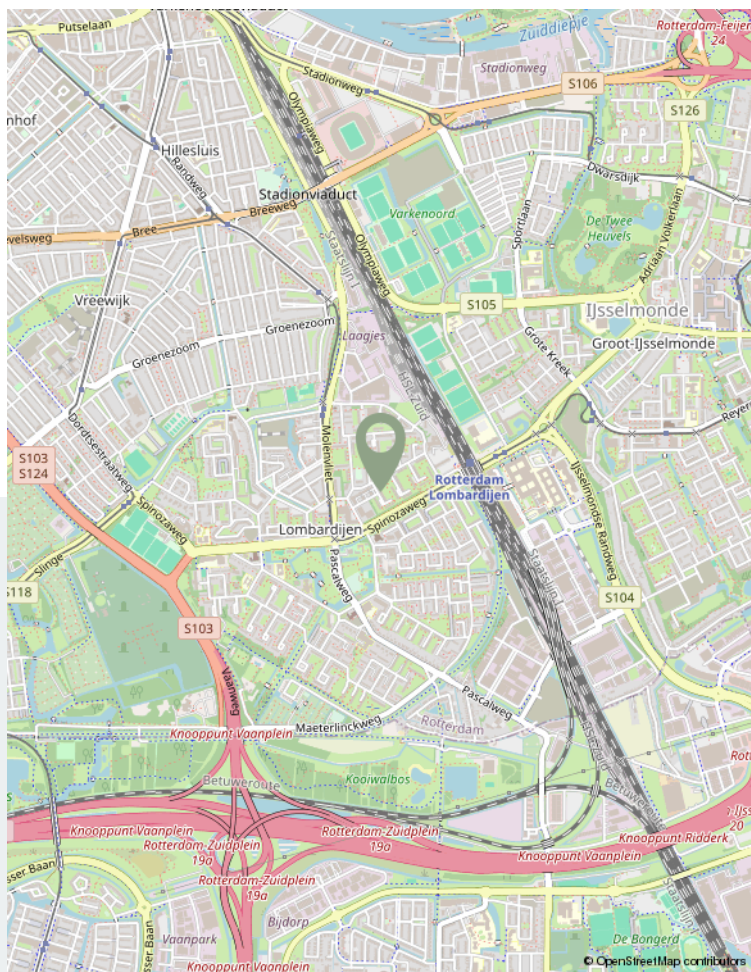
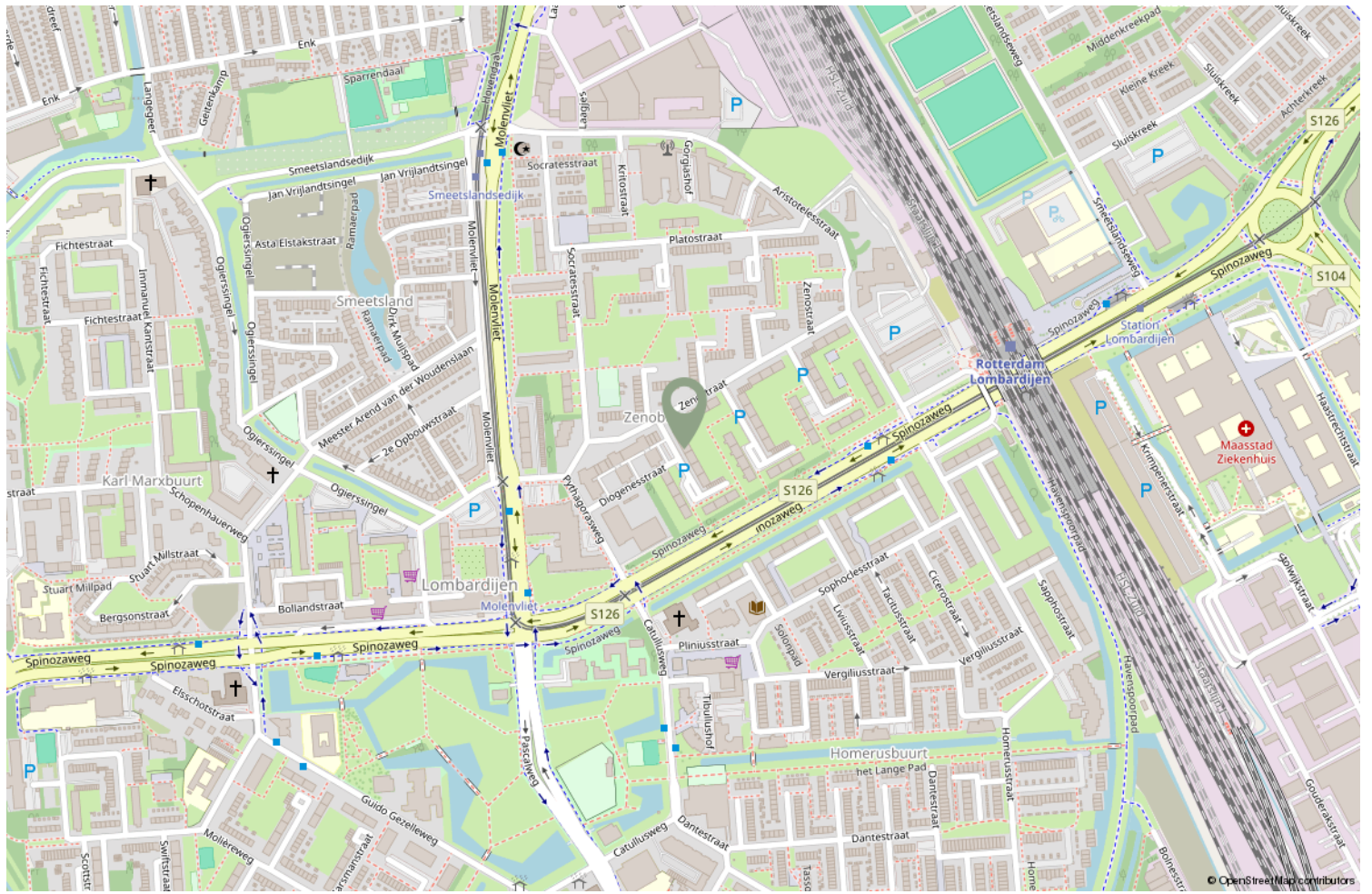












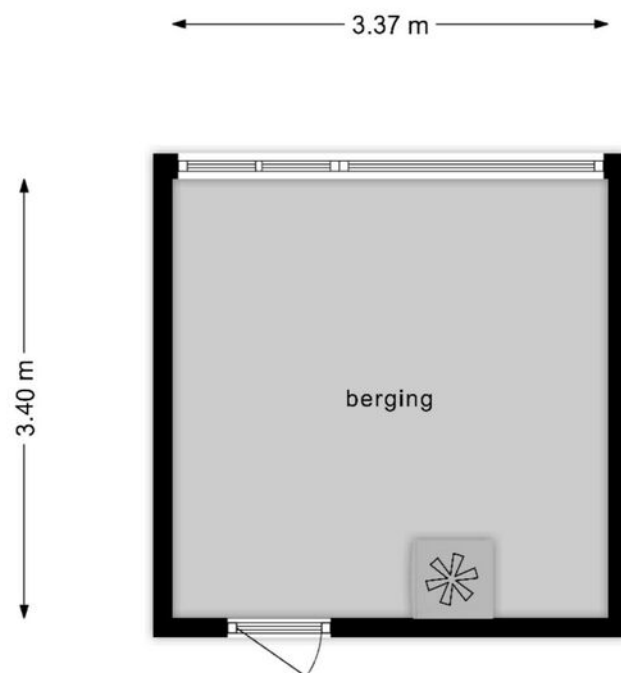
Locatie op de kaart



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


**Plattegrond**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2927</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|--|---|

# Kadastrale kaart

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Buiten</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                                 |               |          |              | X   |
| Buitenverlichting  |               |          |              | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                       |               |          |              | X   |
| Tuinhuis/buitenberging   |               |          |              | X   |
| Vijver   |               |          |              | X   |
| Broeikas   |               |          |              | X   |
| Vlaggenmast  |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen   |               |          |              | X   |
| <b>Woning</b>  |               |          |              |     |
| Alarminstallatie   |               |          |              | X   |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X   |
| Brievenbus   | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |     |
| Rookmelders  |               |          |              |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie (penslot voordeur) | X             |          |              |     |
| Screens  |               |          |              | X   |
| Rolluiken/zonwering buiten                                       | X             |          |              |     |
| Zonwering binnen   |               |          |              | X   |
| Vliegenhorren  | X             |          |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                                   |               |          |              |     |
| Gordijnrails   | X             |          |              |     |
| Gordijnen  | X             |          |              |     |
| Rolgordijnen   | X             |          |              |     |
| Vitrages   |               |          |              | X   |
| Jaloezieën/lamellen  |               |          |              | X   |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                  |               |          |              |     |
| Vloerbedekking/linoleum  |               |          |              | X   |
| Parketvloer/laminaat   | X             |          |              |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                                 |               |          |              |     |
| CV met toebehoren  |               |          |              |     |
| Close-in boiler (120 liter boiler/ en close in boiler 10liter)   | X             |          |              |     |
| Geiser   |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Thermostaat                                    | X             |          |              |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling        |               |          |              | X   |
| Airconditioning                                |               |          |              | X   |
| Kokend waterkraan                              |               |          |              | X   |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                  |               |          |              |     |
| (Voorzet) open haard                           |               |          |              | X   |
| Allesbrander                                   |               |          |              | X   |
| Kachels  |               |          |              | X   |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>     |               |          |              |     |
| Keukenmeubel                                   |               |          |              | X   |
| (Combi)magnetron                               | X             |          |              |     |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | X             |          |              |     |
| Oven   |               |          |              |     |
| Vaatwasser                                     | X             |          |              |     |
| Afzuigkap/schouw                               | X             |          |              |     |
| Koelkast/vrieskast                             | X             |          |              |     |
| Wasmachine                                     |               |          |              | X   |
| Wasdroger                                      |               |          |              | X   |
| <b>Verlichting, te weten</b>                   |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                    |               |          |              | X   |
| Opbouwverlichting                              |               |          |              | X   |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>    |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                                 |               | X        |              |     |
| Boeken/legplanken (slaapkamer)                 |               |          |              |     |
| Werkbank in schuur/garage                      |               |          |              | X   |
| Vast bureau                                    |               |          |              | X   |
| Spiegelwanden                                  | X             |          |              |     |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                 |               |          |              |     |
| Badkameraccessoires                            |               | X        |              |     |
| Wastafel(s)                                    | X             |          |              |     |
| Toiletaccessoires                              |               | X        |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat              |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                          |               |          |              | X   |
| Sauna  |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |     |
| Telefoon toestellen                                |               |          |              | X   |
| Telefooninstallatie                                |               |          |              | X   |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |     |
| Radiatorafwerking                                  |               |          |              | X   |
| Voorzetramen                                       |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen                              |               |          |              | X   |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |               |          |              |     |
| Schilderijophangstelsysteem                        | X             |          |              |     |

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

Key makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen vbo-aankoopmakelaar mee.

**Extra informatie**



# Uw makelaar

Kijken wat ik voor u kan betekenen? Ik kom graag bij u op bezoek.

 Verkoop

 Aankoopbegeleiding

 Gevalideerde NWWI taxaties

Volg ons ook op de social media voor het laatste nieuws, leuke weetjes en het aanbod!



Appelgaard 34 | 2995 XP Heerjansdam  
T 078 751 19 80 | M 06 36 11 89 01 (WhatsApp)  
info@keymakelaardij.nl | www.keymakelaardij.nl

