

## Russischestraat 34 B 02, 3028 BE Rotterdam

Vraagprijs € 263.000,- k.k.



Vlietlanden NVM Makelaars  
Waalstraat 63  
3131 CS, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4601900  
E-mail: [info@vlietlanden.info](mailto:info@vlietlanden.info)

## Omschrijving

### Russischestraat 34 B 02, 3028 BE Rotterdam

Pak jij deze kans om dit appartement helemaal naar eigen smaak in te richten?

Dit fijne appartement in de bruisende wijk Oud Mathenesse, Rotterdam, biedt volop mogelijkheden! Met een doorzonwoonkamer, twee balkons en kunststof kozijnen, is het een ideale woning voor starters en klussers. Het appartement is gelegen op eigen grond. Je kunt hier direct aan de slag om het helemaal jouw thuis te maken. De woning heeft liefde nodig, maar met wat werk creëer je hier je eigen droomplek. Maak snel een afspraak en ontdek de mogelijkheden!

#### INDELING

Dit appartement ligt op de tweede en derde verdieping van een karakteristiek pand uit 1937. De lichte doorzon woonkamer op de tweede verdieping is heerlijk ruim. Hier heb je ook toegang tot het balkon op het zuiden, waar je de hele middag van de zon kunt genieten.

In de hal bevindt zich een apart toilet. De open keuken, die je helemaal naar eigen smaak kunt inrichten, biedt een blanco canvas voor jouw droomkeuken. Met de ruimte en flexibiliteit kun je hier alle kanten op.

Via een trap in de woonkamer bereik je de slaapkamer op de derde verdieping.

Op de derde verdieping bevindt zich een slaapkamer, welke toegang biedt tot het balkon op het noorden. Op deze derde verdieping is ook de badkamer te vinden.

#### EXTERIEUR

Het appartement heeft twee balkons, wat zorgt voor lekker veel buitenruimte. Het balkon op het zuiden is toegankelijk via de woonkamer. Op dit balkon heb je de hele middag en avond heerlijk in de zon. Het tweede balkon, gelegen op de derde verdieping en toegankelijk via de tweede slaapkamer, ligt op het noorden.

#### LIGGING

De appartement is gelegen in Oud Mathenesse. Je bent hier op fietsafstand van het centrum van Rotterdam, met alle voorzieningen binnen handbereik. In de buurt vind je diverse supermarkten, winkels en scholen. Ook zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer, zoals bussen en trams, en ben je met de auto binnen enkele minuten op de A20 en A13. Voor ontspanning kun je terecht in nabijgelegen parken of langs de waterkant.

#### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1937
- Gelegen op eigen grond
- Maandelijkse VVE € 184,-- per maand
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing
- Energielabel in aanvraag
- Kunststof kozijnen
- Twee balkons, waaronder één op het zuiden
- Oplevering in overleg

#### Woonoppervlakte

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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

#### Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

#### Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten voor deze doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

#### Zelfbewoningsplicht

Koper is bekend met de zelfbewoningsplicht welke vanaf 01-01-2023 binnen de gemeente Rotterdam van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Rotterdam omtrent de desbetreffende regelgeving. Verkoper noch verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

#### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

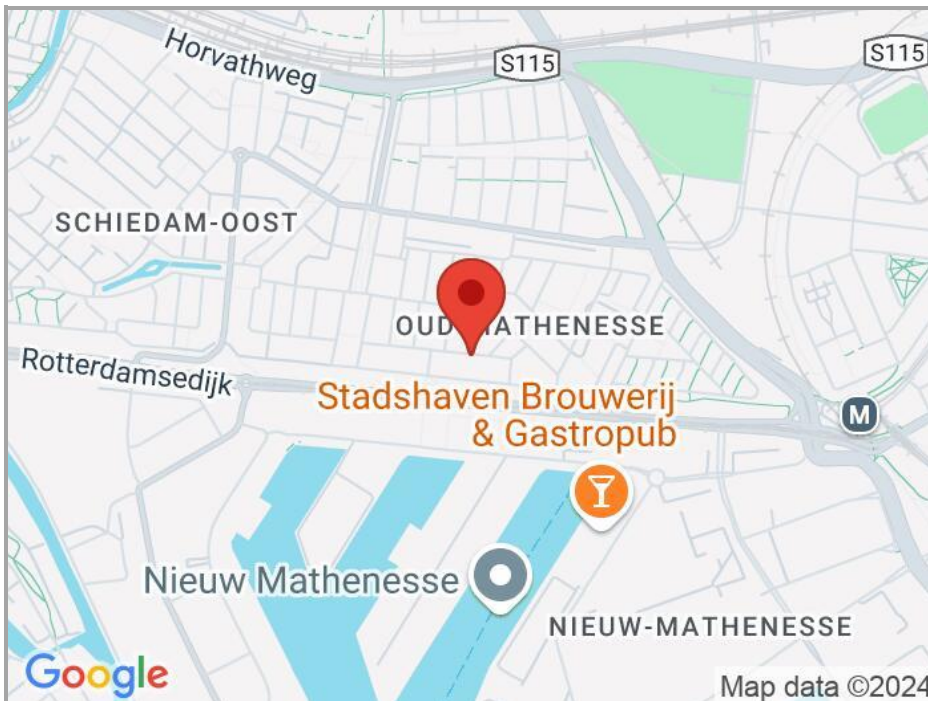
Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens.

## Kenmerken

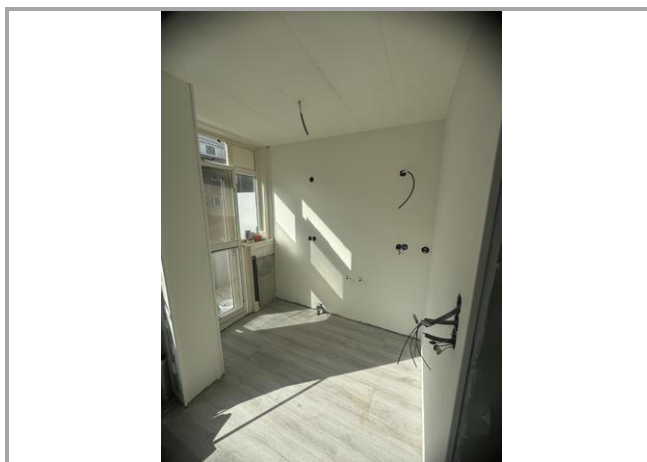
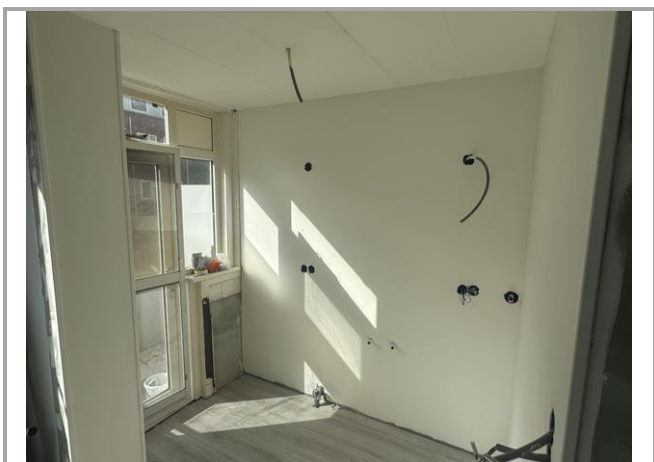
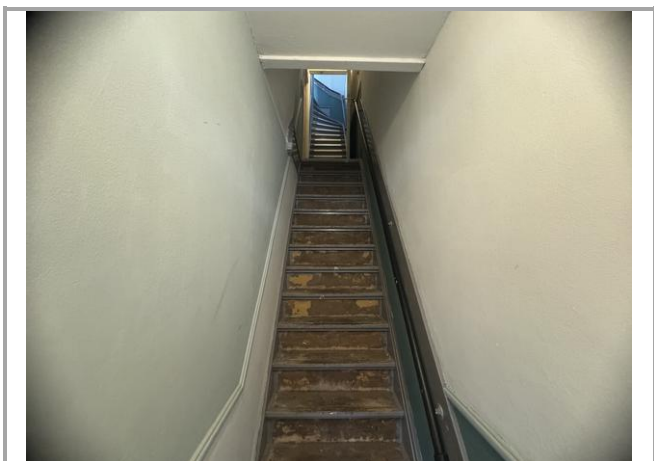
Vraagprijs	€ 263.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	210 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	82 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1937
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas

## Locatie

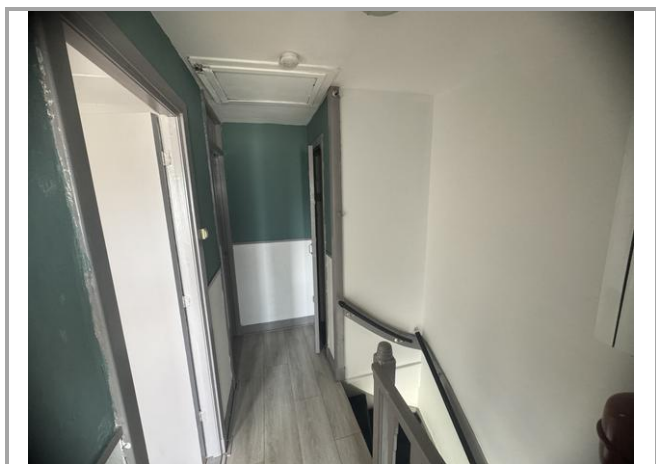
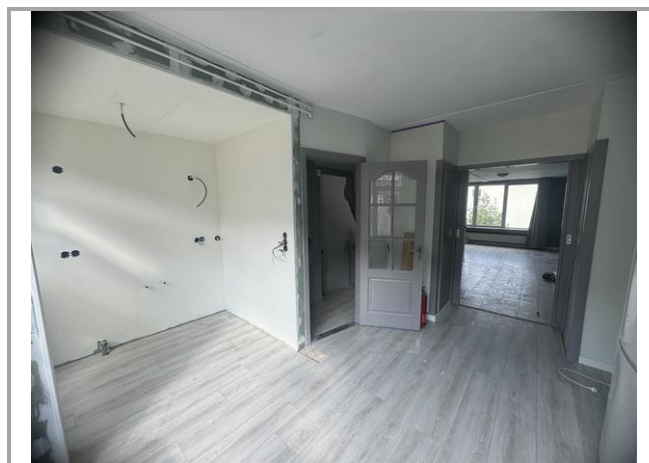
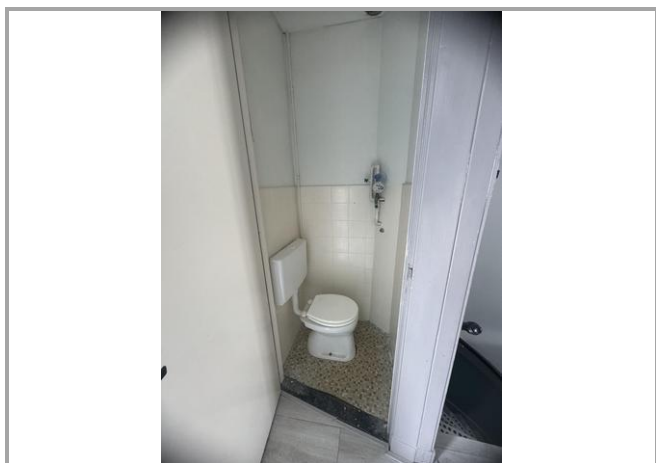
Russischestraat 34 B 02  
3028 BE ROTTERDAM



## Foto's



## Foto's



## Foto's

