



**TE KOOP**  
**€ 315.000 K.K.**



**Verboomstraat 96 A**  
3082 JR Rotterdam





# Verboomstraat 96 A 3082 JR Rotterdam

## Inleiding

---

Comfortabele benedenwoning met zonnige tuin, balkon en verrassend veel leefruimte. In een karakteristieke straat in het geliefde Oud-Charlois ligt deze goed onderhouden benedenwoning, verdeeld over het souterrain en de begane grond. De woning op eigen grond beschikt over een ruime tuin van ruim 60 m<sup>2</sup> op het zuidoosten, een balkon en is verzorgd afgewerkt. Dankzij de praktische indeling en het prettige wooncomfort is dit een woning waar u zich direct thuis voelt.

Via de eigen entree bereikt u de hal met vaste trap naar het souterrain. De lichte woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en een moderne laminaatvloer. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een prettige verbinding met buiten.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon, een fijne plek voor een moment buiten. Zowel de woonkamer als de slaapkamer zijn uitgerust met airconditioning voor een aangename binnentemperatuur.

### Badkamer

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een regendouche, hangend toilet en wastafelmeubel en beschikt over mechanische ventilatie.



## Ligging en indeling

---

### Souterrain

In het souterrain bevindt zich een ruime en knusse slaapkamer aan de tuinzijde, voorzien van airconditioning en met directe toegang tot de tuin. Daarnaast is er een gang en een praktische bergkamer.

### Tuin en balkon

De achtertuin van circa 60 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidoosten, biedt volop ruimte om te ontspannen en is bereikbaar via een achterom. Een fijne rustige buitenruimte in de levendige stad die het woongenot compleet maakt. Daarnaast beschikt de woning over een balkon aan de achterzijde op de begane grond.

### Ligging

De woning is gelegen in een woonwijk in Rotterdam-Charlois, met diverse voorzieningen in de directe omgeving, zoals supermarkten, winkels, basisscholen, speeltuinen en een huisarts. Openbaar vervoer (bus en tram) is op korte loopafstand bereikbaar. Via uitvalswegen en de Maastunnel is het centrum van Rotterdam snel te bereiken.





## Ligging en indeling

---

### Tuin & Balkon

De achtertuin van circa 60 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidoosten, biedt volop ruimte om te ontspannen en is bereikbaar via een afsluitbare achterom. Een fijne rustige buitenruimte in de levendige stad die het woongenot compleet maakt. Balkon op de begane grond van ca. 8 m<sup>2</sup> bereikbaar vanuit de keuken en met een trap naar de tuin.

### Bijzonderheden

- Benedenwoning met woonruimte op begane grond en souterrain
- Zonnige tuin op het zuidoosten met achterom en een balkon op de begane grond
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamer (2023 en 2025) en Cv-installatie (2022)
- Praktische indeling met mogelijkheden voor een tweede slaapkamer of thuiswerkplek
- Gelegen op eigen grond met afsluitbare achtertoegang
- Gunstige ligging met alle dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer voor de deur
- Recht van overpad voor bovenwoning naar de berging in het souterrain
- Gehele dak is recent vernieuwd en volledig betaald
- Oplevering zo spoedig mogelijk en in overleg

# Kenmerken

---

## Overdracht

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Vraagprijs    | € 315.000,- k.k.        |
| Servicekosten | € 142,19                |
| Elektra       | € 319,02                |
| Gas           | € 1.058,57              |
| Water         | € 276,-                 |
| Aanvaarding   | Per zondag 1 maart 2026 |

## Bouw

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Type object    | Appartement, benedenwoning |
| Woonlaag       | 1e woonlaag                |
| Soort bouw     | Bestaande bouw             |
| Bouwperiode    | 1939                       |
| Dakbedekking   | Dakpannen                  |
| Type dak       | Zadeldak                   |
| Isolatievormen | Gedeeltelijk dubbel glas   |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 163 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 81 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 258 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 7,8 m <sup>2</sup> |

## Indeling

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                        |
| Aantal kamers    | 2 (waarvan 1 slaapkamer) |
| Aantal badkamers | 1                        |

## Locatie

|         |                                                                                        |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan drukke weg<br>Havengebied<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|      |             |
|------|-------------|
| Type | Achtertuint |
|------|-------------|

# Kenmerken

---

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Hoofdtuin          | Ja       |
| Oriëntering        | Zuidoost |
| Heeft een achterom | Ja       |
| Staat              | Normaal  |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | B |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| CV ketel   | Remeha Tzerra Ace 39C CW5 |
| Warmtebron | Gas                       |
| Bouwjaar   | 2022                      |
| Combiketel | Ja                        |
| Eigendom   | Eigendom                  |

## Uitrusting

|                                      |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Warm water                           | CV-ketel                               |
| Verwarmingssysteem                   | Airconditioning<br>Centrale verwarming |
| Heeft airco                          | Ja                                     |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                                     |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                     |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                                     |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                     |
| Heeft ventilatie                     | Ja                                     |

## Vereniging van Eigenaren

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Ingeschreven bij de KvK   | Ja |
| Jaarlijkse vergadering    | Ja |
| Periodieke bijdrage       | Ja |
| Meer jaren onderhoudsplan | Ja |
| Opstal verzekering        | Ja |

## Kadastrale gegevens

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Eigendom | Gebruik en bewoning |
|----------|---------------------|





# Foto's

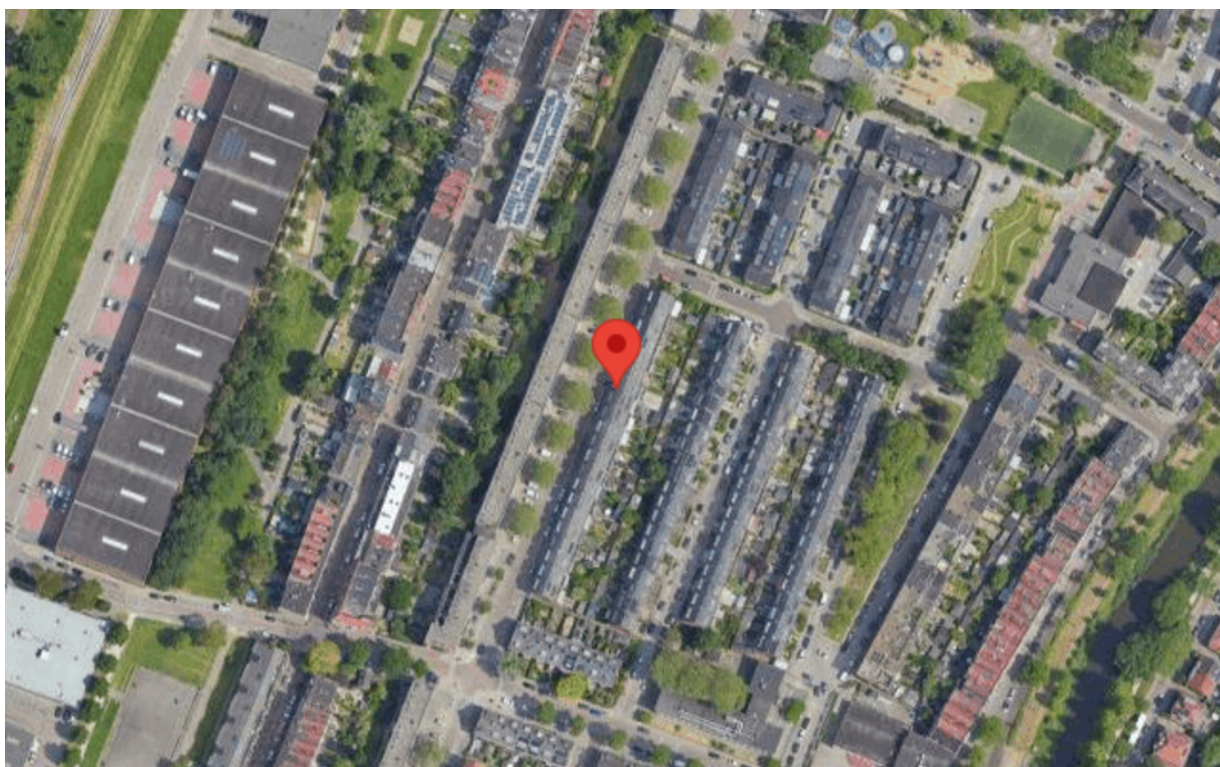
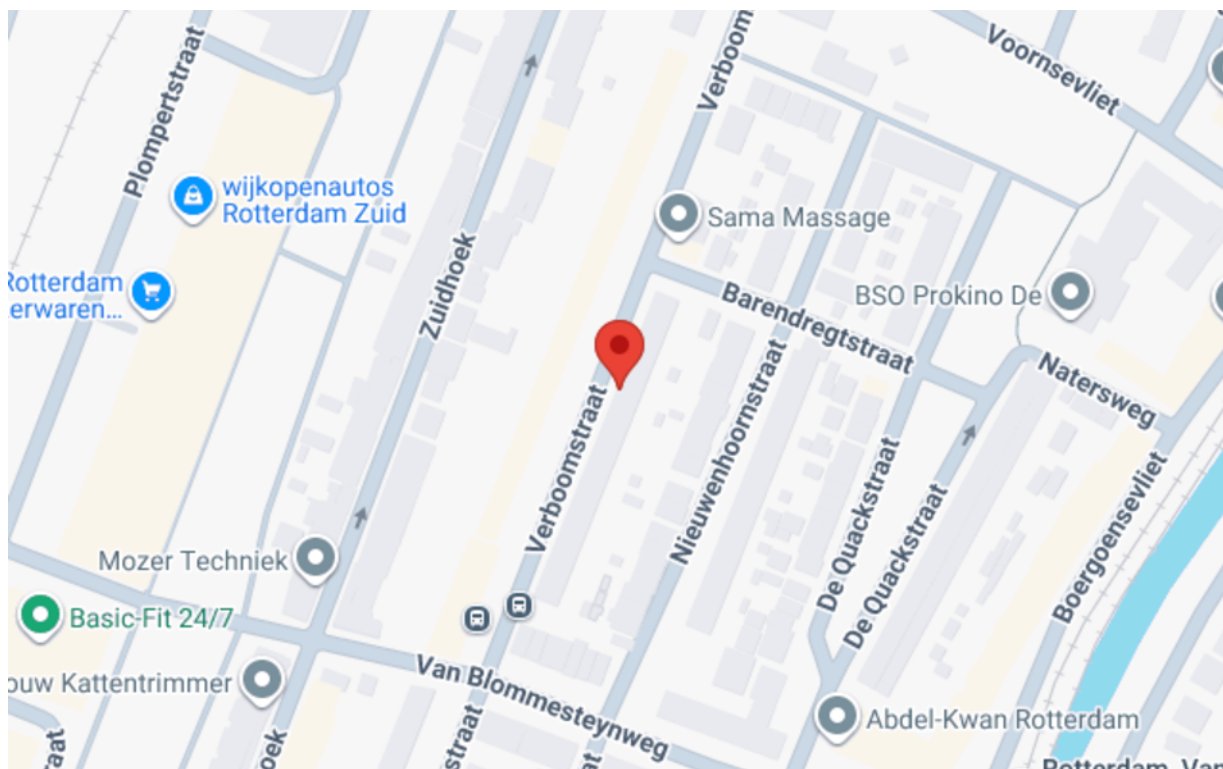
---



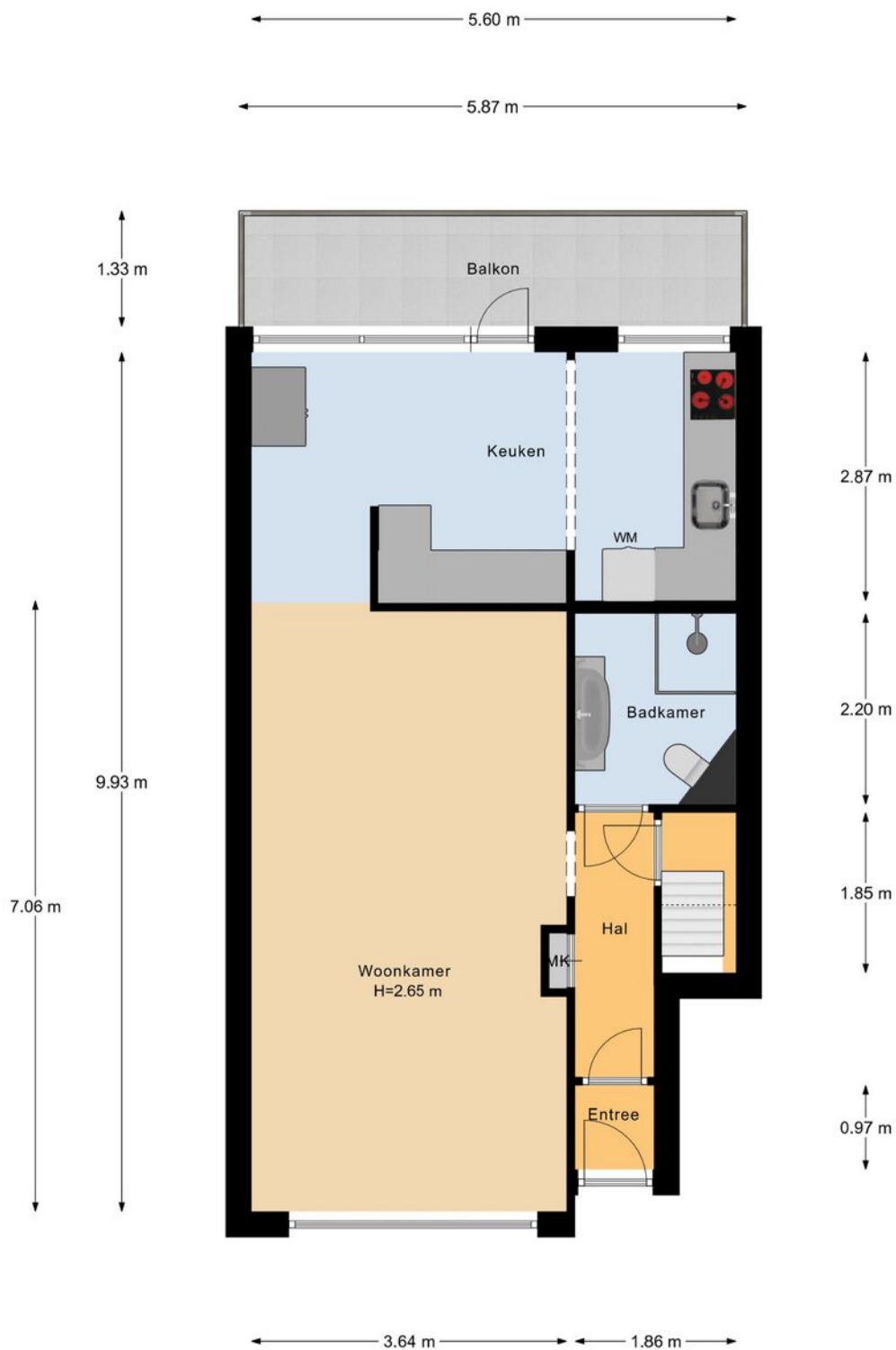


# Google maps

---



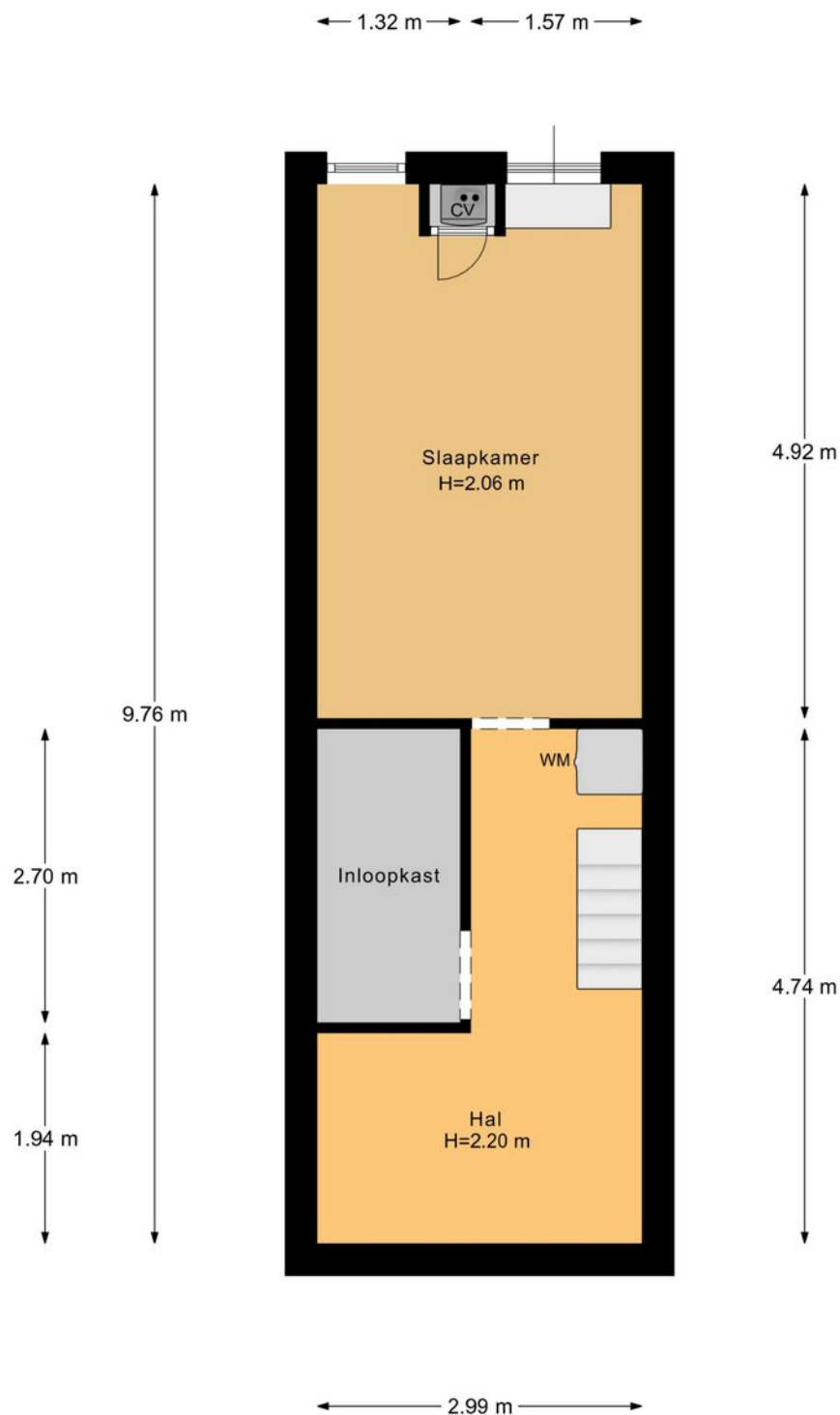
# Tekeningen



Begane Grond



# Tekeningen



Souterrain





# Foto's

---







# Foto's

---





# Informatie

*Dienstverlening door De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.  
Als allround financieel advies- en makelaarskantoor kunnen wij onze  
klanten breed adviseren. Als u geïnteresseerd bent in een hypotheek of  
meer informatie wenst over energiebesparende maatregelen, dan helpen*

*wij u graag verder.*

*Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen*

*Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn.  
Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan  
gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is  
op te vragen via de makelaar.*

*Koopakte*

*Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze  
voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de VBO. De  
waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en  
wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken  
voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning,  
hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze  
zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules  
zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte*

*Gunning*

*Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de  
gegadigde van zijn keuze.*

*Voorbehouden*

*Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van  
de beschikbare gegevens moet ervan uitgegaan worden dat het  
bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen,  
jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge  
informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft  
zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn;  
kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had  
kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De  
makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.*

*Verdere informatie*

*Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren  
ter inzage en bepaalde informatie kunnen wij op uw verzoek aan u  
mailen of toesturen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten waden  
ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een  
uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.*

*De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.*

*Scheepmakershaven 20 Oud-Beijerland, fopjr@fdegroot.nl, 0186-615233*

# De Groot Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20  
3260 AE Oud-Beijerland  
0186-615233  
[fopjr@fdegrooot.nl](mailto:fopjr@fdegrooot.nl)