



## Galjootstraat 13B, 3028 VJ Rotterdam

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Midden in de rustige woonwijk Oud-Mathenesse tref je dit sfeervolle en instapklare drie-kamer-appartement aan met een loggia op het oosten en balkon op het westen. In de loggia geniet je iedere ochtend met een heerlijk kopje koffie van de eerste zonnestralen, terwijl het balkon je de mogelijkheid biedt om in de avond van het zonnetje te genieten. Met maar liefst drie slaapkamers biedt deze woning diverse mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Op loopafstand vind je alle dagelijkse voorzieningen aan en rond de Franselaan. Wil je erop uit? Beneden in de berging staat je fiets al klaar en ben je zo in het centrum van Rotterdam of Schiedam. Wil je wat verder weg? Met de auto zijn de A20, A4 en A13 binnen enkele minuten te bereiken.**

Kortom, een instapklare woning met drie slaapkamers, loggia en balkon in een rustige buurt!

Wil je dit keurig onderhouden appartement met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Gesloten portiek met trapopgang naar de 2e verdieping. Tevens is op de begane grond de berging gesitueerd.

#### 2e verdieping

Hal/entree van waaruit alle ruimten in het appartement te bereiken zijn. Ruime living met zitgedeelte aan de achterzijde en open keuken aan de voorzijde. Aan de voorzijde toegang tot de loggia welke is gericht op het oosten. De keuken bestaat uit een wandopstelling en een spoeleiland en heeft een degelijk blad. De wandopstelling is v.v. een inductiekookplaat (4 zones), rvs-afzuigkap, combi-magnetron en koel-vries-combinatie (Samsung, 2023). Het spoeleiland is v.v. een spoelbak met kraan en een vaatwasmachine. Er zijn drie slaapkamers aanwezig waarvan de aan de achterzijde gesitueerde kamer toegang geeft tot het balkon. De badkamer is v.v. een inloopdouche met hand- en regendouche, wastafelmeubel en designradiator. De toiletruimte is v.v. hangend closet en fonteintje. Ook zijn er een praktische bergkast en een CV-kast (met daarin gesitueerd de wasmachine-opstelplaats) in het appartement aanwezig. De gehele woning (uitgezonderd de natte ruimten) is v.v. een nette laminaatvloer. De meterkast is vanuit het gemeenschappelijke trappenhuis te bereiken.

### BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1950.
- Energielabel C.
- De woning is in 2019-2020 volledig gerenoveerd en onder andere voorzien van een nieuwe vloer, wandafwerking, keuken en sanitair.
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (2018).
- Loggia op het oosten en balkon op het westen, dus je hebt altijd een plek in de zon én in de schaduw.
- Eigen berging op de begane grond.
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel ca. € 155,-.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.

- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van diverse dagelijkse voorzieningen.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus, metro, trein) en diverse uitvalswegen (A4, A13, A20) is gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbest- en loodclausule.
- Oplevering: in overleg (voorkeur verkoper: vóór het einde van dit jaar).

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"My experience living at Galjootstraat 13B will be one I'll never forget. Not only were my neighbors wonderful people to meet and chat with, but the apartment's location is truly amazing. All forms of public transport are nearby and easily accessible. The apartment benefits from natural lighting from all directions. Essentials such as grocery stores and general practitioners are just a 5-minute walk away. There's also an abundance of nature, which adds to the beauty and privacy. I'm very sad to say goodbye to this apartment, but I must move on to the next chapter of my life."*

#### BOD UITBRENGEN

Na bezichting van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter geanonimiseerd gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 250.000,- k.k.**

#### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 250.000,- k.k.
<b>Soort woning</b>	: Appartement, portiekflat
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 216 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Ca. 64 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1950
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Energielabel</b>	: C
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

## Locatie

Galjootstraat 13 B  
3028 VJ ROTTERDAM







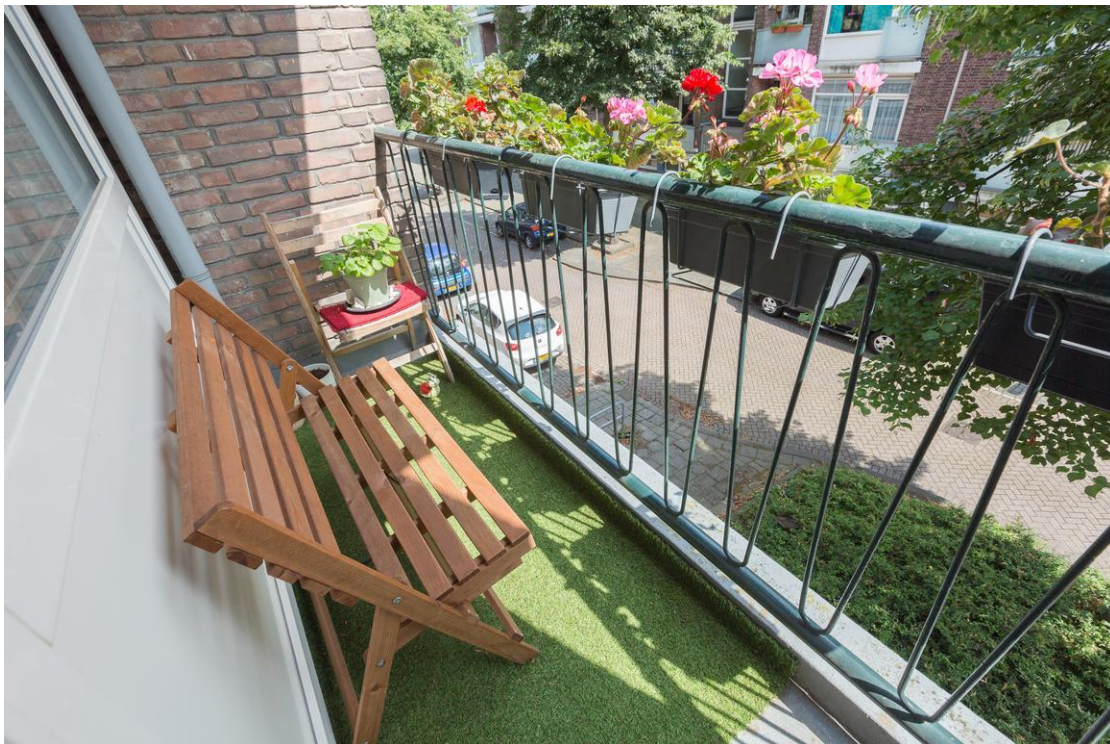




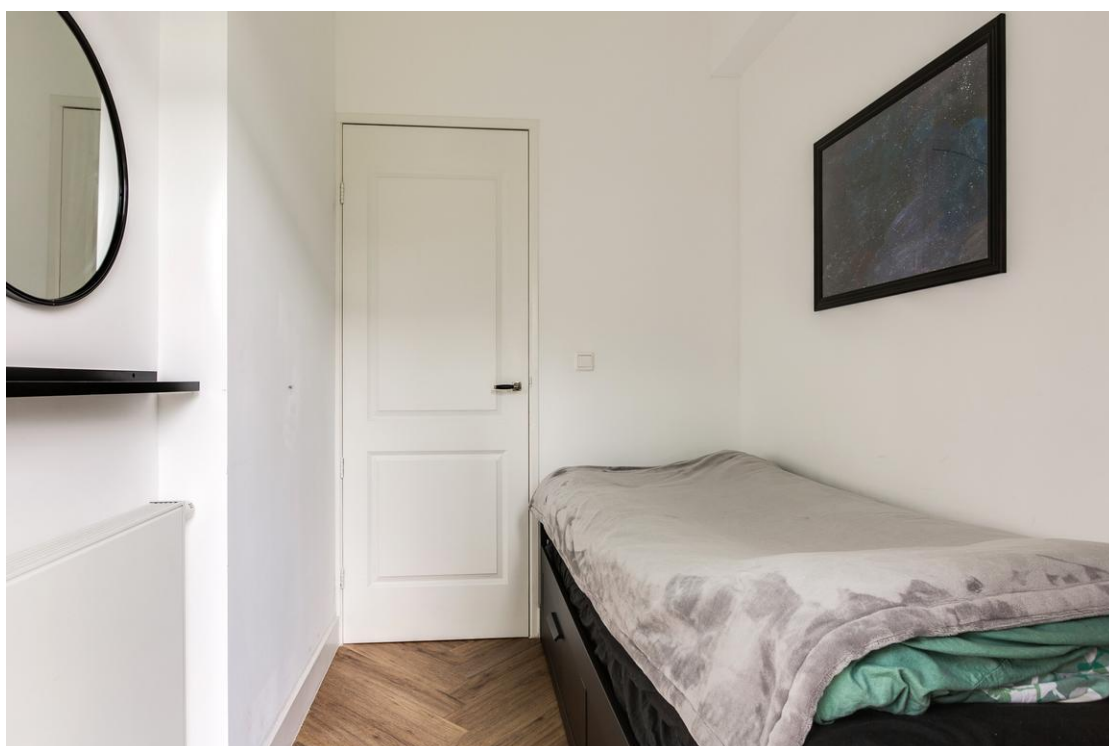




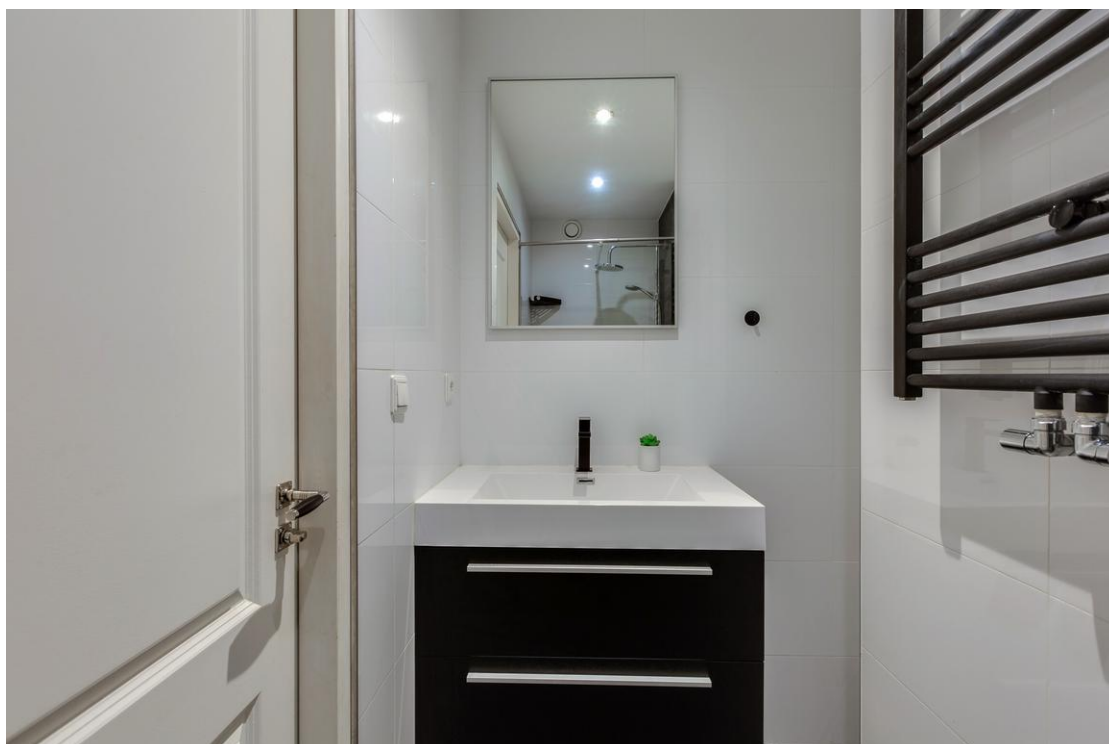




















## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
—	Huisnummer	Sectie AA	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1345	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Plattegrond | 2e verdieping

Galjoetstraat 13B - Rotterdam  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

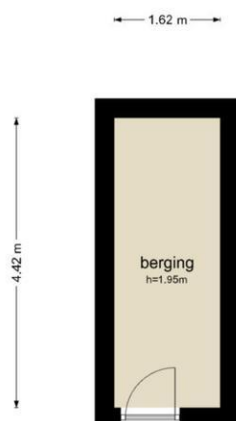
## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | Berging

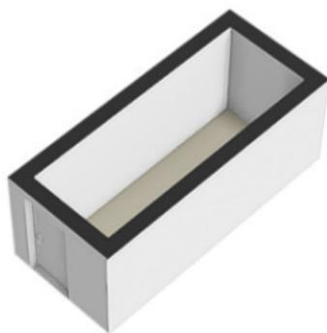


Galjootstraat 13B - Rotterdam  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenro.nl

## Plattegrond | Berging



# Overige informatie

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.