



# WONEN

**ENGELSESTRAAT 34 B 02** 3028 CH ROTTERDAM

*ENERGIELABEL C  
KETEL UIT 2024*

*KLUSWONING  
CHARME JAREN 30*

*CREEER 20M2  
EXTRA OP ZOLDER*



**RE/MAX**

RE/MAX Totaal Makelaars  
Goudsesingel 113  
3031 EE Rotterdam

010-4535920  
totaal@remax.nl  
remax-totaal.nl



# Wonen in Rotterdam doe je met RE/MAX



# WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Totaal Makelaars** is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

**Volg en like ons online**



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

83 m<sup>2</sup>

INHOUD

350 m<sup>3</sup>

ETAGE

2e

BOUWJAAR

1937

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



**ONDERHOUD**

redelijk

**VERWARMING**

c.v.-ketel 2024

**ENERGIELABEL**

C

**BALKON**

Meerdere

**PARKEREN**

Parkeervergunning

**BERGING**

nee



# KOM VERDER

## ENGELSESTRAAT 34 B 02

VRAAGPRIJS  
€ 300.000 K.K.

### KLUSLIEFHEBBERS OPGELET!!

Wat een geweldige kans om van dit gave JAREN 30 appartement weer een waar paleisje te maken. Zoveel potentie, zoveel mogelijkheden. Maak van de vliering een extra slaapkamer van 20m2.

Een ware kans! Jeuken jouw handen? Kan jij er doorheen kijken? Alvast wat inspiratiebeelden hoe gaaf je het kan maken.

Wij nodigen je van harte uit om te komen kijken en je te laten inspireren in dit fantastische appartement.

### WIJK

Dit appartement is gelegen in een rustige en groene omgeving in de wijk Oud-Mathenesse. Vlakbij is een kleine buurtsuper. Andere voorzieningen zoals scholen, openbaar vervoer (Station Schiedam Centrum en Rotterdam West) en diverse uitvalswegen zijn dichtbij. En binnen ca. 15 minuten fietsen bent u in het centrum van Rotterdam.

### INDELING

Entree met brievenbus en bel. Vervolg je weg de trap op naar de tweede etage welke toegang geeft tot de te maken ruime woon en eetkamer met open keuken, zie art impressie. Ook de meterkast, toilet en zijn hier gesitueerd.

Via de trap naar boven kom je op de 3e etage, waar er een slaapkamer, badkamer en de wasruimte zich bevinden.

**De zolder is nu nog bereikbaar via een luik, maar hier zit de grote meerwaarde... maak een vaste trap, een dakkapel en creëer zo 20m2 extra woonoppervlakte en daarbij een extra slaapkamer. Een ware 4e etage is hier mogelijk!**

Het appartement heeft liefde nodig, met handige handen, schuur- en verfwerk kan je er een prachtwoning van maken. Veel potentie voor degene die het zien. Mogelijkheid tot uitbreiden woonoppervlakte.

De basis van het appartement is in orde, het is cosmetisch wat aangepakt moet worden.

---

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel C
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas
- Kluswoning
- Meerdere balkons aanwezig
- Bouwjaar 1937
- Woonoppervlakte 83 m<sup>2</sup>
- Mogelijkheid om woonoppervlakte uit te breiden met 20m<sup>2</sup>
- Eigen grond
- Actieve VvE
- Maandelijks bijdrage VVE 75 euro
- CV ketel 2024
- Niet bewonersclausule van toepassing
- Oplevering in overleg
- Parkeren dmv vergunning 10 euro per maand

**Een leuke woning waar met wat liefde en een update alle woonwensen uitkomen. Stap de deur uit en laat je verrassen door de gezelligheid van de omgeving. Door de centrale ligging zijn alle voorzieningen in de nabijheid. In 1 woord geweldig!**

Wij nodigen je van harte uit om je te laten inspireren door de mogelijkheden van deze gunstig gelegen woning en deze met eigen ogen te komen bewonderen.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

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.

**Eigen woning verkopen? Begin met een gratis waardebepaling en gratis advies; ik kom u dit graag geven.**

NEN2580

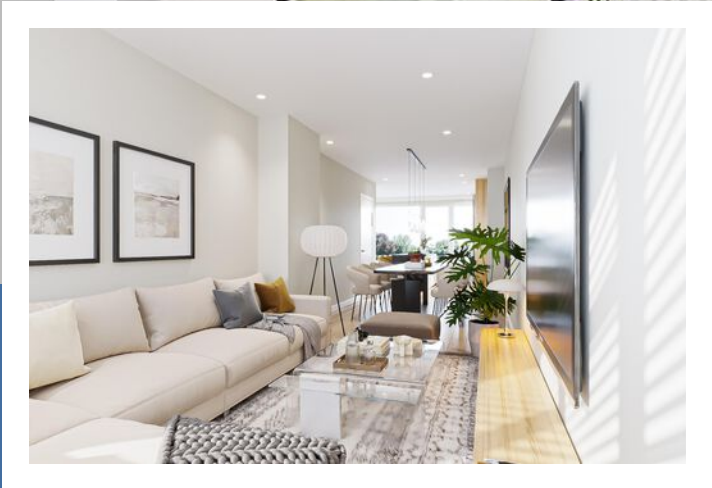
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Makelaar: Libby Voormeulen**

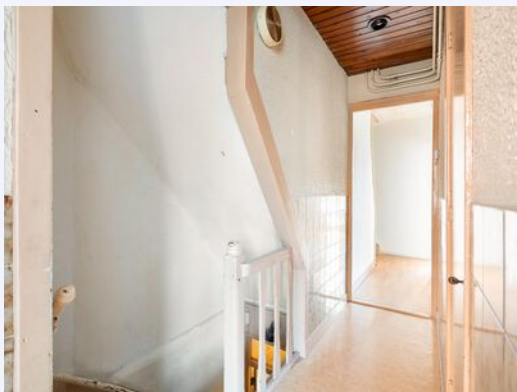




*INSPIRATIE*







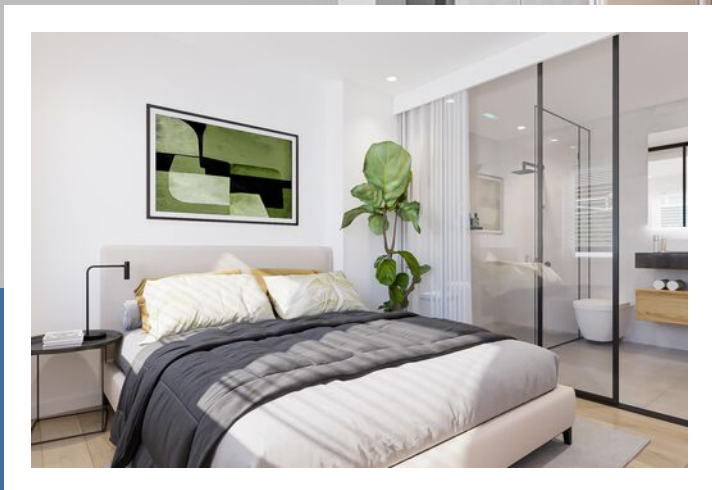


**KLUSSEN  
MAAR!**

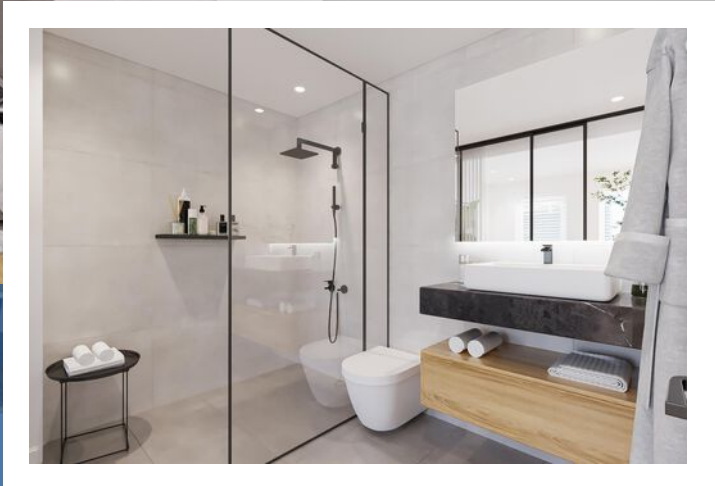


**MAAK HET JULLIE**





*INSPIRATIE*

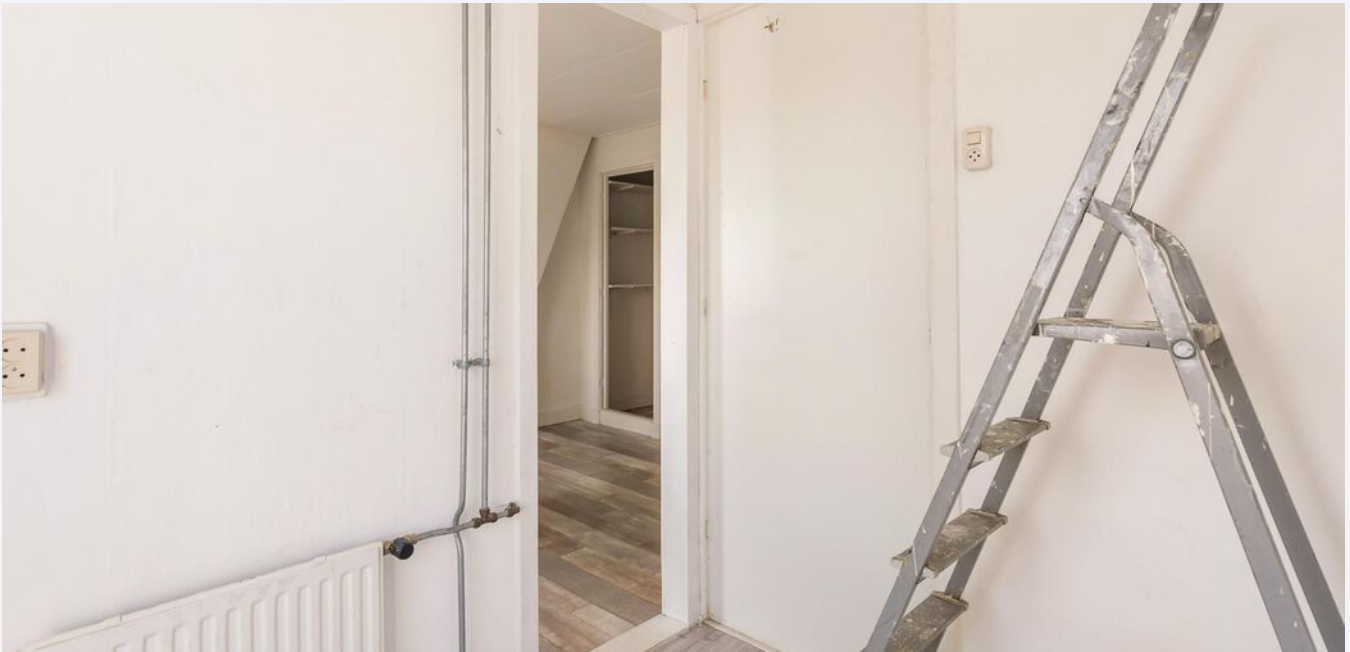
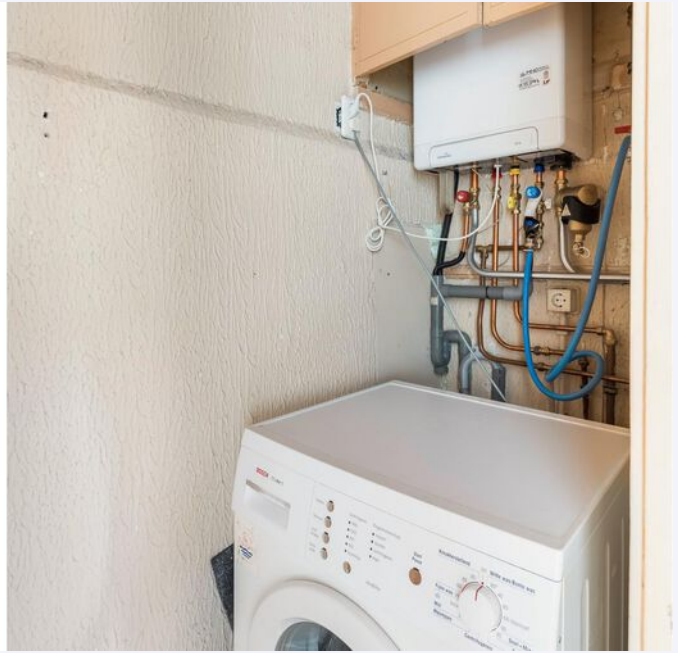






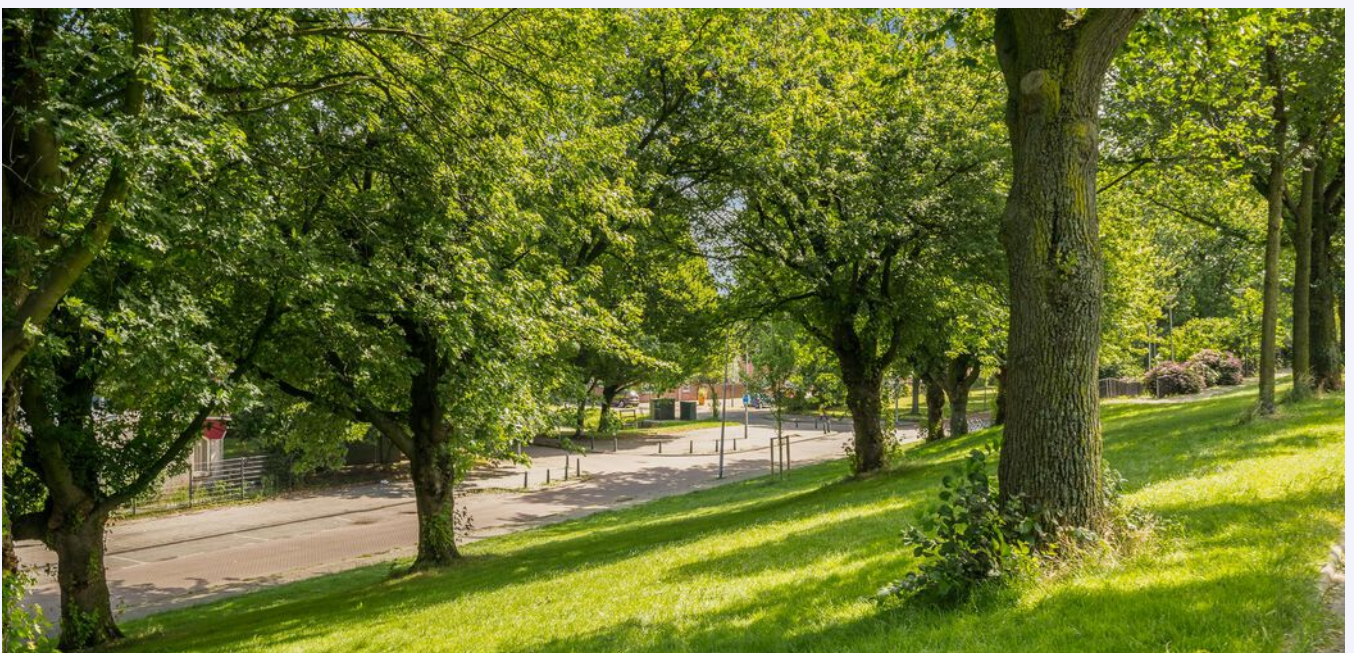




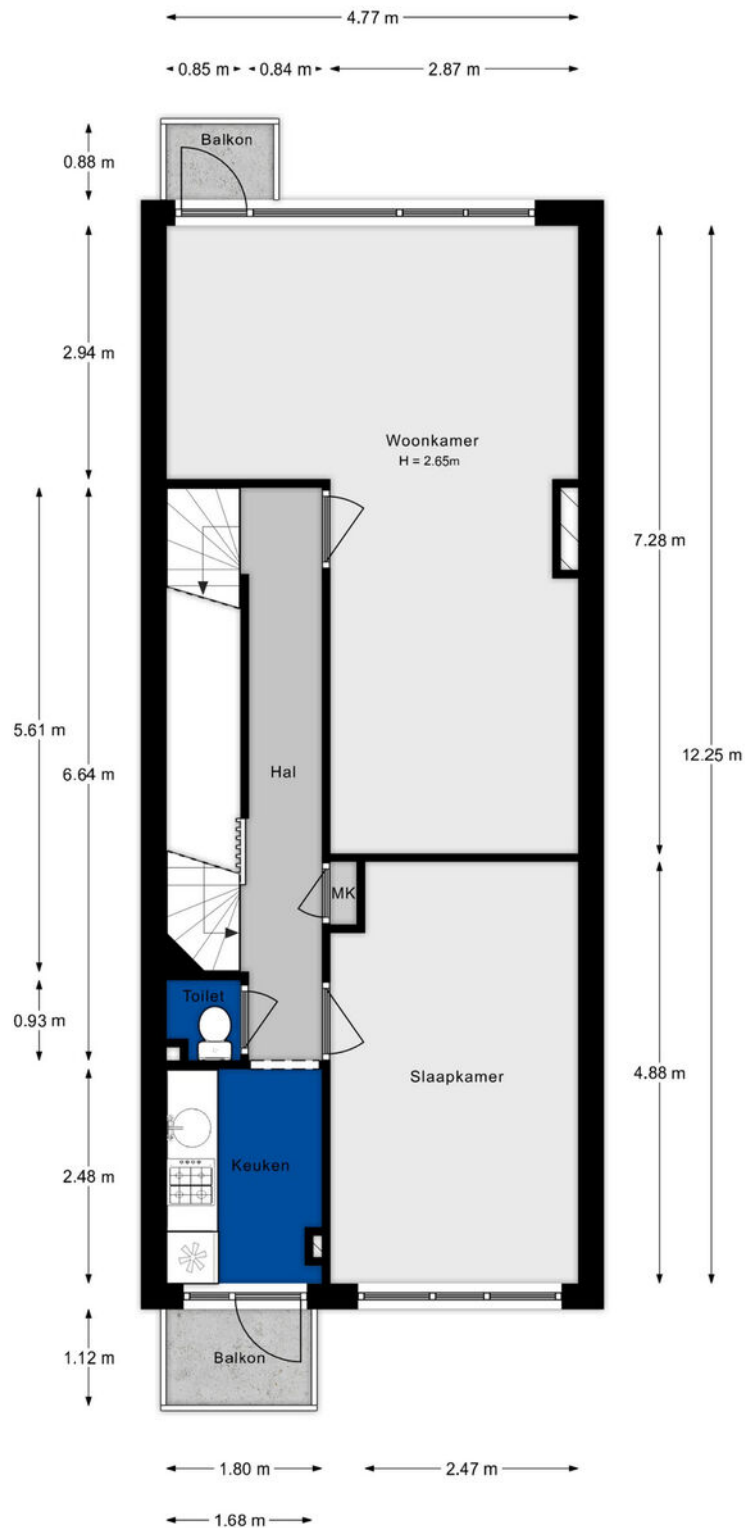


VOEG 20M2  
WOONRUIMTE  
TOE OP  
ZOLDER

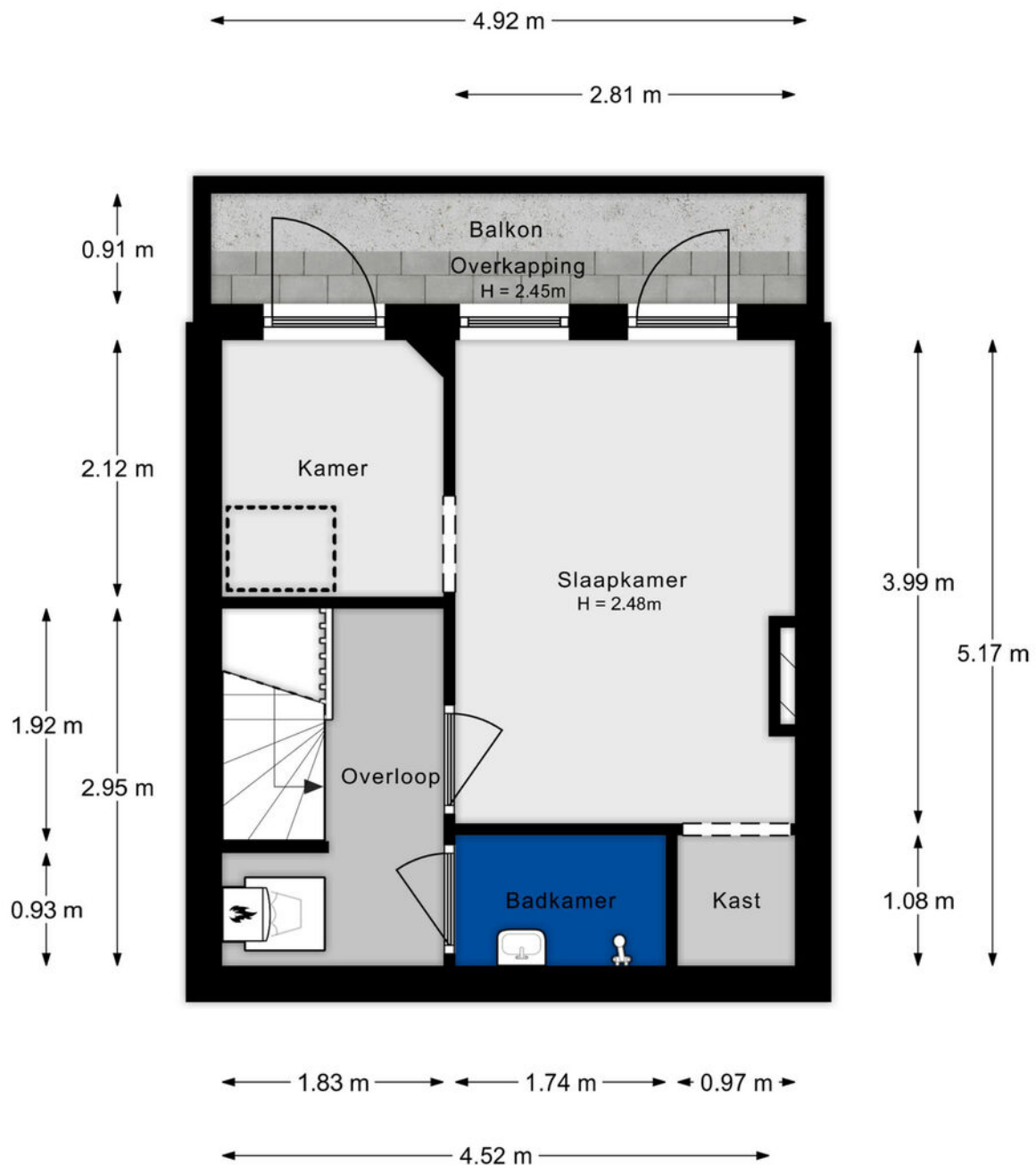




# PLATTEGROND

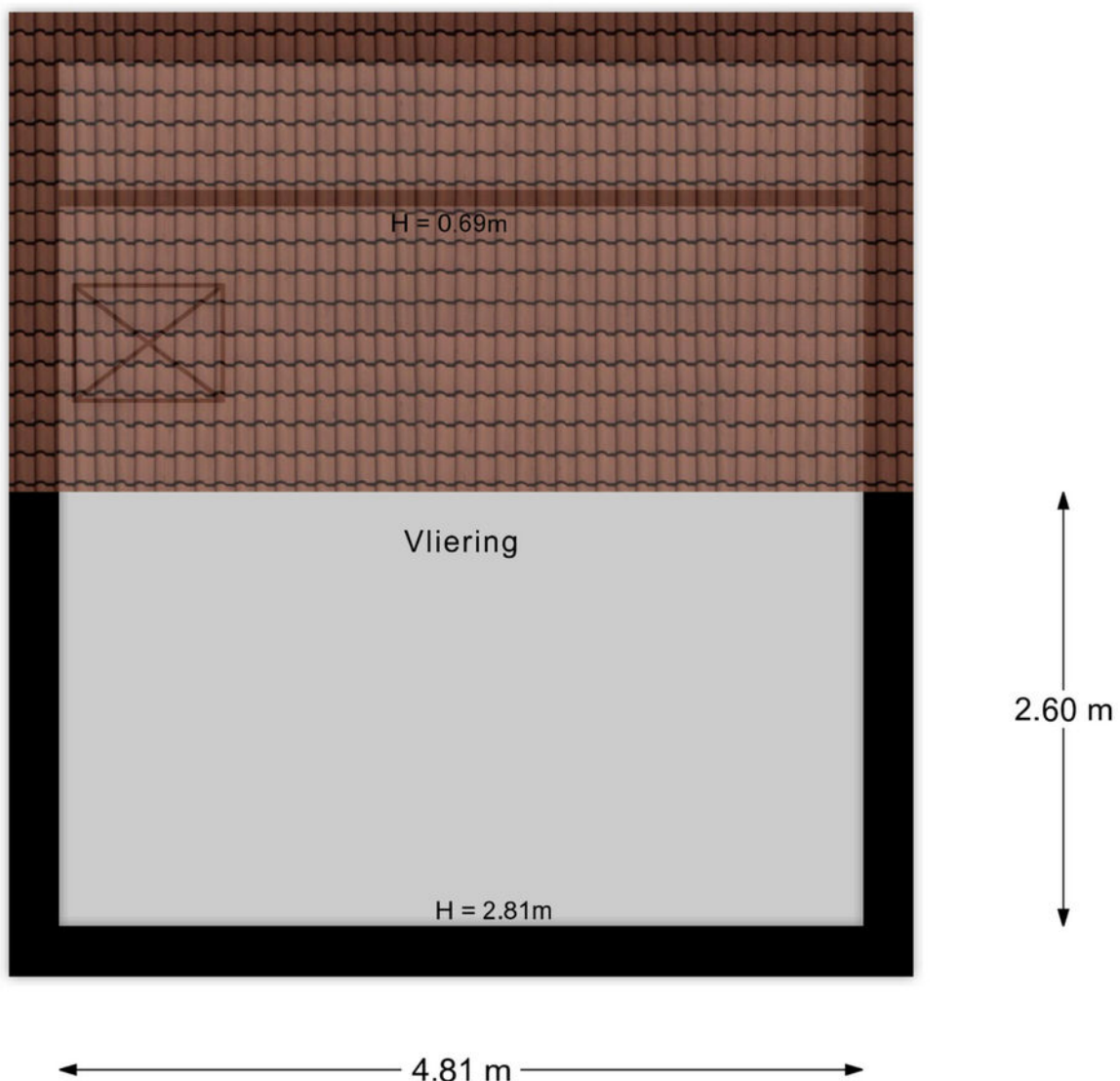


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# KADASTRALE KAART

ENGELSESTRAAT 34 B 02 ROTTERDAM

Kadastrale kaart

Uw referentie: LIBBY



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Secctie AA	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1220	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

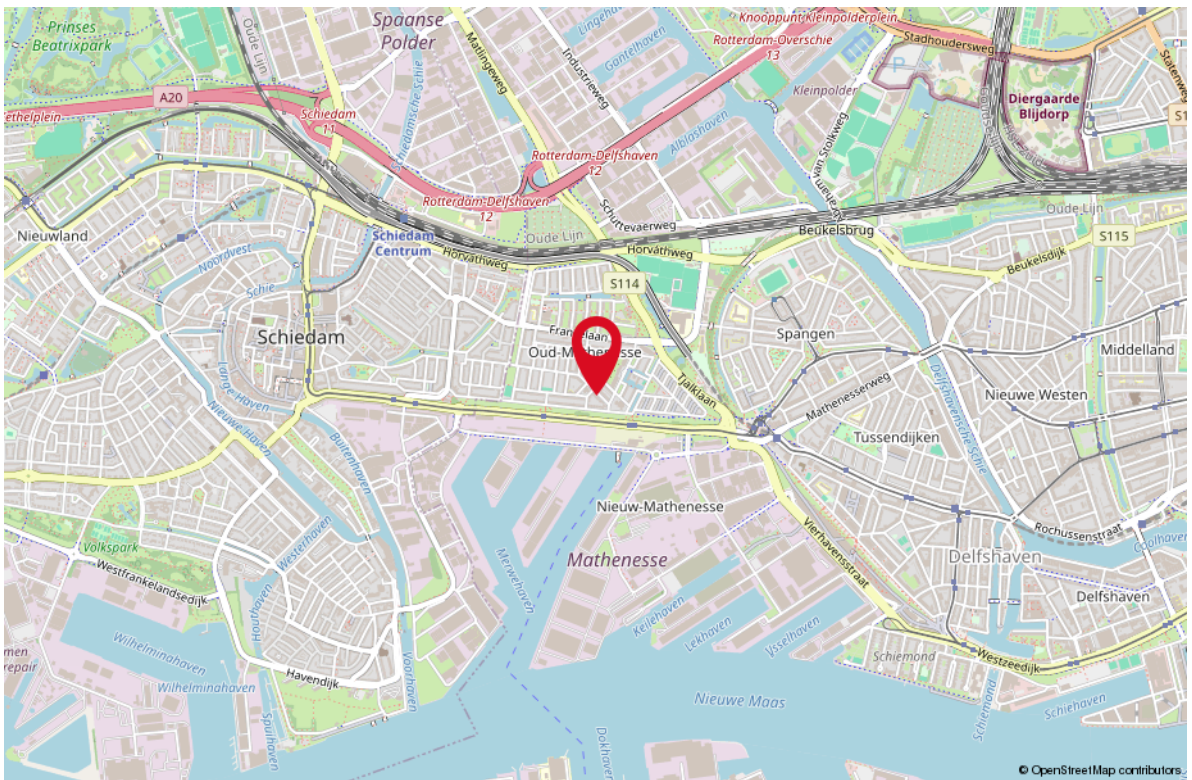
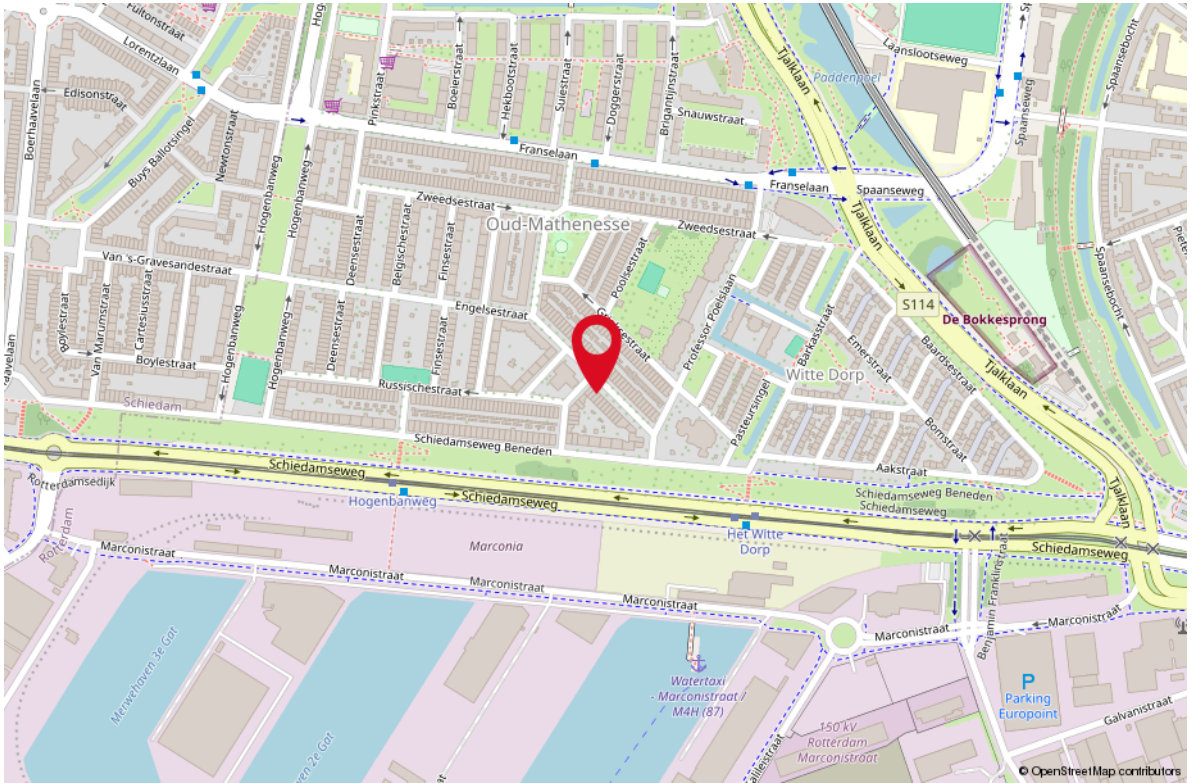
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# LOCATIE OP DE KAART

## ENGELSESTRAAT 34 B 02 ROTTERDAM



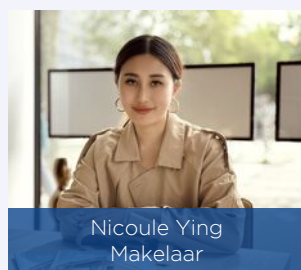
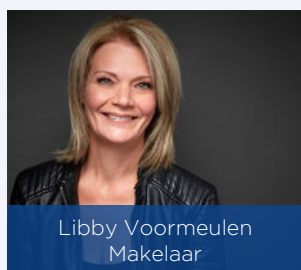
# STAPPENPLAN

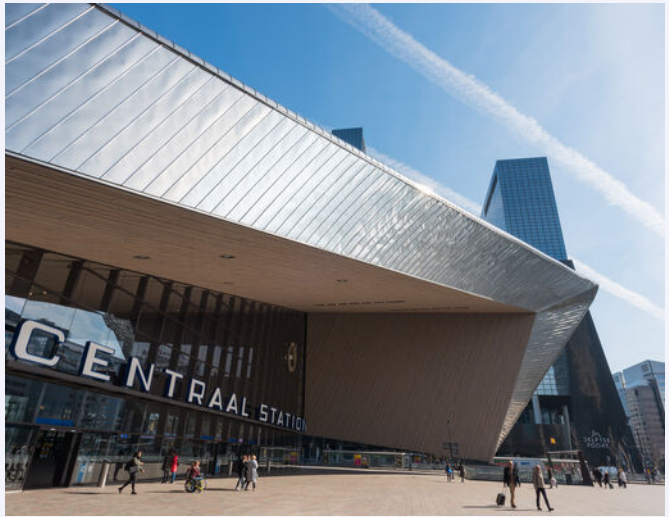
## Aankoopproces



# OVER ONS

Je hebt dit huis bezichtigd en wat nu? Een goed bod bepalen, je kansen vergroten en je risico's beperken. Dat is wat je mogelijk wilt als dit huis het helemaal zou kunnen zijn voor je. De makelaar (ik) die je net bij de bezichtiging heeft rondgeleid mag jou niet helpen; ik werk voor de verkoper. Maar elk van mijn collega's van RE/MAX is een zelfstandig ondernemer en werkt dus voor zijn of haar eigen klanten, wellicht dus voor jou? Voor je gemak heb ik de collega's hiernaast opgenomen; zie je een gezicht dat je aanstaat? Neem dan vooral eens contact op om de mogelijkheden te bespreken. We helpen je graag op weg!





# LIJST VAN ZAKEN

## OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen) X

- laminaat X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- koelkast X

- Wasmachine X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toilethouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

Warmwatervoorziening, te weten

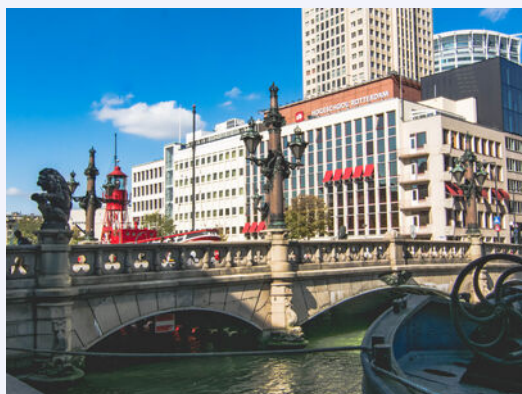
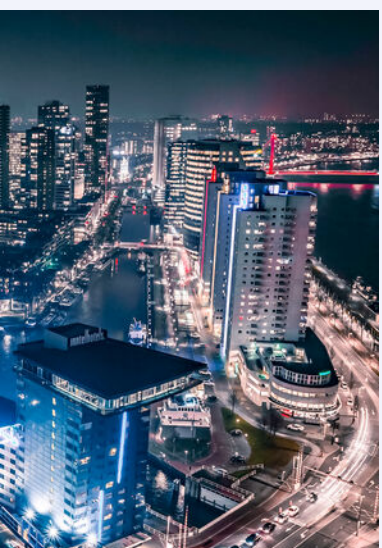
- CV-installatie X

# WONEN IN ROTTERDAM

Rotterdam is een stad met vele gezichten; een stoere havenstad, trendy uitgaansstad, chique winkelstad en hippe kunstenaarsstad. Maar Rotterdam is bovenal de architectuurstad van Nederland, waarin vernieuwen centraal staat en de skyline constant verandert. Tussen de wolkenkrabbers van Rotterdam kunt u alle kanten op. Lekker winkelen, heerlijk eten en volop musea en attracties in en rond het centrum. Rotterdam wordt dankzij de indrukwekkende skyline ook wel 'Manhattan aan de Maas' genoemd. De wereldhaven van Rotterdam is de grootste haven in Europa en staat in de top vijf van grootste havens ter wereld. Rotterdam is een bouwkundige en culturele wereldstad met veel attracties, festivals en musea.



*HAVENSTAD,  
WINKELSTAD,  
ARCHITECTUUR  
& CULINAIRE  
HOTSPOT!*





**Uw makelaar:**

**Libby Voormeulen**

**Actief in en om Rotterdam**

Makelaar

06-21622926

libbyvoormeulen@remax.nl

www.remax-totaal.nl



## Gratis waardebeoordening; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordening door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
ROTTERDAM  
DOE JE MET  
RE/MAX**