



ZUIDHOEK 3 B

3082 PB ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

010 - 81 81 487

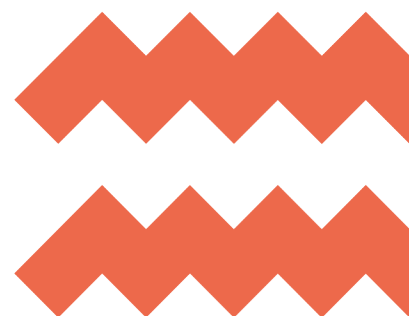
Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	260 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Achtertuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Speels en modern wonen met een riante, zonnige tuin! Deze dubbele benedenwoning met twee slaapkamers heeft een uniek split-level woongedeelte dat de woning karakter én een extra knus gevoel geeft. De diepe tuin van maar liefst circa 70 m² is echt one of a kind: de ideale plek om lange zomerdagen door te brengen. Met een nette keuken, moderne badkamer en energielabel B is dit een instapklare woning waar comfort en sfeer samenkomen!

Ben jij op zoek naar een echt karakteristiek stukje Rotterdam? Dan is Oud-Charlois echt iets voor jou! Het historische centrum heeft prachtige herenhuizen en karakteristieke arbeiderswoningen. Naast dat deze buurt echt een eigen karakter heeft, heeft het zich de afgelopen jaren ontwikkeld als een enorm creatieve plek. Kunstenaars en creatieve ondernemers vinden hier hun plekken en hierdoor ademt deze wijk kunst en cultuur! Ben jij op zoek naar rust en groen? Dan zit je in Oud-Charlois ook goed. Aan het noorden kan je een heerlijke wandeling maken langs de Nieuwe Maas, waar je een geweldig uitzicht hebt over de stad. Daarnaast zijn er twee wijkparken, het Dokhavenpark en het Karel de Stouteplantsoen. Wat Oud-Charlois helemaal speciaal maakt, zijn de actieve bewoners. Samen met de deelgemeente organiseren zij allerlei evenementen, zoals Kunstweekend Charlois en het Blommenfestijn met Koningsdag. Alle dagelijkse faciliteiten zijn hier ook te vinden, waaronder leuke winkeltjes, restaurants en maar liefst 4 basisscholen en 5 middelbare scholen. Door middel van het openbaar vervoer zit je zo in het stadscentrum!

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je direct in de woonkeuken terecht. Het hoogteverschil tussen het zit- en eetgedeelte zorgt voor een charmante split-levelindeling die de ruimte een unieke uitstraling en een warme, huiselijke sfeer geeft.

De moderne keuken is volledig uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Doordat er genoeg ruimte is voor een grote eettafel, is dit de ideale plek om met plezier te koken, terwijl jouw gezelschap gezellig aanschuift voor een goed gesprek of een glaasje wijn. Middels enkele treden naar beneden is het zitgedeelte te bereiken, een plek die direct uitnodigt om te ontspannen. De gestuukte muren en plafonds met inbouwspots en de lichte laminaatvloer geven een frisse en moderne uitstraling. Via de twee openslaande deuren heb je direct toegang tot de zeer royale achtertuin van maar liefst circa 70 m², gelegen op het westen. Dit is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven: diep, groen en met volop mogelijkheden voor een loungehoek of eettafel in de zon. Achterin bevindt zich een achterom en een praktische schuur van circa 8 m², ideaal voor het opbergen van je tuinspullen en fietsen. Vanuit de woonkeuken loop je door naar de hal, waar je toegang hebt tot het separate toilet. In de woonkamer bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

Eerste etage:

Via de overloop heb je toegang tot de slaapkamers: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn heerlijk ruim en profiteren van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een fijne en rustgevende sfeer. Ideaal om volledig te ontspannen! De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloofdouche, een zwevend toilet, een wastafel met strak meubel en een aansluiting voor de wasmachine en droger. Op de overloop vind je tevens de meterkast.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte circa 100 m²
- Inhoud circa 260 m³
- Eigen grond
- Riant en zonnige tuin circa 70 m²
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2019, laatst onderhouden in 2024)
- Voorzien van vloerverwarming in de woonkamer
- Energielabel B
- Volledig voorzien van dubbele beglazing HR+
+
met kunststofkozijnen
- Het dak is vernieuwd in 2022
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €197,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

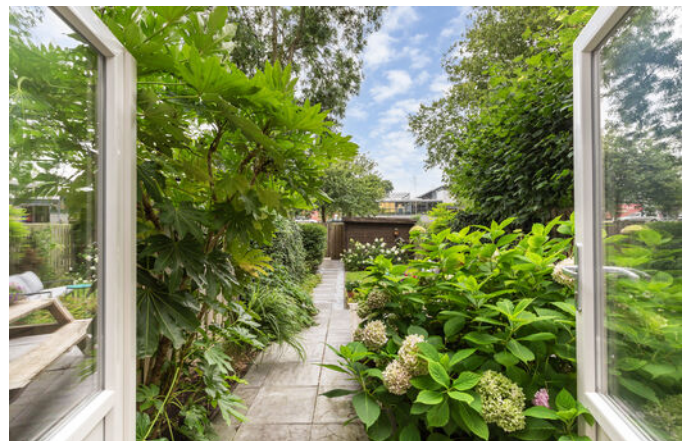
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.

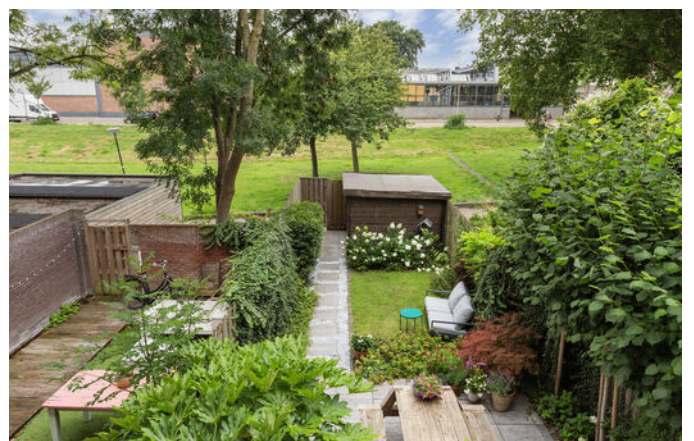
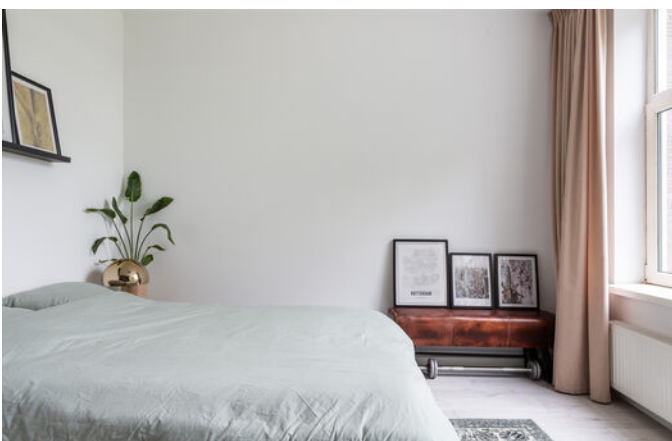








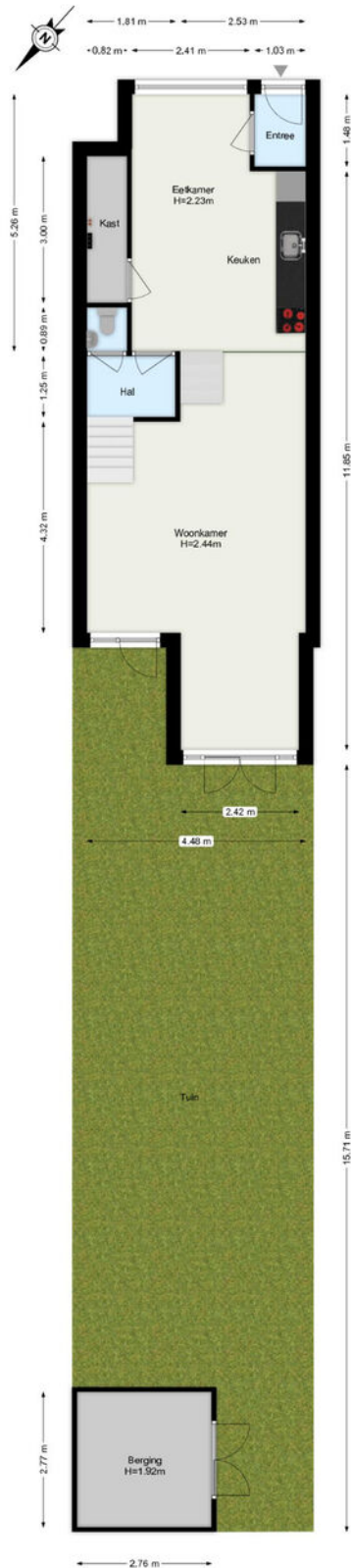






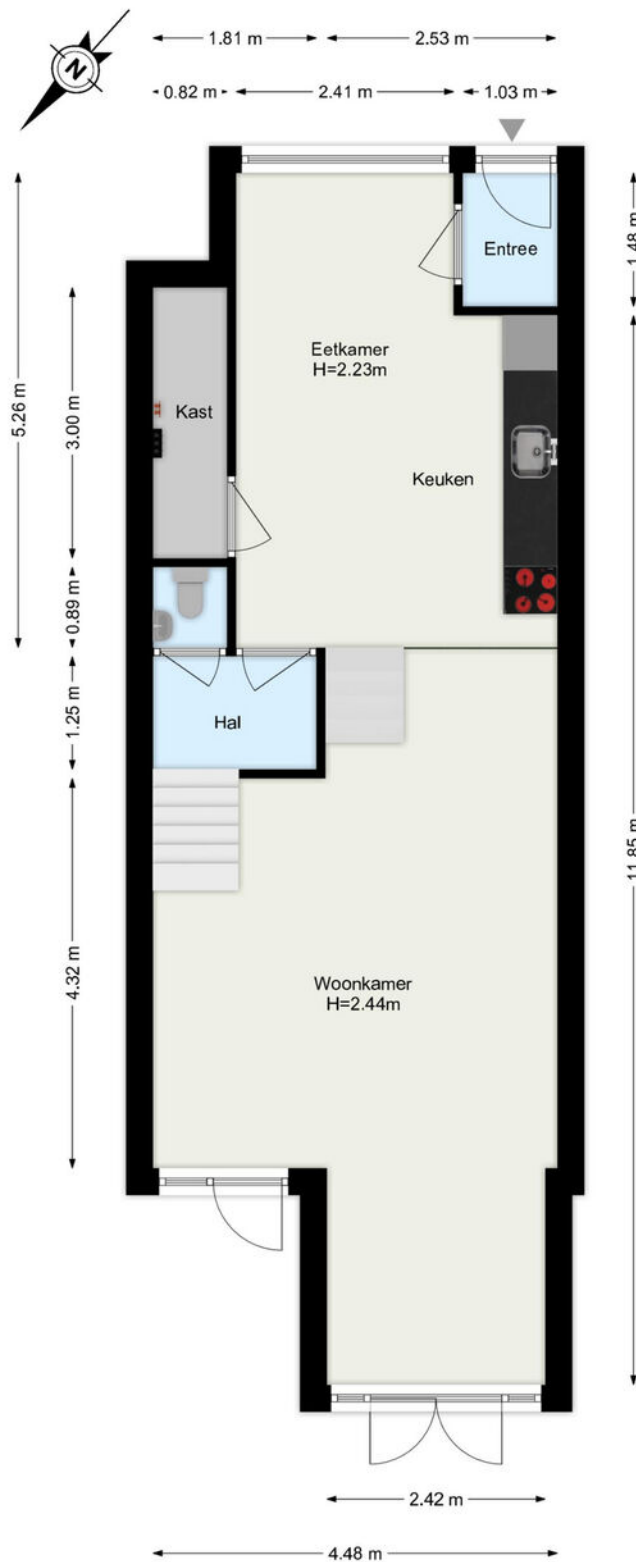


PLATTEGROND



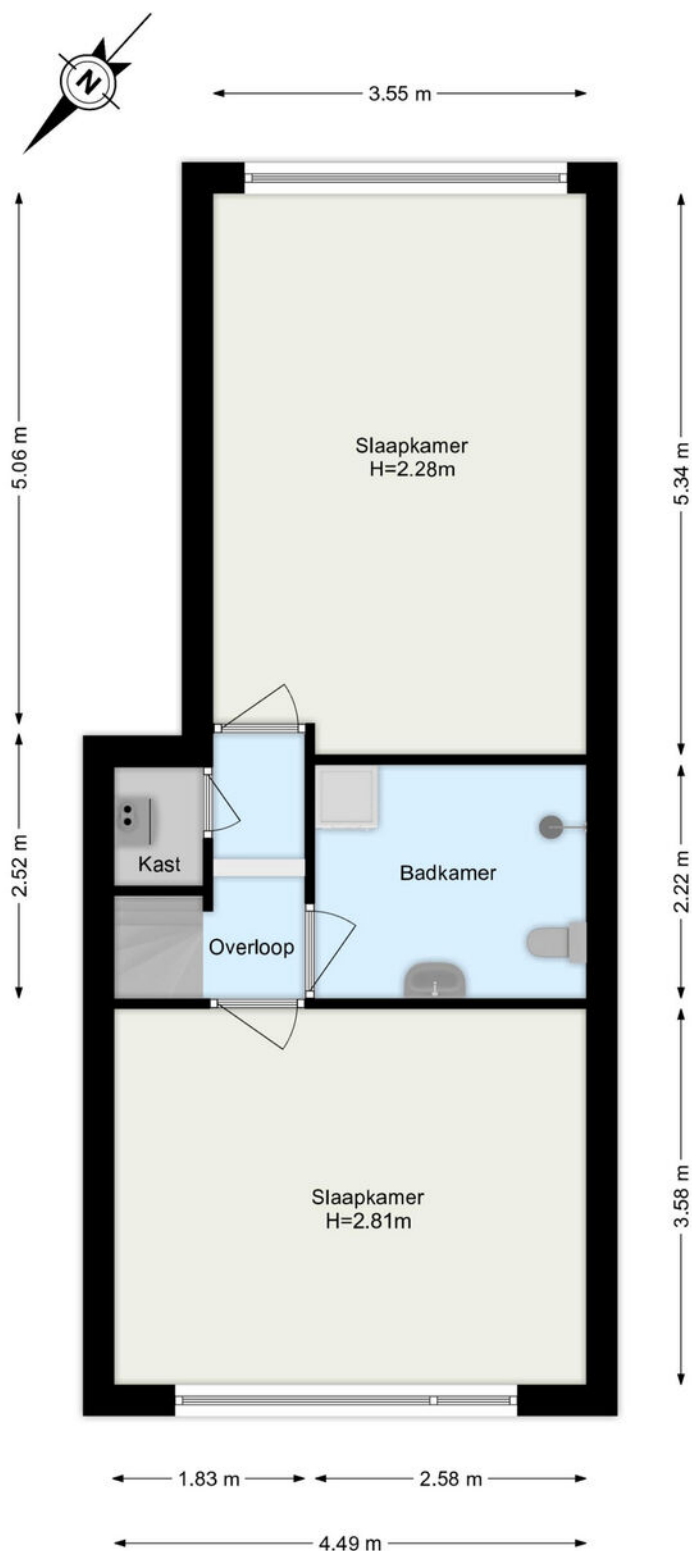
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



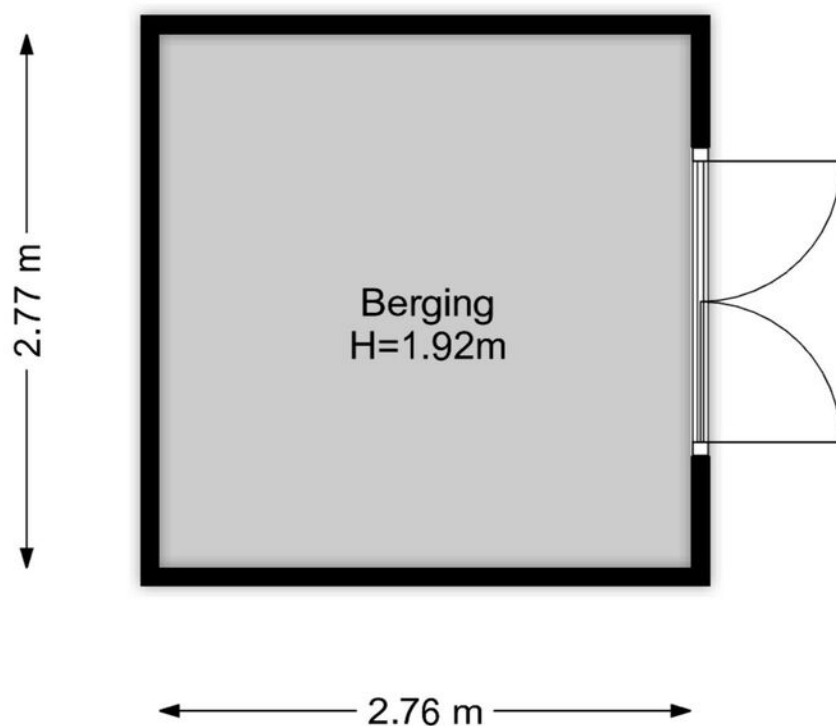
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



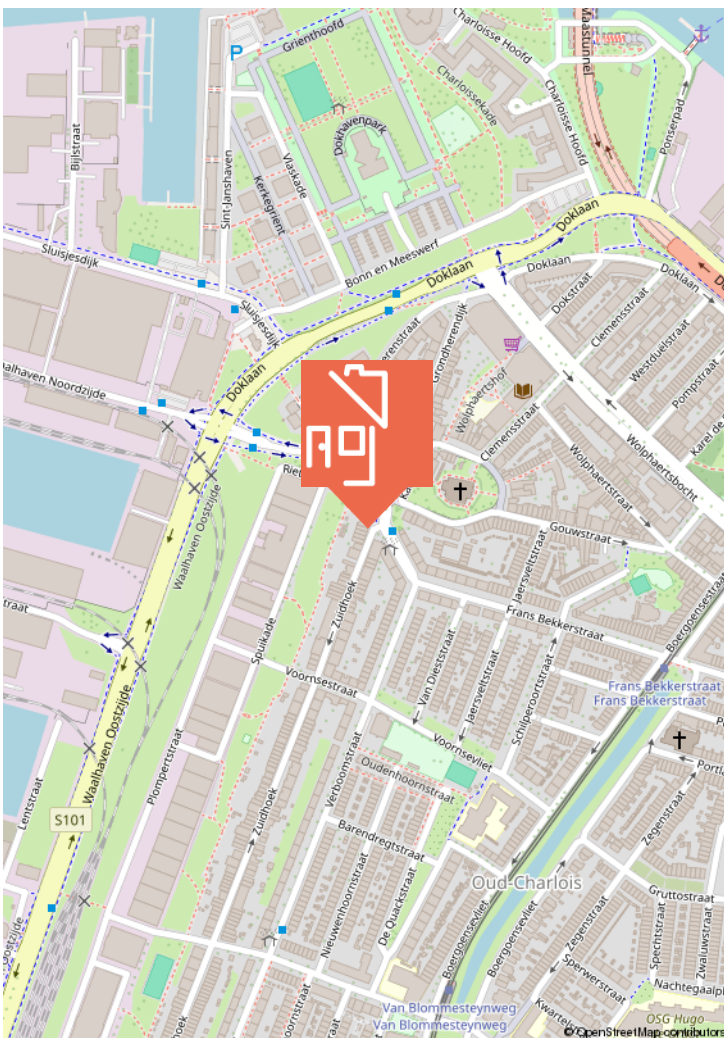
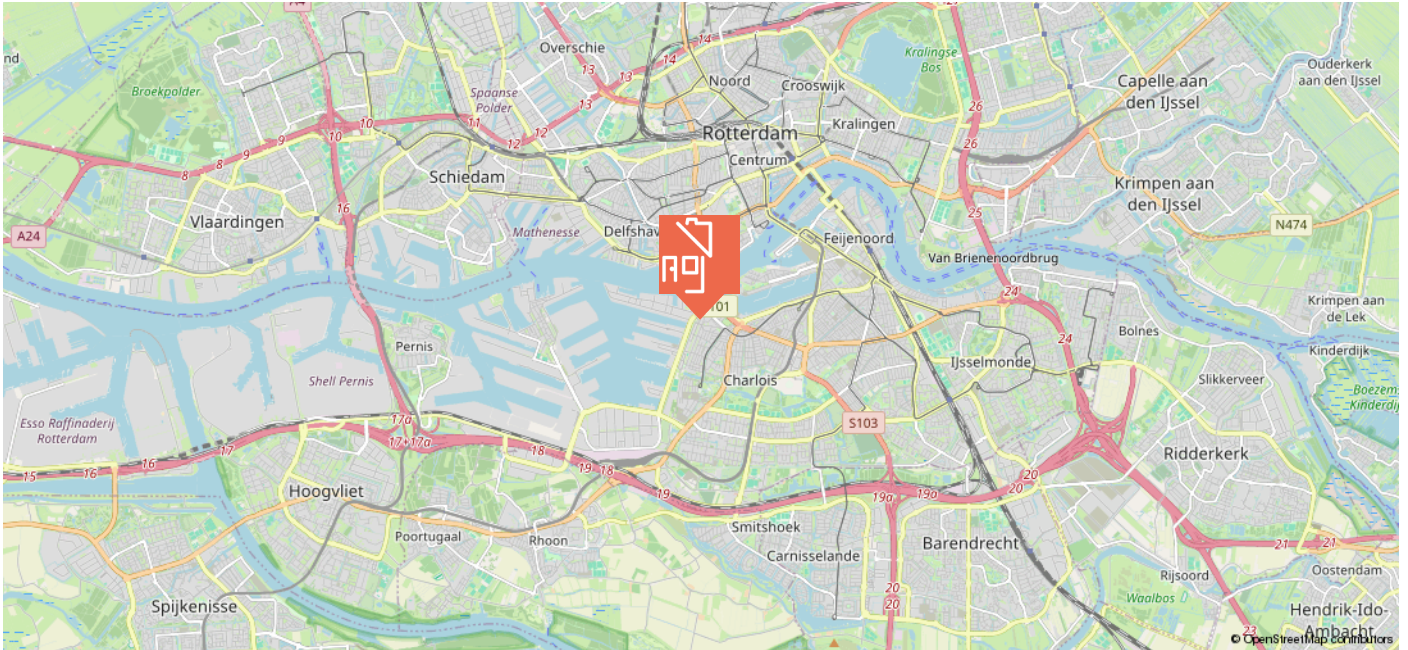
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Oud-Charlois

Oud-Charlois is een van de meest karakteristieke stukjes van Rotterdam. Deze wijk heeft een historisch centrum en een écht eigen karakter. Daarnaast is de wijk enorm actief en worden er allerlei evenementen georganiseerd, zoals Kunstweekend Charlois en het Blommenfestijn. Oud-Charlois biedt groen met diverse wijkparks en comfort met al je dagelijkse faciliteiten op loopafstand. Via de Maastunnel ben je zo in de stad voor een hapje eten, een uitje of een dagje shoppen.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed
 Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie