



3081 KB ROTTERDAM

# DEN HERTIGSTRAAT 43 C

BIEDEN VANAF: € 199.500 K.K.



64 m² wonen



2 slaapkamers



1939



1e woonlaag



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 199.500 k.k. |
| Oplevering | Kan snel!      |

## BOUWVORM

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Soort Object | Benedenwoning                         |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw                        |
| Bouwjaar     | 1939                                  |
| Soort Dak    | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Woonoppervlakte | 64 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Externe Bergruimte | 2 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 212 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Aantal Kamers    | 3 (Waarvan 2 slaapkamers)        |
| Aantal Woonlagen | 1                                |
| Gelegen Op       | De eerste verdieping             |
| Voorzieningen    | Tv kabel, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|               |                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie label |  |
| Isolatie      | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming    | Cv ketel                                                                            |
| Warmwater     | Cv ketel                                                                            |
| Cv-ketel      | Intergas 2025                                                                       |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente, Charlois sectie, H nummer, 3837 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                            |

## VVE CHECKLIST

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                 |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja                 |
| Periodieke Bijdrage    | € 167,90 per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja                 |
| Onderhoudsplan         | Ja                 |
| Opstalverzekering      | Ja                 |

## BUITENRUIMTE

|         |                                                 |
|---------|-------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin    | Achtertuin                                      |

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen |
|--------------------|---------------------------------------|



# LEES ALLES OVER DEN HERTIGSTRAAT 43 C



## STEEK JIJ DE HANDEN UIT DE MOUWEN OM DEZE WONING NAAR JOUW SMAAK TE VERBOUWEN?

De Den Hertigstraat 43-C is een mooie kans: onder andere een fijne woonkamer met zicht op de tuin en twee goede slaapkamers. Dat dit een jaren '30 woning betreft wordt meteen duidelijk wanneer je de deur binnenstapt, want het tochtportaal is nog een originele staat. De keukenruimte en badkamer zijn geheel naar eigen smaak in te richten en de tuin biedt eveneens genoeg mogelijkheden. Kortom dit is de ideale woning voor de starter op de woningmarkt en dat op een centrale locatie!

De prijs is BIEDEN VANAF € 199.500,- K.K.

Het Hart van Zuid is uitgegroeid tot een levendig en toekomstgericht stadsgebied waar de afgelopen jaren volop is geïnvesteerd in kwaliteit en beleving. De autoluwe promenade, het moderne zwembad en het vernieuwde kunstenpand hebben dit deel van de stad een boost gegeven, ook winkelcentrum Zuidplein en het bus- en metrostation hebben een complete metamorfose ondergaan. De ligging is daarbij ideaal: In de straat vind je een openbare basisschool en op korte afstand zijn de hotspots van Katendrecht, de sfeervolle Wilhelminakade en het groene Zuiderpark te vinden. Met de geplande komst van het Nelson Mandelapark in een deel van de Maashaven ter hoogte van de Maassilo wordt het gebied alleen maar meer verrijkt, waardoor wonen hier nu al aantrekkelijk is en alleen maar mooier wordt in de toekomst.

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

### Indeling:

\* Woningentree vanaf het trottoir; tochtportaal; gang voorzien van laminaatvloer, wasmachine-

aansluiting, wastafel, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, schouw en open kastenwand.

\* Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en kunststof keukenopstelling met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap en oven; deur naar de achtertuin.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, 2 vaste kasten en gestucte wanden en plafond.

\* Slaapkamer II/ tussenkamer voorzien van vaste kast, laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

\* Badkamer voorzien van douchecabine, duobloktoilettopstelling en geheel betegeld.

\* Achtertuin ca. 8.96 x 4.97, gelegen op het zuidwesten, voorzien van bestrating, houten schuur (ca. 11 m<sup>2</sup>), toegang tot het achterpad en de openbare tuinen die samen met de schoolkinderen (van openbare school 'OBS De Globe') onderhouden worden.

### Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 24 december 2035.

\* De Tarwewijk valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

**BIEDEN VANAF: € 199.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER DEN HERTIGSTRAAT 43 C



- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen C.V.-combiketel (Intergas, 2025).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel wat verband houdt met het feit dat de woning een voormalig huurwoning betreft.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 64 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 2 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 212 m<sup>3</sup>

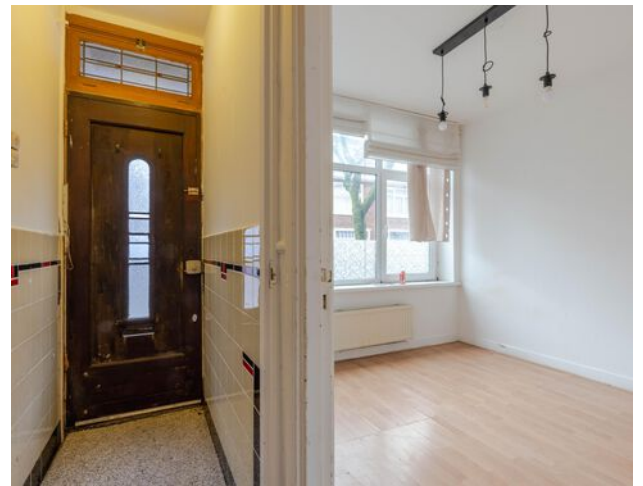
|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Bijdrage V.v.E. | : ca. € 167,90 per maand |
| Bouwjaar woning | : 1939                   |
| Oplevering      | : Kan snel               |

ACHTERTUIN  
GELEGEN OP HET  
ZUIDWESTEN





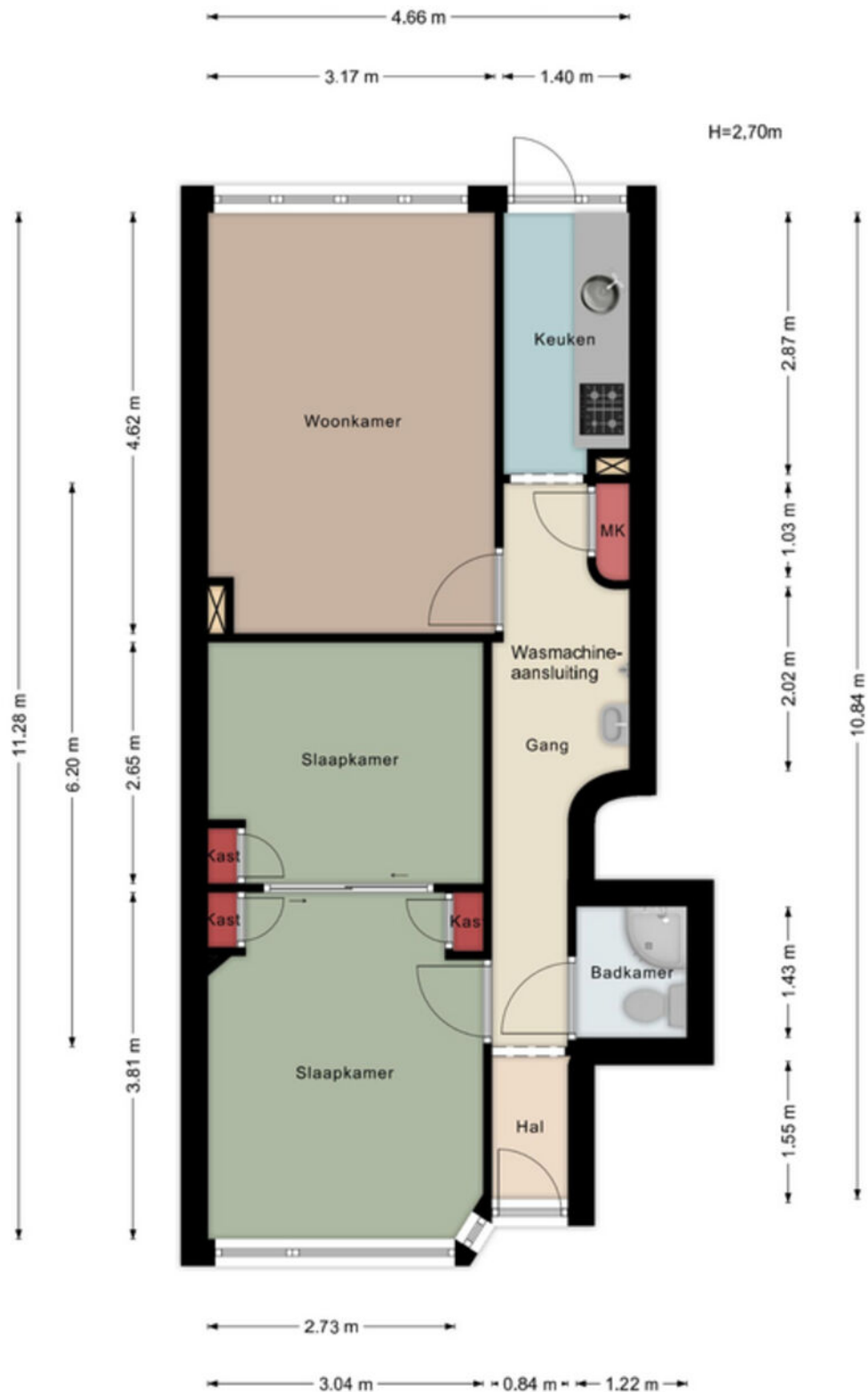
WONING GELEGEN IN  
TARWEWIJK







# PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



TOP LIGGING!  
HOTSPOTGEBIEDEN  
IN OMGEVING.

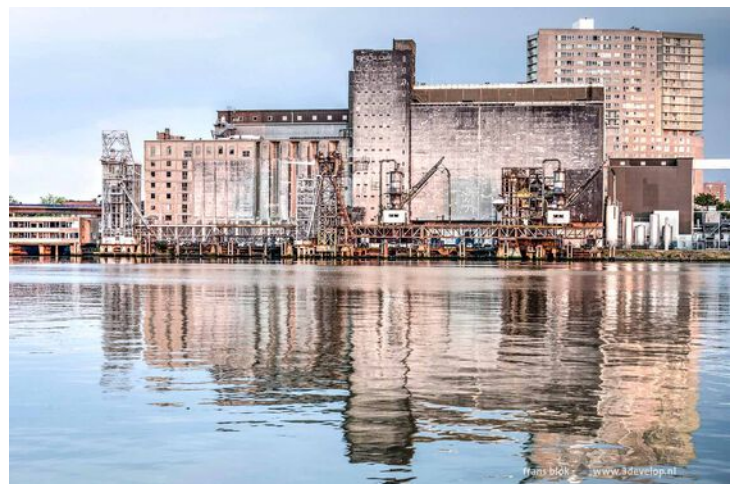
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

## TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsheerenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging van de woning

 Informatie raadplegen via move.nl

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)



 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is een van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



DEN HERTIGSTRAAT 43 C ROTTERDAM - 15

# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

**Bel 010 210 22 40**  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

**[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

