



3083 CX ROTTERDAM

# ZUIDPLEIN 638



VRAAGPRIJS € 299.500 K.K.



87 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1993



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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 299.500 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Galerijflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1993
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	280 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de eerste woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>B</b>
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2018

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie I, nummer 644
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Erfpachtlasten	Erfpachtcanon is afgekocht tot 1 juni 2042

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 210,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Terras gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER ZUIDPLEIN 638



## RUIM EN LICHT 4-KAMERAPPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT IN HET LEVENDIGE HART VAN ZUID!

Aan het Zuidplein 638 bevindt zich dit comfortabele appartement op de eerste verdieping (in werkelijkheid de ca. vierde verdieping) van een markant complex. Dankzij de ligging boven het winkelcentrum en de vrije positie geniet je hier van een mooi uitzicht aan twee zijden en een prettige hoeveelheid daglicht!

De woning heeft een praktische indeling met een lichte woonkamer en een halfopen keuken die hier direct op aansluit. Daarnaast is er een extra kamer die ideaal is als werk- of slaapkamer. Via de hal bereik je de badkamer en het separate toilet, en aan de achterzijde liggen nog twee goede slaapkamers. Aan de galerijzijde bevindt zich een inpanidige terrasruimte op het westen, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. In de onderbouw is bovendien een eigen berging aanwezig voor extra opslagruimte.

De ligging is bijzonder centraal, direct boven Winkelcentrum Zuidplein. Hier heb je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, waaronder supermarkten zoals Lidl en Albert Heijn. Ook het openbaar vervoer met bus en metro ligt letterlijk voor de deur en biedt snelle verbindingen richting het centrum van Rotterdam en steden als Den Haag en Utrecht. Met de nabijgelegen uitvalswegen A15, A16 en A29 ben je ook met de auto uitstekend bereikbaar. In de directe omgeving ligt het vernieuwde Hart van Zuid, met onder andere Rotterdam Ahoy en een modern kunstenpand met theater en bibliotheek. Voor ontspanning en recreatie wandel je zo het Zuiderpark in.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en kom het zelf ervaren!

Indeling:

\* Entree via een ontvangstruimte met postbussen, bellentableau en toegang naar de lift.

Eerste verdieping (werkelijke hoogte ca. 4e verdieping)

\* Woningentree via de galerij en eigen terras; hal met toegang naar de verschillende vertrekken en de meterkast.

\* Ruime en lichte woonkamer met laminaatvloer, strakke wanden en plafond, schuifdeur naar de slaapkamer en halfopen keuken.

\* Halfopen keukenruimte voorzien van hoekkeukenopstelling welke is voorzien van inbouwapparatuur: gaskookplaat, koel-vriescombinatie, schouw afzuigkap, oven en deels betegelde wanden.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

\* Wasruimte met de witgoed aansluitingen en de opstelling van de combiketel.

\* Toiletruimte voorzien van waterfontein, duoblok-toiletopstelling en deels wit/ grijze betegeling.

\* Badkamer voorzien van lichte betegeling met een douchecabine, wastafel en ligbad met douche-opstelling.

**VRAAGPRIJS € 299.500 K.K.**

# LEES ALLES OVER ZUIDPLEIN 638



- \* Slaapkamer II aan de galerijzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- \* Slaapkamer III aan de galerijzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- \* Terras van circa 7 m<sup>2</sup>, gelegen op het westen.

\* Externe bergruimte bevindt zich in de onderbouw van het appartementencomplex.

## Algemeen:

- \* De woning is gelegen op erfpachtgrond, waarvan de erfpachtcanon is afgekocht tot 1 juni 2042.
- \* Energielabel B, geldig tot 8 april 2036.
- \* Dit gedeelte van Zuidplein valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is voorzien van houten en aluminium raamkozijnen met geheel dubbele beglazing.
- \* Spouwisolatie aanwezig.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2018).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een niet-zelbewoningsclausule opgenomen.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 87 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 280 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 210,-- per maand  
Bouwjaar woning : 1993

WONING VOORZIEN  
VAN DRIE  
SLAAPKAMERS



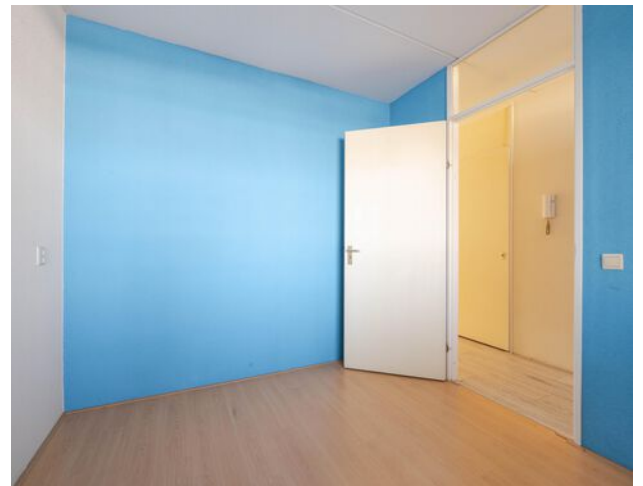


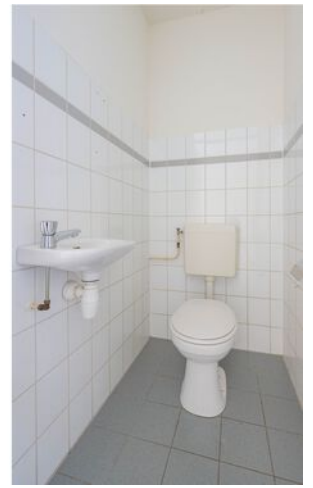




CENTRALE LIGGING  
BOVEN HET  
WINKELCENTRUM  
ZUIDPLEIN





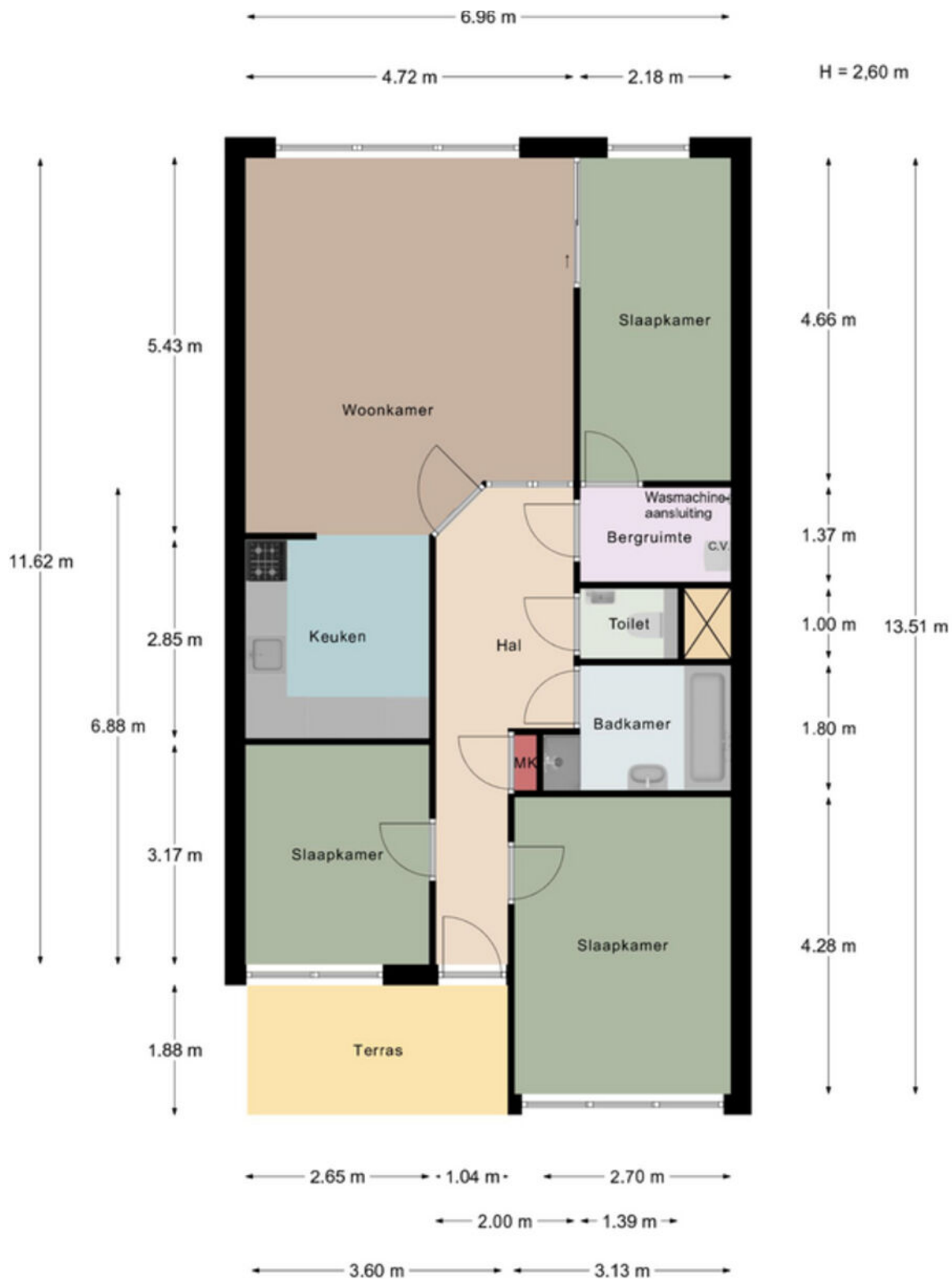




WONING GELEGEN  
VLAK BIJ HET  
ZUIDERPARK



# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING

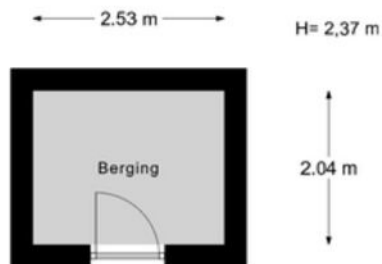


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BERGING



Zuidplein 638 - Berging



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.

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.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		

## Tuin



WONEN IN HET  
KLOPPENDE HART  
VAN ZUID!

CARNISSE, ZUIDPLEIN, TARWEWIJK

## ZUIDPLEIN



Hier gebeurt het allemaal. The place to be! Met één van de grootste overdekte winkelcentra is dit gebied uiterst geschikt voor de liefhebber van het bruisende stadsleven. Door een fantastische upgrading van dit centrum is wonen in de wijk natuurlijk erg aantrekkelijk. In het Hart van Zuid zijn alle openbare voorzieningen die je maar wensen kunt, zoals: Ahoy, het nieuwe Kunstenpand met theater en bibliotheek, het nieuwe 50-meter zwembad en ga zo maar door. Het grote stadspark Zuiderpark is aan te lopen, hier kun je op zomeravonden heerlijk bivakkeren. Verder zijn er verschillende uitvalswegen naar de Ring A15. Daarnaast bevindt ons kantoor zich direct achter Zuidplein! Kom langs voor een kopje koffie!




# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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!

IIII NWWW



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

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

☎ 010 - 2404142



# 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://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

