



Karel de Stouteplein 9 A, 3082 RL Rotterdam

Vraagprijs € 295.000,- k.k.

**Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl**

Omschrijving

Sfeervolle benedenwoning MET HERSTELDE FUNDERING, kelder met hoogte van ca. 3,2 meter, tuin en volop mogelijkheden – Karel de Stouteplein 9A, Rotterdam

Ben je op zoek naar een praktisch ingedeelde benedenwoning met buitenruimte én uitbreidingsmogelijkheden? Dan is deze charmante woning in Rotterdam-Zuid zeker het bekijken waard!

De woning is gelegen in de wijk Charlois, een stadsdeel dat de afgelopen jaren volop in ontwikkeling is. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je winkels, supermarkten, scholen en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. Daarnaast ligt het centrum van Rotterdam op korte afstand. Met het openbaar vervoer (tram en metro) ben je snel in de stad en ook de uitvalswegen (A15 en A16) zijn goed bereikbaar. Hierdoor is de ligging ideaal voor zowel forenzen als stadsgenieteners.

Indeling

Bij binnenkomst kom je in de hal die toegang biedt tot de lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote ramen geniet je hier van prettig daglicht en een fijne leefruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de separate slaapkamer, rustig gelegen en ideaal voor extra privacy. De afgesloten keuken is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookstel, oven en koel-vriescombinatie, evenals een aansluiting voor de wasmachine.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin via een klein trappetje. Deze buitenruimte biedt een fijne plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

De moderne badkamer beschikt over een douche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, wat het wooncomfort vergroot.

Een uniek pluspunt is de kelder! Deze is thans bereikbaar via de tuin en een losse trap, maar met een relatief kleine aanpassing kan de kelder (59m²) vrijwel helemaal tot woonruimte worden opgebouwd!

Pluspunten op een rij:

- Fundering hersteld in 2026
- Lichte woonkamer en separate slaapkamer
- Volledig uitgeruste keuken
- Achtertuin met toegang vanuit de keuken en de achterkamer
- Kelder ca. 3,2 meter hoogte met heel veel potentie (tekeningen beschikbaar)
- Praktische en efficiënte indeling
- Ligging – Charlois, Rotterdam
- VvE is ingeschreven in KvK maar nog niet volledig actief
- Ouderdoms-, en niet-zelf-bewoond clause van toepassing

Kortom: perfect voor starters of kopers die graag hun eigen woonideeën willen realiseren!

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

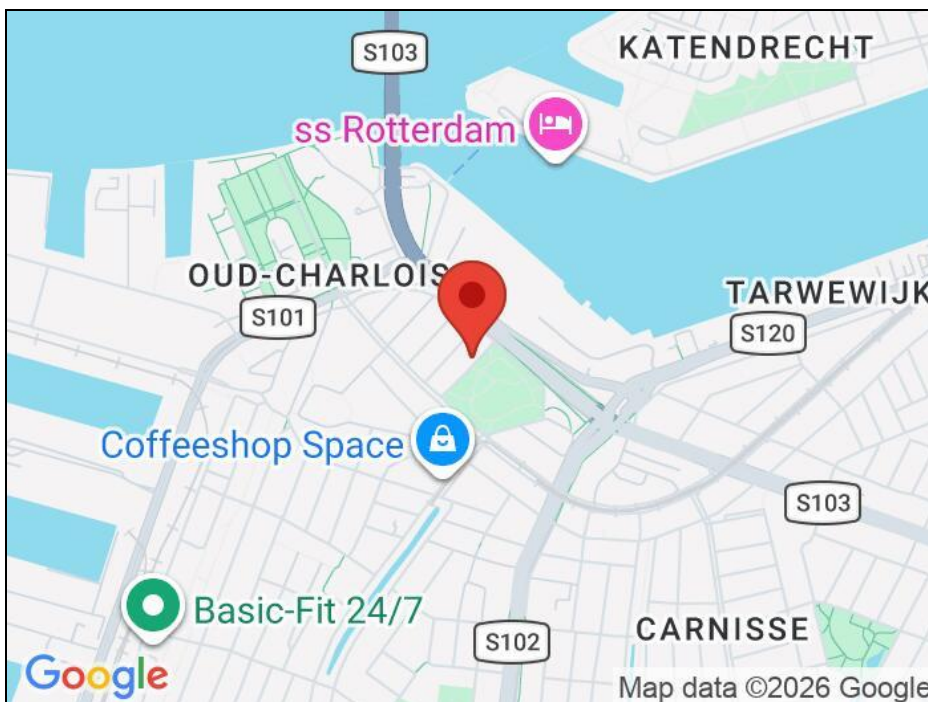
Deze informatie is door Max Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de Vastgoed-Ned voorwaarden.

Kenmerken

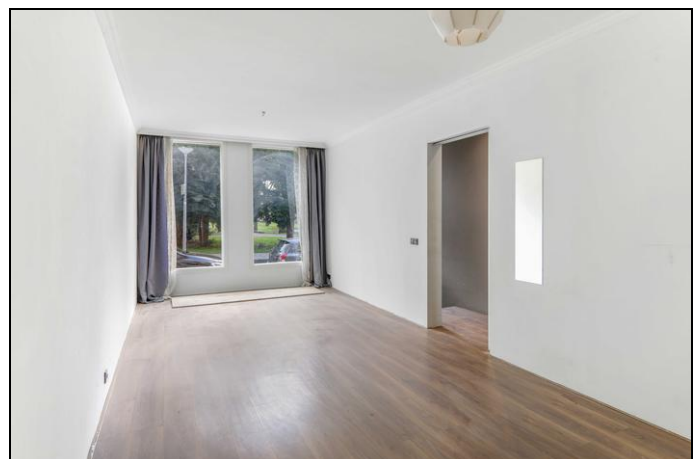
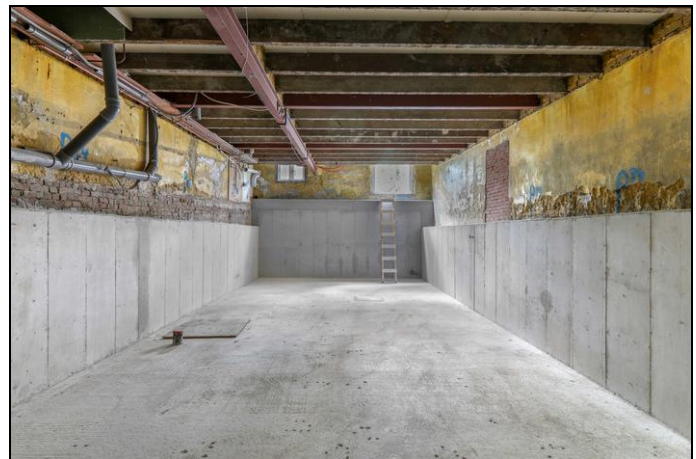
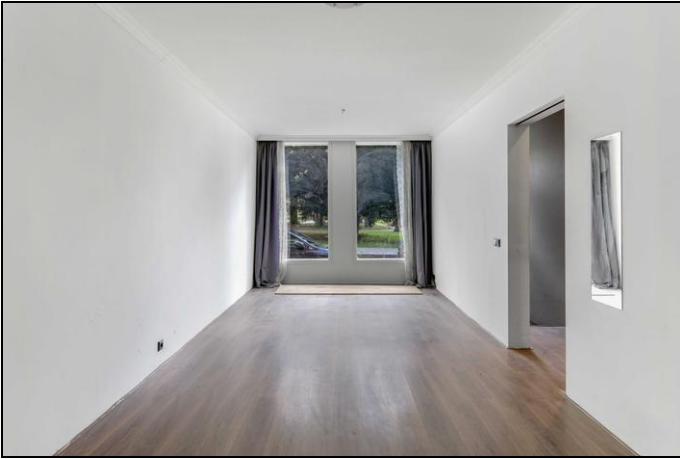
| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Vraagprijs | € 295.000,00 |
| Soort | Appartement |
| Open portiek | Nee |
| Aantal kamers | 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 445 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 62 m ² |
| Soort appartement | Benedenwoning |
| Bouwjaar | 1911 |
| Ligging | Aan park, in woonwijk |
| Tuin | Achtertuintuin |
| Hoofdtuin | Achtertuintuin |
| Energielabel | B |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Voorzieningen | TV kabel, Natuurlijke ventilatie |
| C.V.-ketel | Gas gestookt combiketeteigendom |

Locatie

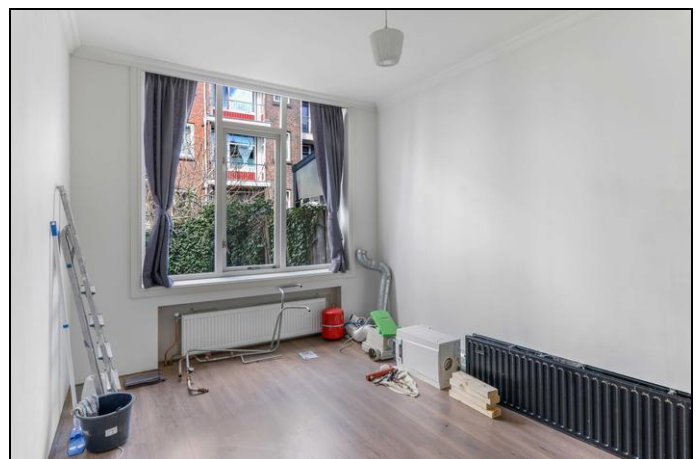
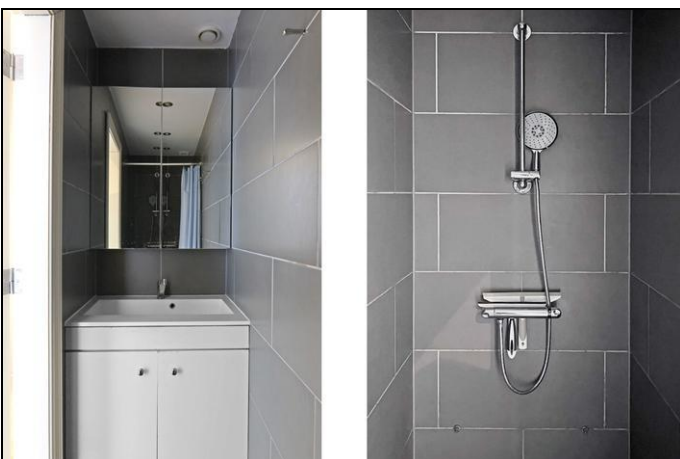
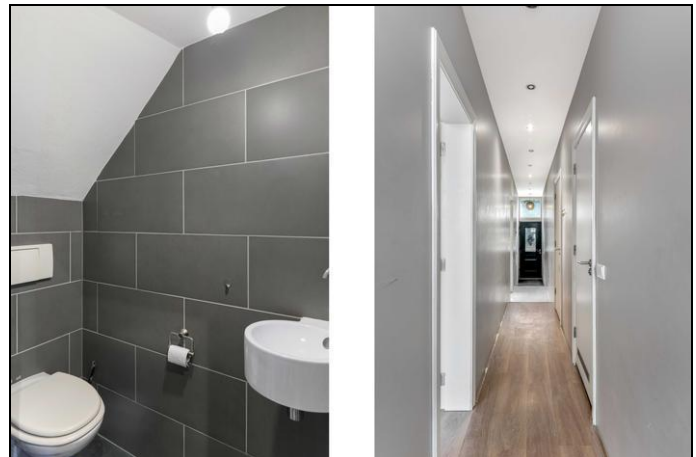
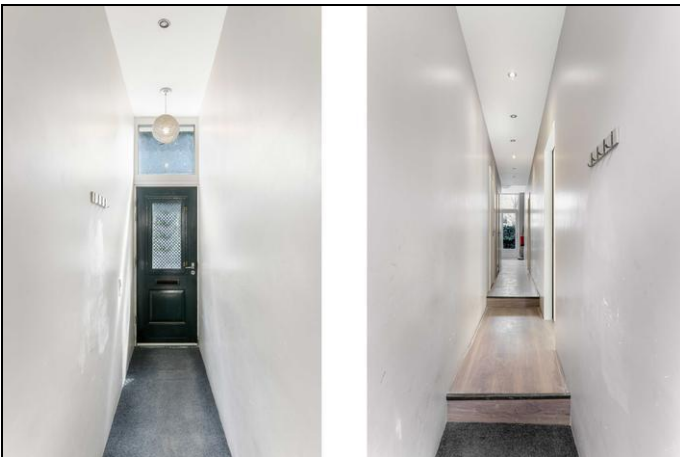
Karel de Stouteplein 9 A
3082 RL ROTTERDAM



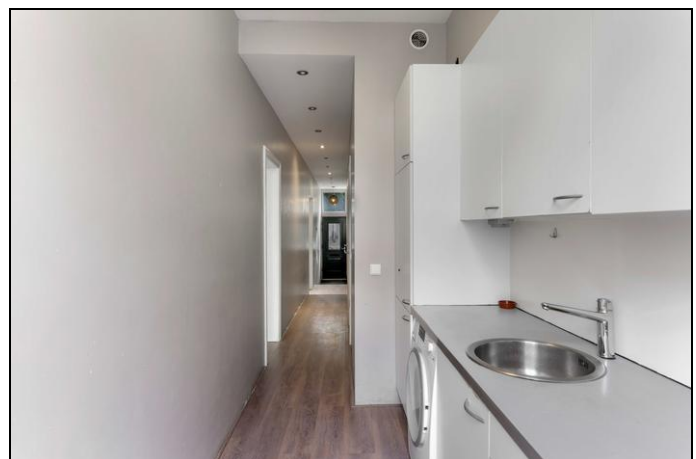
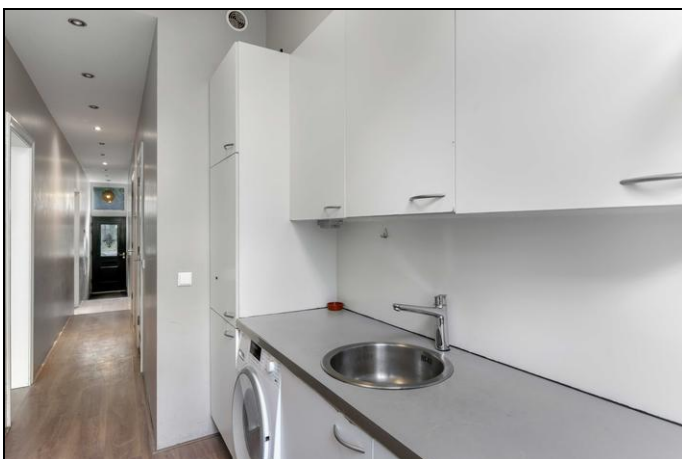
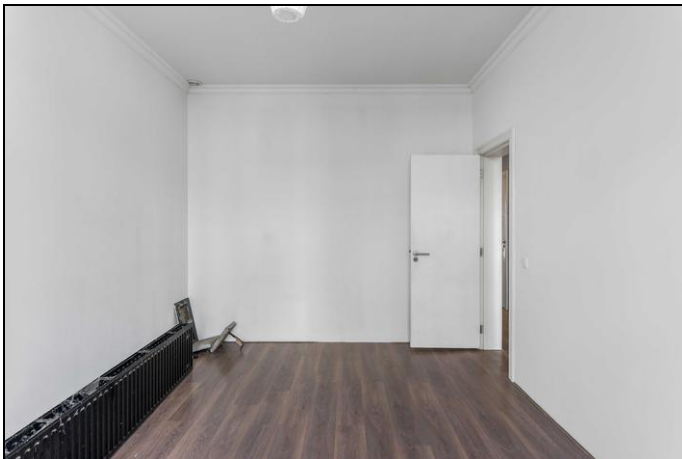
Foto's



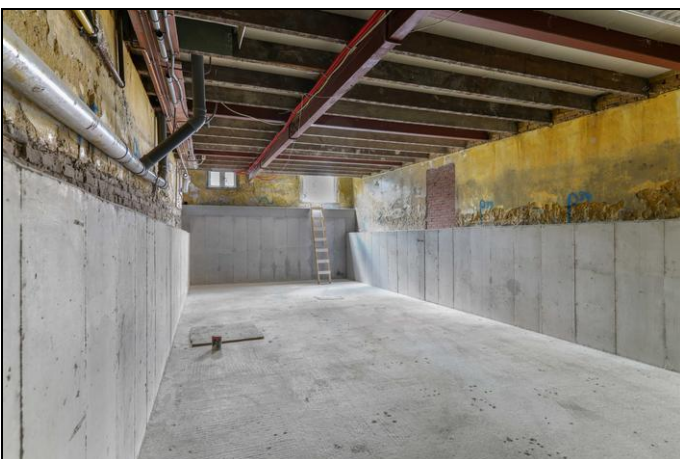
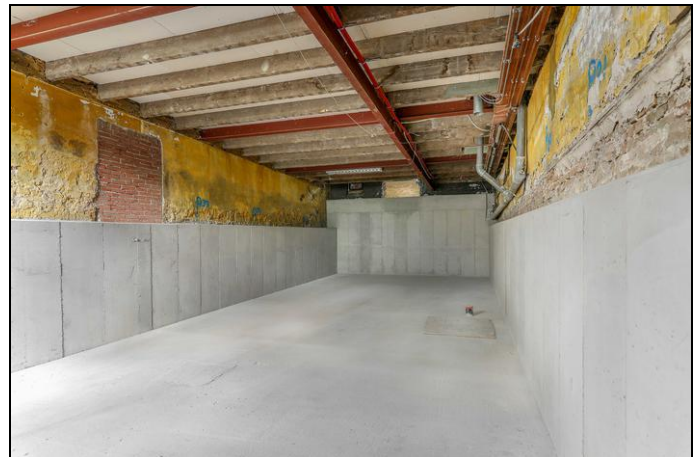
Foto's



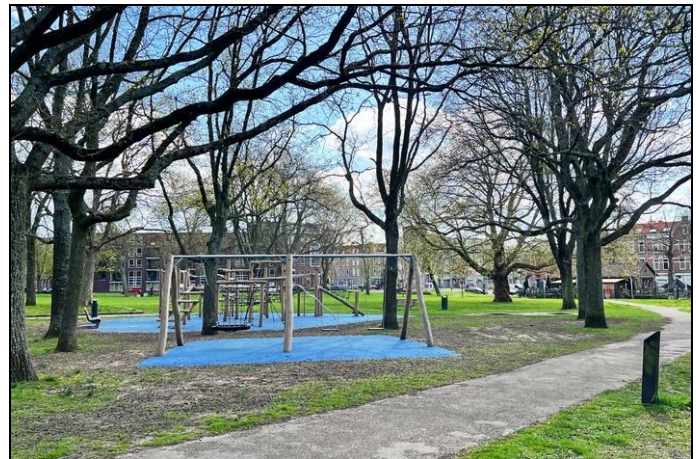
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|---------------------|--------------------------|
| Adres | Karel de Stouteplein 9 A |
| Postcode / Plaats | 3082 RL Rotterdam |
| Gemeente | Charlois |
| Sectie / Perceel | E / 5549 |
| Indexnummer | 1 |
| Soort | Volle eigendom |