



3083 LL ROTTERDAM

DORPSWEG 178 A



VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



46 m² wonen



2 slaapkamers



1941



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**



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	€ 239.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1941
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	46 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Inhoud	162 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Begane grond
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Begane grond
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, Sectie I, nummer 661 indexnummer 4
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 157,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	51 m ² (10.34 m diep en 4.97 m breed)
Ligging Tuin	West
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 178 A



INSTAPKLARE BENEDENWONING MET TUIN OP EEN CENTRALE LOCATIE IN ROTTERDAM-ZUID!

Deze verzorgde woning aan de Dorpsweg 178 A biedt een fijne combinatie van comfort, een praktische indeling en een gunstige ligging nabij het Hart van Zuid en de Maastunnel. De woning is goed onderhouden, beschikt over energielabel C en heeft alles in huis om direct prettig te kunnen wonen.

De indeling is overzichtelijk en functioneel. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer met voldoende plek voor een zithoek en een lichte keukenopstelling. De badkamer is voorzien van een doucheruimte en een wastafelmeubel, terwijl het toilet separaat is uitgevoerd. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. Aan de rustige achterzijde liggen twee slaapkamers, waarvan de grootste directe toegang geeft tot de zonnige achtertuin op het westen. Hier kun je heerlijk ontspannen onder de veranda en tot in de avond genieten van de zon. Dankzij de moderne en tijdloze afwerking kun je de woning zonder extra werkzaamheden betrekken.

De ligging is zeer gunstig. De Dorpsweg ligt nabij de wijk Charlois en biedt uitstekende verbindingen. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de A15 en via de Maastunnel ben je snel in het centrum van Rotterdam. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met een bushalte voor de deur, een tramhalte om de hoek en metrostation Maashaven op korte afstand. Voor ontspanning en dagelijkse boodschappen liggen het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein in de directe omgeving.

Deze aantrekkelijke benedenwoning is nu beschikbaar, dus plan snel een bezichtiging en ontdek het zelf!

Indeling:

- * Gesloten portiek met bellentableau, postbussen en toegang tot de bergingen en woningen.
- * Berging (ca. 13 m²) in de onderbouw en een houten berging (ca. 5 m²) in de achtertuin.
- * Ruime hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de vertrekken.
- * Toiletruimte voorzien van betegeling en een duoblok-toiletopstelling.
- * Royale woonkamer aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, Cinewall met sierhaard, open keuken, deur naar de grote slaapkamer en deur naar de wasruimte aan de voorzijde.
- * Inbouwkeuken met apparatuur: inductiekookplaat, oven, koelkast met vriesvak en schouw afzuigkap.
- * Bijkeuken voorzien van tegelvloer, witgoedaansluitingen en de opstelling van de C.V.-combiketel.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestukte wanden en plafond en een deur naar het balkon/ de achtertuin.
- * Gang voorzien van laminaatvloer, betegelde wanden en toegang tot de overige vertrekken.
- * Badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel en geheel betegeld.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en gestukte wanden en plafond.
- * Balkon (ca. 4 m²) aan de achterzijde met trapafgang naar de tuin.

VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 178 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 22 januari 2030.
- * De wijk Carnisse 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.
- * De woning is aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en aan de achterzijde van houten raamkozijnen met gedeeltelijk enkele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Intergas, 2018).
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor de afmetingen van de ruimten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 46 m²
- * Gebouw gebonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Externe bergruimte ca. 18 m²
- * Inhoud ca. 162 m³

Bijdrage V.v.E. : € 157,-- per maand.
Bouwjaar : 1941
Oplevering : In overleg

SFEERVOLLE
KEUKEN





ZEER
GUNSTIGE
LIGGING



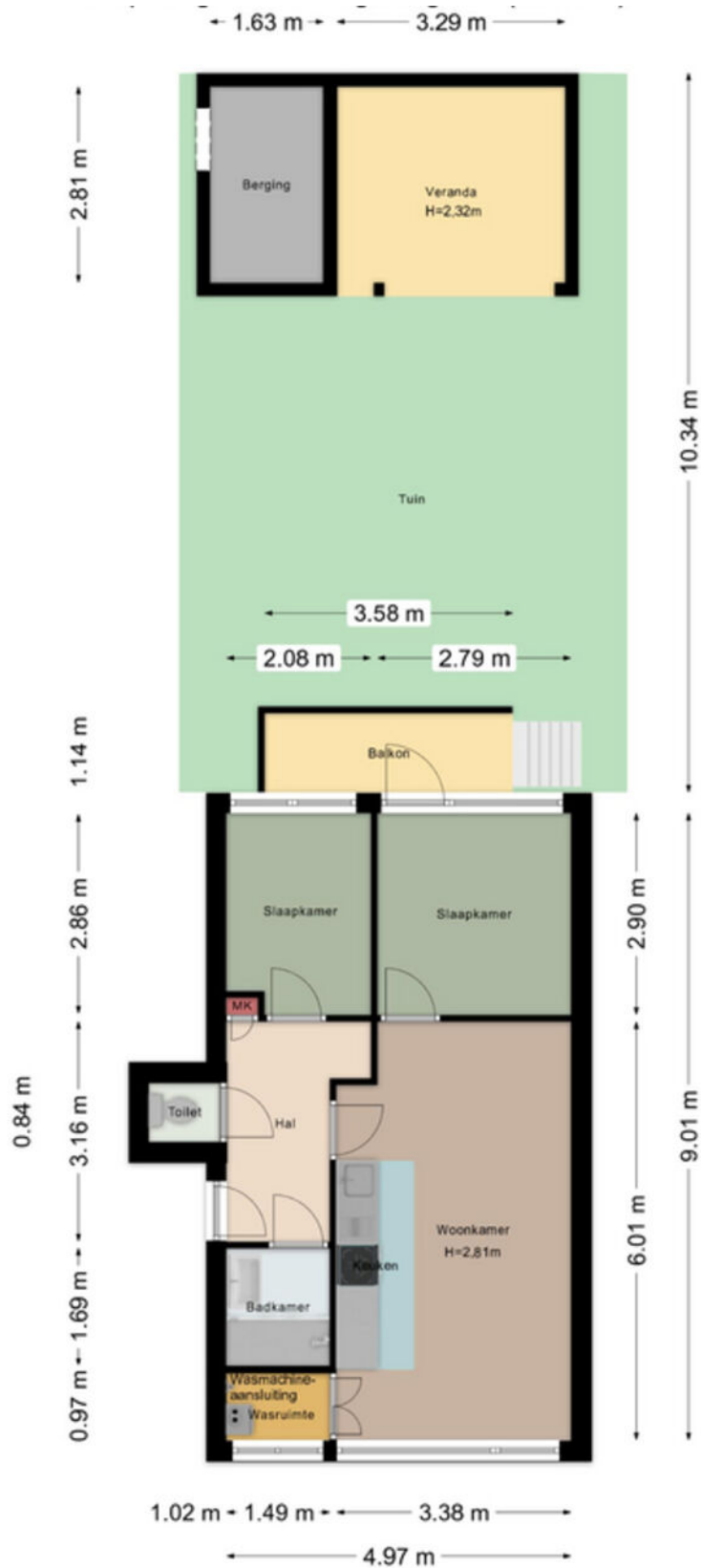






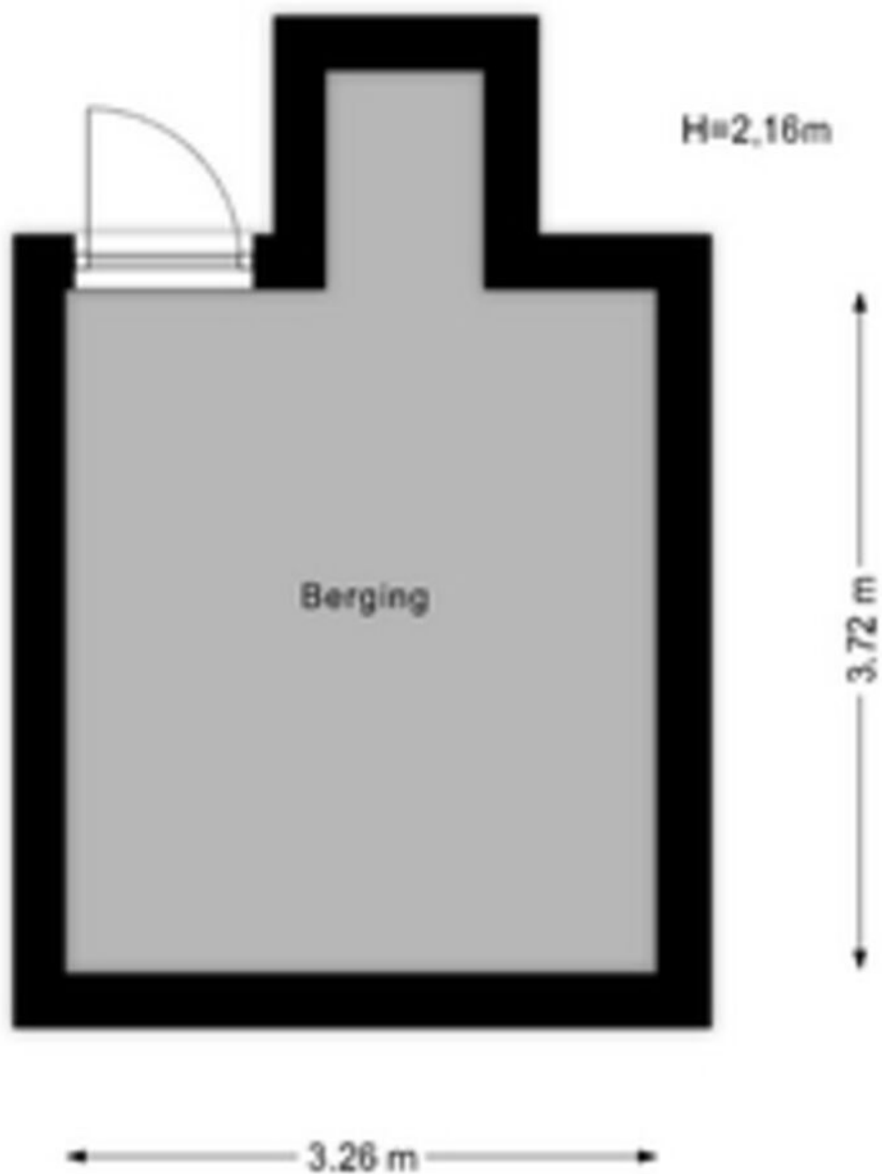


PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



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.

PLATTEGROND 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Schoenenkasten, Kasten slaapkamer en gang, kast in schuur (alles gratis)			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Televisie (cinema-wall)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Trampoline	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Televisie (in overkapping -gratis)			x



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

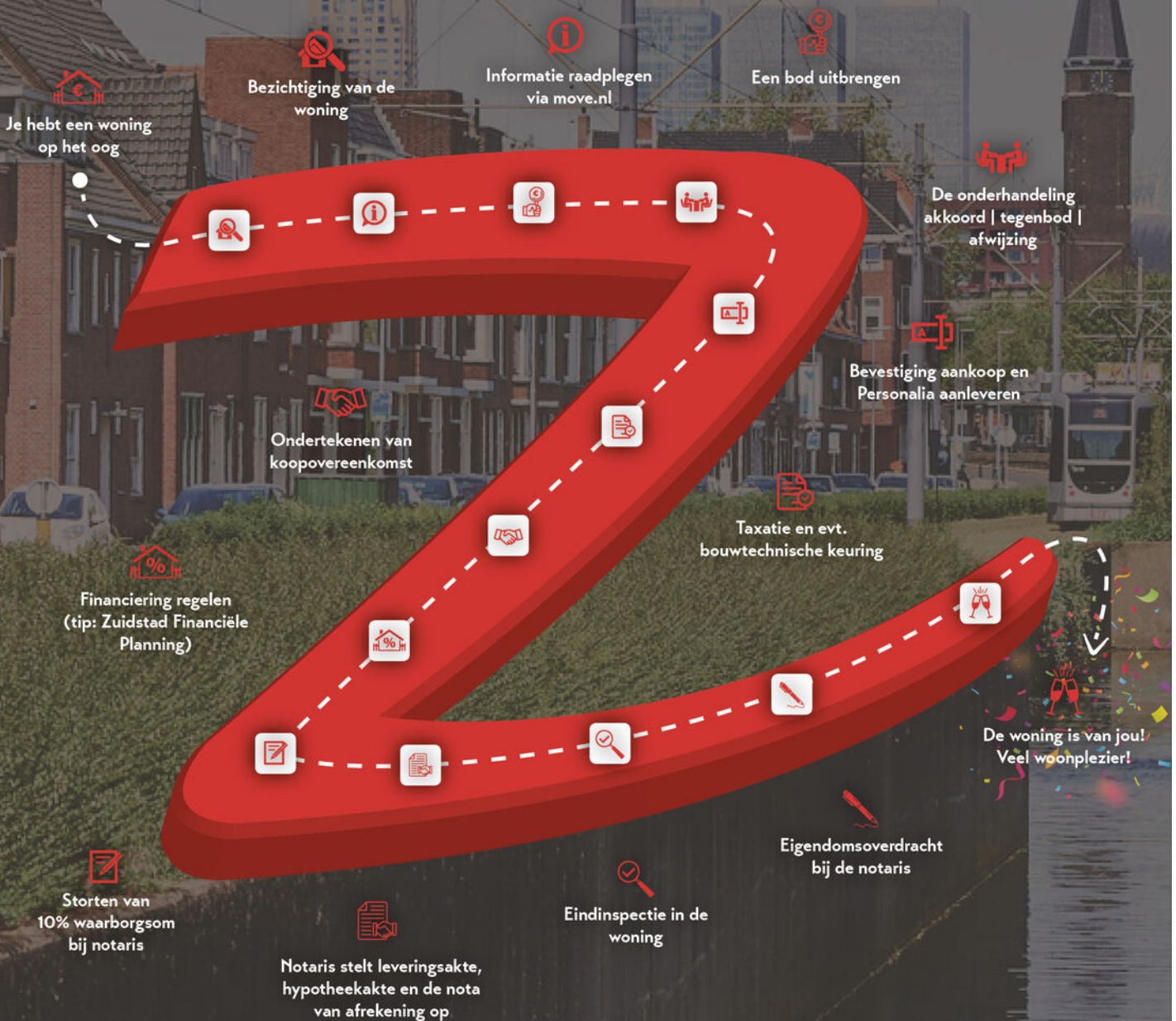


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je wilt.

De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en driekamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: ongeveer 75%. De vooroorlogse wijk is van alle gemakken voorzien en is voor veel jonge mensen het beginpunt van hun wooncarrière. Carnisse zit in de lift. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd en gebouwd in de wijk. Ontdek de verrassend groene straten en singels!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één 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!

|||||NWWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
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

zuidstad.nl



VBO Verenging van makelaars en taxateurs

