



3082 LM ROTTERDAM

DORPSWEG 197 C



VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



71 m² wonen



3 slaapkamers



1953



3e 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	€ 249.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1953
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	71 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m ²
Externe Bergruimte	10 m ²
Inhoud	236 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Derde verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, airconditioning, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2015

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie I, nummer 713, indexnummer 18
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€110-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 197 C



EEN LICHT EN COMFORTABEL TOPAPPARTEMENT OP EEN CENTRALE LOCATIE NABIJ HET ZUIDERPARK!

Op de tweede (top)verdieping van een verzorgd appartementencomplex bevindt zich dit ruime 4-kamer appartement aan de Dorpsweg 197-C. De woning beschikt over twee balkons op het westen. Dankzij de praktische indeling en het prettige wooncomfort is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte op een centrale locatie.

Via de ruime hal heb je toegang tot verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt de gezellige woonkamer met veel lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de keukenruimte met directe toegang tot het eerste balkon. De woning beschikt daarnaast over drie slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer in open verbinding staat met de badkamer en toegang biedt tot het tweede balkon. Verder is er een separate toiletruimte aanwezig. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en wordt verwarmd middels een eigen combiketel. Wat wil je nog meer?

Het centraal gelegen appartementencomplex aan de rand van de wijk Charlois is praktisch gelegen. In de directe omgeving vind je ideale voorzieningen zoals diverse winkelcentra, de tramhalte aan de Wolphaertsbocht, direct voor de woning een bushalte en met de auto is er via de Dorpsweg een perfecte aansluiting op Rijksweg A15. Diverse scholen, Kinderboerderij De Molenwei en het Zuiderpark zijn in de buurt. Middels de Maastunnel is het stadscentrum te bereiken. Niet te vergeten: vlakbij is het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein in het Hart van Zuid, het gebied van Rotterdam wat volop in ontwikkeling is en waar alle stadsfaciliteiten te vinden zijn!

Persoonlijke noot van de verkopers: 'Toen wij dit appartement voor het eerst bezichtigden, waren

we direct verrast door hoe ruimtelijk het aanvoelt, de royale gang en vooral de lichte, ruime woonkamer gaven ons meteen een goed gevoel. De ligging is voor ons echt uniek, het mooiste stukje van de Dorpsweg, aan de rand van Oud Charlois, direct aan het park, met de kinderboerderij en de molen op loopafstand. In de lente en zomer bloeien de bomen voor en achter, waardoor je je bijna in het park waant. Tijdens de Rotterdamse Marathon zit je hier zelfs precies op de helft, met gegarandeerd het beste uitzicht! Wij hebben hier met heel veel liefde gewoond en gaan dit bijzondere plekje zeker missen.'

Een bezichtiging is absoluut de moeite waard om de sfeer en mogelijkheden van deze woning zelf te ervaren. Je bent van harte welkom!

Indeling:

- * Afgesloten verzorgd portiek; postbussen en toegang tot de woningen en bergingen.
- * Ruime kelderberging (ca. 10 m²) in de onderbouw van het complex.

Derde verdieping:

- * Woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer; meterkast; vaste kast en toegang tot alle vertrekken.
- * Toiletruimte voorzien van lichte betegeling, duoblok-toiletopstelling en fonteintje.
- * Woonkamer voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, airco-unit en toegang tot slaapkamer I.

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 197 C



- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer; functionele keukenopstelling met een betegelde achterwand, gasfornuis, afzuigkap en de opstelling van de C.V.-ketel. Verder is er de wasmachine- en drogeraansluiting en een deur naar balkon I.
- * Balkon I aan de achterzijde met vaste kast, gelegen op het westen en voorzien van vaste kast.
- * Badkamer voorzien van wastafelmeubel, inloopdouche en open doorgang naar de slaapkamer aan de achterzijde.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en een deur naar balkon II.
- * Tweede balkon aan de achterzijde gelegen op het westen.
- * Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en een vaste kast.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 20 april 2036.
- * De wijk Oud-Charlois 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 geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing (achterzijde HR++).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2015).
- * 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.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 71 m²
- * Externe bergruimte ca. 10 m²

- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- * Inhoud ca. 236 m³

Bijdrage V.v.E.	: ca. € 110,- per maand
Bouwjaar woning	: 1953
Oplevering	: In onderling overleg

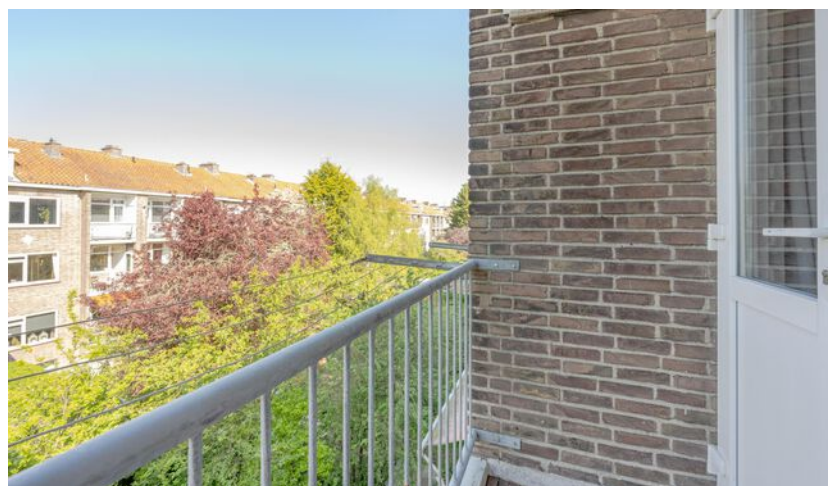
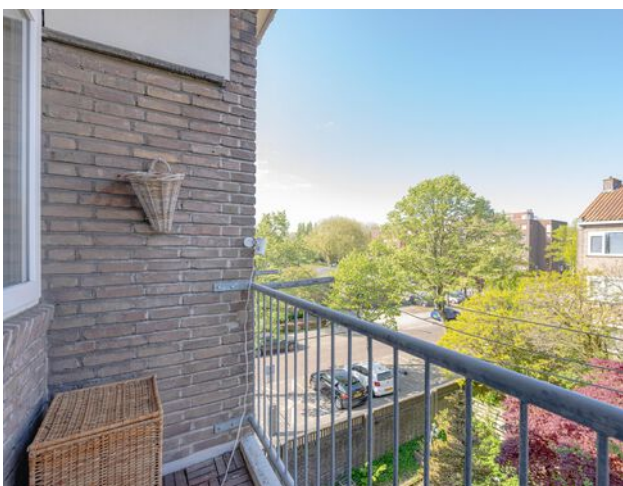


LICHT EN
COMFERTABEL











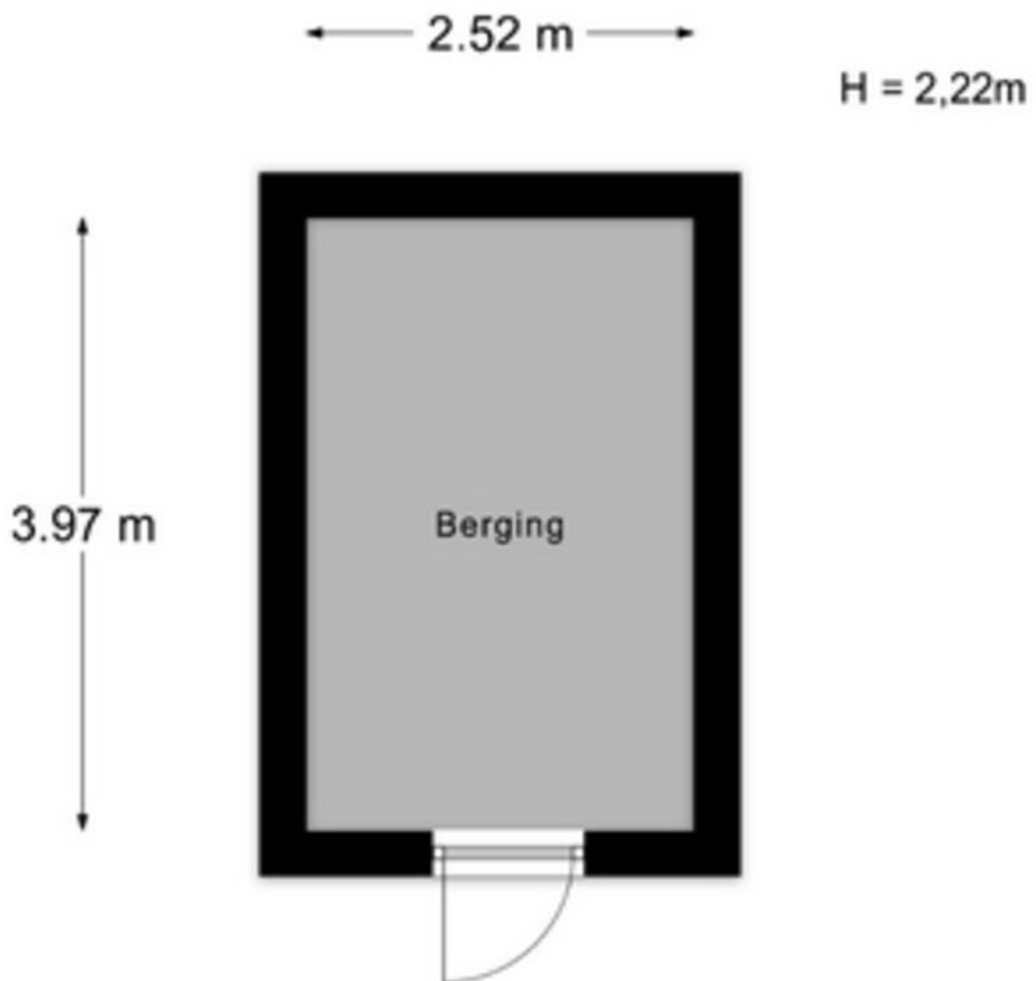


PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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



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	
Kledingkast hoofdslaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast		x	
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Tuin



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

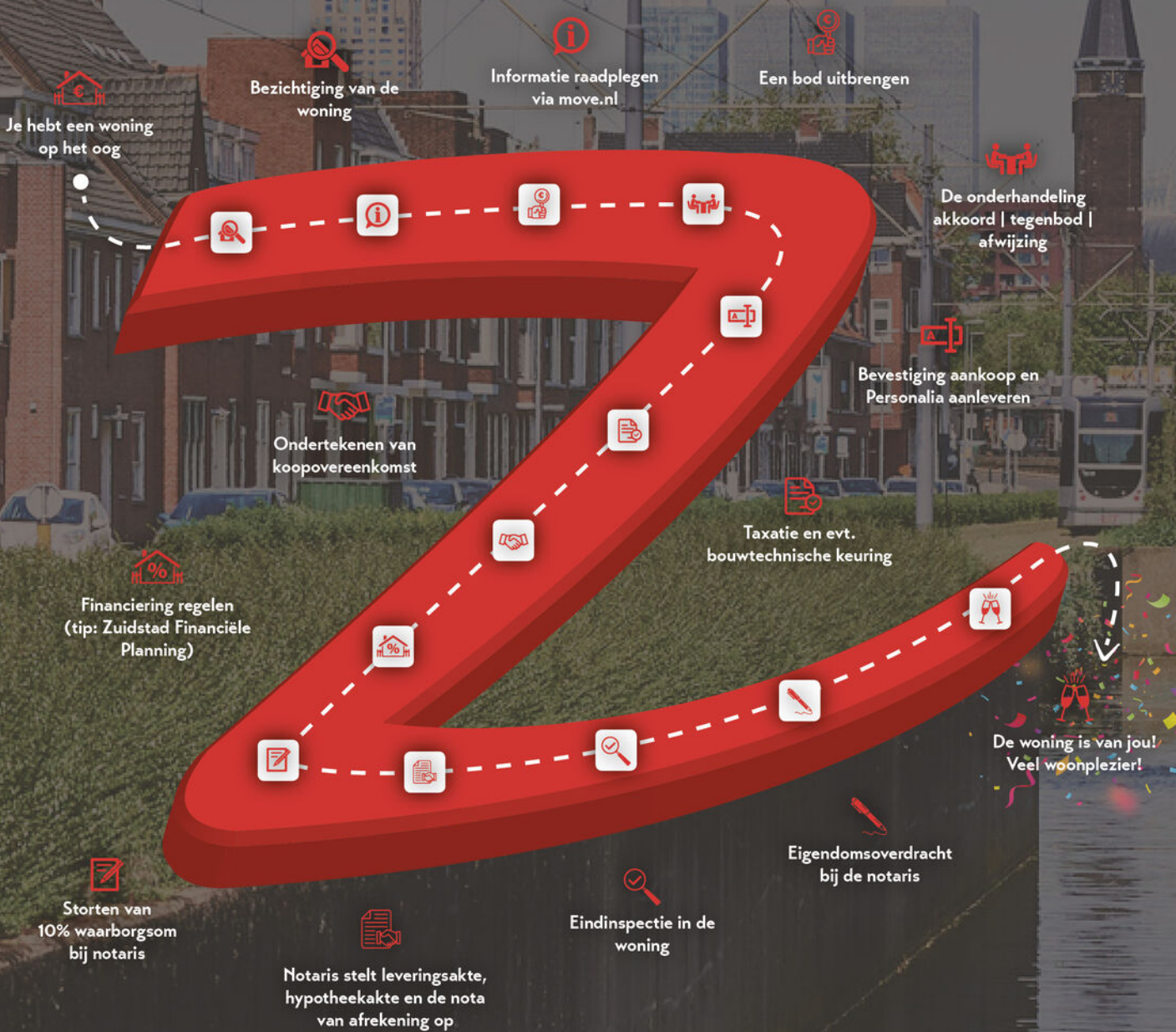
OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



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!

INWWI



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

