3074 HT ROTTERDAM

WEST-VARKENOORDSEWEG 207 B

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.

104 m² wonen | 4 slaapkamers | 1939 | 3e woonlaag

OVER ONS

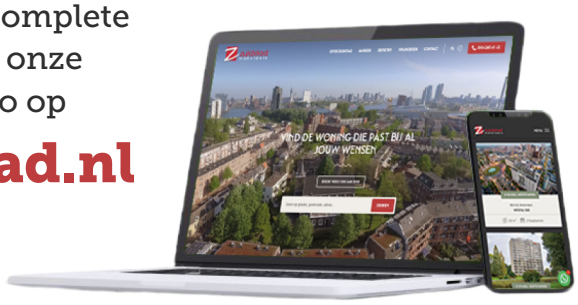
DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

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 vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 345.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	104 m^2
Gebouwgebonden Buitenruimte	10 m^2
Inhoud	320 m^3

INDELING

Aantal Kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	Het zuidwesten
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 5692, indexnummer 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 280,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen

SFEERVOLLE, LICHTE EN RUIME DUBBELE BOVENWONING MET VRIJ UITZICHT OVER GROEN!

Aan de West-Varkenoordseweg 207-B vind je deze karakteristieke bovenwoning verdeeld over twee woonlagen, met een prachtig uitzicht op de groene parkstrook aan de voorzijde. Dankzij de ligging op de tweede en derde verdieping geniet je hier van veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel, terwijl je tegelijkertijd dicht bij alle levendigheid van Rotterdam woont.

De woonverdieping biedt een royale woonkamer die zich over de gehele etage uitstrekt en volop mogelijkheden geeft voor een comfortabele indeling. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkeuken, compleet uitgerust en met directe toegang tot het eerste balkon. De slaapverdieping op de derde etage beschikt over maar liefst vier slaapkamers en een strak afgewerkte badkamer. Aan de achterzijde ligt bovendien een ruim balkon op het zuidwesten, waar je in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De woning is daarnaast voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een eigen combiketel.

De ligging in de wijk Hillesluis maakt het geheel extra aantrekkelijk. Het Varkenoordsepark ligt letterlijk voor de deur en biedt volop ruimte voor ontspanning, met onder andere een kinderboerderij en een vernieuwde speeltuin om de hoek. Voor winkels en dagelijkse voorzieningen kun je terecht aan de Beijerlandselaan. Op korte afstand bevinden zich bovendien bekende hotspots zoals de Kop van Zuid, Katendrecht en de Wilhelminakade. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met tram- en bushaltes op loopafstand die zorgen voor een snelle verbinding binnen de stad.

Persoonlijke noot verkoper:

"Onze rustig gelegen woning biedt een bijzonder vrij en groen uitzicht, zowel aan de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor een prachtige lichtinval en een gevoel van rust, waar wij altijd enorm van hebben genoten."

Kortom, een ruime en sfeervolle woning op een levendige en groene locatie. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

Indeling:

Begane grond, open portiek:portiek:
* Eigen woningentree op de begane grond met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:
* Hal voorzien van voorzien van laminaatvloer, toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de slaapverdieping.
* Toiletruimte met wandcloset, fonteintje en deels betegeling.
* Grote doorzon woonkamer met laminaatvloer, open keuken, balkon aan de achterzijde en veel lichtinval.
* Open keuken met laminaatvloer en lichte hoekinbouwkeuken voorzien van apparatuur: Quooker-kraan, gaskookplaat, Siemens oven, koel-vriescombinatie, schouw afzuigkap en vaatwasmachine.
* Balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten.

Derde verdieping:

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.

Derde verdieping:
* Overloop voorzien van laminaatvloer, kast met opstelling combiketel en wasmachine-aansluiting en toegang tot de verschillende vertrekken.
* Slaapkamer I (achterzijde) voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een deur naar balkon.
* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
* Royaal balkonterras in de breedte, gelegen op het zuidwesten.
* Badkamer voorzien van betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, ligbad met doucheopstelling, inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en tweede toilet.
* Slaapkamer III (voorzijde) voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
* Slaapkamer IV (voorzijde) voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

Algemeen:

* Eigen grond.
* Energielabel C, geldig tot 28 april 2036.
* De wijk Hillesluis 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 kozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas).
* 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.

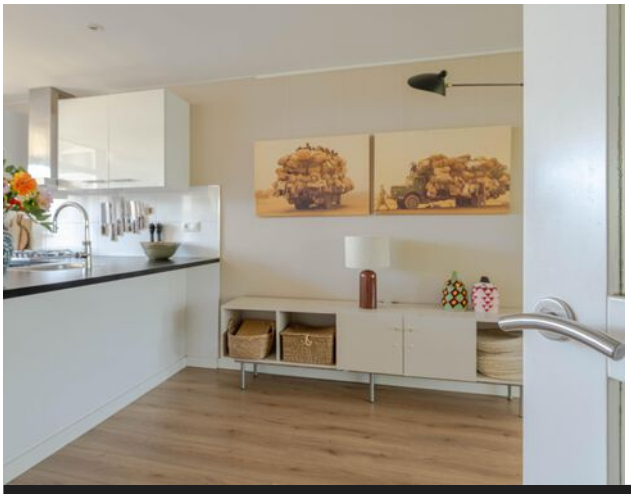
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

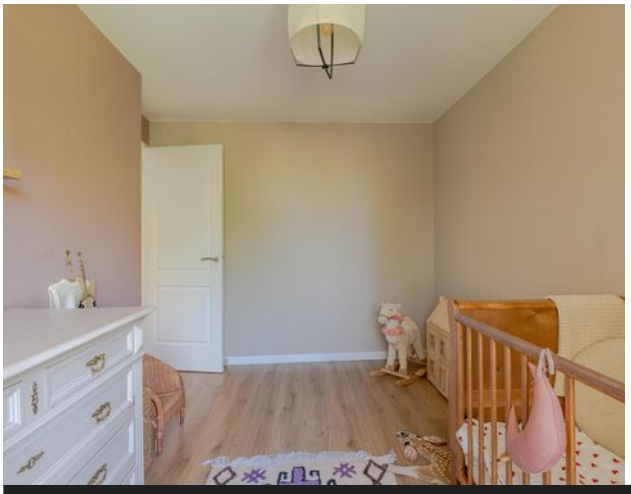
* Wonen ca. 104 m^2
* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m^2
* Inhoud ca. 320 m^3

Bijdrage V.v.E.	: € 280,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1939
Oplevering	: Medio oktober 2026

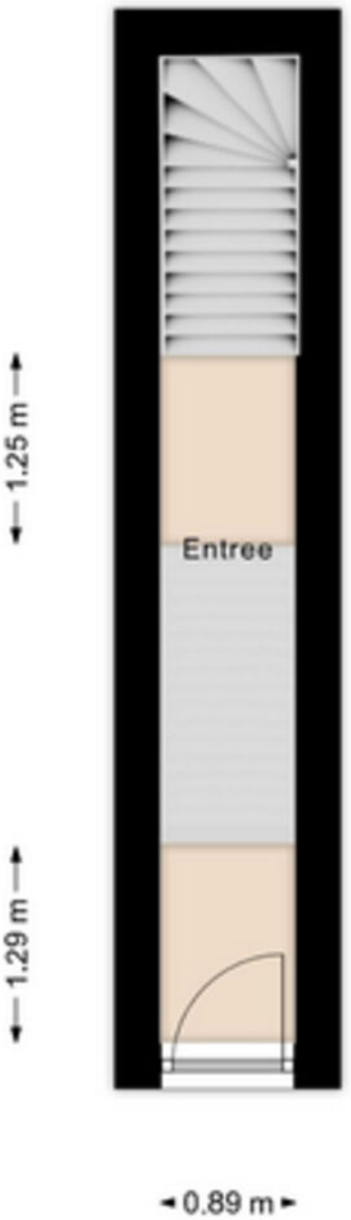
DIRECT GENIETEN

SFEERVOLLE WONING



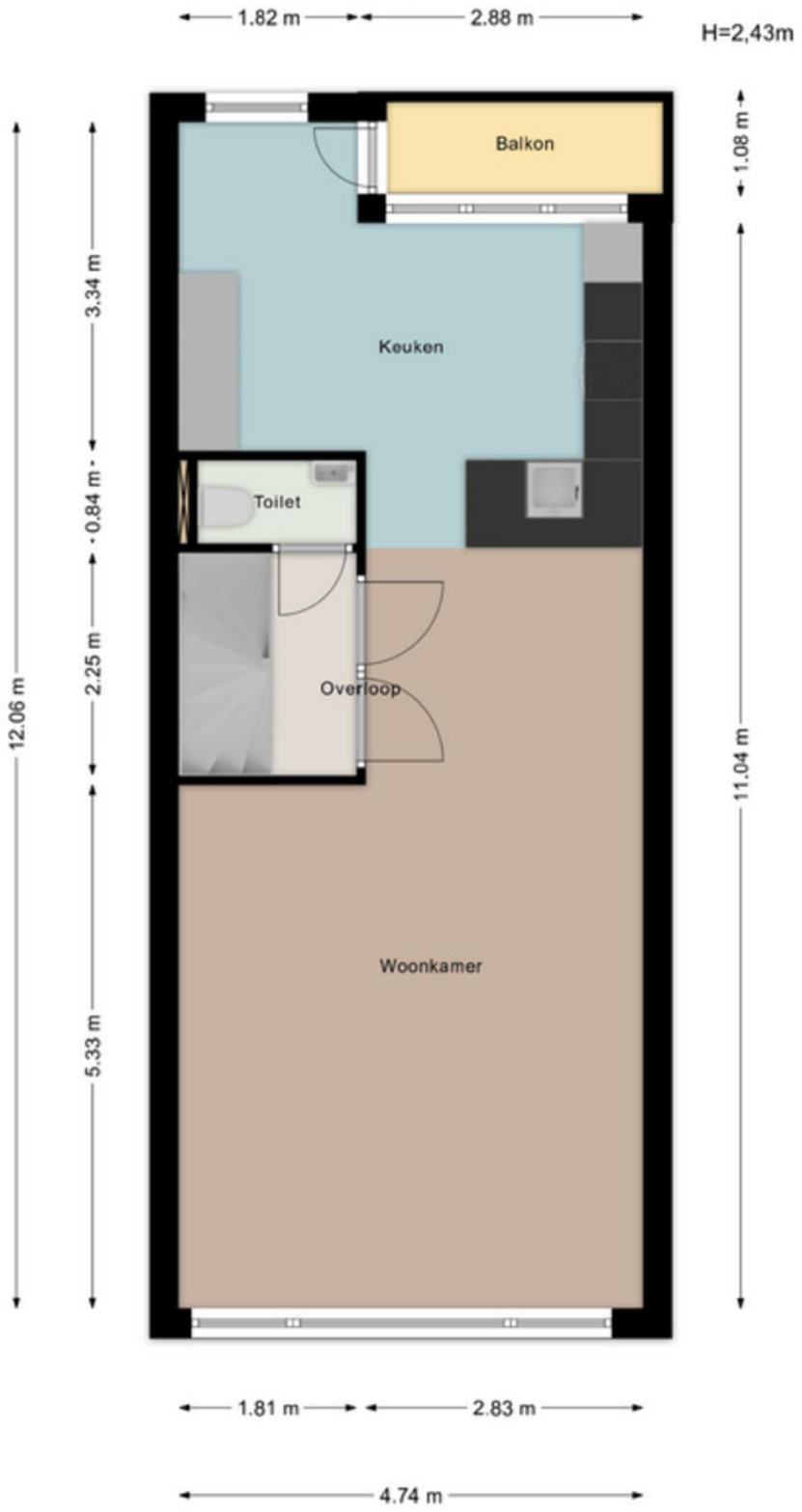


PLATTEGROND - ENTREE



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 - 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 - DERDE 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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Pax kast kleding kamer	x		
Stalen kast woonkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
(Gas)kachels	x		
Schilderij ophangsysteem		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer spiegel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

LEVENDIGE VOLKS-
WIJK MET JONGE
INWONERS.

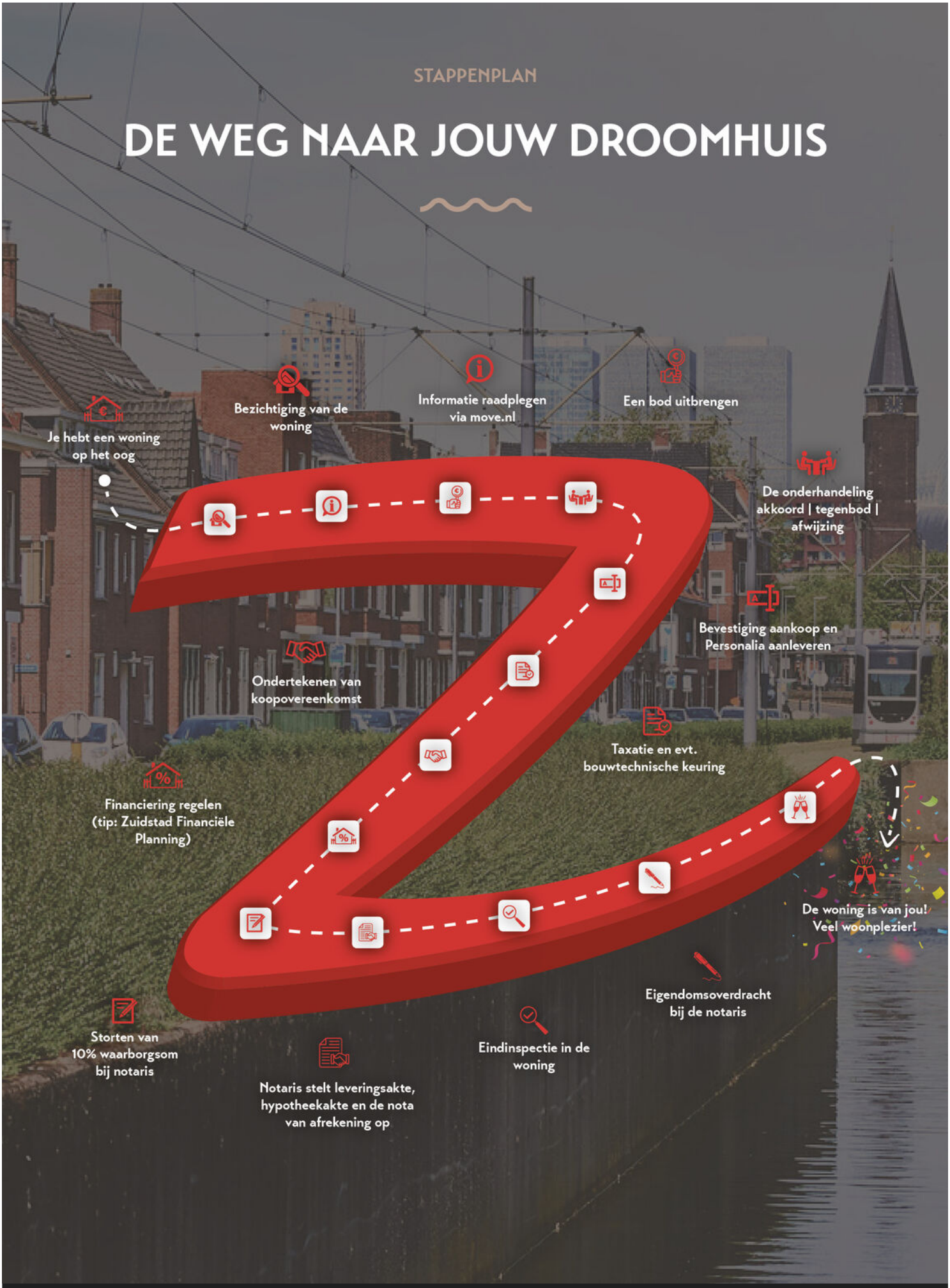
FEIJENOORD, HILLESLUIS

HILLESLUIS

Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn ook de twee grote kerkgebouwen uit de jaren '30; de Maranathakerk en de Breepleinkerk. Veel jonge inwoners met verschillende culturele achtergronden typeren dit deel van de stad. Het is een wijk in opkomst waar veel nieuwe woningen zijn gebouwd of opgeknapt. De moeite waard, toch?

STAPPENPLAN

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 aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, 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 aankoop-makelaar 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

REGISTER TAXATEUR

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

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

40+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda VBO Vereniging van makelaars en taxateurs NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut REGISTER TAXATEUR