



3083 LA ROTTERDAM

DORPSWEG 10 C



VRAAGPRIJS € 347.500 K.K.



101 m² wonen



3 slaapkamers



1940



2e 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.

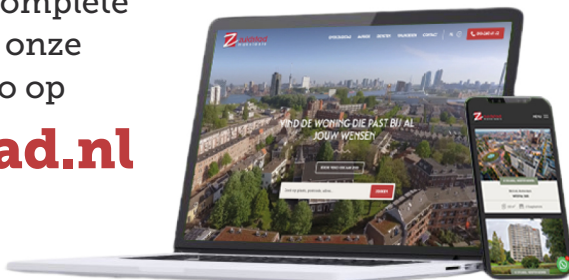
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 347.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking


OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	101 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	19 m ²
Inhoud	281 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De tweede en derde woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, airconditioning, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2022

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, nummer 4950, indexnummer 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 256,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

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



LEES ALLES OVER DORPSWEG 10 C



KARAKTER, SFEER EN MODERN WOONCOMFORT VLOEIEN OP PRACHTIGE WIJZE SAMEN IN DEZE BIJZONDERE DUBBELE BOVENWONING!

Aan de Dorpsweg 10-C vind je een woning die direct opvalt door haar unieke uitstraling en charmante details. Authentieke elementen zoals de originele schuifdeuren met glas-in-lood zijn behouden gebleven en vormen een prachtig contrast met de moderne afwerking. Het resultaat is een sfeervolle woning met een eigen karakter, waar je direct het gevoel krijgt thuis te zijn.

De lichte woonkamer aan de voorzijde profiteert volop van de erker, waardoor een aangename en ruimtelijke leefomgeving ontstaat. Via de fraaie schuifdeuren bereik je de eetkamer aan de achterzijde, een ideale plek om uitgebreid te tafelen of gezellig samen te komen. De moderne hoekkeuken is stijlvol uitgevoerd en voorzien van alle gemakken. Op de bovengelegen verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een ruime badkamer met eigentijdse uitstraling en een praktische wasruimte. Daarnaast beschikt de woning over een inpandig balkon op de woonverdieping én een heerlijk dakterras op de bovenste verdieping, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek buiten hebt om van de zon te genieten.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. De Dorpsweg bevindt zich aan de rand van Charlois/Carnisse en biedt uitstekende verbindingen met zowel het centrum van Rotterdam als de omliggende regio. Via de Maastunnel bereik je het stadscentrum binnen korte tijd en ook de A15 ligt op slechts enkele minuten rijden. Openbaar vervoer is ruim aanwezig met een bushalte in de straat naar Rotterdam Centraal Station en een tramhalte op korte afstand, die een snelle verbinding biedt naar onder andere metrostation Maashaven. Voor ontspanning en recreatie liggen

het Karel de Stouteplein, het Zuiderpark en het bruisende Hart van Zuid binnen handbereik. Hier vind je winkelcentrum Zuidplein, Ahoy, diverse horecagelegenheden en tal van andere stedelijke voorzieningen.

Persoonlijke noot verkopers:

"We hebben hier 18 jaar met veel plezier gewoond. Het is een ruime en comfortabele woning op een levendige locatie, waar je binnen juist rust ervaart. In de woonkamer hangt een warme en gezellige sfeer en de woning biedt alle gemakken. Ook het dakterras is voor ons een bijzondere plek geweest om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Daarnaast hebben wij altijd prettig contact gehad met de betrokken bureaus, wat heeft bijgedragen aan een fijne woonomgeving."

Een woning als deze moet je ervaren. Plan daarom snel een bezichtiging!

Indeling:

* Middels open portiek met trapopgang naar de voordeur.

Tweede verdieping:

* Woningentree op de eerste verdieping met trapopgang naar de woonverdieping

* Hal voorzien van houten vloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Toiletruimte voorzien van toilet met stortbak en lichte betegeling.

* Woonkamer voorzien van houten vloer, strakke

VRAAGPRIJS € 347.500 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 10 C



wand- en plafondafwerking en toegang tot het balkon.

- * Inpandig balkon gelegen op het oosten.
- * Keukenruimte voorzien vinylvloer, moderne hoekinbouwkeuken met apparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, schouwafzuigkap, vaatwasmachine en koelkast.

Derde verdieping:

- * Overloop met vaste kast met opstelling van de combiketel, toegang tot de verschillende vertrekken en voorzien van airconditioning.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer, strakke wand- en plafondafwerking, dakkapel en luik naar de bergzolder.
- * Ruime badkamer met tegelvloer en gestucte wanden, voorzien van wastafel in meubel, douchecabine met regendouche-opstelling, ligbad, wandtoilet en designradiator.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een deur naar het dakterras.
- * Wasruimte voorzien van laminaatvloer, witgoedaansluitingen en een deur naar het dakterras.
- * Dakterras ca. 15 m² gelegen op het oosten.

* Bergzolder (niet opgenomen in splitsingsakte) te bereiken middels vlizotrap.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 1 juni 2036.
- * 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 bergzolder is juridisch geen eigendom van de woning.
- * De woning is aan de voorzijde voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing en

aan de achterzijde van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing.

- * De berging van de woning in de tuin is tijdens groot onderhoud verwijderd en nog niet teruggeplaatst vanwege lopende werkzaamheden bij de benedenwoning. Herplaatsing kan op termijn via de VvE worden gerealiseerd.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Remeha, 2022).
- * 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. 101 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 19 m²
- * Inhoud ca. 281 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 256,-- per maand
Bouwjaar	: 1940
Oplevering	: In overleg

MODERNE WONING





DAKTERRAS
GELEGEN OP HET
OOSTEN



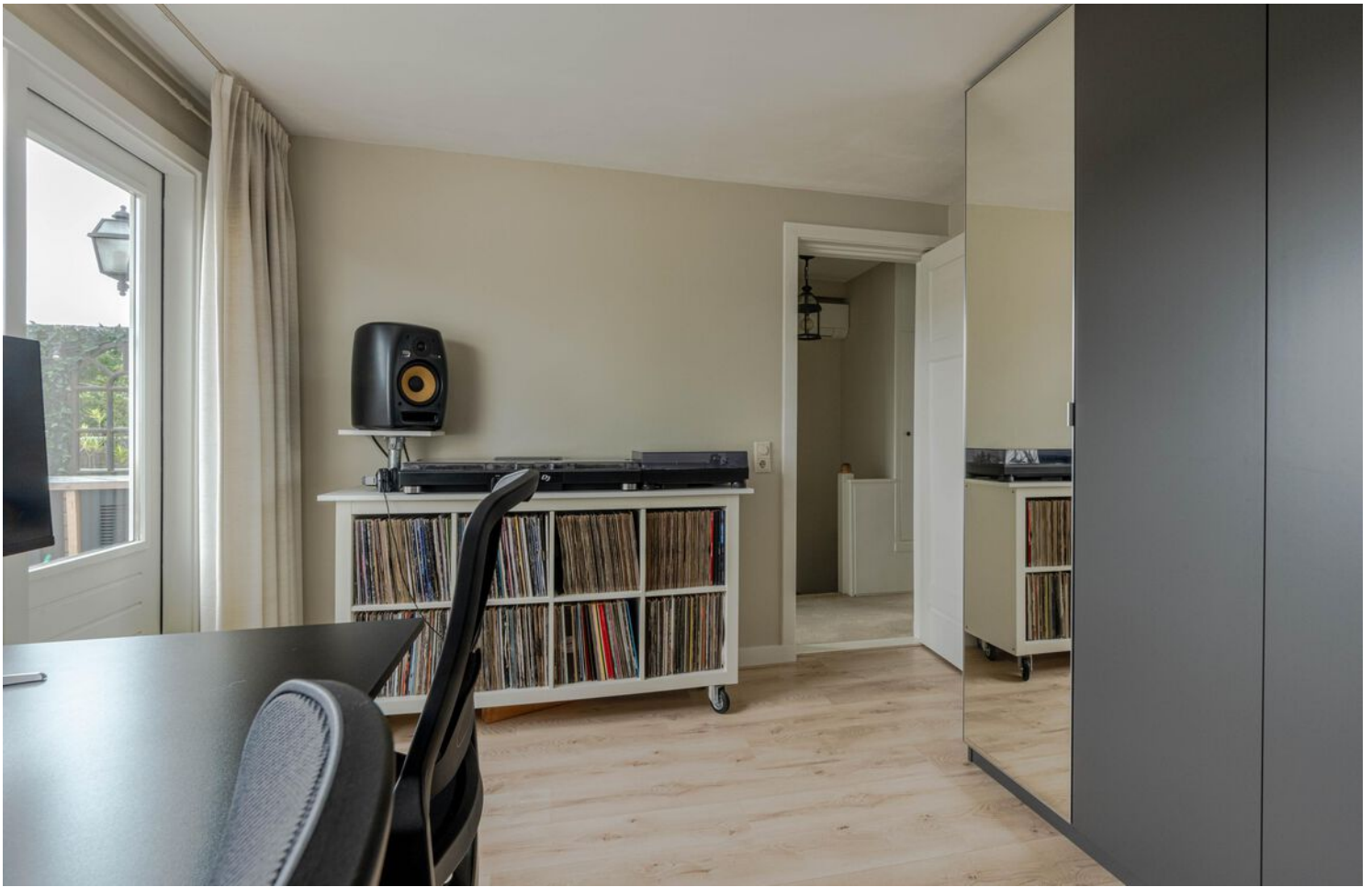


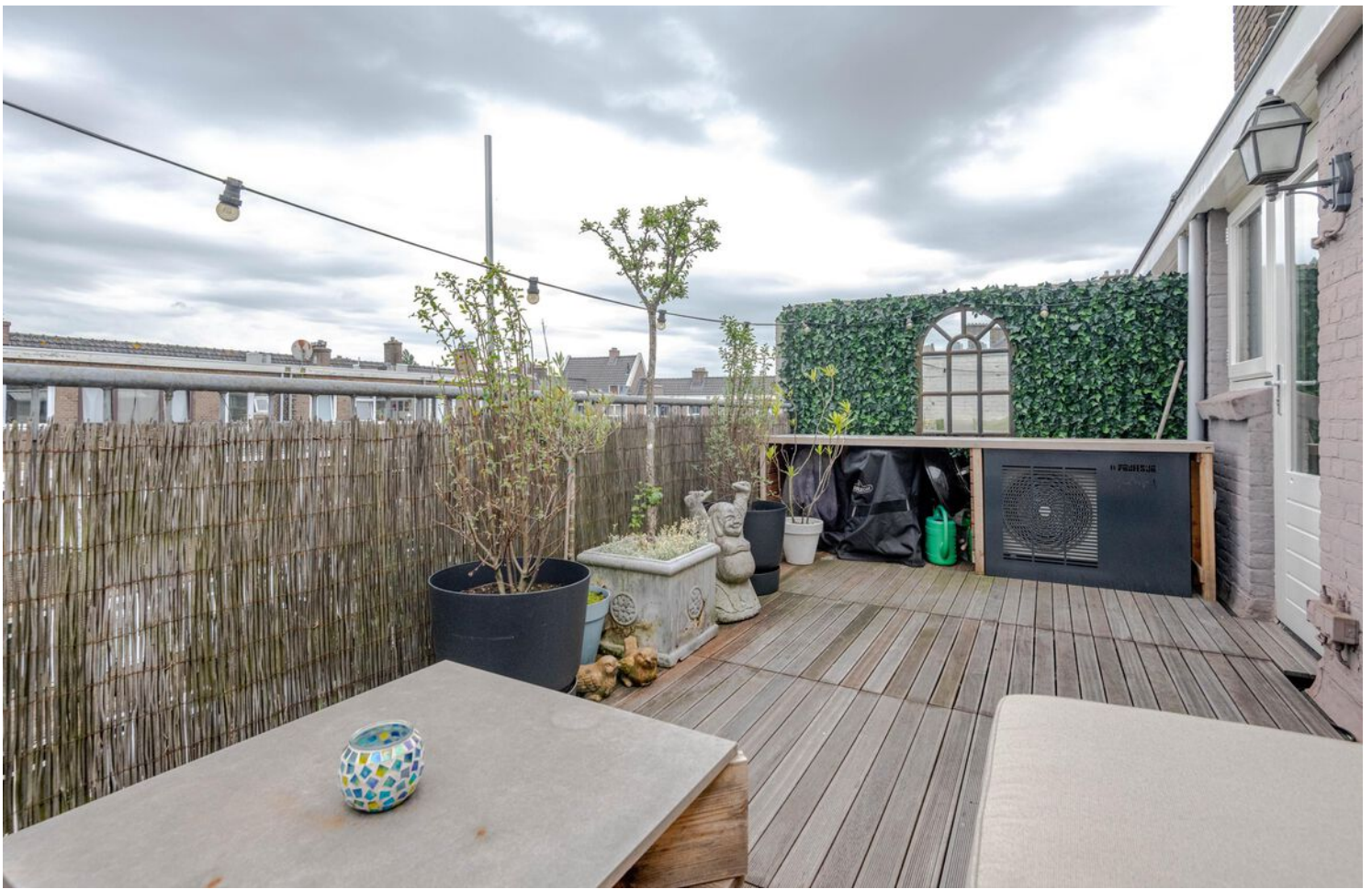








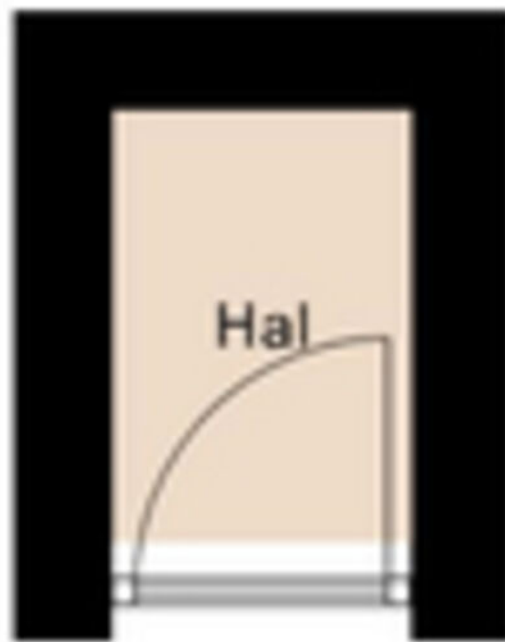




PLATTEGROND - ENTREE



H=2,74m

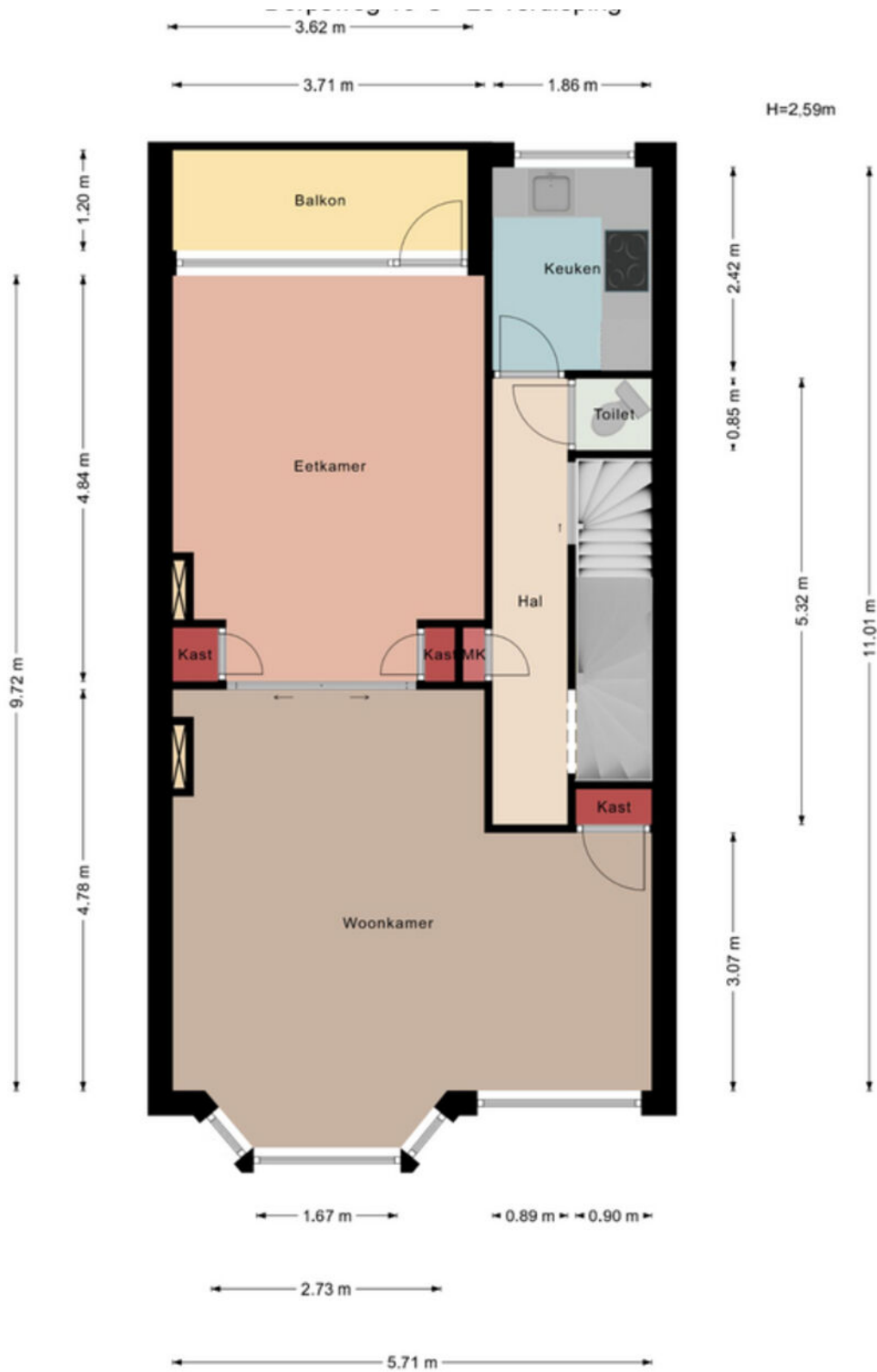


1.31 m

0.91 m

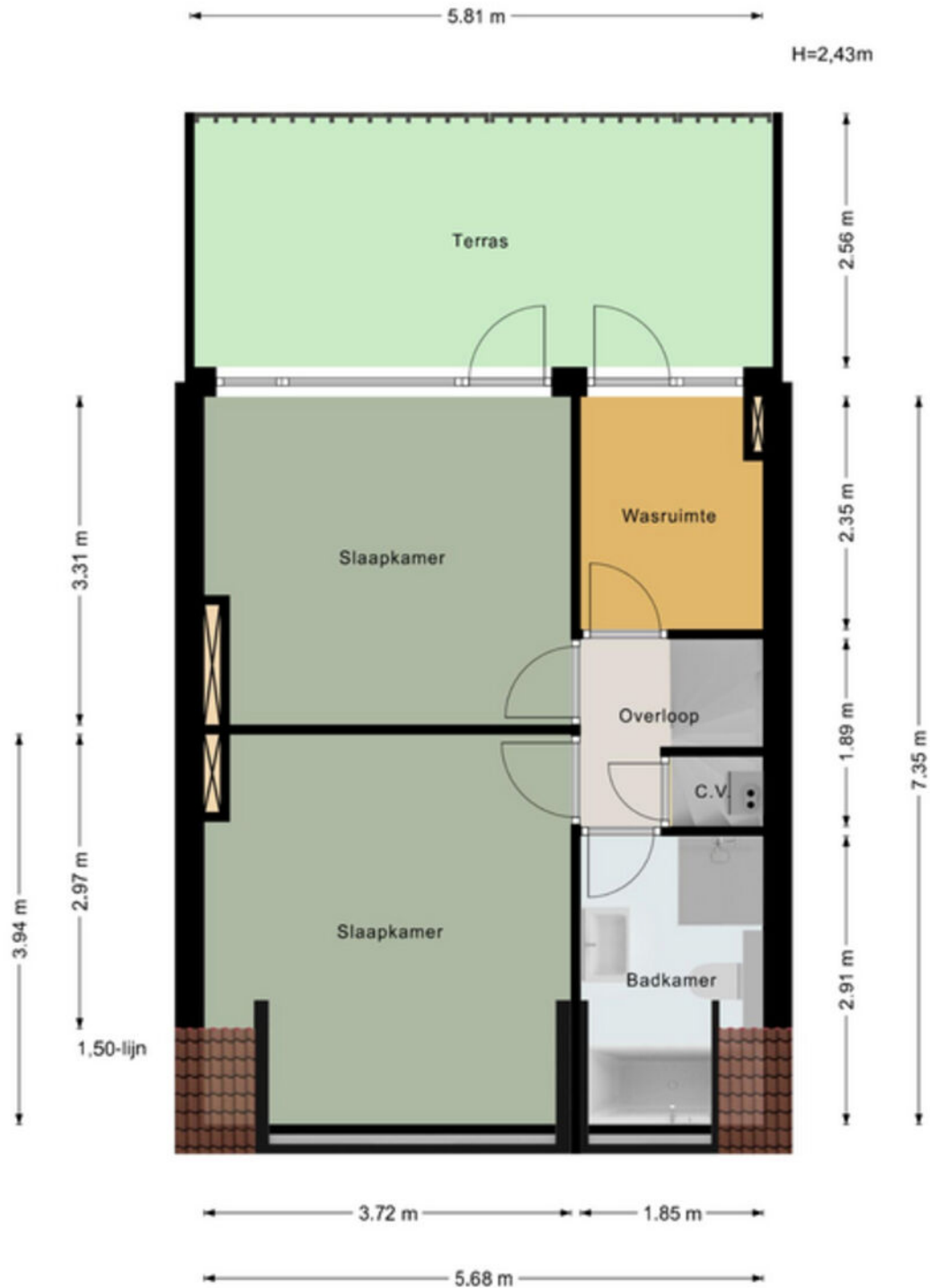
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - DORPSWEG 10-C



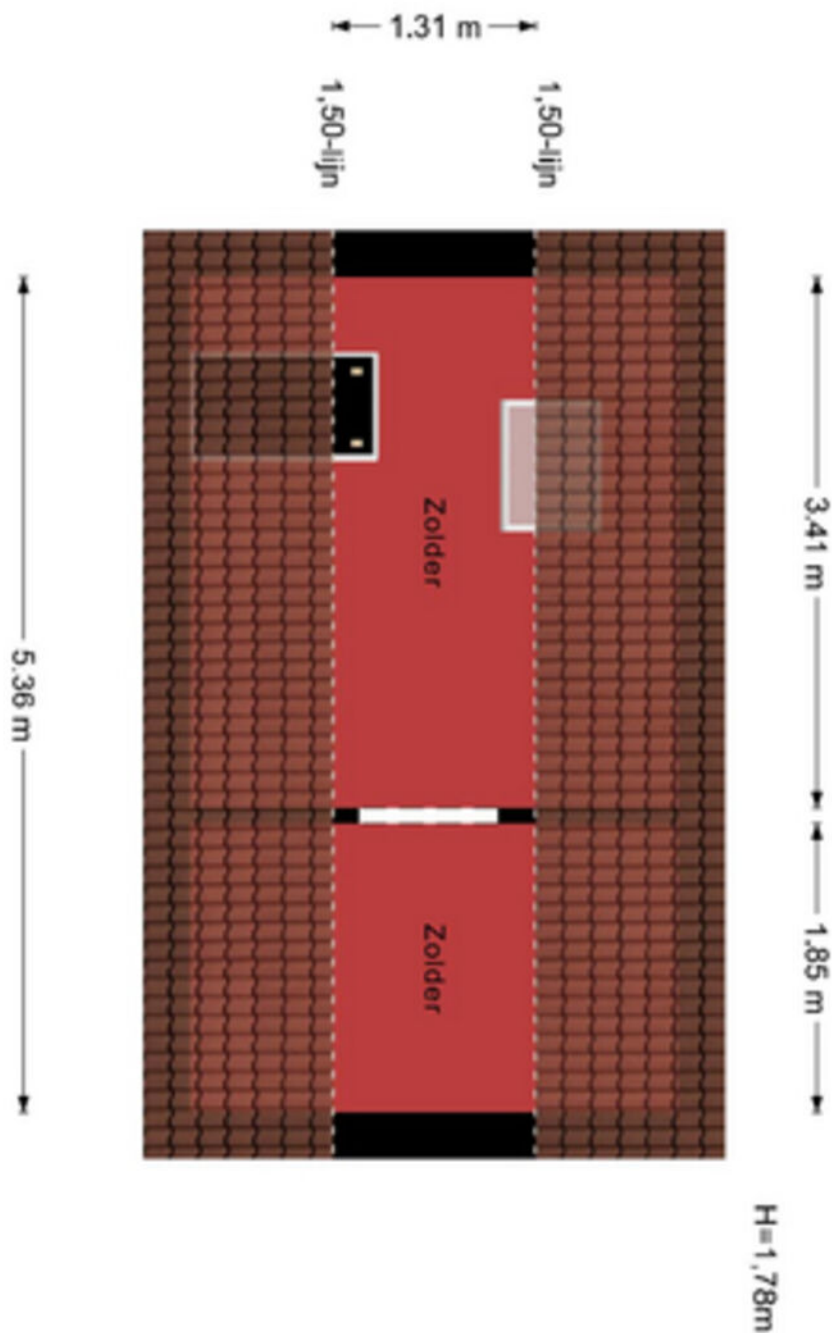
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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.

PLATTEGROND - VLIERING (GEEN EIGENDOM)



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		
Losse (hang)lampen		x	
Hue set met 9 stuks Hue GU10 full color lampen t.b.v. inbouwspots keuken, schuifdeuren en badkamer, Hue Bridge en schakelaars in keuken en badkamer			x
Kledingkast met spiegel in slaapkamer II			x
dressoir en kledingkast in slaapkamer I			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x
Designradiator(en)	x		
TV-meubel			x
salontafels			x
sidetabel			x
Eetkamertafel		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Koel-vriescombinatie in wasruimte			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	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			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Houten loungeset en tafel (exclusief kussens)	x		
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		
keukenblad	x		
Kunststof klimop en spiegel	x		



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

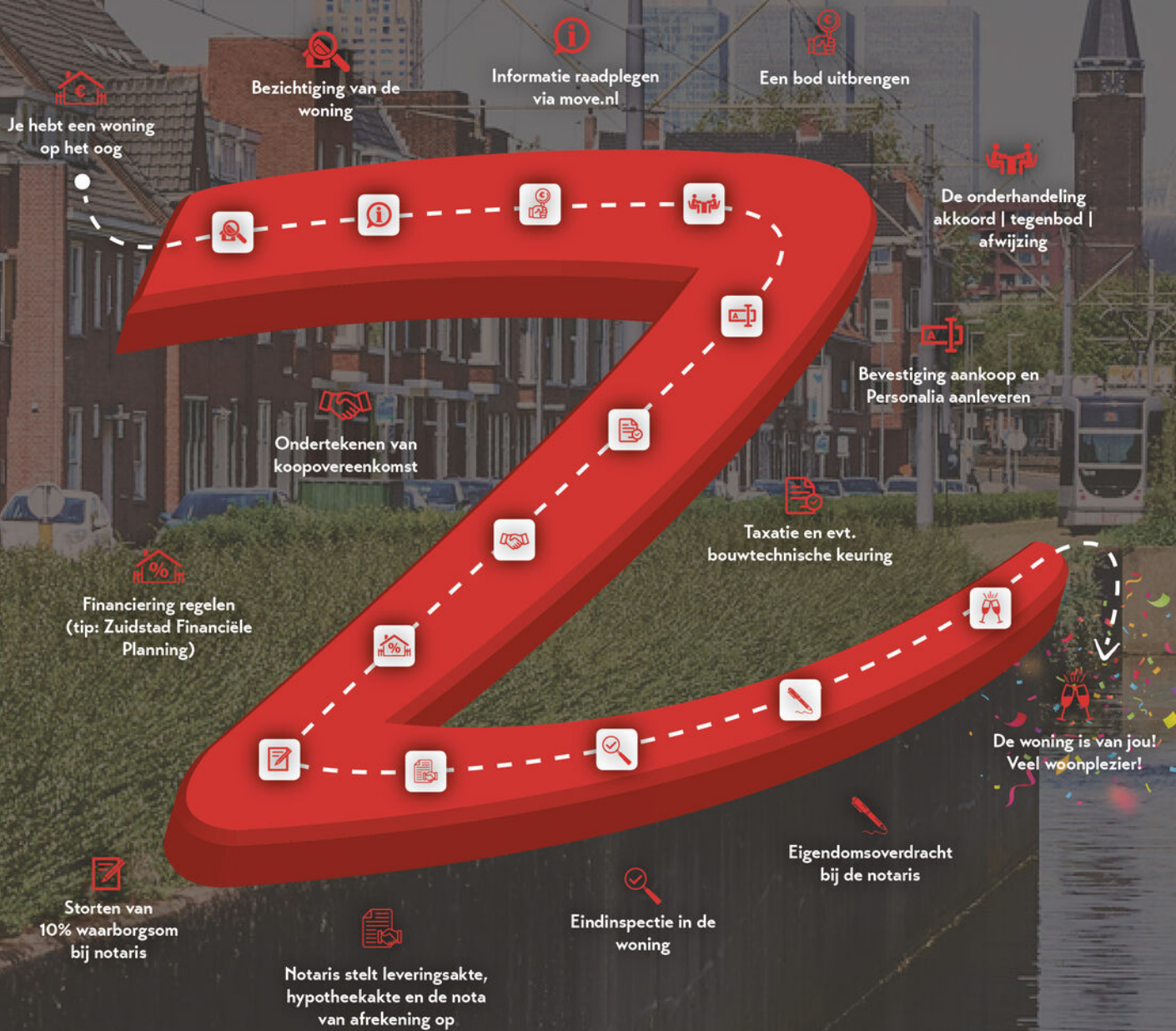


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

III|NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

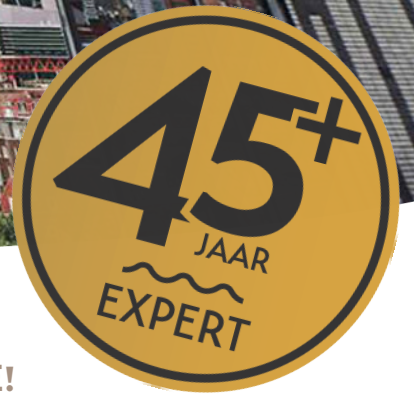
VOOR ELKE PORTEMONNEE

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)

