



3083 RE ROTTERDAM

EBENHAËZERSTRAAT 45 AB



VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



170 m² wonen



4 slaapkamers



1907



114 m² perceel



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.

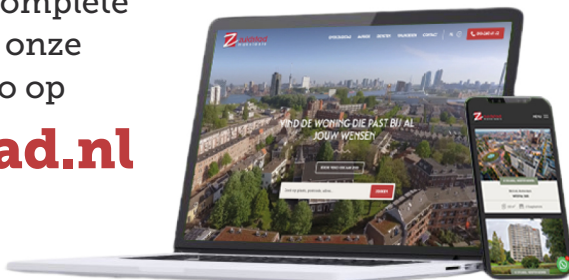
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Herenhuis
Soort bouw	In aanmelding
Bouwjaar	1907
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging


OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	170 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Inhoud	595 m ³
Perceeloppervlakte	114 m ²

INDELING

Aantal kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois H 240

Eigendomssituatie Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin Achtertuin

Achtertuin 42 m² (8.94 m diep en 4.72 m breed)

Ligging tuin West

Balkon / dakterras Balkon

Parkeergelegenheid Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER EBENHAËZERSTRAAT 45 AB



RUIME EN VEELZIJDIGE TUSSENWONING MET MAAR LIEFST VIER SLAAPKAMERS EN VIER BADKAMERS IN HET HART VAN CARNISSE!

Deze royale tussenwoning aan de Ebenhaëzerstraat 45 A+B biedt een verrassende hoeveelheid ruimte en een praktische indeling verdeeld over meerdere woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer, een slaapkamer en een badkamer. De eerste verdieping beschikt over een tweede woonkamer, een open keuken, een slaapkamer en een tweede badkamer, waardoor deze verdieping een complete en comfortabele leefruimte vormt. Op de bovenste verdieping bevinden zich de overige twee slaapkamers met elk een eigen keukenblokje en nog eens twee badkamers. Deze verdieping was voorheen in gebruik als bed & breakfast, wat de woning extra veelzijdig maakt en mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een groot gezin, het ontvangen van gasten of werken aan huis. Met in totaal zes kamers, waaronder vier slaapkamers en vier badkamers, biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en flexibiliteit. Achter de woning bevindt zich bovendien een tuin, die met wat aandacht en inzet kan worden omgetoverd tot een heerlijke plek om te ontspannen en optimaal van de zonnige dagen te genieten.

De woning is gelegen in de wijk Carnisse, een levendige en centraal gelegen buurt in het zuiden van Rotterdam. In de directe omgeving vindt u diverse winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook zijn het centrum van Rotterdam en belangrijke uitvalswegen snel bereikbaar. De combinatie van een centrale ligging, uitstekende voorzieningen en de royale opzet van de woning maakt dit een bijzonder aantrekkelijk aanbod.

Kom de ruimte, mogelijkheden en sfeer zelf ervaren en ontdek wat deze bijzondere woning u te

bieden heeft – een bezichtiging is absoluut de moeite waard!

Indeling:

Begane grond:

* Entree; Hal voorzien van laminaatvloer en wand-/plafondafwerking. Toegang tot de woonkamer, de meterkast en de gang met de trap naar boven.

* Woonkamer, voorzien van betonvloeren, witte wand-/plafondafwerking en toegang tot de badkamer, de trapkast met C.V.-opstelling en achterliggende slaapkamer.

* Badkamer I aan de achterzijde volledig voorzien van betegeling, designradiator, wastafel, handdouchekraan, wasmachineaansluiting en wandtoilettopstelling.

* Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van betonvloer, strakke wand-/plafondafwerking en toegang tot de achtertuin doormiddel van openslaande deuren.

* Achtertuin van ca. 46 m² gelegen op het westen

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



LEES ALLES OVER EBENHAËZERSTRAAT 45 AB



Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de woonkamer en de trap naar de tweede verdieping.
- * Woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en nette wand-/plafondafwerking, biedt toegang tot meerdere vertrekken.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en nette wand-/plafondafwerking.
- * Badkamer II volledig voorzien van betegeling, designradiator, fonteintje, douchecabine, wandtoilettopstelling en wasmachineaansluiting.
- * Open keuken aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, nette wand-/plafondafwerking, hoekkeukenopstelling met inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap en RVS spoelbak en toegang tot de kast met C.V.-ketel en het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde gelegen op het westen.

Tweede verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking en toegang tot de 2 slaapkamers.
- * Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking, keukenblok met spoelbak, vlakschermafzuigkap en inductiekookplaat. Biedt toegang tot de aangelegen badkamer.
- * Badkamer III voorzien van volledige betegeling, duobloktoilet, fonteintje en douchecabine.
- * Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking, Keukenopstelling met inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, RVS spoelbak en wasmachineaansluiting, toegang tot de naastgelegen badkamer, de C.V.-kast en het balkon aan de achterzijde.
- * Badkamer IV voorzien van volledige betegeling, duobloktoilet, fonteintje en douchecabine.
- * Balkon aan de achterzijde gelegen op het westen.

Algemeen:

- * Eigen grond

* Voorheen bestond de woning uit twee separate woningen, maar heeft nu is één voordeur.

* Nr. 45A heeft energielabel C, geldig tot 8 juni 2036, en nr. 45B heeft energielabel D, geldig tot 8 juni 2036.

* De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een beleger de woning niet kan kopen voor de verhuur, wel gelden er uitzonderingen als de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels 3 C.V.-combiketels:

- * Begane grond: Intergas 2019
- * Eerste verdieping: Intergas 2019
- * Tweede verdieping: Remeha 2008

* Voor een indicatie van de maatvoeringen verwijzen wij naar de plattegrond.

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgesteld.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen: ca. 170 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 8 m²
- * Inhoud: ca. 595 m³

Bouwjaar woning : 1907

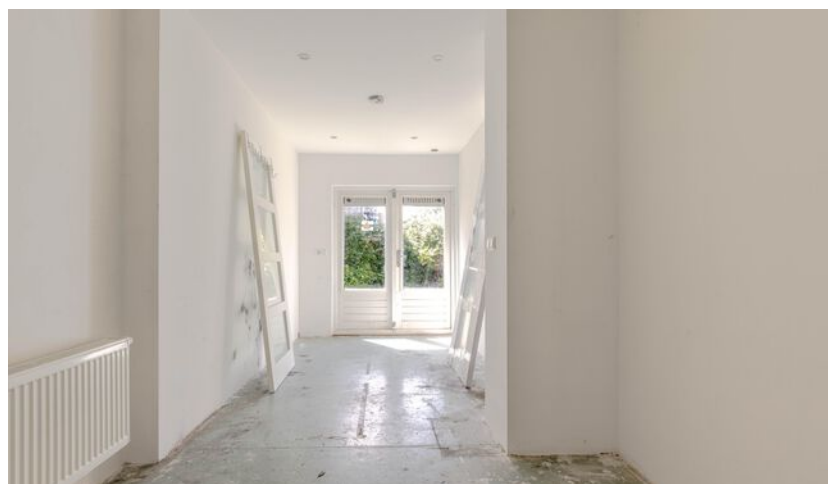
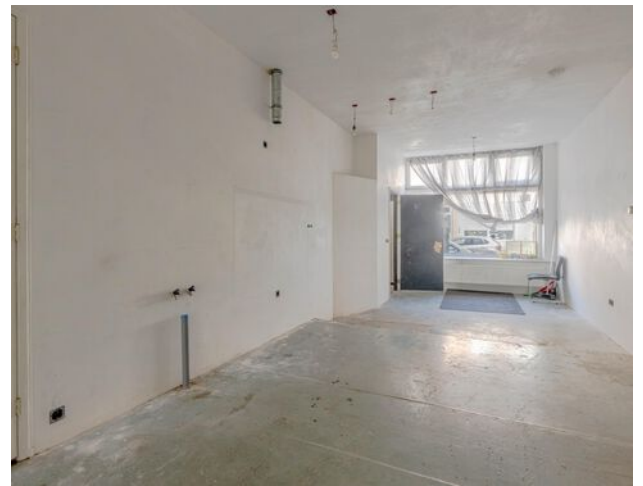
Oplevering: : In onderling overleg

EX B&B-KAMERS,
GOED VOOR EEN
COMPLETE EN
COMFORTABELE
LEEFRUIMTE





WONEN IN
EEN GEZELLIGE EN
KNUSSE STRAAT













PLATTEGROND



Ebenhaëzerstraat 45-AB - 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.

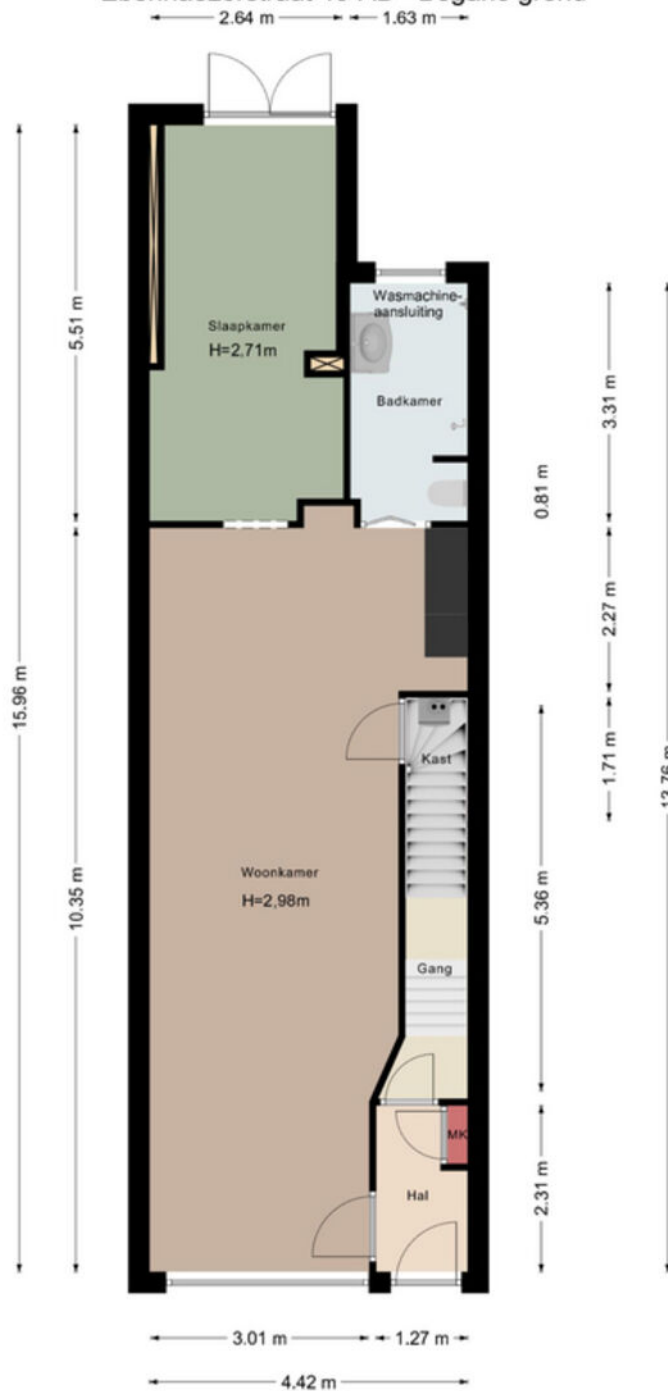
Te allen tijde de maten nameten in het werk.

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



Ebenhaëzerstraat 45-AB - Begane grond



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.

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.

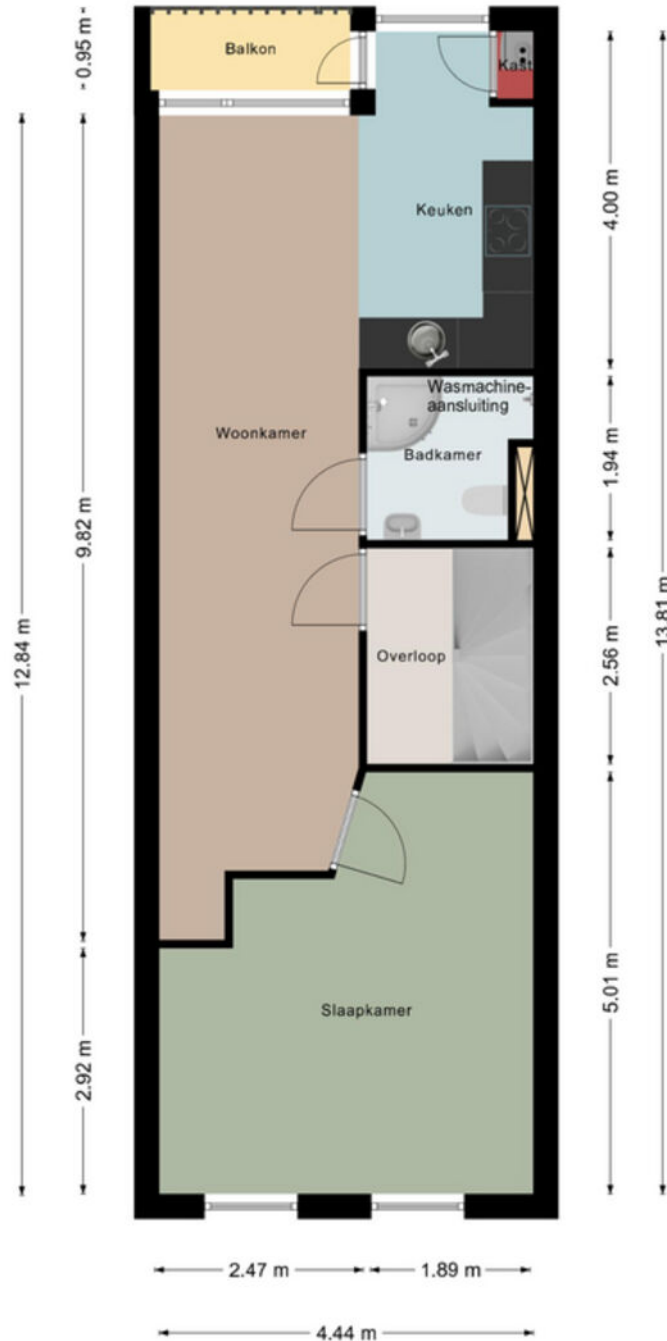
PLATTEGROND



Ebenhaëzerstraat 45-AB - 1e verdieping

← 2.48 m → ← 1.87 m →

H=2,82m

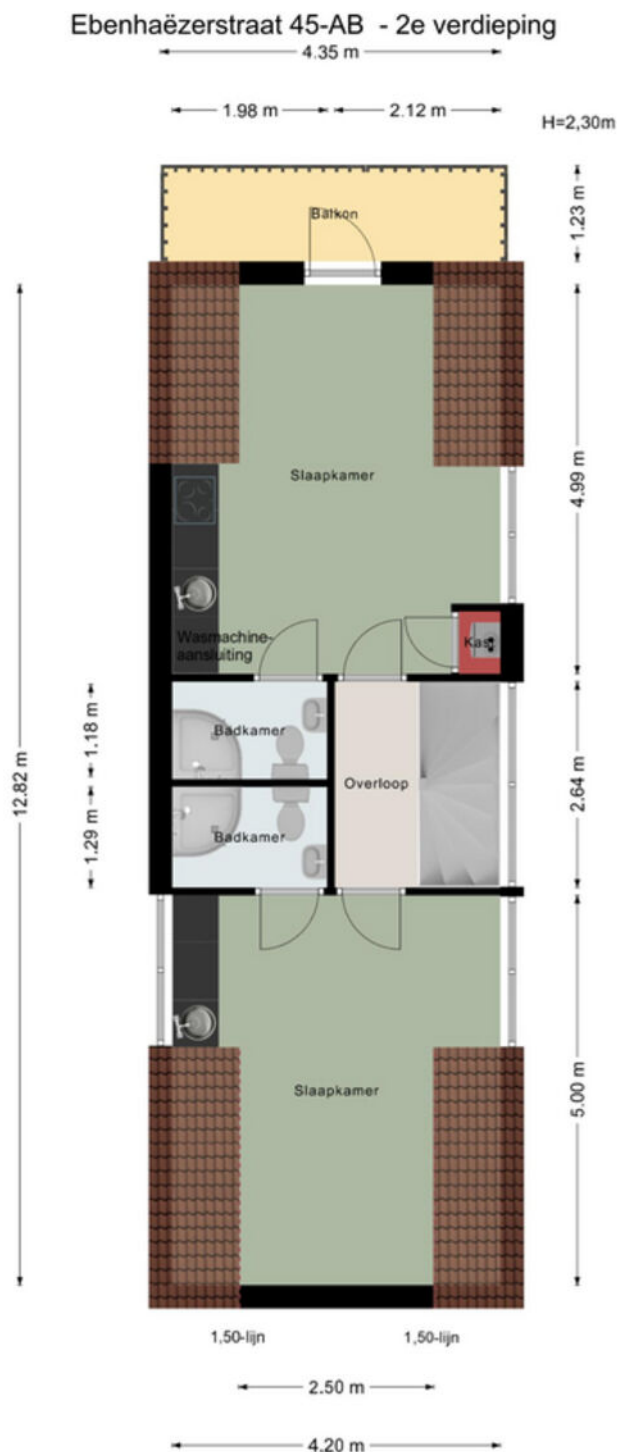


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars R.V.

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



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.

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.



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

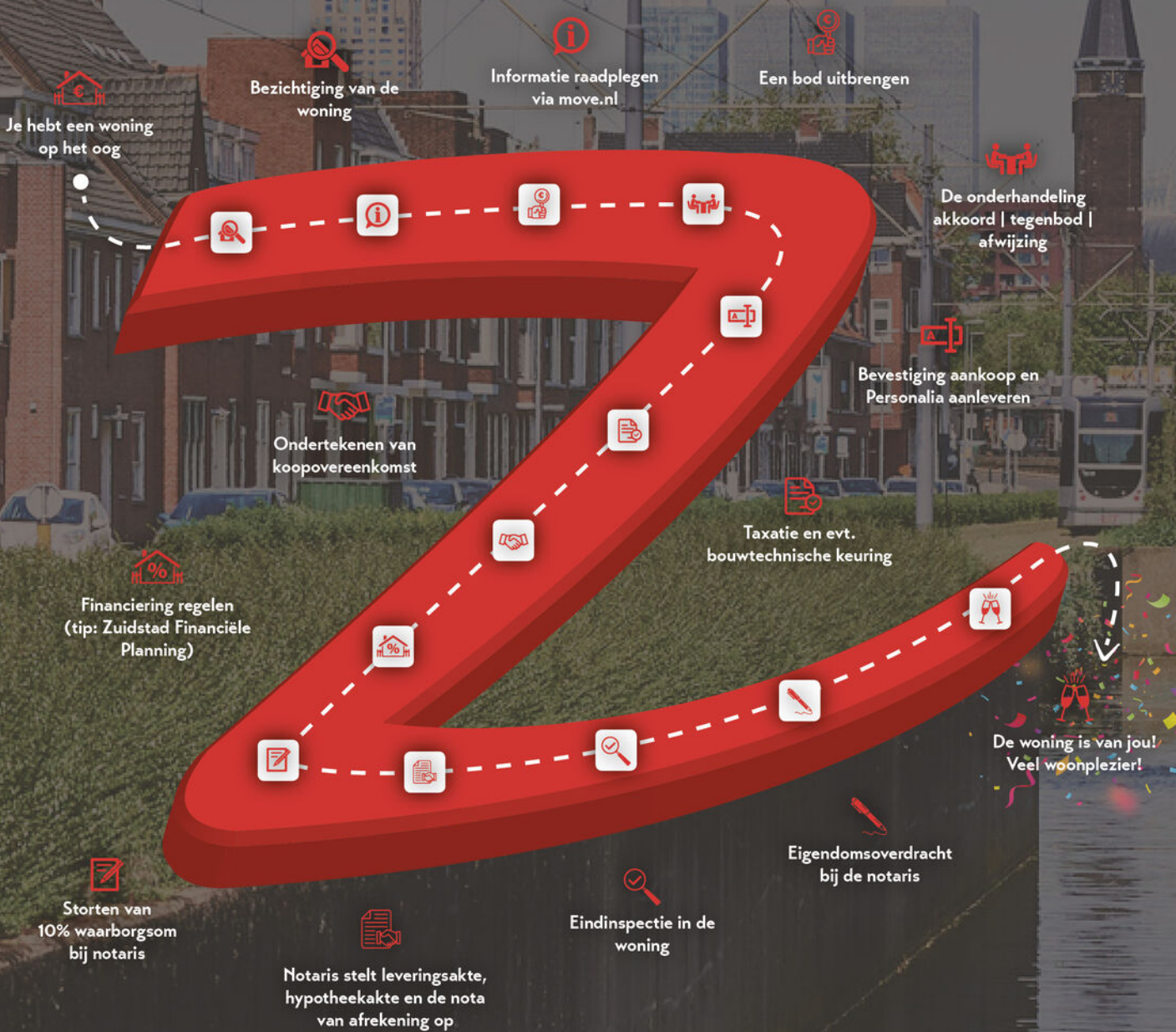


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

