



3082 PH ROTTERDAM

ZUIDHOEK 209 E

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



105 m² wonen



2 slaapkamers



1977



2e & 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.

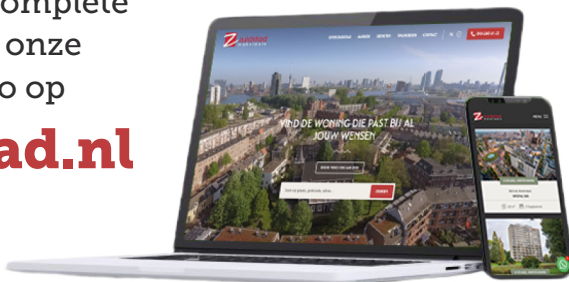
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Maisonnette
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	105 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	13 m ²
Externe Bergruimte	3 m ²
Inhoud	444 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	B
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2011

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois B 6666
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 191,21
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Zonneterras
Terras	12 m ² (1.83 m diep en 6.38 m breed)
Ligging zonneterras	Oost
Balkon / Dakterras	zonneterras
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 209 E



WONEN MET RUIMTE, KARAKTER ÉN EEN ZONNIG DAKTERRAS IN HET SFEERVOLLE OUD-CHARLOIS!

Aan de Zuidhoek 209-E bevindt zich deze verrassend ruime bovenwoning met maar liefst drie kamers én de mogelijkheid om de indeling uit te breiden naar vijf kamers. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar extra leefruimte. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Het dakterras is een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten, een kop koffie te drinken of gezellig buiten te dineren. Dankzij de praktische indeling en de uitbreidingsmogelijkheden is dit een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Oud-Charlois, een karakteristieke buurt waar historische charme en stedelijke voorzieningen samenkomen. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, scholen, horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Daarnaast liggen het Zuiderpark en de Maas op korte afstand voor ontspanning en recreatie. Met uitstekende verbindingen via openbaar vervoer en de nabijgelegen uitvalswegen zijn zowel het centrum van Rotterdam als de rest van de regio snel en eenvoudig bereikbaar. Oud-Charlois staat bekend om zijn authentieke sfeer, karakteristieke bebouwing en centrale ligging.

Ben je op zoek naar een ruime bovenwoning met volop mogelijkheden op een fijne locatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf alles wat Zuidhoek 209-E te bieden heeft!

Indeling:

Eerste woonlaag:

- * Entree; hal voorzien van strakke wand-/plafondafwerking, toegang tot meerdere vertrekken en de trap naar de tweede verdieping.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van strakke wand-/plafondafwerking en toegang tot het balkon. Kamer met potentie voor twee slaapkamers.
- * Balkon aan de voorzijde gelegen op het Oosten.
- * Badkamer volledig voorzien van betegeling, beschikt over een wandtoilet-opstelling, designradiator, een inloopdouche en een wastafelmeubel.
- * Woonkamer voorzien van nette wand-/plafondafwerking en loopt over in de open keuken.
- * Open keuken met hoekkeukenopstelling voorzien van gaskookplaat (4-P), en spoelbak en kast met de C.V.-combiketel.

Tweede woonlaag:

- * Slaapkamer II voorzien van moderne betegeling, strakke wand-/plafondafwerking en geïntegreerde douchegelegenheid, wastafelmeubel.
- * Separate toiletruime volledig voorzien van betegeling en een wandtoilet-opstelling.
- * Royaal dakterras (ca. 12 m²) gelegen op het Oosten.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 209 E



Algemeen:

- * Eigen grond (thans nog erfpacht). Verkoper koopt op het moment dat er een koopovereenkomst is de grond van de gemeente Rotterdam, zodat de woning ten tijde van de overdracht wordt geleverd met eigen grond.
- * Energielabel B, geldig tot 01 november 2033
- * 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 wel uitzonderingen voor de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is deels voorzien van Houten kozijnen met dubbel glas, en deels voorzien van enkel glas.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels C.V.-combiketel (Remeha, 2011)
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 105m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 13m²
- * Externe bergruimte ca. 3m²
- * Inhoud ca. 444m³

Bijdrage V.v.E. : € 191,21 per maand
Bouwjaar woning : 1977
Oplevering : In onderling overleg

ROYALE
SLAAPKAMER OVER
DE HELE TWEEDE
VERDIEPING













PLATTEGROND



Zuidhoek 209-E - 2e 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.

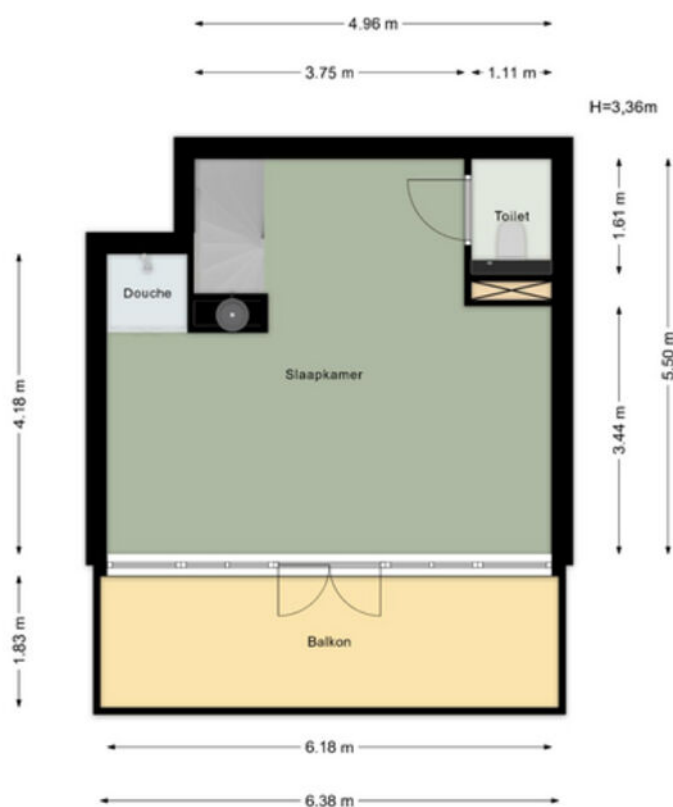
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Zuidhoek 209-E - 3e 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.

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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Tuin			



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

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging van de woning

 Informatie raadplegen via move.nl

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)



 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

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!

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

