



3082 RK ROTTERDAM

DOKSTRAAT 10

VRAAGPRIJS € 489.000 K.K.



116 m² wonen



3 slaapkamers



1916



100 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	€ 489.000 k.k.
Oplevering	Prospect

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Prospect
Bouwjaar	1916
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	116 m ²
Overige inpandige ruimte	48 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	523 m ³
Perceeloppervlakte	100 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois E 2662
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Lengte: ca. 9m, breedte: ca 4,62m
Achtertuin	Ja
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten
Balkon / dakterras	Drie balkons gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DOKSTRAAT 10



ECHT GEWELDIG! EEN ROYALE EN AANTREKKELIJKE TUSSENWONING IN OUD-CHARLOIS!

Dokstraat 10 is een pand waarvan er zo af en toe één van voorbijkomt! In een nette en rustige straat van Oud-Charlois vind je bijna aan de rand van de wijk deze woning die heel veel woonwensen in vervulling doen gaan. De heerlijke woonruimte in de tuingerichte living, een goede keuken met inbouwapparatuur en op de verdiepingen 4 ruime slaapkamers en een fijne badkamer. Verder zijn er diverse balkons en natuurlijk de aantrekkelijke achtertuin op het zuiden. In het ondergelegen souterrain krijg je bovendien een zee van bergruimte ter beschikking.

Het pand kenmerkt zich door de goede staat van onderhoud. Alle raamkozijnen zijn van kunststof en hebben isolerende beglazing. De wanden van de woning zijn gedeeltelijk voorzien van na-isolatie, evenals het gehele dak. Erg handig is ook het afsluitbare achterpad, waardoor je met de fiets makkelijk je tuin kunt bereiken. Elektrische zonwering aan de achterzijde op de begane grond en de eerste verdieping maakt het geheel compleet.

Wonen in Oud-Charlois is hip. Je vindt er naast tal van uitstekende voorzieningen ook heerlijke mogelijkheden voor ontspanning of vrije tijdsbesteding. Zo zijn er kleinschalige parkjes, je wandelt in korte tijd naar de overs van de Nieuwe Maas en er is een mooi aanbod van leuke winkeltjes, eettentjes en andere horeca! Openbaar vervoer is er met bus en tram en met de fiets ben je in een mum van tijd de wijk uit, bijvoorbeeld via de Maastunnel of de bruggen naar het centrum van Rotterdam.

Hartelijk welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Entree met de hal voorzien van de meterkast.
- * Toiletruimte met wandcloset, fonteintje en geheel lichte betegeling.
- * Keuken aan de voorzijde van de woning met een inbouwkeuken bestaande uit twee delen; er is diverse inbouwapparatuur beschikbaar: gaskookplaat, oven, magnetron, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, afzuigschouw (recirculatie) en 1,5 spoelbak.
- * Riante woonkamer met nette strakke wand- en plafondafwerking en een laminaatvloer. Deur naar het:
- * Balkon op het zuidoosten.

- * Achtertuin op het zuidoosten; toegang tot afsluitbaar achterpad.

Souterrain:

- * Toegankelijk via de achtertuin. Royale ruimte met een hoogte van ca. 140 cm en geheel droog, voorzien van elektra.

Eerste verdieping:

- * Overloop; kast met opstelplaats voor de wasmachine en droger.
- * Slaapkamer aan de voorzijde met gestukadoorde wanden en tapijtvloer.
- * Slaapkamer aan de achterzijde met tapijtvloer en gestukadoorde wanden; deur naar het balkon.
- * Balkon op het zuidoosten.
- * Nette en ruime badkamer welke is uitgerust met

VRAAGPRIJS € 489.000 K.K.



LEES ALLES OVER DOKSTRAAT 10



een ligbad, 2e toilet, wastafelmeubel, douchecabine en een designradiator.

Tweede verdieping:

- * Royale zolderkamer aan de achterzijde met opstelplaats van de CV ketel en unit van de mechanische ventilatie; deur naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde op het zuidoosten.
- * Slaapkamer aan de voorzijde met vinylvloerbedekking.

Algemeen:

- * Erfpachtgrond. De erfpachtcanon is afgekocht tot en met 11 februari 2048. Voor de koper is het mogelijk de erfpachtcanon aanvullend af te kopen tot en met de einddatum van het erfpachtrecht, 11-02-2097. Door de gemeente is daarvoor recent een prijsindicatie afgegeven van € 4.000,-- (Hieraan kunnen overigens geen rechten worden ontleend).
- * De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming, dit betekent dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer info op de website van de gemeente Rotterdam.
- * Energielabel C, geldig tot 28-03-2034
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing.
- * Na-isolatie van binnenwanden; dakisolatie.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels C.V.-combiketel (Nefit, ca. 2024)
- * 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.
- * De eigendomsoverdracht van deze woning dient plaats te vinden bij DRV Notarissen te Rotterdam.

Gebruiksoppervlakten en inhoud

- * Wonen ca. 116 m²
- * Gebouwsgebonden buitenruimte ca. 16 m²

* Overige inpandige ruimte ca. 48 m²

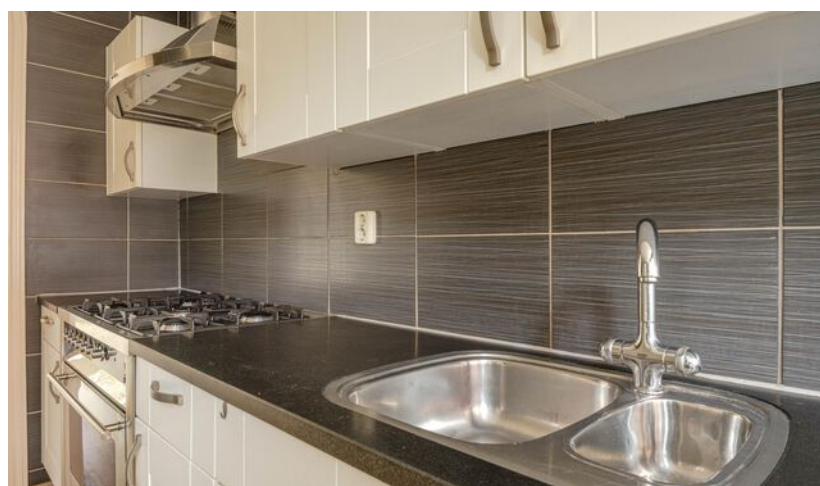
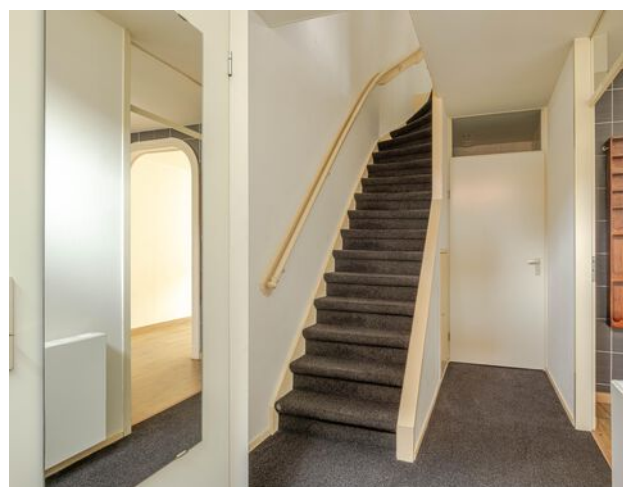
* Inhoud ca. 523 m³

Bouwjaar woning : 1916

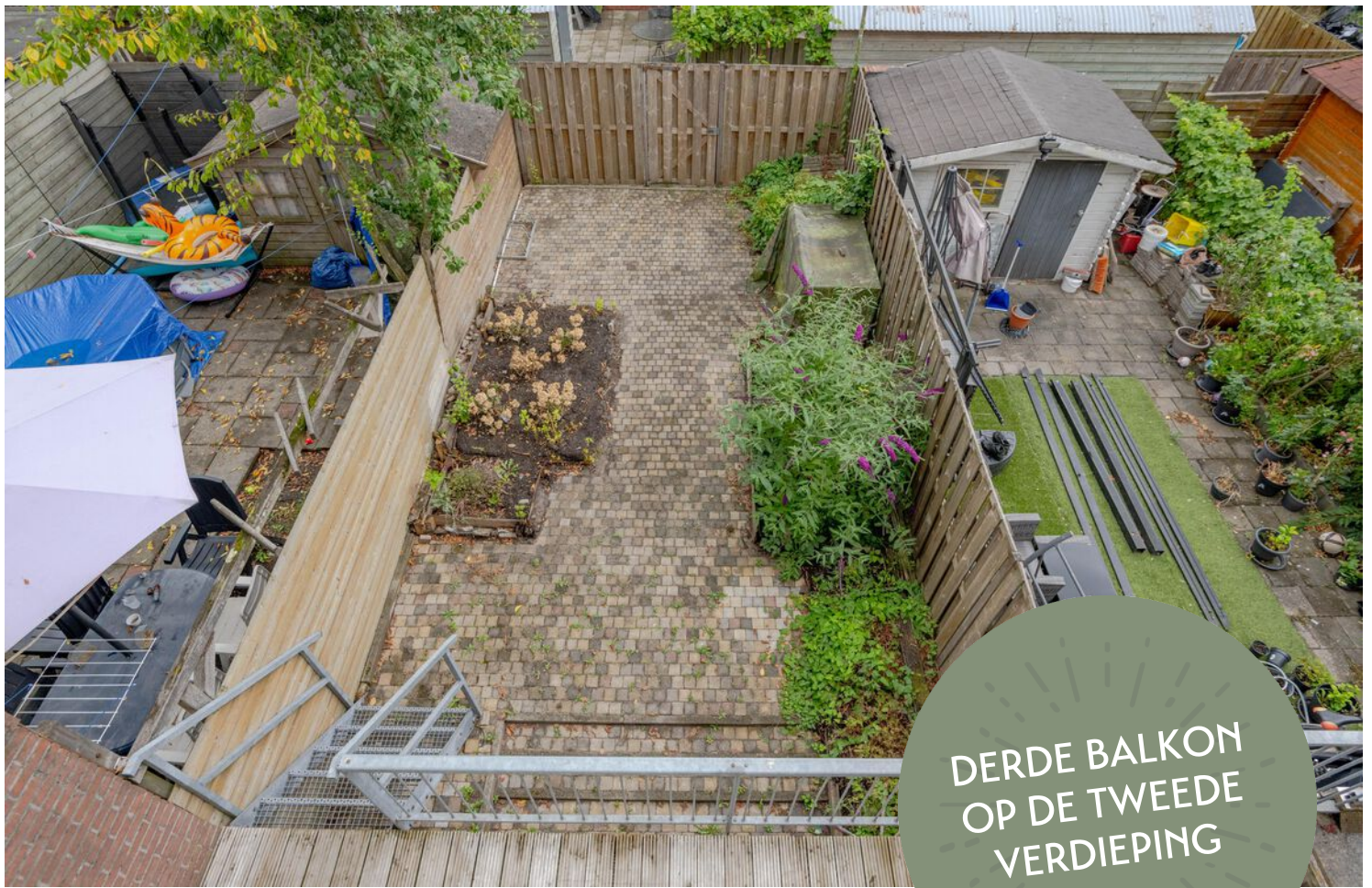
Oplevering : In onderling overleg; kan spoedig

VANAF HET
BALKON LOOP JE
DE HEERLIJKE
TUIN IN









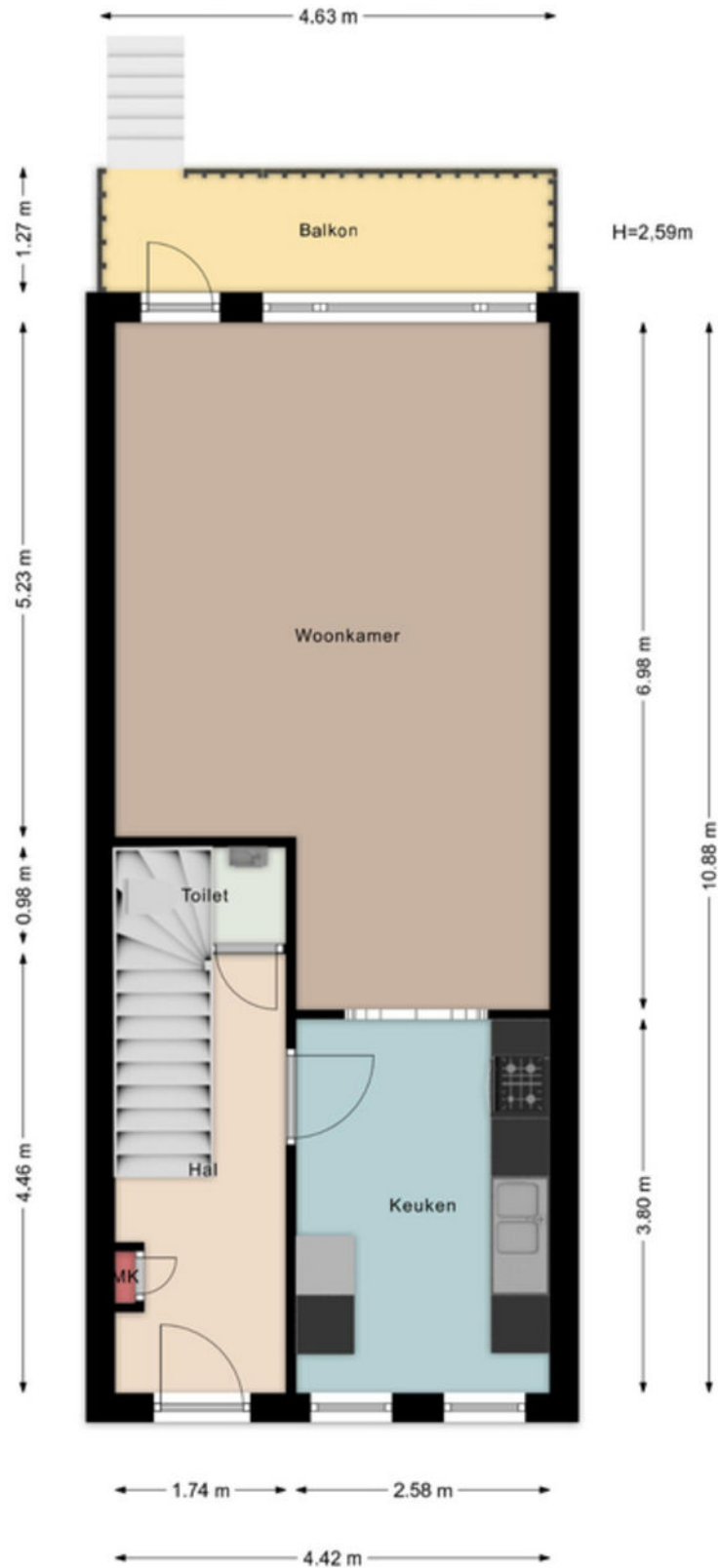
DERDE BALKON
OP DE TWEEDE
VERDIEPING





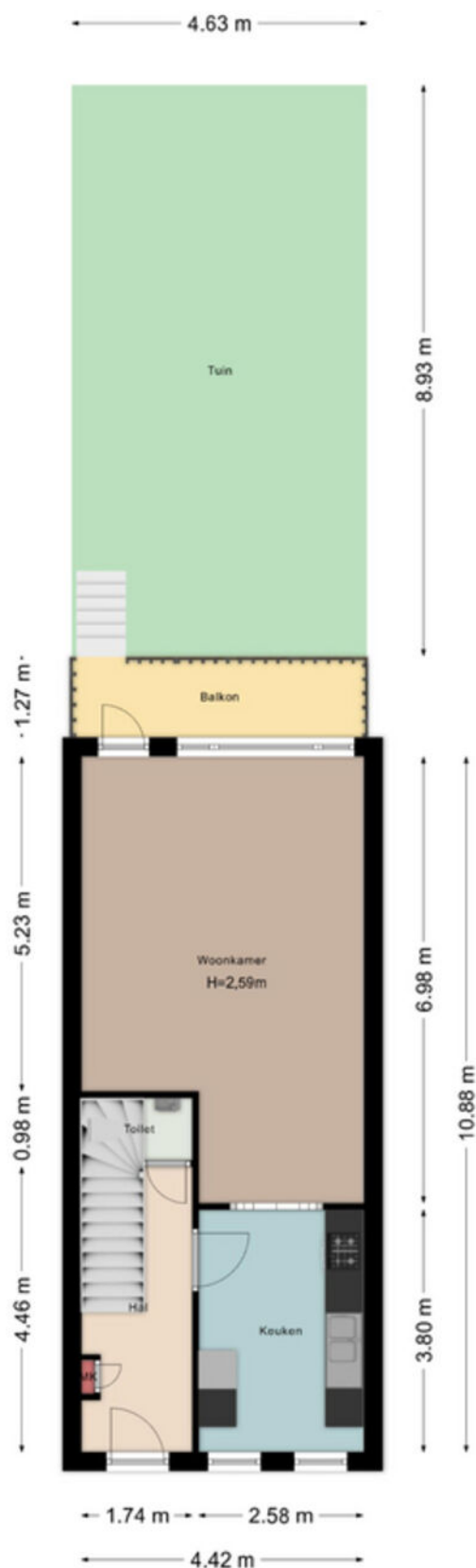


PLATTEGROND BEGANE GROND



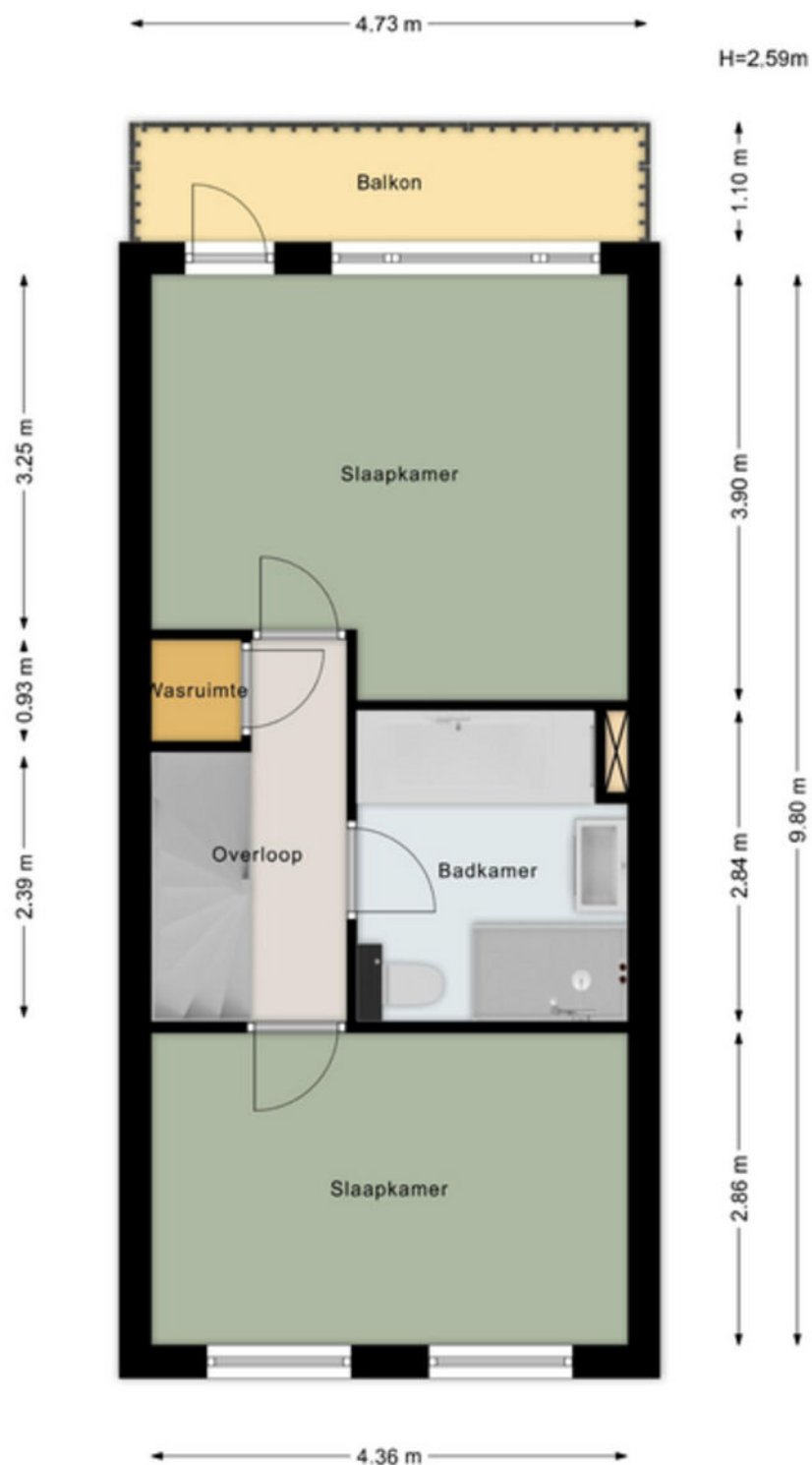
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



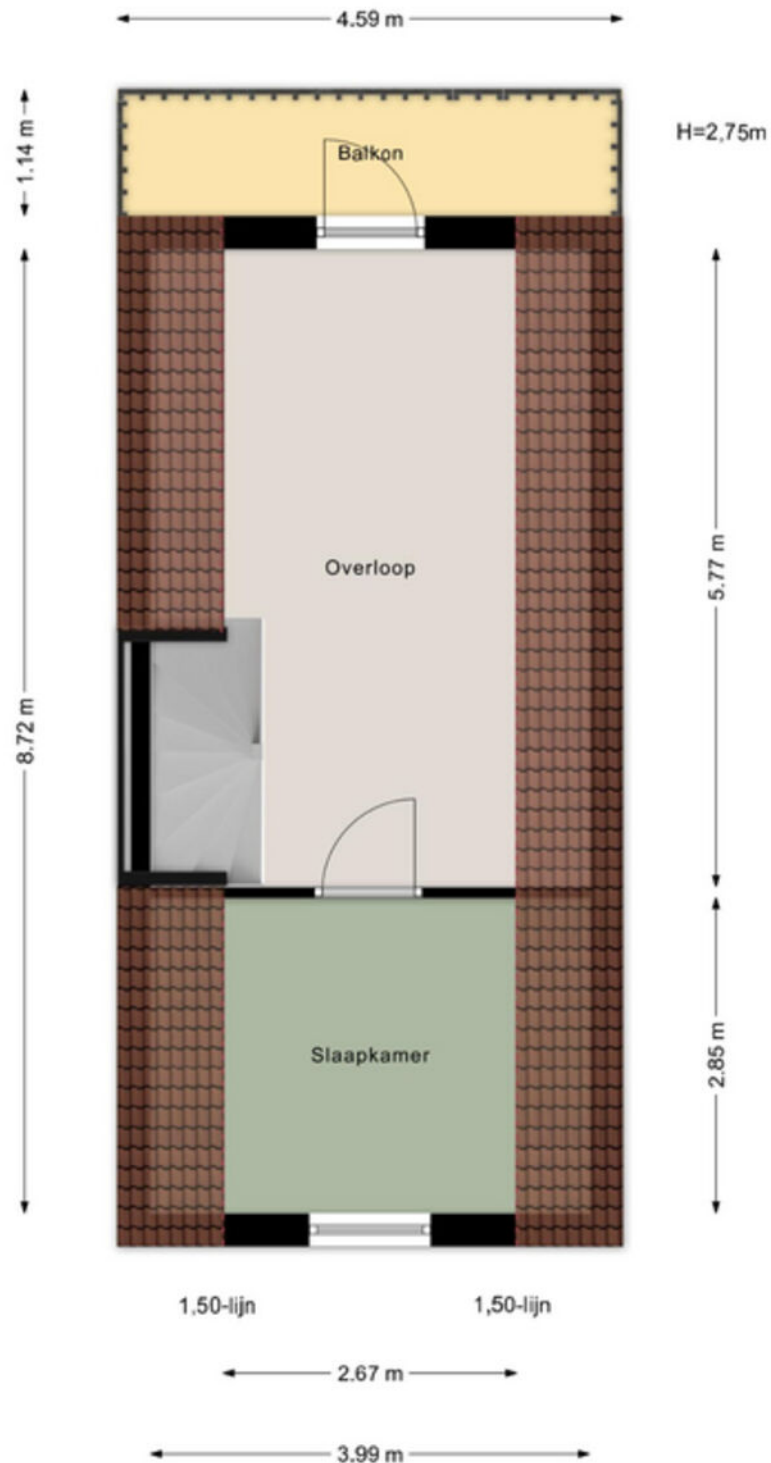
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERDSTE VERDIEPING



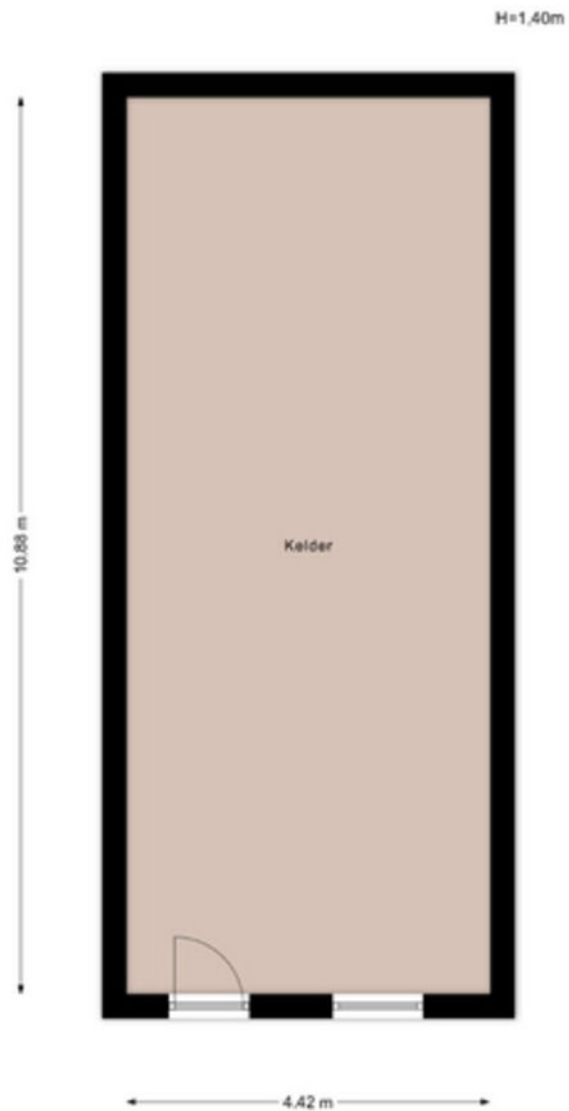
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



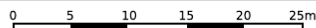
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND SOUTERRAIN



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.

Uw referentie: MVE





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

