



zuidstad
makelaars



3081 HW ROTTERDAM

ZWARTEWAALSTRAAT 99

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



61 m² wonen



1 slaapkamers



1957



6e verdieping



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	€ 269.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Galerijflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	61 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	5 m ²
Inhoud	206 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Zuiden
Voorzieningen	Tv kabel, lift, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois H 2467
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 140,-
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZWARTEWAALSTRAAT 99



LICHT VAN DRIE ZIJDEN, UITZICHT OP DE SKYLINE EN VOLLEDIG INSTAPKLAAR.

Op de zesde verdieping van dit appartementencomplex ligt dit volledig gerenoveerde hoekappartement van circa 61 m². Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen aan meerdere zijden geniet je hier de hele dag van veel natuurlijk licht. Vanuit de eetkamer kijk je uit over de daken van Rotterdam-Zuid en vanuit de slaapkamer zie je de skyline van de stad. Minstens zo aantrekkelijk is dat vrijwel alles al is vernieuwd. De keuken en badkamer zijn in 2022 volledig gerenoveerd, de vloer ligt er, de wanden zijn gestuukt, de kozijnen zijn kunststof met dubbele beglazing, glasvezel is aangesloten en de elektrische boiler is van juni 2026. Voor vrijwel ieder raam zijn bovendien op maat gemaakte rolgordijnen geplaatst. Hier hoeft je niet eerst te verbouwen; je draagt je bank naar binnen en je woont.

Wonen

De woonkamer voelt ruim en licht dankzij de hoekligging en de open indeling. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. Via een deur met hor bereik je het balkon op het zuiden, een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of om na het werk nog even van de zon te genieten.

Koken

De open keuken uit 2022 vormt het hart van de woning. De combinatie van greeploze witte fronten, een marmeren werkblad, handgemaakte visgraattegels in diepblauw en een massief houten plank als accent geeft de ruimte een uitstraling die je niet snel ergens anders tegenkomt. Ook qua apparatuur is de keuken compleet: een

Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combimagnetron en koel-/vriescombinatie. Dankzij de slimme kastindeling, met onder meer een carroussel, is er verrassend veel bergruimte.

Badkamer

Tijdens de renovatie is de keuken naar de woonkamer verplaatst, waardoor ruimte ontstond voor een royaal uitgevoerde badkamer. Een luxe die je in appartementen van dit formaat niet vaak tegenkomt.

De badkamer beschikt over een ligbad, een ruime inloepdouche met regendouche, een wastafelmeubel met natuurstenen waskom, een designradiator en een fraaie combinatie van houtlook- en marmerlooktegels. Er is daglicht via een eigen raam en de ruimte is voorzien van mechanische ventilatie.

Slapen

De slaapkamer bevindt zich aan de rustige zijde van het appartement en biedt ruimte aan een groot bed en een uitgebreide kastenwand. Vanuit de kamer kijk je uit richting de skyline van Rotterdam.

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZWARTEWAALSTRAAT 99



Flexibele indeling

Oorspronkelijk was dit een driekamerappartement. Bij de renovatie is bewust gekozen voor kwaliteit boven aantal: één ruime slaapkamer en een royale badkamer, in plaats van twee kleine kamers en een compacte natte cel. Heb je behoefte aan een extra slaapkamer of thuiswerkplek? Dan is de oorspronkelijke indeling in overleg met de VvE terug te brengen; de plattegrond laat zien hoe.

De omgeving

De ligging combineert stedelijk wonen met uitstekende bereikbaarheid. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je vrijwel alleen de straat over te steken. Metrostation Maashaven en tramhalte Brielselaan bevinden zich op loopafstand, waardoor je binnen enkele minuten in het centrum van Rotterdam staat. Ook Katendrecht, de Fenix Food Factory, de Wilhelminapier en het Zuiderpark liggen dichtbij. Daarnaast ontwikkelt de omgeving zich volop: de vernieuwingen rond Hart van Zuid en de Maashaven zorgen voor meer voorzieningen, meer groen en een verdere kwaliteitsimpuls voor de buurt.

Persoonlijke noot verkoper:

Toen we dit appartement voor het eerst zagen, waren we direct verkocht door het licht en het uitzicht. Door de hoekligging kijk je aan de ene kant uit over Rotterdam-Zuid en aan de andere kant richting de skyline van Rotterdam. De combinatie van een rustige woning en alle voorzieningen dichtbij hebben we altijd erg gewaardeerd. De winkels aan de overkant zijn verrassend handig voor de dagelijkse boodschappen en met metrostation Maashaven op loopafstand ben je binnen enkele minuten in het centrum. Daarnaast maken de moderne keuken en ruime badkamer het een bijzonder comfortabele plek om thuis te komen.

Indeling

Begane grond

- * Centrale entree met postbussen, intercom en bellentableau.
- * Eigen berging van ca. 5 m².

Zesde verdieping:

- * Galerij met toegang tot de woningentree.
- * Hal met laminaatvloer, meterkast, schoenenkast en toegang tot alle vertrekken.
- * Separaat toilet met wandcloset, fonteintje en hexagon-tegelwerk.
- * Washok voor wasmachine en droger.
- * Woonkamer met laminaatvloer, open keuken en toegang tot het balkon op het zuiden.
- * Openkeuken (2022) met marmeren aanrechtblad, wandbetegeling, kastruimte met carrousel en inbouwapparatuur: Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combimagnetron en koel-vriescombinatie.
- * Badkamer (2022) met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator, mechanische ventilatie en elektrische boiler(2026).
- * Slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer.

LEES ALLES OVER ZWARTEWAALSTRAAT 99



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Balkon op het zuiden.
- * Keuken en badkamer volledig vernieuwd in 2022.
- * Glasvezelaansluiting aanwezig.
- * Energielabel D, geldig tot 30 juli 2037.
- * De Tarwewijk 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 raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Alle ramen voorzien van op maat gemaakte rolgordijnen, en de balkondeur van een hor.
- * Het complex is voorzien van een dubbele liftinstallatie.
- * Centrale verwarming middels blokverwarming en warmwatervoorziening middels een eigen, elektrische boiler (80 liter, 2026).
- * 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.

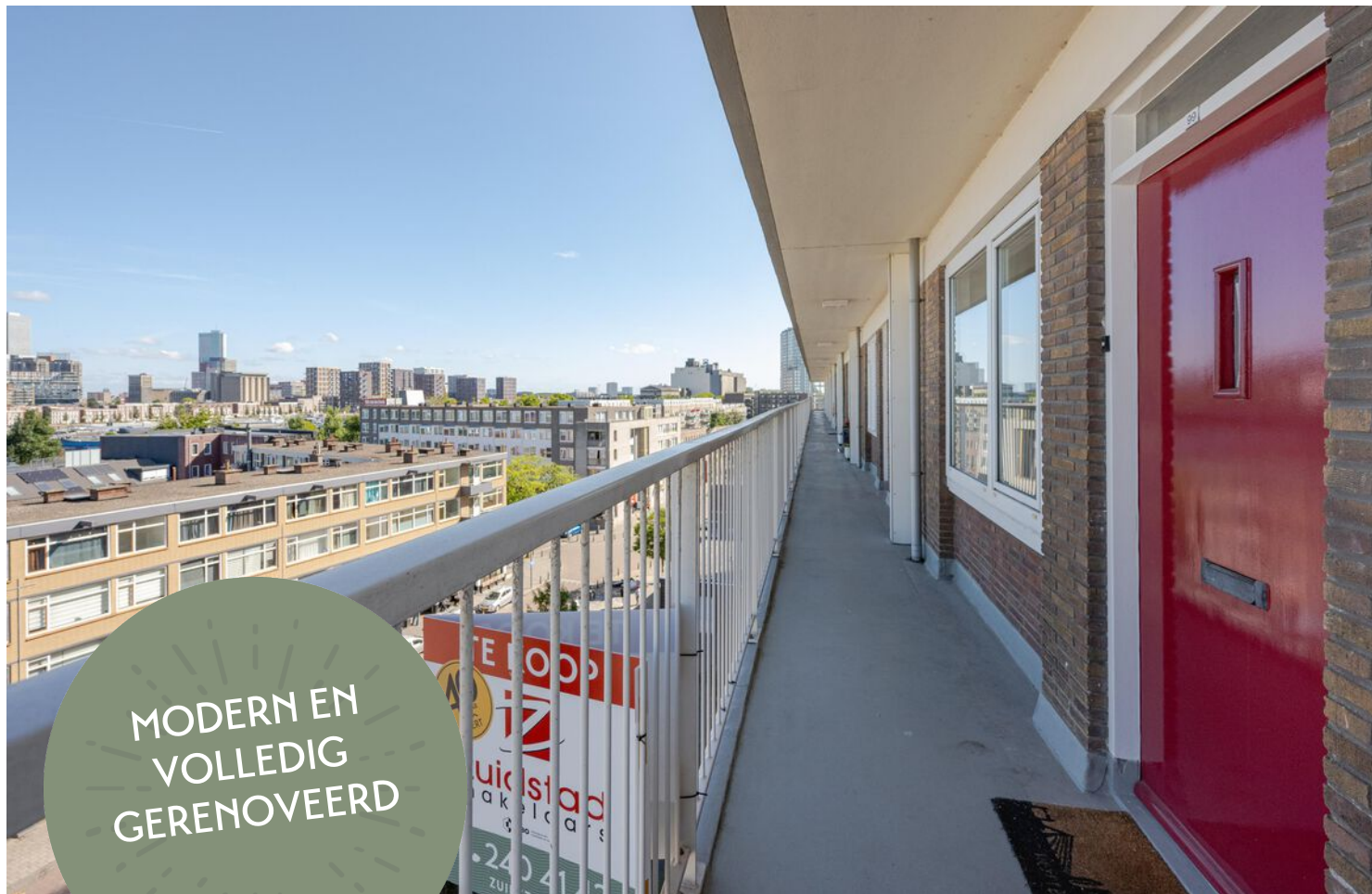
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 61 m²
- * Externe bergruimte ca. 5 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m²
- * Inhoud ca. 206 m³

Bijdrage V.v.E. : € 140,-- per maand (excl. € 45,-- voorschot stookkosten)
Bouwjaar woning : 1957
Oplevering : In onderling overleg

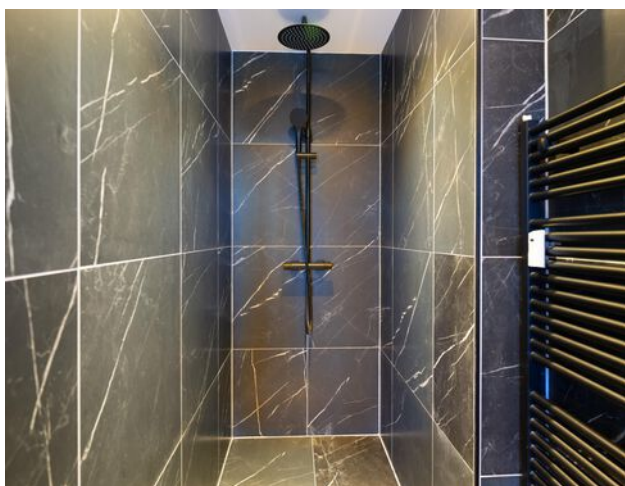
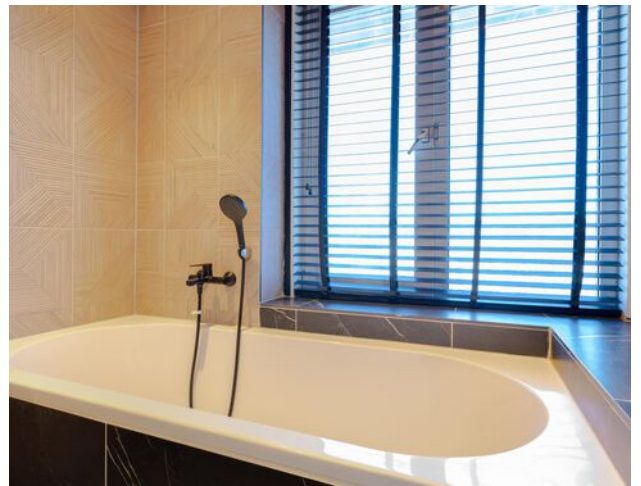
PRACHTIG UITZICHT
OVER DE SKYLINE
VAN ROTTERDAM

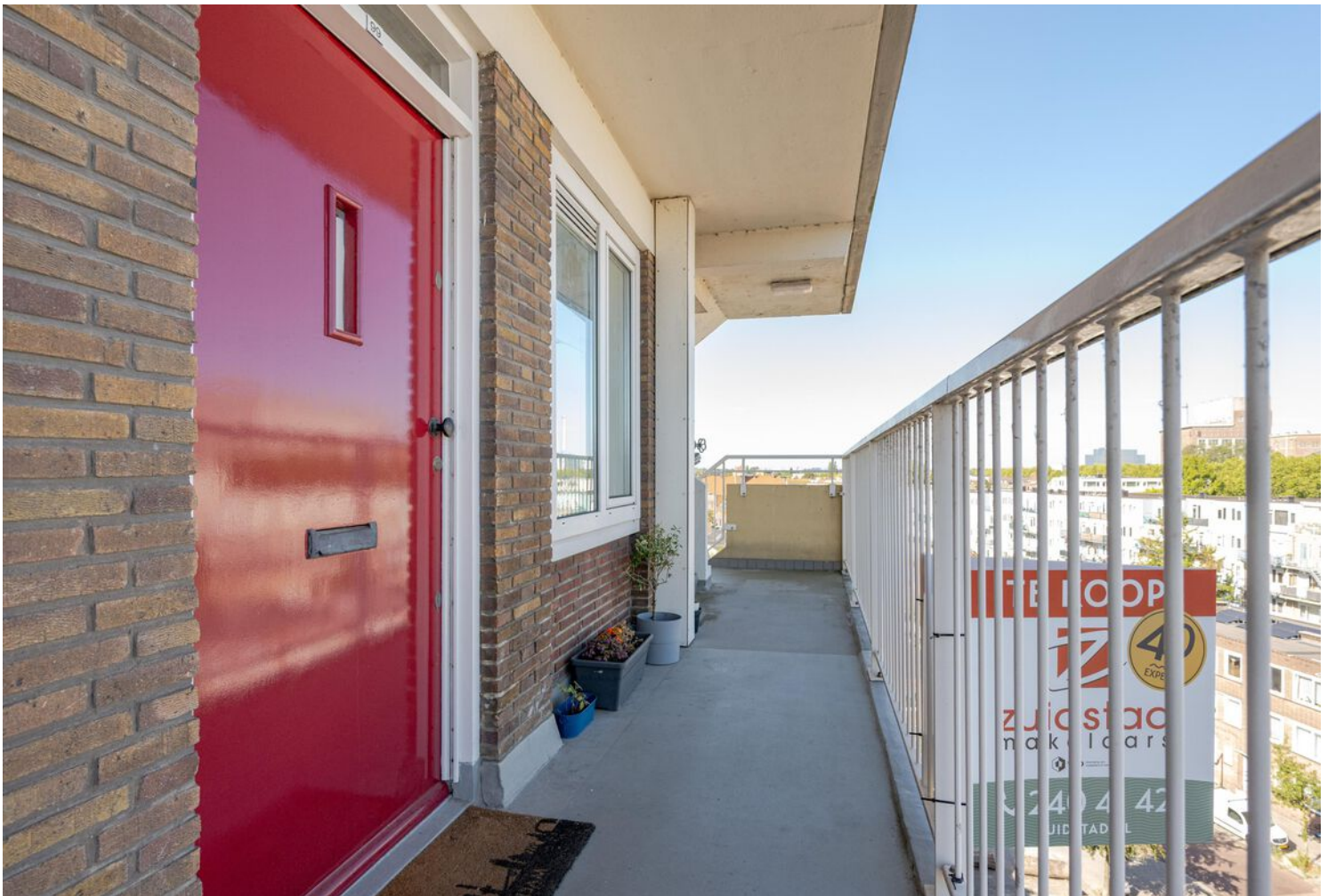












PLATTEGROND



Zwartewaalstraat 99 - Zesde verdieping
 ← 1.22 m → ← 1.11 m → ← 2.10 m →

← 2.47 m → ← 0.97 m → ← 3.10 m →

H= 2,71 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.

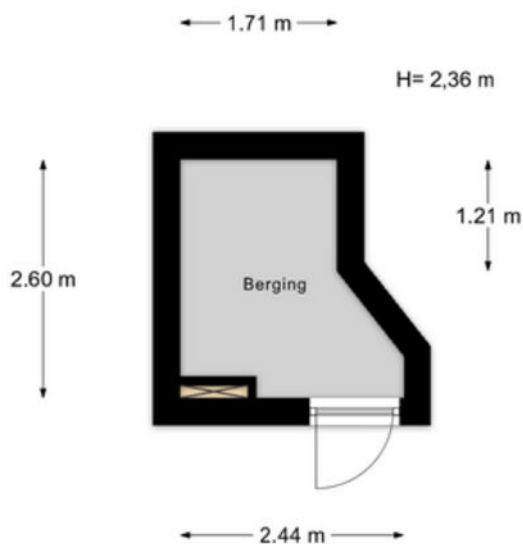
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
 © Zuidstad Makelaars B.V.

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



Zwartewaalstraat 99 - Berging



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	
Lamp in de gang	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Drie-delige transparante rolgordijnen in de slaapkamer	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking		x	
Laminaat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur			
Toilet			
Badkamer			
Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening			
Tuin			



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

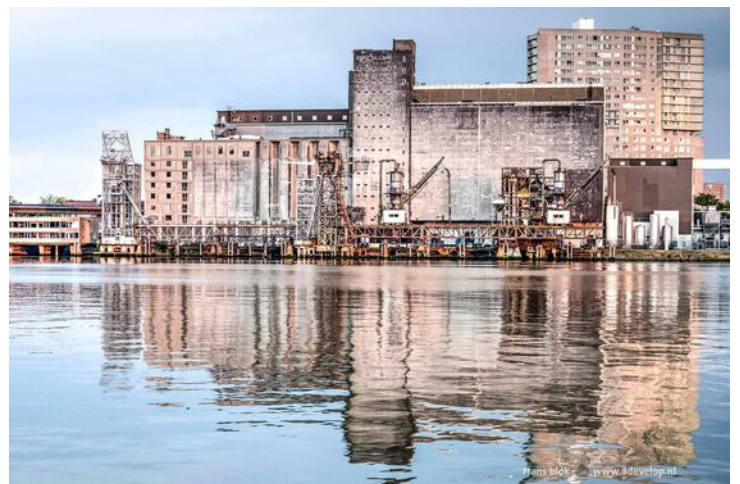
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsherenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



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!

||||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

