



3081 BW ROTTERDAM

RIJSOORDSTRAAT 46 A 02



BIEDEN VANAF € 299.000 K.K.



101 m² wonen



3 slaapkamers



1931



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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 299.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort Dak	Plat dak met Bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	101 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	1 m ²
Inhoud	340 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De tweede en derde verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2026

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

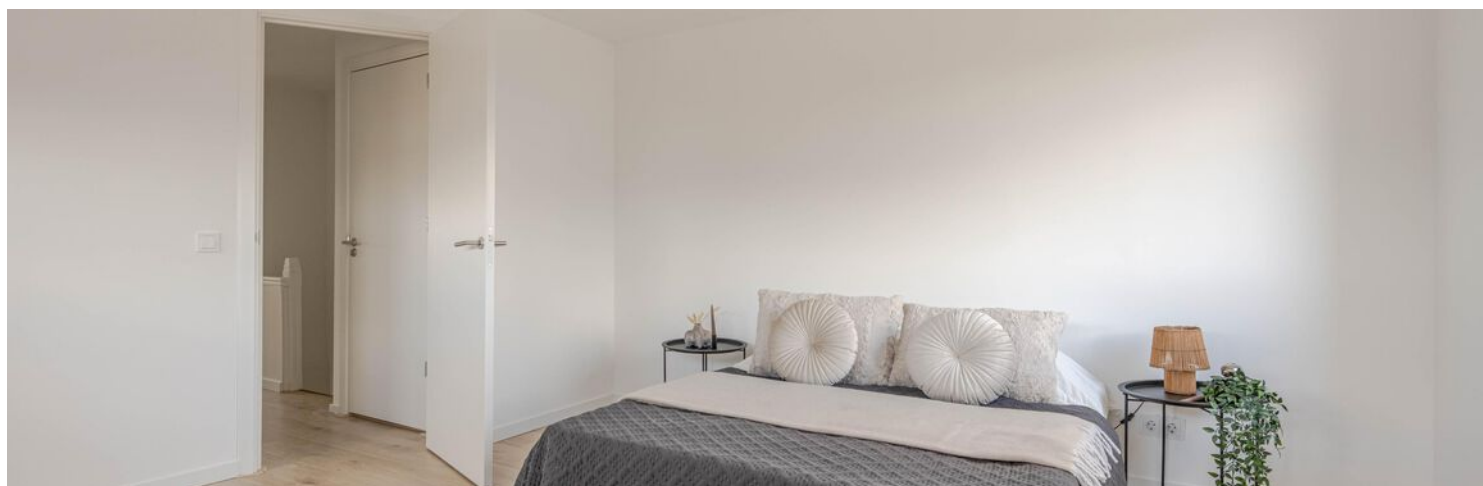
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nummer 4255, indexnummer 19
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 142,23 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Gelegen op het noordwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER RIJSOORDSTRAAT 46 A 02



HIER KUN JE ZO IN!

Een dubbele bovenwoning op een centrale locatie. Dit appartement is recent gerenoveerd, het geheel is voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en plafonds! Keuken en badkamer zijn strak ingericht. Kortom, de perfecte woning voor jou!

Via de trapopgang is er op de tweede verdieping toegang tot de entree van de woning. Aan de voorzijde vind je de lichte woonkamer met toegang naar het balkon gelegen op het noordwesten. Verder zijn er op deze verdieping een heerlijke keukenruimte en een ruime slaap-/eetkamer. Op de derde verdieping zijn er 2 fijne slaapkamers waarbij er nog een optie is om een 3e slaapkamer te creëren, een keurige badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel en separaat een 2e toilet.

De ligging is een groot pluspunt. Op loopafstand bevindt zich het Hart van Zuid, een gebied dat volop in ontwikkeling is. Zo is winkelcentrum Zuidplein uitgebreid, het nieuwe busstation gerealiseerd en zijn er diverse sport- en horecavoorzieningen bijgekomen. Ook het Zuiderpark, Ahoy en andere stedelijke voorzieningen liggen in de directe omgeving. Met metrostation Maashaven om de hoek sta je bovendien binnen enkele minuten in het centrum van Rotterdam of in populaire wijken zoals Katendrecht, bij de Erasmusbrug en de iconische skyline van de stad.

De prijs van deze fantastische woning is bieden vanaf € 325.000.-- K.K.

Nieuwsgierig geworden? Bekijk de foto's en neem snel contact met ons op voor het plannen van een

bezichtiging.

Tweede verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaat met toegang tot verschillende vertrekken.
- * Woonkamer aan de voorzijde met laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en toegang tot het balkon.
- * Balkon gelegen op het noordwesten.
- * Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, lichte inbouwkeuken met houtkleuring werkblad en inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, inbouw koel- en vrieskast en vaatwasmachine.
- * Eetkamer/slaapkamer voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond.
- * Toiletruimte met duoblok-toilettopstelling en geheel lichte betegeling.

Derde verdieping:

- * Overloop met laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Toiletruimte met wandcloset en geheel lichte betegeling.
- * Royale slaapkamer I aan de voorzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- * Badkamer met royale inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en geheel licht betegeld.
- * Wasruimte voorzien van wasmachine-aansluiting en opstelling voor de C.V.-ketel.
- * Slaapkamer II (met optie tot een 3e slaapkamer) aan de achterzijde met laminaatvloer, gestucte wanden en plafond.

BIEDEN VANAF € 299.000 K.K.



LEES ALLES OVER RIJSOORDSTRAAT 46 A 02



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel D, geldig tot 30 juni 2036.
- * 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.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening is middels een eigen combiketel (Intergas, 2026)
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Voor de maatvoering verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegrond.
- * De notariële overdracht dient bij voorkeur plaats te vinden bij een door verkoper vastgestelde projectnotaris, Van der Straaten Notarissen.
- * 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 niet bewoond is geweest door de huidige eigenaar.

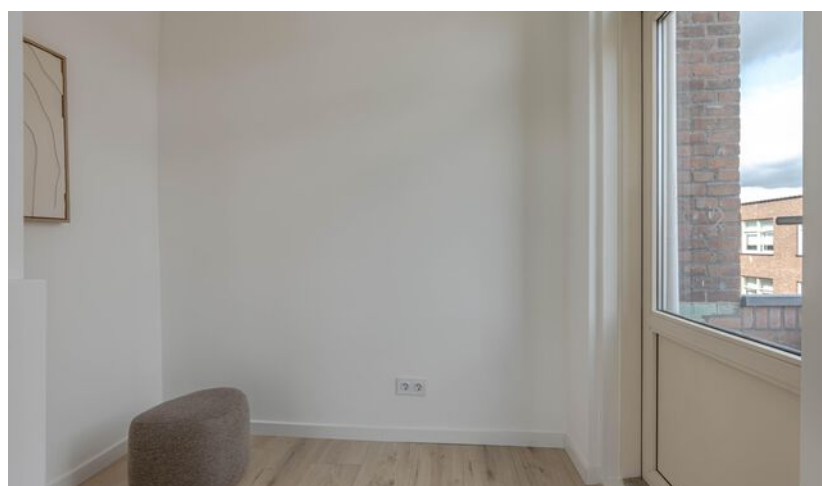
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 101 m²
- * Gebouw gebonden buitenruimte ca. 1 m²
- * Inhoud ca. 340 m³

Bijdrage V.v.E. : € 142,23 per maand
Bouwjaar woning : 1931
Oplevering : Kan snel

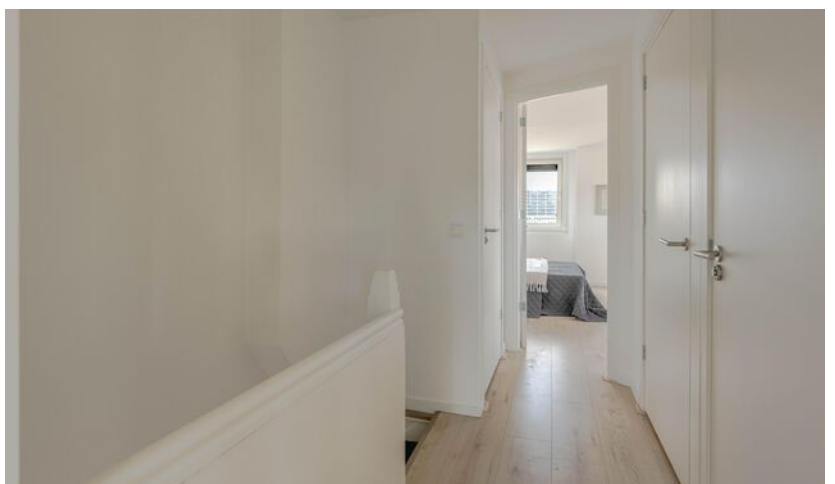
IN DE WIJK
TARWEWIJK











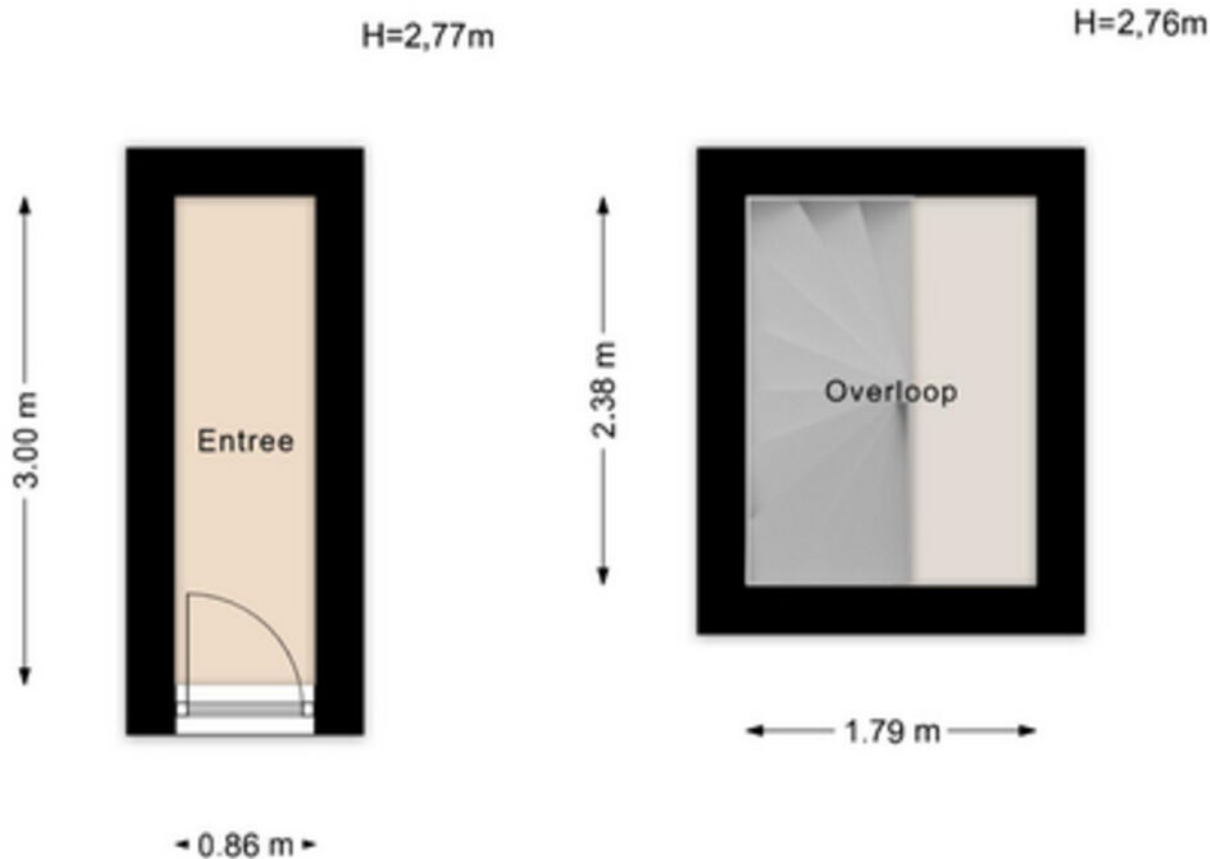




PLATTEGROND - ENTREE EN TRAP



Rijsoordstraat 46-A02 - Entree & trap naar 2e verdieping



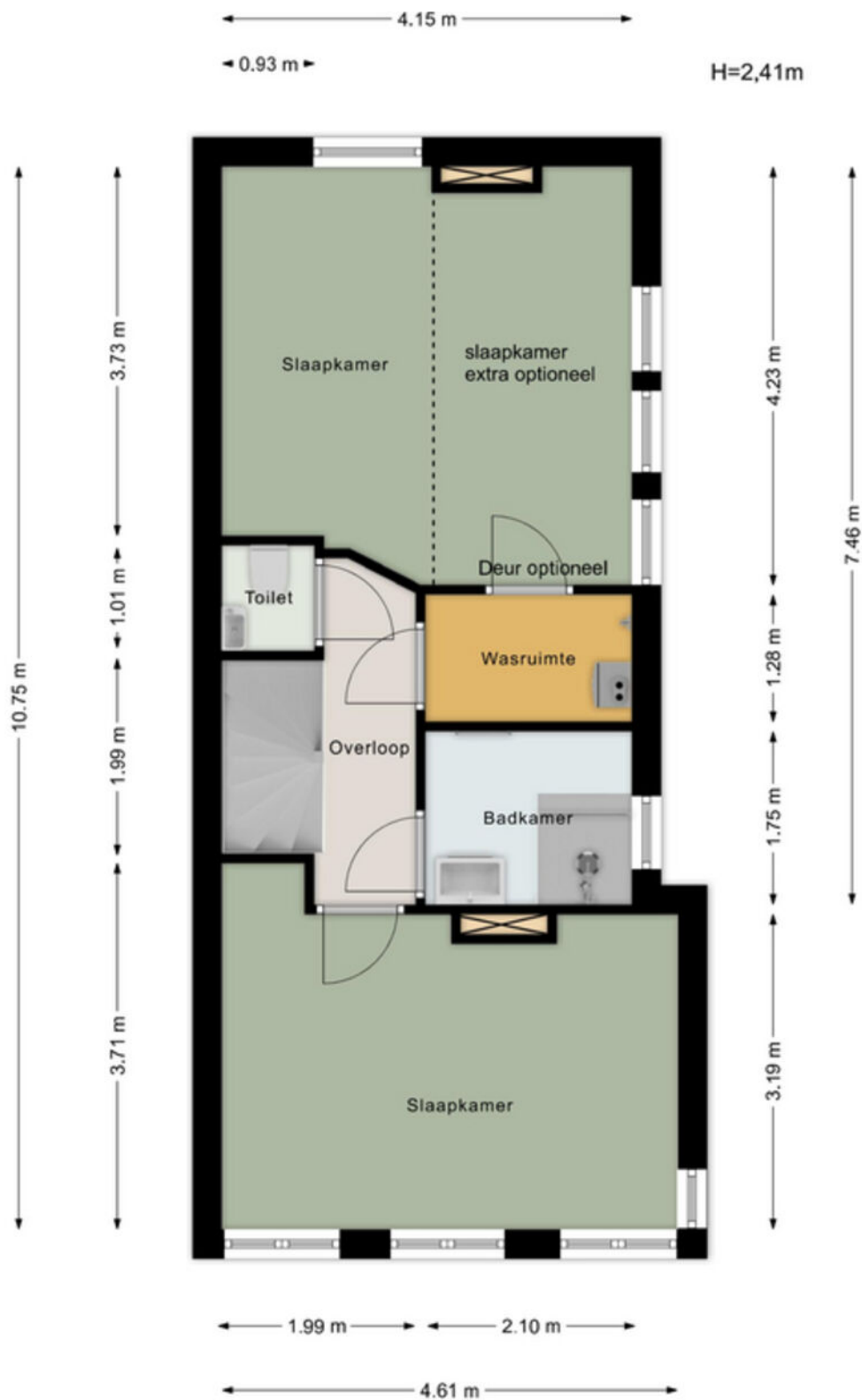
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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 - 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.



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

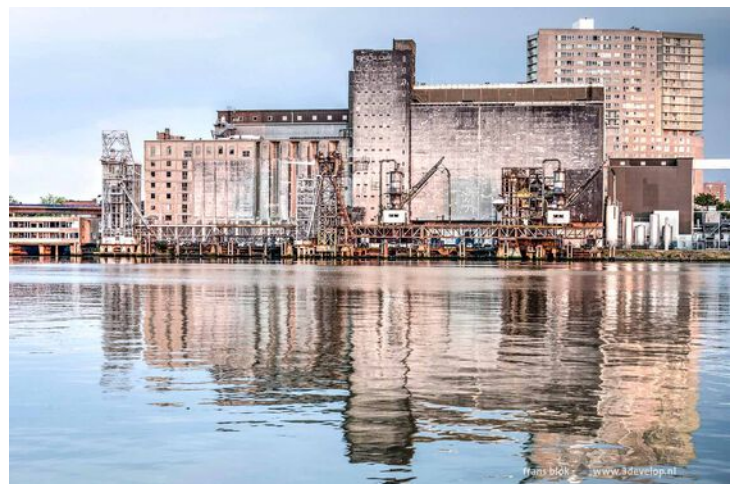
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

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 Mijnsheerenlaan 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

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

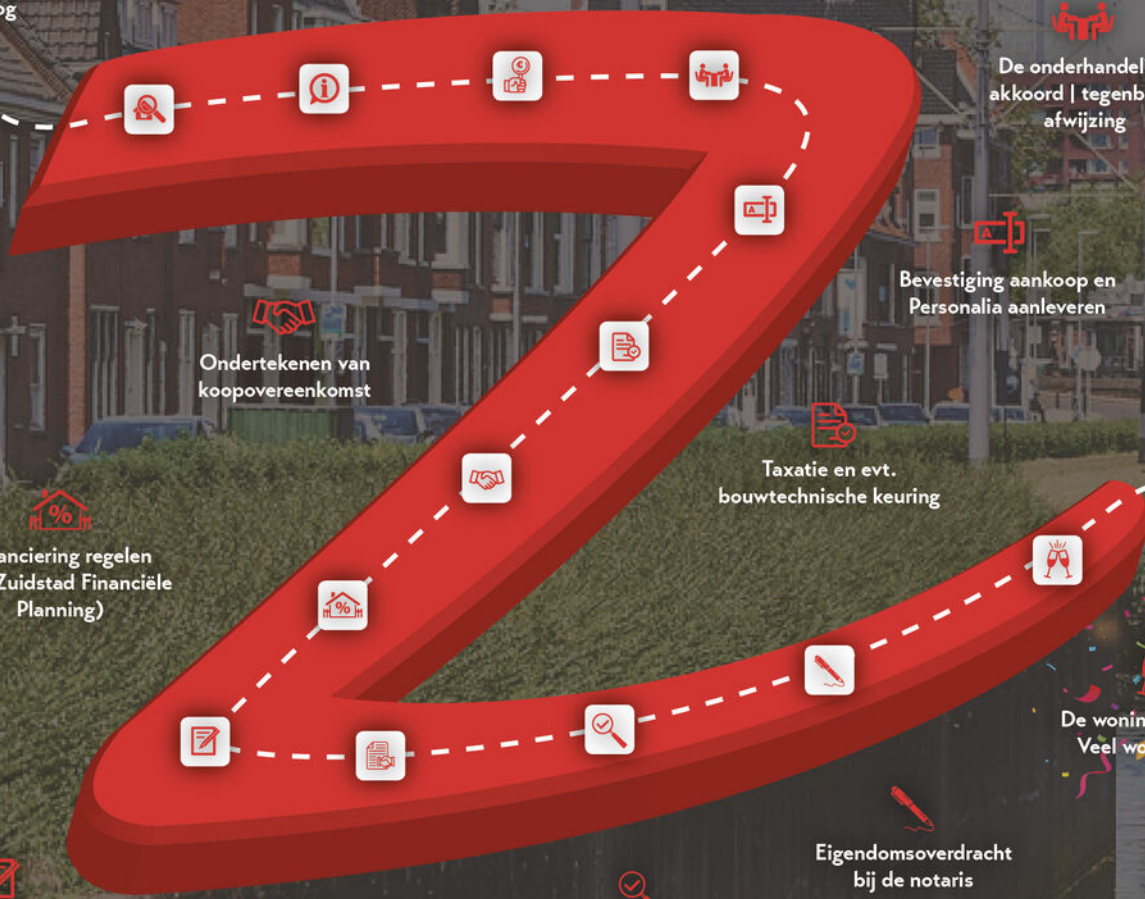
 Eindinspectie in de woning

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 Ondertekenen van koopovereenkomst



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!

IIII 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

