



3082 LG ROTTERDAM

DORPSWEG 115 C

VRAAGPRIJS € 217.500 K.K.



67 m² wonen



3 slaapkamers



1951



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	€ 217.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	67 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Inhoud	349 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel, schuifpui

ENERGIE

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 2745, index 12
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	ca. € 87,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 115 C



WAT EEN GEZELLIG EN VERRASSEND RUIM APPARTEMENT IS DIT!

Op de tweede verdieping van het complex aan de Dorpsweg, vind je nummer 115-C. Een 4-kamerwoning met een royale doorzon woonkamer en gebruik van de bovengelegen zolderverdieping. Aan de achterzijde is er een open keukenruimte en een schuifdeur naar het gezellig ingerichte balkon. Hier is het genieten van de avondzon onder het genot van een bakkie!

Naast de royale woonkamer met keukenruimte en balkon, is er een badkamer en een slaapkamer te vinden op de woonverdieping. Middels de ruime hal is er toegang tot de zolderverdieping. De voorzolder geeft mogelijkheden tot opslagruimte en toegang tot nog eens twee slaapkamers. Voor extra berging kun je terecht in de grote berging (ca. 18 m²) op de begane grond.

De Dorpsweg is een doorgaande weg aan de rand van de wijk Charlois. Binnen 5 minuten is er aansluiting op Rijksweg A15 en via de Maastunnel ben je zo in het centrum van de stad. Voor de deur is de opstapplaats voor de bus en aan het einde van de straat is er een tramhalte. Vanaf hier is het metrostation Maashaven te bereiken. Vlakbij is het Zuiderpark en het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein. Dit is de plek waar veel ontwikkelingen plaatsvinden. Denk aan de plannen voor het de bouw van het Nelson Mandelpark aan de Maashaven en de metamorfose die het Hart van Zuid ondergaat!

Welkom voor een bezichtiging met één van onze makelaars!

Indeling:

* Middels gesloten portiek met brievenbussen en

bellentableau toegang tot trappenhuis en kelderberging.

Tweede verdieping:

- * Woningentree; royale hal voorzien van laminaatvloer, vaste kast, deels betimmerde wanden, schrootjesplafond met inbouwspots, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wanden met houten sierbalken, gipsplafond, authentieke schouw, open verbinding met de keukenruimte en een schuifpui naar het balkon.
- * Open keukenruimte voorzien zeilvloer, rechte inbouwkeuken met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, losse koel-vriescombinatie en een betegelde achterwand.
- * Inpandig balkon met plankenvloer, een met de hand bedienbaar zonnescherm en de ligging op het westen.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondaafwerking.
- * Badkamer voorzien van royale inloofdouche, wastafel, designradiator, toilet en geheel voorzien van betegeling.

Zolderverdieping (in gebruik):

- * Voorzolder met laminaatvloer, afgetimmerde wanden wastafel, opstelling van de combiketel, kastruimte en toegang tot de slaapkamers.
- * Ruime slaapkamer II voorzien van laminaatvloer,

VRAAGPRIJS € 217.500 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 115 C



bergruimte, een dakraam en afgetimmerde wanden.

* Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, gipswanden en een groot dakraam.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel E, geldig tot 21 december 2030.

* 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 uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* Geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing (met uitzondering van de dakramen, houten kozijnen).

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (2024).

* De zolderruimte maakt formeel geen deel uit van de woning, maar is met toestemming van de VvE in gebruik als slaapverdieping.

* 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.

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 67 m² (excl. 32 m² van de zolder welke in gebruik is)

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m²

* Externe bergruimte ca. 18 m²

* Inhoud ca. 349 m³

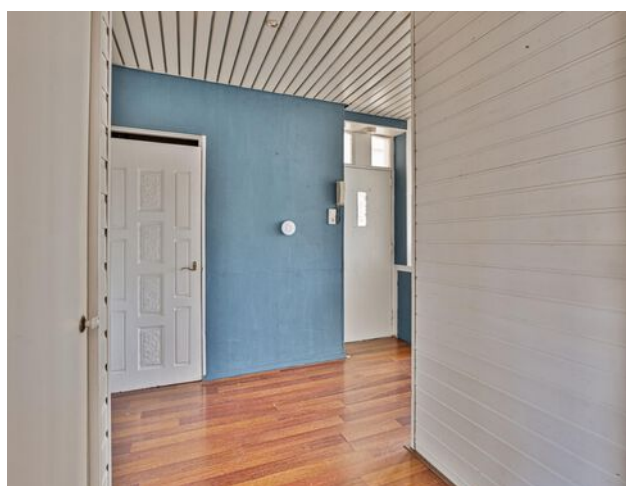
Bijdrage V.v.E. : ca. € 87,-- per maand

Bouwjaar : 1951

Oplevering : In onderling overleg

BADKAMER MET
INLOOPDOUCHE,
WASTAFEL EN
TOILET



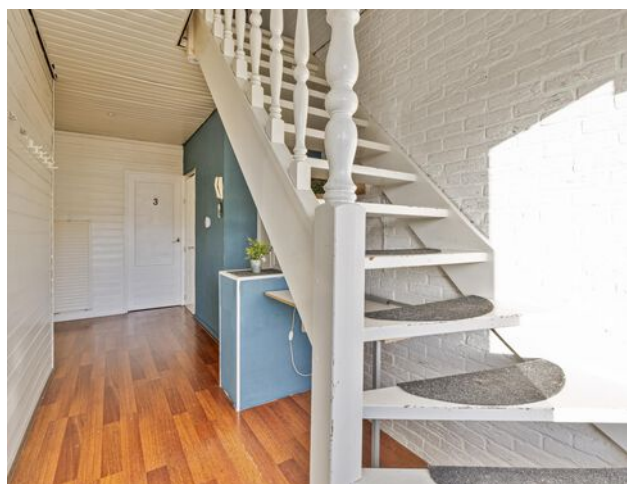








HET BALKON IS
GELEGEN OP HET
WESTEN





PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.

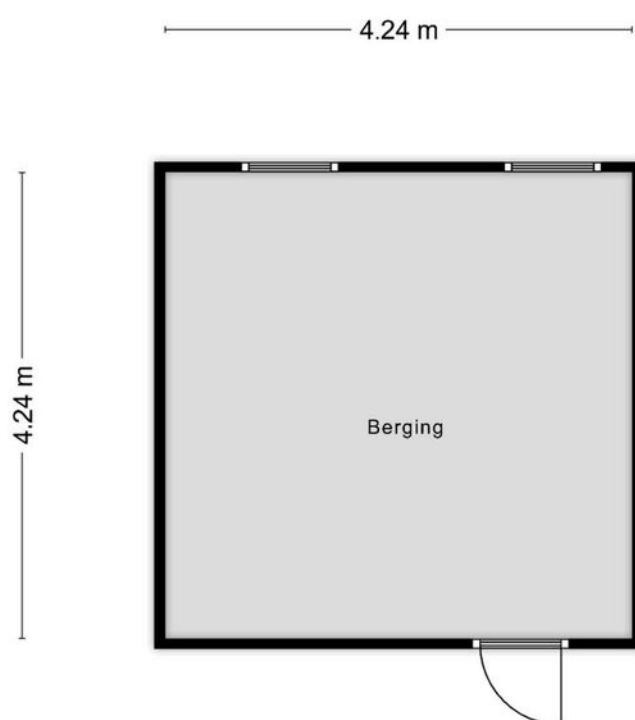
PLATTEGROND - ZOLDERVERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 - BERGING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.



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!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

