



zuidstad
makelaars



3074 HW ROTTERDAM

WEST-VARKENOORDSEWEG 245 A



BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



94 m² wonen



3 slaapkamers



1938



-e 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
vooraankondigingen van nieuw
woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In overleg, kan snel!

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	94 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	15 m ²
Inhoud	316 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	Tweede verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	G
Isolatie	Enkel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Agpo Domina 2007

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Rotterdam, V, 4102, index 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Circa € 218,27 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Twee balkons, gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WEST-VARKENOORDSEWEG 245 A



LAAT JE VERRASSEN DOOR DE RUIMTE!

De West-Varkenoordseweg 245 is een 2-laagse bovenwoning met verrassend veel ruimte binnen (ca. 94 m²), maar liefst 2 balkons op het zuidwesten en aan de voorzijde vrij uitzicht op een brede groenstrook en het complex 'De Kuip'. De bieden vanaf prijs van € 225.000,- K.K. maakt het zondermeer aantrekkelijk om te komen kijken en te reageren.

Op de tweede verdieping valt op hoe licht de woonkamerruimte is. De open keuken en het balkon aan de achterzijde geven een prettige huisgevoel. De slaapverdieping telt behalve de badkamer, drie slaapkamers. De centrale verwarming is met een combiketel. Het is een wens binnen de VvE om op termijn isolerende beglazing toe te passen.

Hillesluis is een van de wijken waar je het authentieke Rotterdam nog kunt proeven. Het Varkenoordsepark is direct voor de deur gelegen met om de hoek een kinder-/speelboerderij en de in 2022 opnieuw ingerichte, gezellige speeltuin. De winkelboulevard aan de Bijerlandse laan maakt winkelen tot een leuke belevenis. Aan de rand van de wijk ligt het statige Kop van Zuid en hippe gebieden als Katendrecht en de Wilhelminakade. Voor het openbaarvervoer zit je goed. Op loopafstand kun je zowel op de bus en de tram stappen, waardoor het reizen binnen de stad een makkie is.

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

Begane grond, open portiek:

* Woningentree op de eerste verdieping met trapgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:verdieping:

- * Hal voorzien van voorzien van laminaatvloer, toegang tot de woonkamer en de trapgang naar de slaapverdieping.
- * Toiletruimte met wandcloset (bediening defect) en betegeling.
- * Grote L-vormige woonkamer met laminaatvloer, open keuken, balkon/terras aan de achterzijde en veel lichtinval.
- * Open keuken met laminaatvloer en hoek inbouwkeuken voorzien van gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, magnetron en schouw afzuigkap.
- * Balkon/terras aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten.

Derde verdieping:

- * Overloop met daglichttoetreding, laminaatvloer en kast met opstelling combiketel.
- * Slaapkamer I (achterzijde) voorzien van laminaatvloer en deur naar balkon.
- * Balkon in de breedte, gelegen op het zuidwesten.
- * Badkamer voorzien van betegeling, ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting.
- * Slaapkamer II (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer III (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.

Algemeen:

BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



LEES ALLES OVER WEST-VARKENOORDSEWEG 245 A



- * Eigen grond.
- * Energielabel G, geldig tot en met 03 juli 2033.
- * De wijk Hillesluis 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 grotendeels voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing (deels glas-in-lood).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Agpo Domina, 2007).
- * 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.

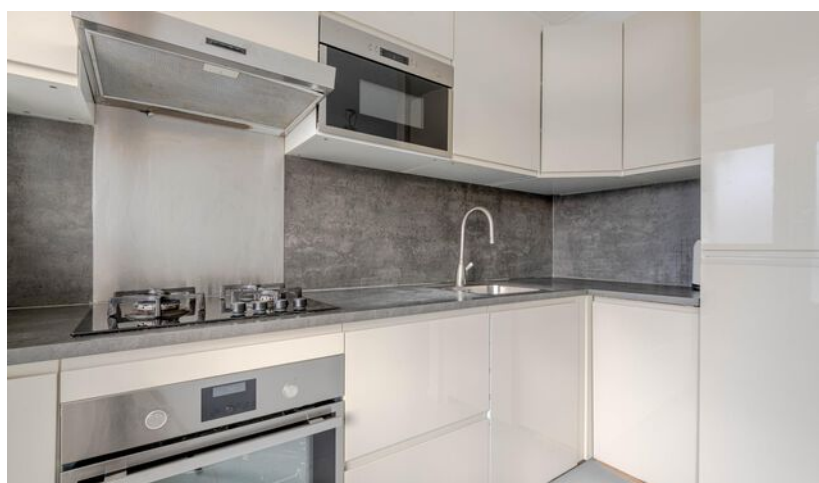
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

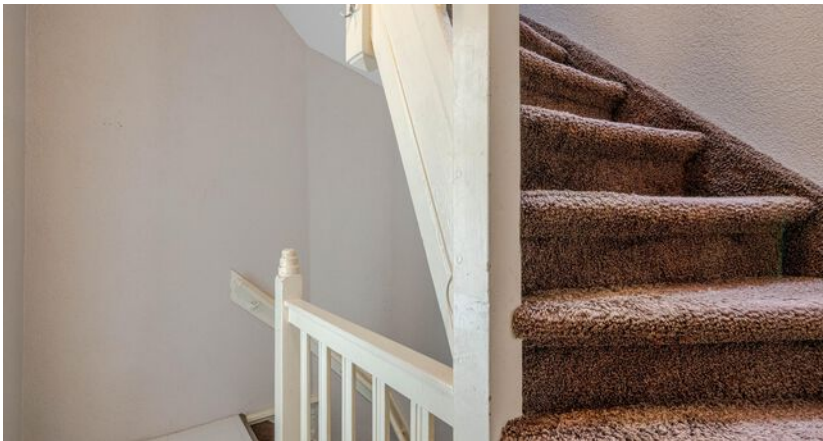
- * Wonen ca. 94 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²
- * Inhoud ca. 316 m³

Bijdrage V.v.E.	: circa € 218,27 per maand
Bouwjaar woning	: 1938
Oplevering	: Kan snel!

VANUIT DE
WONING HEB JE VRIJ
UITZICHT OVER HET
VARKENOORDSE PARK









DE WONING
BESCHIKT OVER DRIE
SLAAPKAMERS

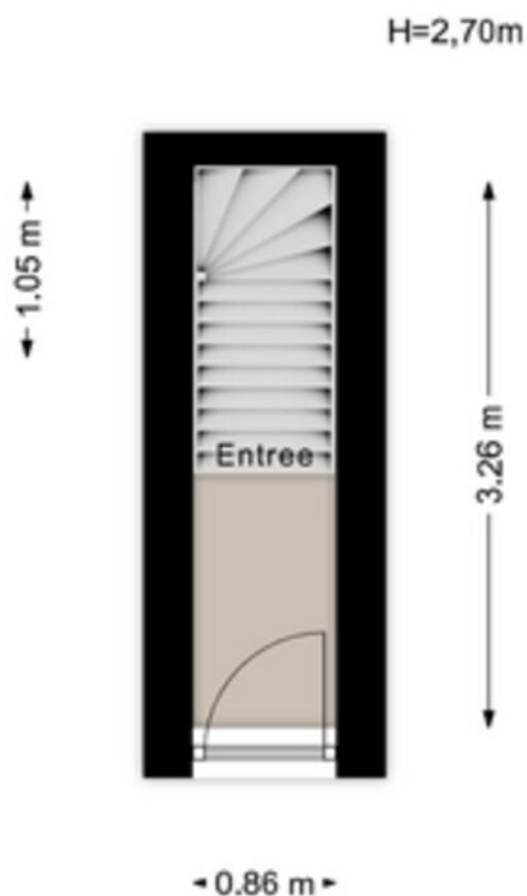






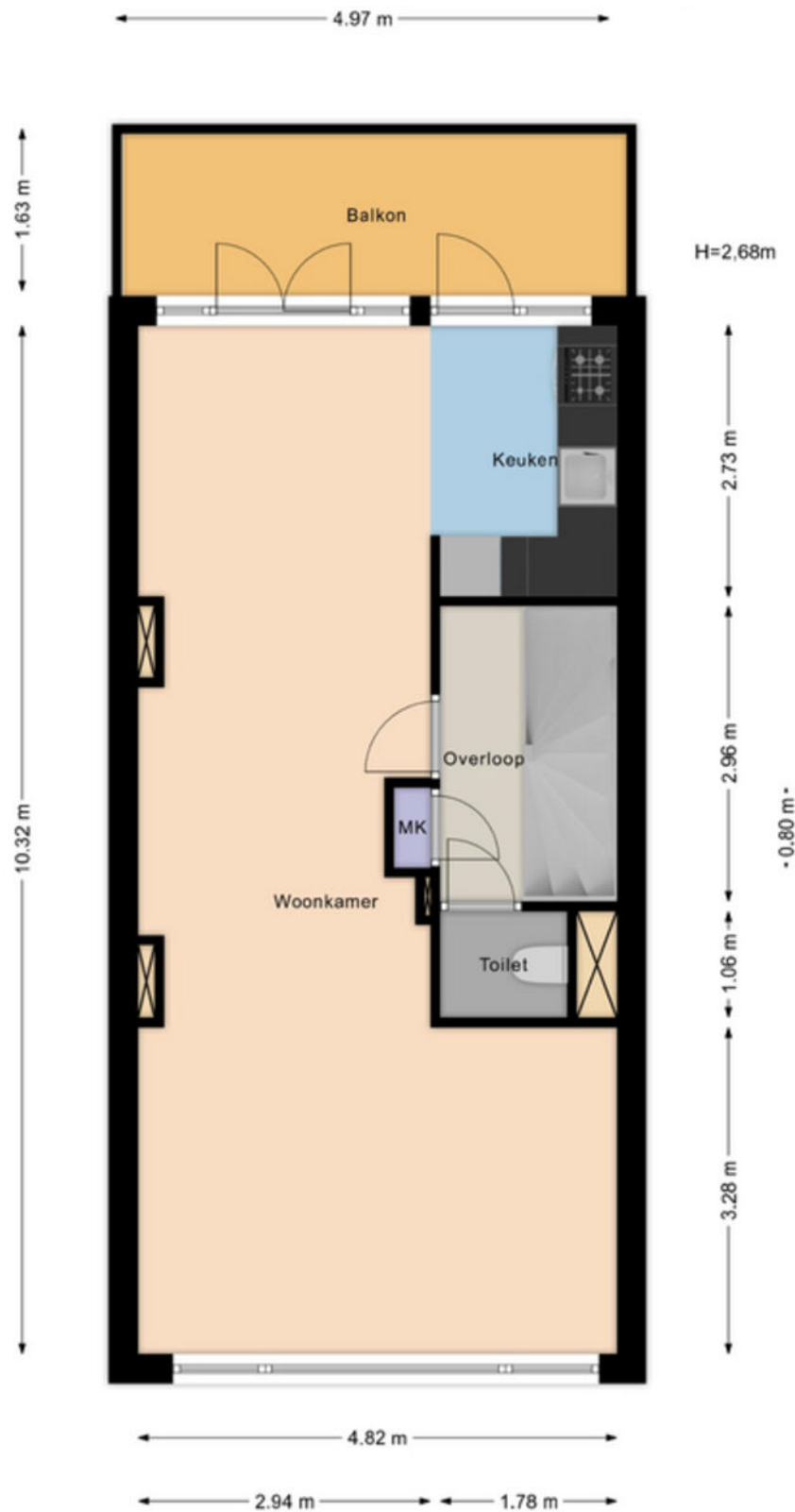


PLATTEGROND - ENTREE



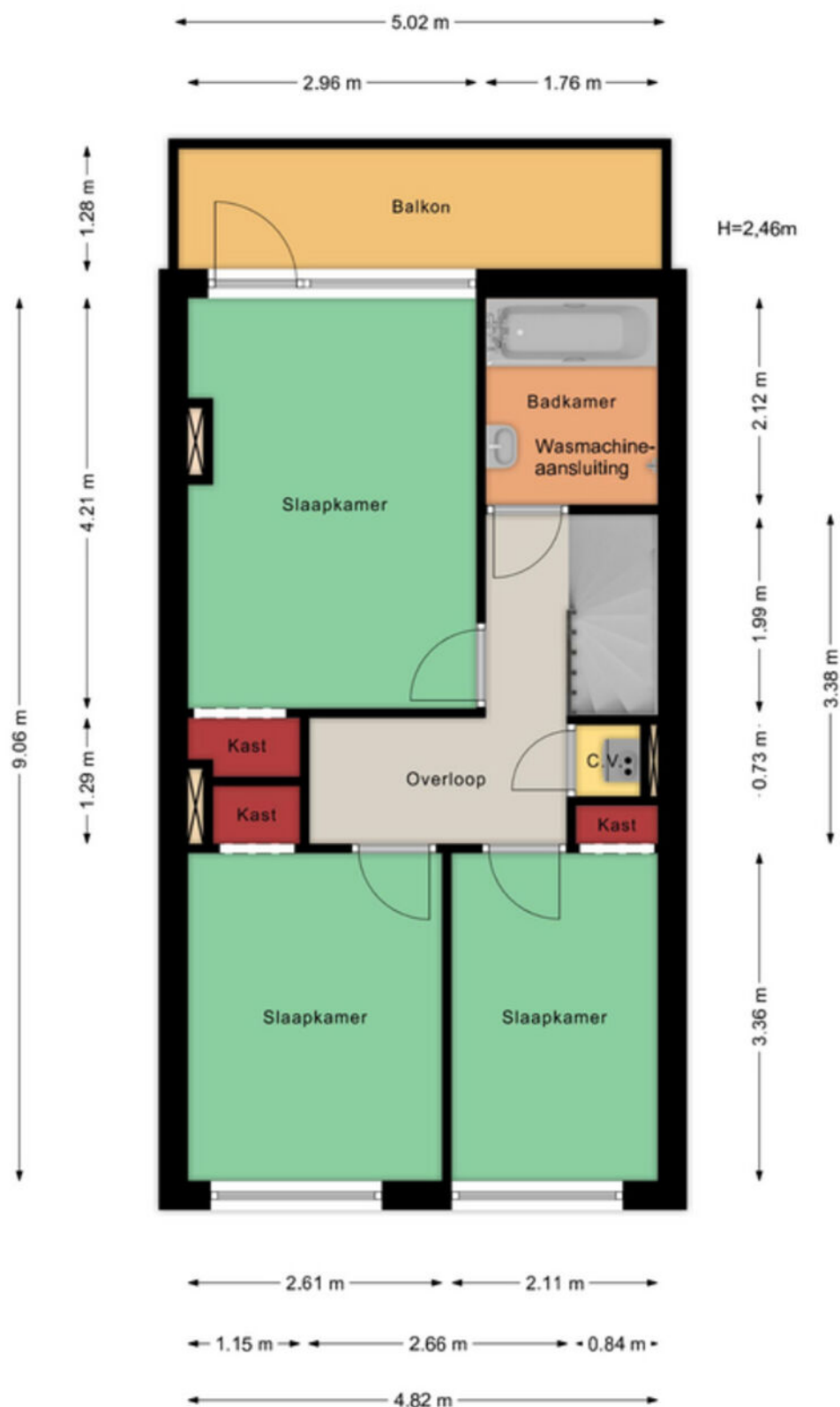
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			



LEVENDIGE VOLKSWIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLOUIS

HILLESLOUIS



Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn ook de twee grote kerkgebouwen uit de jaren '30; de Maranathakerk en de Breepleinkerk. Veel jonge inwoners met verschillende culturele achtergronden typeren dit deel van de stad. Het is een wijk in opkomst waar veel nieuwe woningen zijn gebouwd of opgeknapt. De moeite waard, toch?



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

