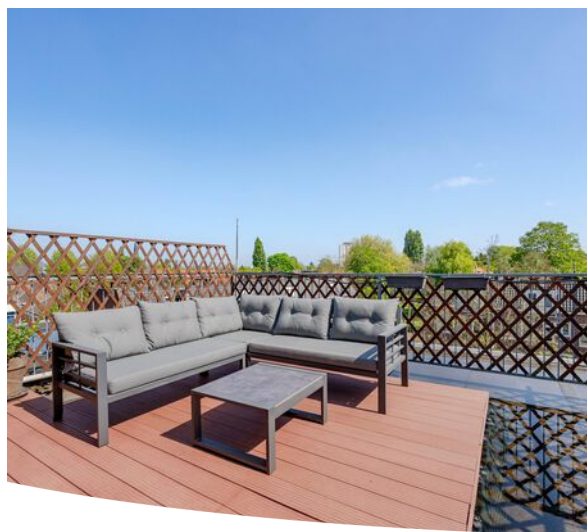




3082 VT ROTTERDAM

DE QUACKSTRAAT 26 A



KOOPSOM € 350.000 K.K.



90 m² wonen



2 slaapkamers



1939



-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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	90 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Externe Bergruimte	2 m ²
Inhoud	306 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1e en 2e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Vailant 2022

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nr. 6643, index 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja (€ 163,-- per maand)
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Dakterras	Gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DE QUACKSTRAAT 26 A



BEN JIJ OP ZOEK NAAR IN-STAP-KLAAR WOONGENOT?

De Quackstraat 26 A is een dubbele 3-kamerbovenwoning op de tweede en derde verdieping. De fantastische buitenruimtes maken hier het verschil! De prijs is BIEDEN VANAF € 350.000,-- K.K.

De woning heeft veel te bieden! Zo is er op de tweede verdieping middels een ruime hal toegang tot de ruime doorzon woonkamer met een eikenhouten vloer, inbouwkasten, een open verbinding naar de keuken en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. Het balkon is gezellig ingericht met een houtenvlondervloer en een loungebankje. Op de derde verdieping zijn twee fijne slaapkamers waarvan één voorzien is van een inbouwkast en een ruime badkamer die van alle gemakken voorzien is. Via een van de slaapkamers of de overloop is er toegang tot het heerlijke dakterras gelegen op het zonnige zuidoosten. Kortom: ruimte genoeg!

De Quackstraat is een rustige straat in het gewilde en karakteristieke Oud-Charlois, een populaire wijk! In de nabije omgeving tref je de tram- en bushaltes, waardoor je met enkele minuten bij alle stadsvoorzieningen bent. De wijk heeft veel historische bebouwing en is op fietsafstand van het stadscentrum. Leuk is dat er een veerpont voor voetgangers en fietsers van en naar Katendrecht vaart. Oud-Charlois grenst aan het grootse Zuiderpark en aan de Nieuwe Maas, met aan de andere zijde het stadscentrum. Op een kleine 10 minuten fietsafstand ligt het winkelcentrum Zuidplein met het grote bus- en metrostation. Rotterdam-Zuid ontwikkelt zich op dit moment tot een aantrekkelijk hotspotgebied met leuke gebieden als Katendrecht, Rijnhaven en het Hart van Zuid.

Persoonlijke noot verkoper: "Voordat ik dit appartement in 2010 kocht, heb ik tientallen andere appartementen bezichtigd. Dit appartement wekte bij mij direct vertrouwen vanwege de prachtige omgeving, rustig, groen en echt vredig. Helaas moet ik, wegens familieomstandigheden, met pijn in mijn hart dit appartement verlaten, met tranen in mijn ogen. Ik ben ervan overtuigd dat u hier met uw gezin net zulke mooie en vredige momenten zult doorbrengen als ik."

Indeling:

- * Open portiek met trapopgang naar de woningen vanaf straatniveau.
- * Via het achterpad is er een eigen berging (ca. 2 m²).

Tweede verdieping:

- * Woningentree op de eerste verdieping met trapopgang naar de woonverdieping; hal met trapopgang naar de slaapverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Toiletruimte voorzien van betegeling, wandtoilet en hoekfonteinje.
- * Doorzon woonkamer voorzien van een eikenhouten vloer, inbouwkasten, strakke wanden en plafond, deur naar het balkon en een open verbinding met de keukenruimte.
- * Inpandig balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten, voorzien van zitje, houten vlondertegels en een elektrisch rolluik.
- * Keukenruimte voorzien van inbouwkeuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, schouw

KOOPSOM € 350.000 K.K.



LEES ALLES OVER DE QUACKSTRAAT 26 A



afzuigkap, oven, losse koelkast en vaatwasmachine.

Derde verdieping:

- * Overloop met elektrisch rolluik en toegang tot de verschillende vertrekken en het dakterras.
- * Badkamer voorzien van betegeling verlaagd plafond met inbouwspots, douchecabine met stoomfunctie, mechanische ventilatie, wastafelmeubel en ligbad.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde met eikenhouten vloer en strakke wanden en plafond.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde met een inbouw-schuifkast, airco unit, openslaande deuren die toegang geven tot het dakterras en een elektrisch rolluik.
- * Royaal dakterras gelegen op het zuidoosten met houten vlinder en nette omheining.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel E, geldig tot 28 april 2035.
- * 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.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen C.V.-combiketel (Vailant, 2022).
- * De C.V.-ketel is voorzien van een slimme installatie.
- * De gehele woning is voorzien van een beveiligingssysteem, ook de rookmelders en de schuur zijn hierop aangesloten.
- * 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.

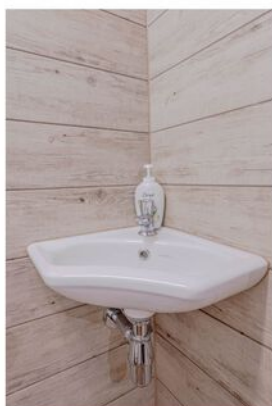
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 90 m²
- * Gebouw gebonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Externe bergruimte ca. 2 m²
- * Inhoud ca. 306 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 163,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1939
Oplevering	: In onderling overleg

VANUIT DE
SLAAPKAMER,
OPENSLAANDE
DEUREN NAAR HET
TERRAS













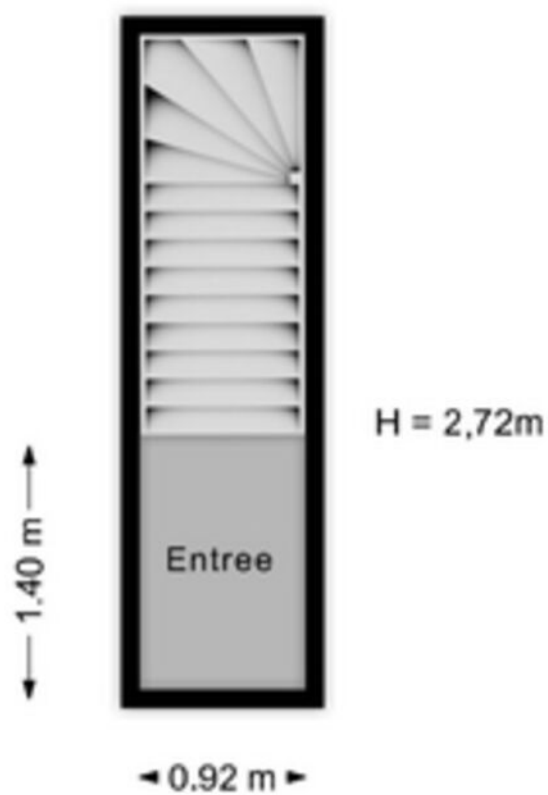
TWEEDE VERDIEPING

- 2 slaapkamers
- badkamer
- prachtig terras





PLATTEGROND ENTREE



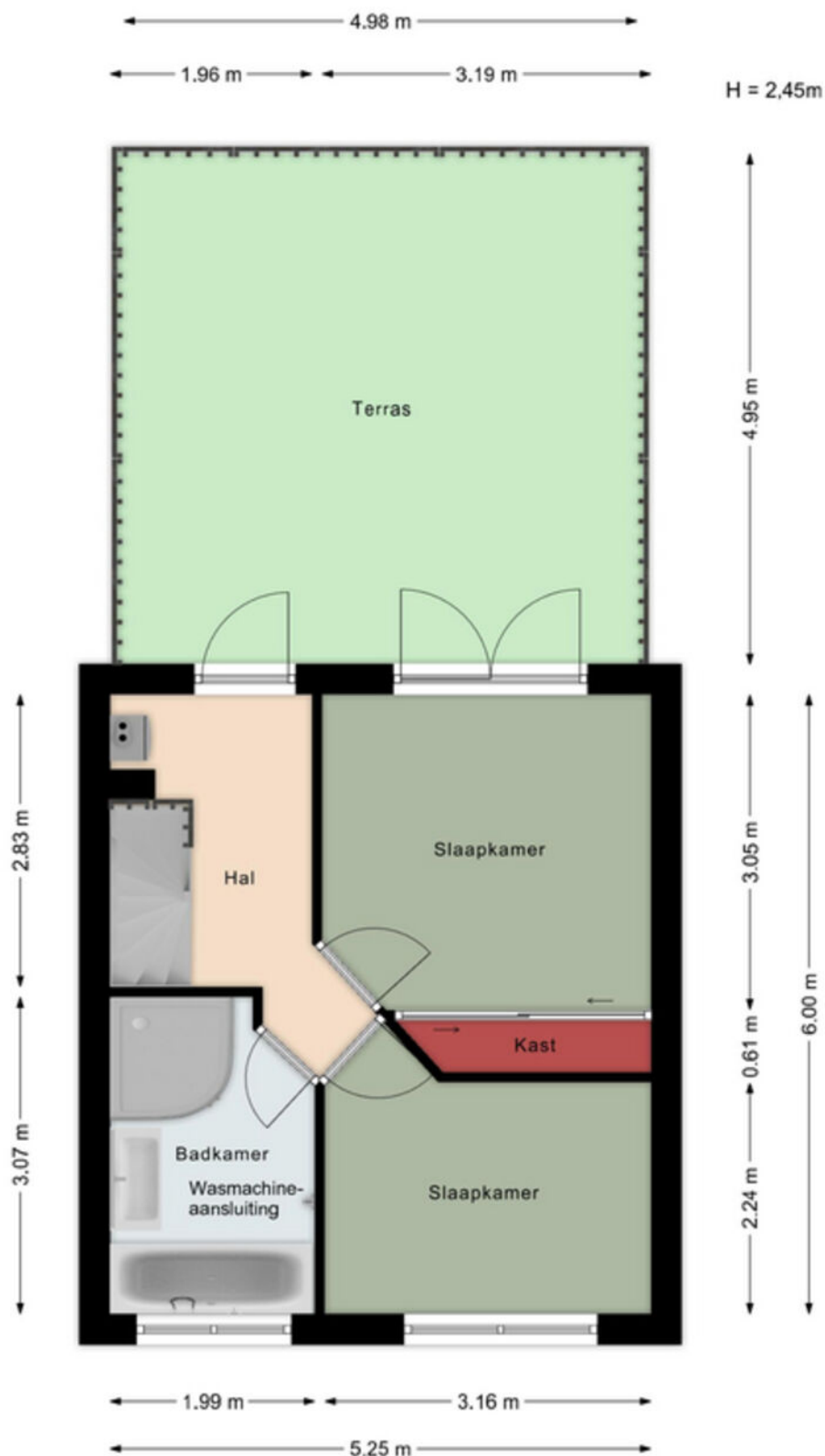
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE 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

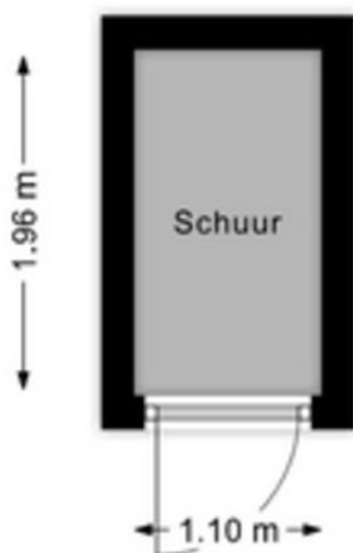


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



H = 2,10m



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			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
(Sier)hek	x		



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!



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

