



3074 HK ROTTERDAM

WEST-VARKENOORDSEWEG 113 A

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



95 m² wonen



2 slaapkamers



1926



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	€ 325.000 k.k.
------------	----------------

Oplevering	In overleg
------------	------------

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
--------------	-------------

Soort Bouw	Bestaande bouw
------------	----------------

Bouwjaar	1926
----------	------

Soort Dak	Zadeldak met pannen
-----------	---------------------

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	95 m ²
-----------------	-------------------

Gebouwgebonden Buitenruimte	12 m ²
-----------------------------	-------------------

Inhoud	301 m ³
--------	--------------------

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
---------------	---------------------------

Aantal Woonlagen	2
------------------	---

Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie
---------------	----------------------------------

ENERGIE

Energie label	E
---------------	----------

Isolatie	Dubbel glas
----------	-------------

Verwarming	Cv ketel
------------	----------

Warmwater	Cv ketel
-----------	----------

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Rotterdam, V, 5175, index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	ca. € 75,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	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 113 A



EN OF EEN RENOVATIE UIT 2007 VERSCHIL MAAKT.

Ben jij op zoek naar een markante, 2-laagse bovenwoning? De West-Varkenoordseweg 113-A is dan wat je zoekt. Kenmerkend voor deze woning is de royale woonkamer met eetkeuken en twee fijne buitenruimtes. Door de ligging op de 2e en 3e verdieping heb je aan de voorzijde wijds uitzicht op de parkstrook. Door de ligging in de stad ben je snel de leukste plekken van Rotterdam. Wordt jij al enthousiast? Lees dan verder.

De erker in de woonkamer geeft naast een ruimtelijk gevoel, net wat extra licht in de gezellige woonkamer. Aan de achterzijde is er een lichte woonkeuken voorzien van alle gemakken en een doorloop naar het balkon middels openslaande deuren. De derde verdieping, als slaapverdieping ingericht, heeft twee ruime slaapkamers en een functioneel ingerichte badkamer. Aan de achterzijde is er een royaal balkon gelegen op het zuidwesten. Dat is goed toeven in de zomermaanden! Naast de fijne ruimtes zijn alle kozijnen voorzien van dubbele beglazing en is er een eigen combiketel.

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 Beijerlandse 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:

- * Eigen woningentree op de begane grond met trapgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

- * Hal voorzien van voorzien van laminaatvloer, toegang tot de woonkamer en de trapgang naar de slaapverdieping.
- * Toiletruimte met wandcloset, fonteintje en betegeling.
- * Grote L-vormige woonkamer met laminaatvloer, open keuken, balkon aan de achterzijde en veel lichtinval.
- * Open keuken met laminaatvloer en lichte inbouwkeuken voorzien van apparatuur: gaskookplaat, oven, koelkast met vriesvak, schouw afzuigkap en vaatwasmachine.
- * Balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten.

Derde verdieping:

- * Overloop met daglichttoetreding, laminaatvloer, kast met opstelling combiketel en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I (achterzijde) voorzien van laminaatvloer, grote raampartijen en deur naar balkon.
- * Royaal balkon in de breedte, gelegen op het zuidwesten.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

LEES ALLES OVER WEST-VARKENOORDSEWEG 113 A



- * Badkamer voorzien van betegeling, ligbad met doucheopstelling, wastafel en wasmachineaansluiting.
- * Slaapkamer II (voorzijde) voorzien van laminaatvloer en vaste kast.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel E, geldig tot en met 15 januari 2026. (wordt herzien, zal naar waarschijnlijkheid energielabel C worden).
- * 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 geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- * In 2007 is het pand gerenoveerd en zijn o.a. de kozijnen en het dak vervangen.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel.
- * 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.

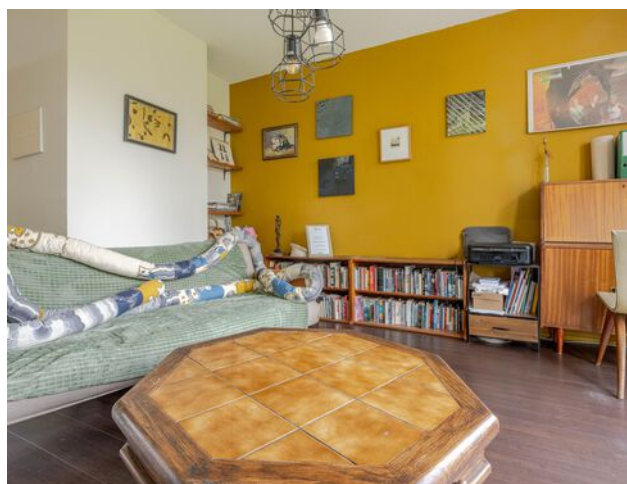
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 95 m²
- * Gebouwggebonden buitenruimte ca. 12 m²
- * Inhoud ca. 301 m³

Bijdrage V.v.E.	: circa € 75,- - per maand
Bouwjaar woning	: 1926
Oplevering	: In onderling overleg

BADKAMER MET
LIGBAD MET DOUCHE-
OPSTELLING

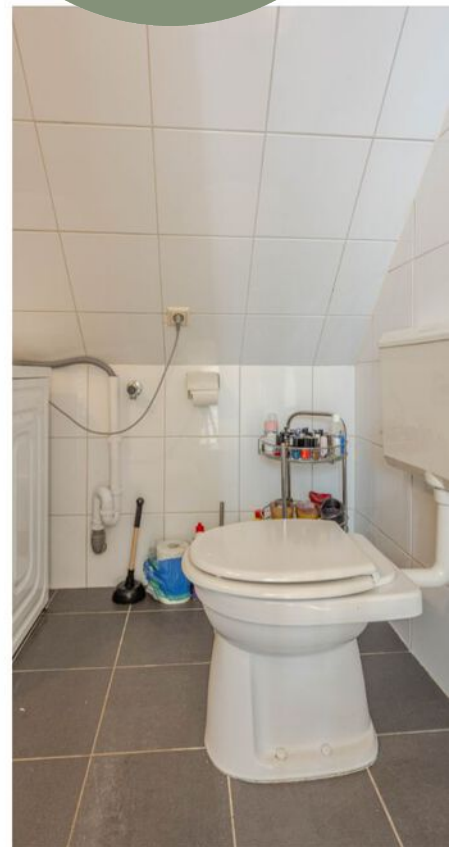








HET BALKON IS
GELEGEN OP HET
ZUIDWESTEN

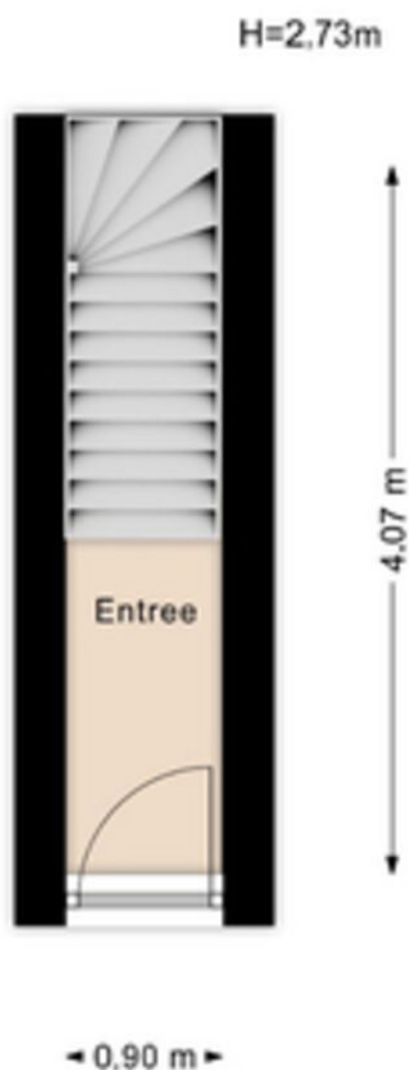






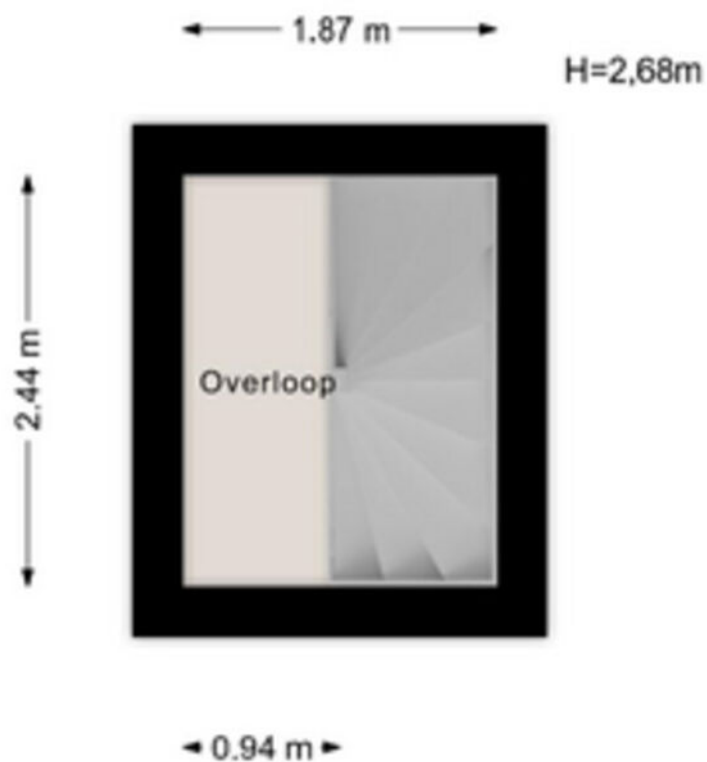


PLATTEGROND - ENTREE



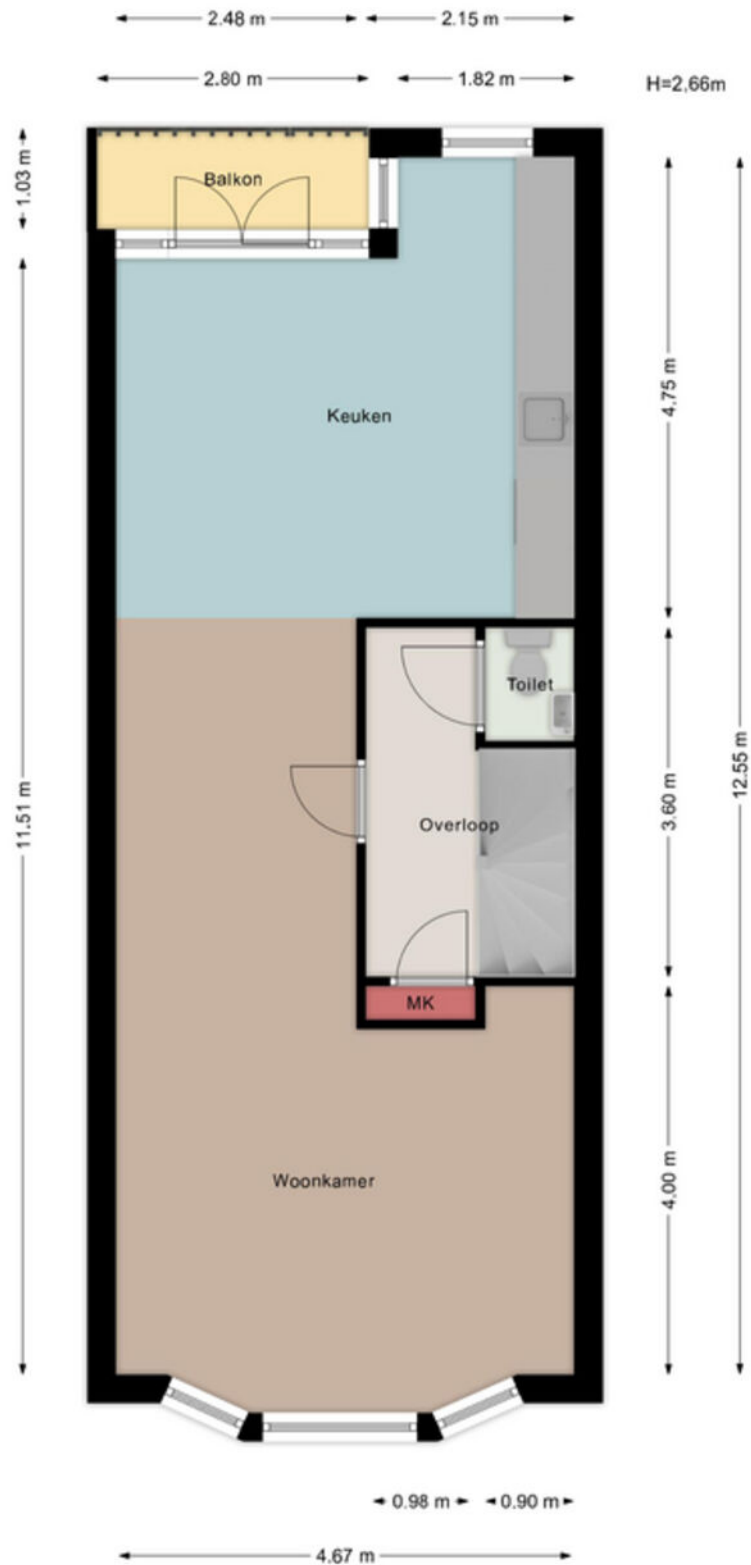
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



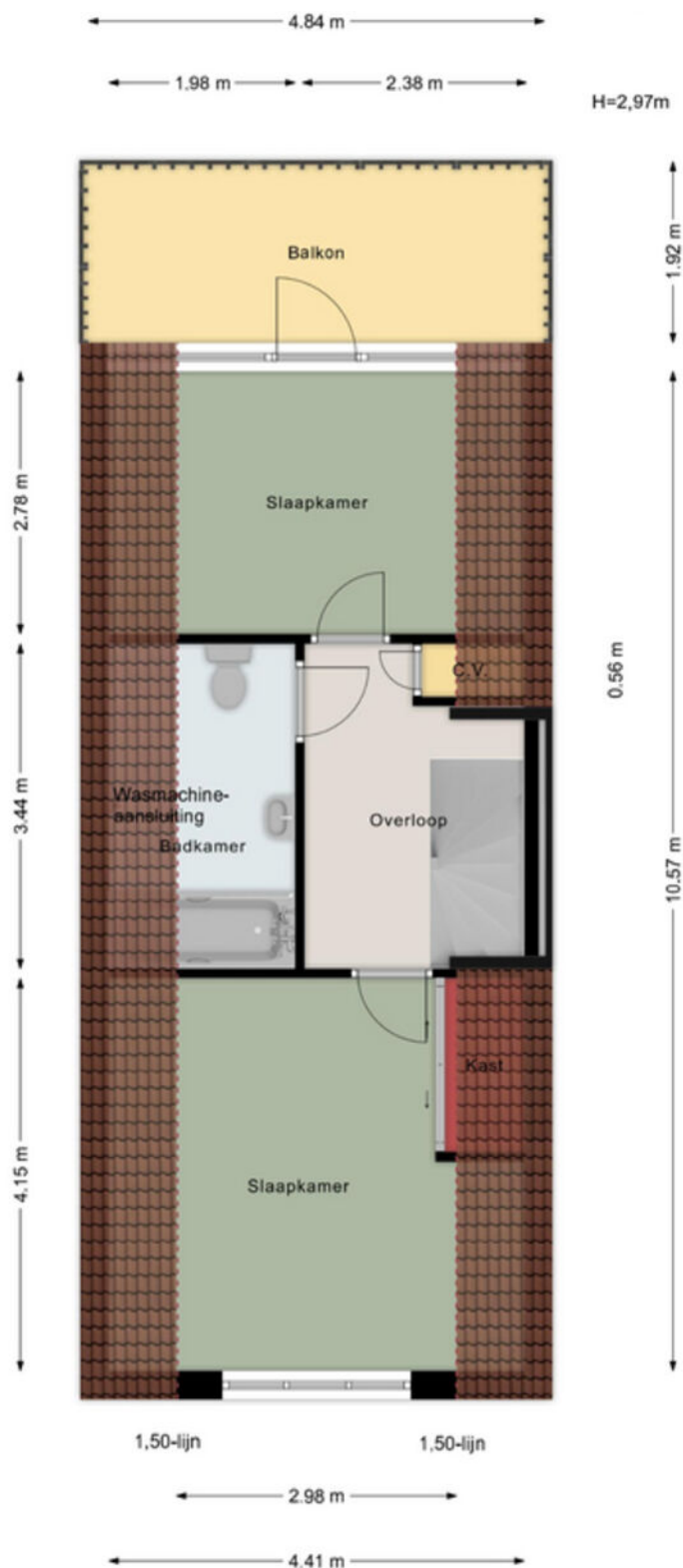
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - 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		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vriezer			x
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	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



WEST-VARKENOORDSEWEG 113 A ROTTERDAM - 21

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

