



**zuidstad**  
makelaars



3083 JJ ROTTERDAM

**3E CARNISSESTRAAT 41**



VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.



145 m² wonen



4 slaapkamers



1923



118 m² perceel





## 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.

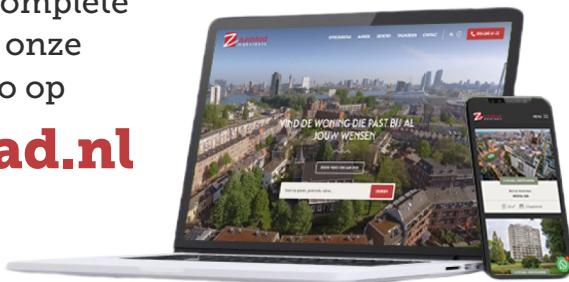
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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](https://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 | € 469.000 k.k.       |
| Oplevering | In onderling overleg |

## BOUWVORM

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Soort object | Eengezinswoning                                 |
| Soort bouw   | Beschikbaar                                     |
| Bouwjaar     | 1923                                            |
| Soort dak    | Zadeldak                                        |
| Ligging      | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 145 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 17 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 8 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 539 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte          | 118 m <sup>2</sup> |

## INDELING

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| Aantal kamers    | 5 (Waarvan 4 slaapkamers)                             |
| Aantal woonlagen | 3                                                     |
| Voorzieningen    | Tv kabel, rookkanaal, dakraam, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel |  |
| Isolatie     | Hr glas                                                                             |
| Verwarming   | Cv ketel                                                                            |
| Warmwater    | Cv ketel                                                                            |
| Cv-ketel     | Remeha 2008                                                                         |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois H 511

Eigendomssituatie Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin Achtertuin

Achtertuin 44 m<sup>2</sup> (7.84 m diep en 5.61 m breed)

Ligging tuin Noord

Balkon / dakterras Twee balkons, gelegen op het noorden

Parkeergelegenheid Betaald parkeren, parkeervergunningen





# LEES ALLES OVER 3E CARNISSESTRAAT 41



## AUTHENTIEK PAND ANNO 1923 TOT IN DE PUNTJES VERZORGD!

De foto's geven je een prachtig beeld van dit statige herenhuis aan de 3e Carnissestraat 41. Het pand is de afgelopen jaren gemoderniseerd op veel verschillende punten. Zo is er geïsoleerd en zijn er zonnepanelen en een nieuwe meterkast geplaatst. Dat betekent niet dat het karakter van het pand verloren is, het ademt Engelse stijl. Kom zelf ervaren wat dat betekent...

De riante woonkamer heeft naast een houten balkenplafond, een sfeervolle schouw met houtkachel en een open verbinding met de luxe inbouwkeuken (2023) die volledig in het plaatje past. Op de twee bovenverdiepingen zijn er 2 badkamers en maar liefst 5 slaapkamers. Als kers op de taart is er vanuit de woonkamer toegang naar de achtertuin. Deze is onder andere voorzien van een houten vlonderterras en omheind met beplanting.

Voor wie centraal wil wonen is dit een fantastische locatie. In straat en de buurt zijn een heel aantal winkels met onder meer supermarkten te vinden. Op 5 minuten loopafstand tref je een tram- en bushalte en Winkelcentrum Zuidplein, vanaf hier ben je binnen 15 minuten in het centrum van de stad. De wijk Carnisse ligt tegen het welbekende Rotterdamse stadspark, het Zuiderpark aan en via de uitvalswegen en de Maastunnel is er een goede verbinding met de ring rond en het centrum van Rotterdam.

Persoonlijke noot verkoper: "Ik heb hier met veel plezier gewoond – het is een rustige, vriendelijke buurt met een sterk gemeenschapsgevoel. Op loopafstand vind je tal van lokale winkels, cafés en geweldige restaurants, waardoor het dagelijks leven gemakkelijk en aangenaam is. Het

stadscentrum is gemakkelijk bereikbaar, je bent er binnen 15 minuten met de fiets of het openbaar vervoer. Een van de hoogtepunten is het Zuiderpark, op slechts 5 minuten loopafstand, een prachtige groene omgeving, perfect voor picknicks, barbecues, sporten en ontspannen in de buitenlucht. Ik ben er echt van overtuigd dat dit gebied een van de verborgen pareltjes van Rotterdam is – vredig, goed bereikbaar en vol karakter."

Laat de foto's en video je overtuigen en maak een afspraak!

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Woningentree; hal voorzien van vernieuwde meterkast, laminaatvloer en toegang tot de woonkamer.
- \* Riante woonkamer voorzien laminaatvloer, balkenplafond, schouw met houtkachelopstelling, trapopgang naar de eerste verdieping, deur naar de tuin en toegang de open keukenruimte aan de voorzijde.
- \* Open keukenruimte aan de voorzijde voorzien van inbouwkeuken met natuurstenen werkblad en allerhande inbouwapparatuur: inductiekookplaat, schouw afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.
- \* Toiletruimte voorzien van betegeling, wandtoilet en hoekfonteintje.

- \* Royale achtertuin, gelegen op het noorden met

**VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER 3E CARNISSESTRAAT 41



een houten vlonderterras, betegeling en beplanting.

\* Berging aan de voorzijde van ca. 8 m<sup>2</sup>.

## **Eerste verdieping:verdieping:**

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, wandkast en strakke wanden en plafond.

\* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

\* Moderne badkamer I voorzien van ruime douchecabine met regendouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, wandtoilet en lichte betegeling.

\* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het noorden.

\* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van een laminaatvloer, open kastenwand en strakke wanden en plafond.

## **Tweede verdieping:**

\* Overloop voorzien van laminaatvloer, dakkapel en toegang tot de vertrekken.

\* Slaapkamer IV aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en strakke wanden en plafond.

\* Badkamer met lichte betegeling, ruime inloopdouche met glaswanden en regendouche, wandtoilet, designradiator, wastafelmeubel en dakraam.

\* Slaapkamer V aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en strakke wanden en plafond.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 5 september 2032.

\* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met HR++ beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels eigen combiketel (Remeha, 2008).

\* Het dak is in 2014 volledig vervangen en de meterkast is in 2023 vernieuwd.

\* De woning is voorzien van buitengevel-, dak- en

vloerisolatie en is voorzien van 14 zonnepanelen.

\* 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.

## **en inhoud:**

\* Wonen ca. 145 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 17 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 539 m<sup>3</sup>

\* Perceeloppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1923

Oplevering : In onderling overleg



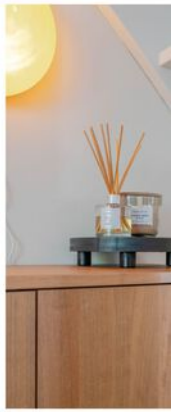
EEN ROYALE  
ACHTERTUIN  
GELEGEN OP HET  
NOORDEN







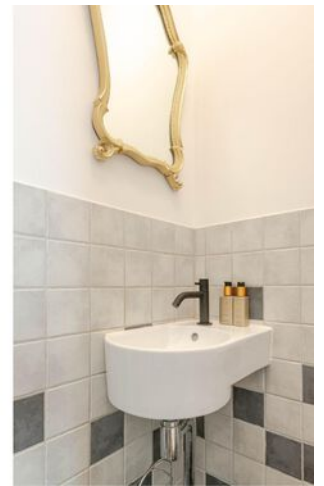




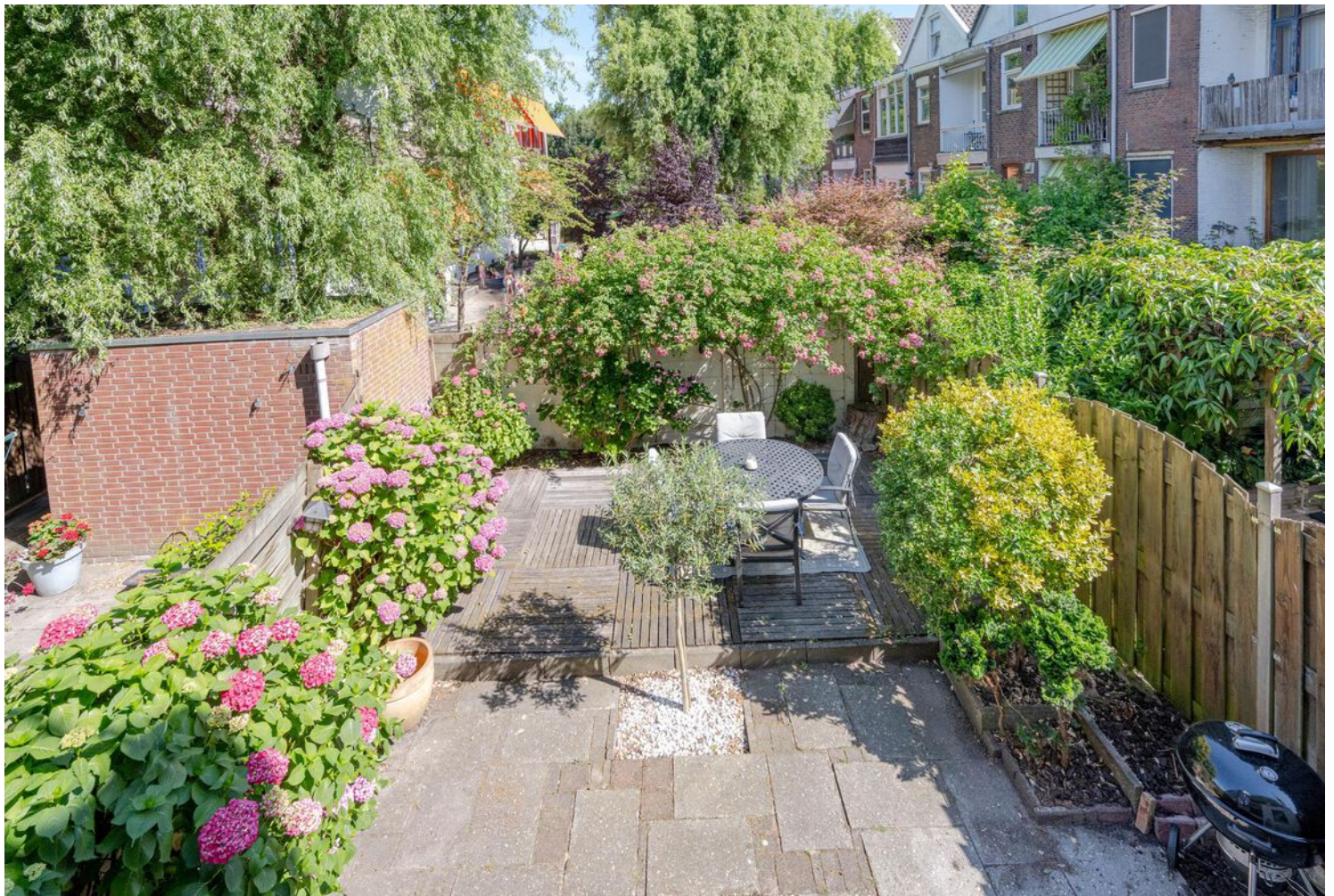




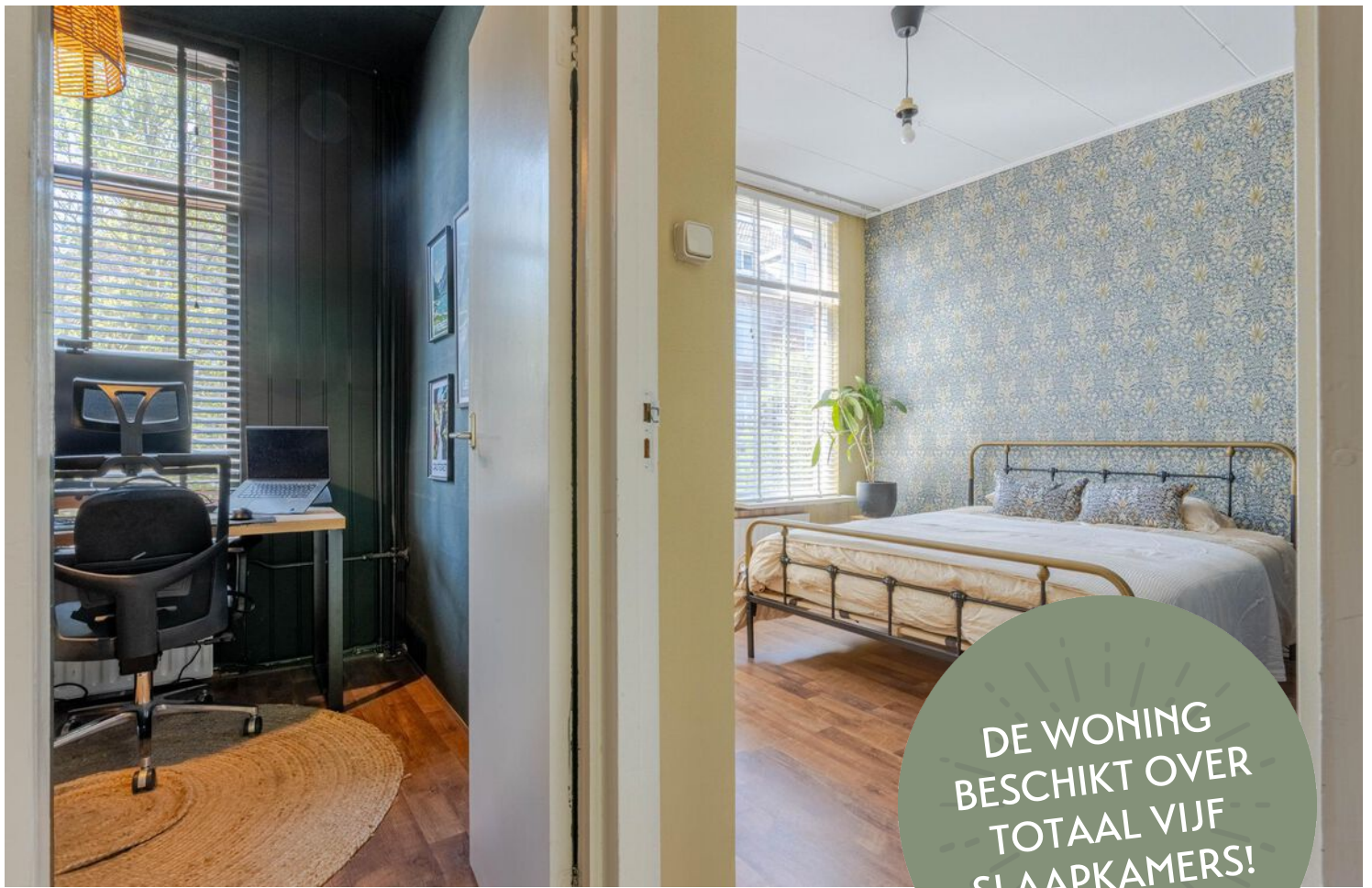










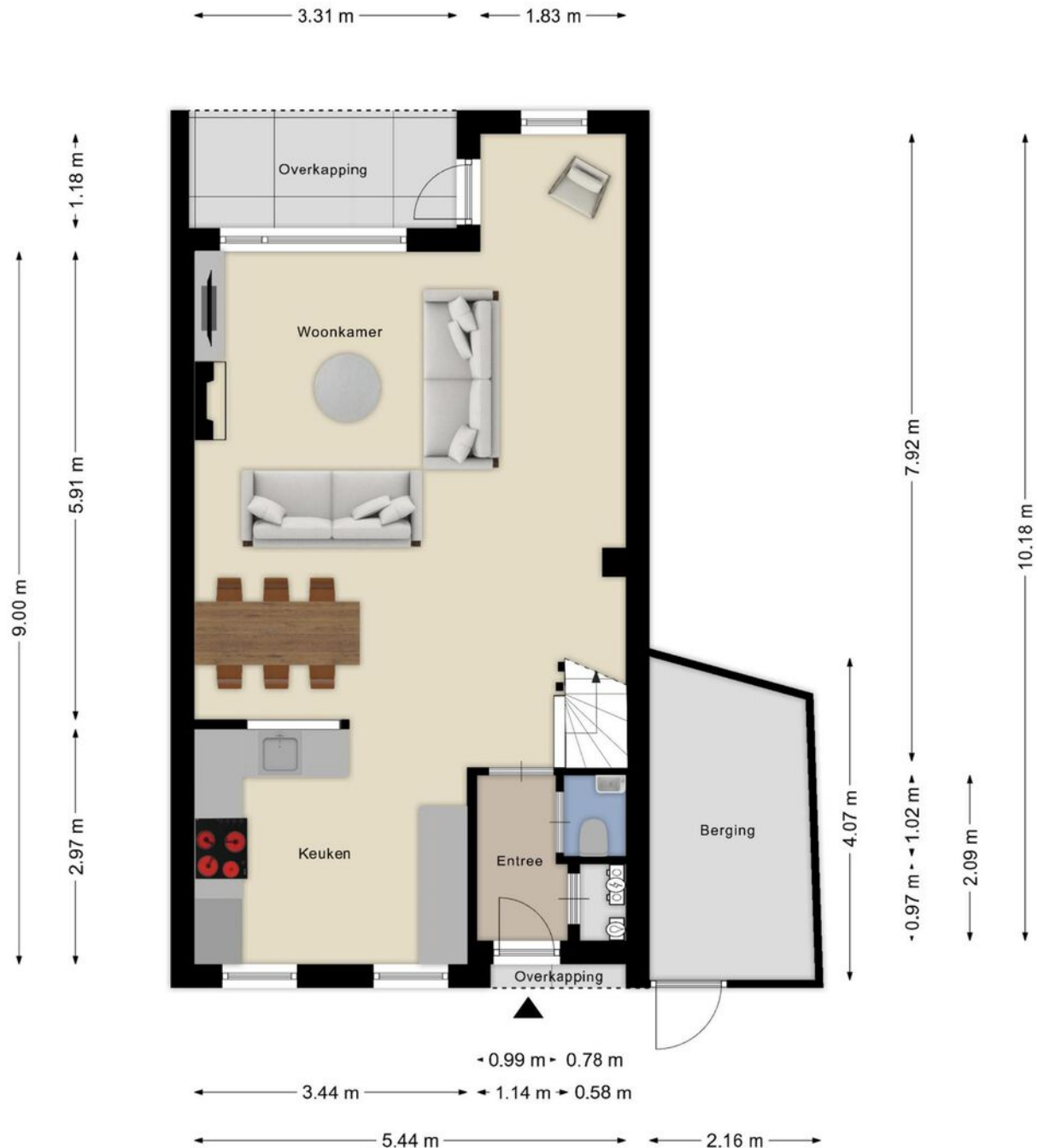


DE WONING  
BESCHIKT OVER  
TOTAAL VIJF  
SLAAPKAMERS!





# PLATTEGROND - BEGANE GROND



**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 - EERSTE 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 - 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.



# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: 3e41



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Charlois  
Sectie H  
Perceel 511

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |               | x        |              |
| Losse (hang)lampen                   |               | x        |              |
| Gordijnrails                         |               |          | x            |
| Gordijnen                            |               | x        |              |
| Rolgordijnen                         | x             |          |              |
| Lamellen                             |               |          | x            |
| Jaloezieen                           |               |          | x            |
| Parketvloer                          | x             |          |              |
| Plavuizen                            | x             |          |              |
| Houtkachel                           | x             |          |              |
| Spiegelwanden                        |               | x        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |
| Kookplaat                            | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Magnetron                            |               |          | x            |
| Koel-vriescombinatie                 | x             |          |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                    |               | x        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |              |
| Douche (cabine/scherf)               | x             |          |              |
| Wastafel                             | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                       | x             |          |              |
| Planchet                             | x             |          |              |
| Toiletkast                           | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                      | x             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  |               | x        |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Boiler                                                             | x             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | x             |          |              |
| (Sier)hek                                                          | x             |          |              |



VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE



Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je wilt.

De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en driekamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: ongeveer 75%. De vooroorlogse wijk is van alle gemakken voorzien en is voor veel jonge mensen het beginpunt van hun wooncarrière. Carnisse zit in de lift. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd en gebouwd in de wijk. Ontdek de verrassend groene straten en singels!





# 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](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142





# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

**Bel 010 210 22 40**  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

**[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

