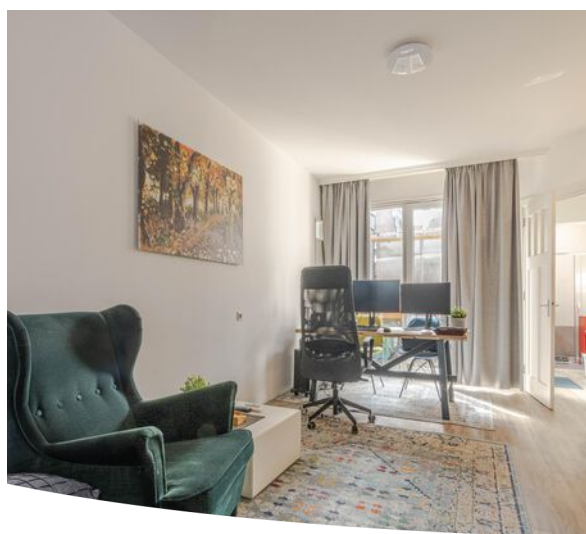




zuidstad
makelaars



3073 DH ROTTERDAM

KOOLZAADSTRAAT 23

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.



68 m² wonen



3 slaapkamers



1926



62 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**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 269.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg, kan snel

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1926
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	68 m ²
Inhoud	226 m ³
Perceeloppervlakte	62 m ²

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2023

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois F 1909
-----------------------	-----------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging
---------	------------------------------------

Tuin	Achtertuin
------	------------

Achtertuin	8 m ² (3.72 m diep en 2.19 m breed)
------------	--

Ligging tuin	Zuidwest
--------------	----------

Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen
--------------------	---------------------------------------



LEES ALLES OVER KOOLZAADSTRAAT 23



DICHTBIJ HET BRUISENDE HART VAN ZUID WONEN?

Pak je kans, want de Koolzaadstraat 23 ligt op loopafstand van veel stadse voorzieningen. Het gaat om een gezellig ingerichte, karakteristieke jaren '20 woning, gebouwd op EIGEN GROND. Om meer dan een reden is het een aantrekkelijke tussenwoning voor de starter of doorstromer. Denk bijvoorbeeld aan de mooie lichte woonkamer, inbouwkeuken, sanitair en de drie slaapkamers op de slaapverdieping. Een bezichtiging maakt het beeld compleet en wie weet zie jij jezelf er binnenkort al wonen...

Het Hart van Zuid maakt onderdeel uit van de ruggengraat van Rotterdam en speelt zich met Ahoy, het vernieuwde winkelcentrum Zuidplein, Kunstenpand, Zwembad en andere ontwikkelingen op een bijzondere manier in de kaart bij een groot publiek. Je reist met het OV gemakkelijk naar zowel het stadscentrum als het buitengebied van de randstad. In het nabij gelegen Zuiderpark is het fijn ontspannen.

Kortom, een ideaal woonhuis voor de liefhebbers van Zuid. Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin voorzien van bestrating en toegang tot de woningentree.
- * Hal voorzien van PVC-vloer, toegang tot het toilet en de keukenruimte.
- * Toiletruimte voorzien van betegeling, wandcloset en fonteintje.
- * Doorzon woonkamer, voorzien van PVC-vloer, schuifpui met toegang tot de achtertuin, open verbinding met de keukenruimte en toegang tot de wasruimte.

- * Open keuken voorzien van laminaatvloer, hoekinbouwkeuken met inductiekookplaat, oven en afzuigkap.
- * Wasruimte met de witgoed aansluitingen, de opstelling van de C.V.-ketel en toegang tot de badkamer en tuin.
- * Badkamer voorzien van betegeling, douchecabine, wastafel en designradiator.
- * Knusse, besloten achtertuin van ca. 3.72 x 2.19, gelegen op het zuidwesten en voorzien van bestrating en overkapping.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van tapijtvloer, dakkapel en toegang tot de slaapkamers.
- * Grote slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer en vaste kasten.
- * Slaapkamer II voorzien van tapijtvloer en dakkapel.
- * Slaapkamer III achterzijde voorzien van tapijtvloer en een deur.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 7 oktober 2031.
- * Bloemhof 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 gemeente Rotterdam is in gesprek met de wijk Bloemhof over tal van onderwerpen, zoals

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.



LEES ALLES OVER KOOLZAADSTRAAT 23



bodemdaling, kansrijke plekken, et cetera. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam, pagina MijnBloemhof.

* De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2023).

* 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. 68 m²

* Inhoud ca. 226 m³

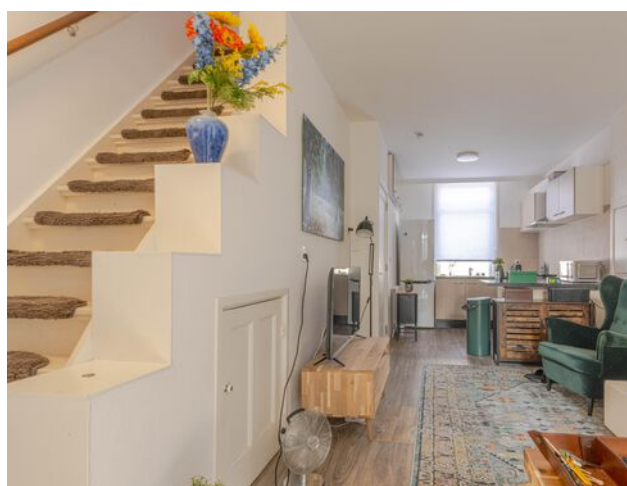
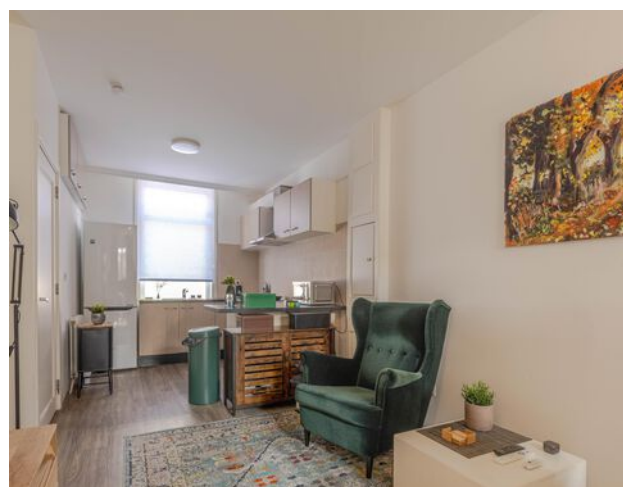
* Perceeloppervlakte 62 m²

Bouwjaar woning : 1926

Oplevering : In onderling overleg; kan snel



EEN KNUSSE,
BESLOTE TUIN,
GELEGEN OP HET
ZUIDWESTEN

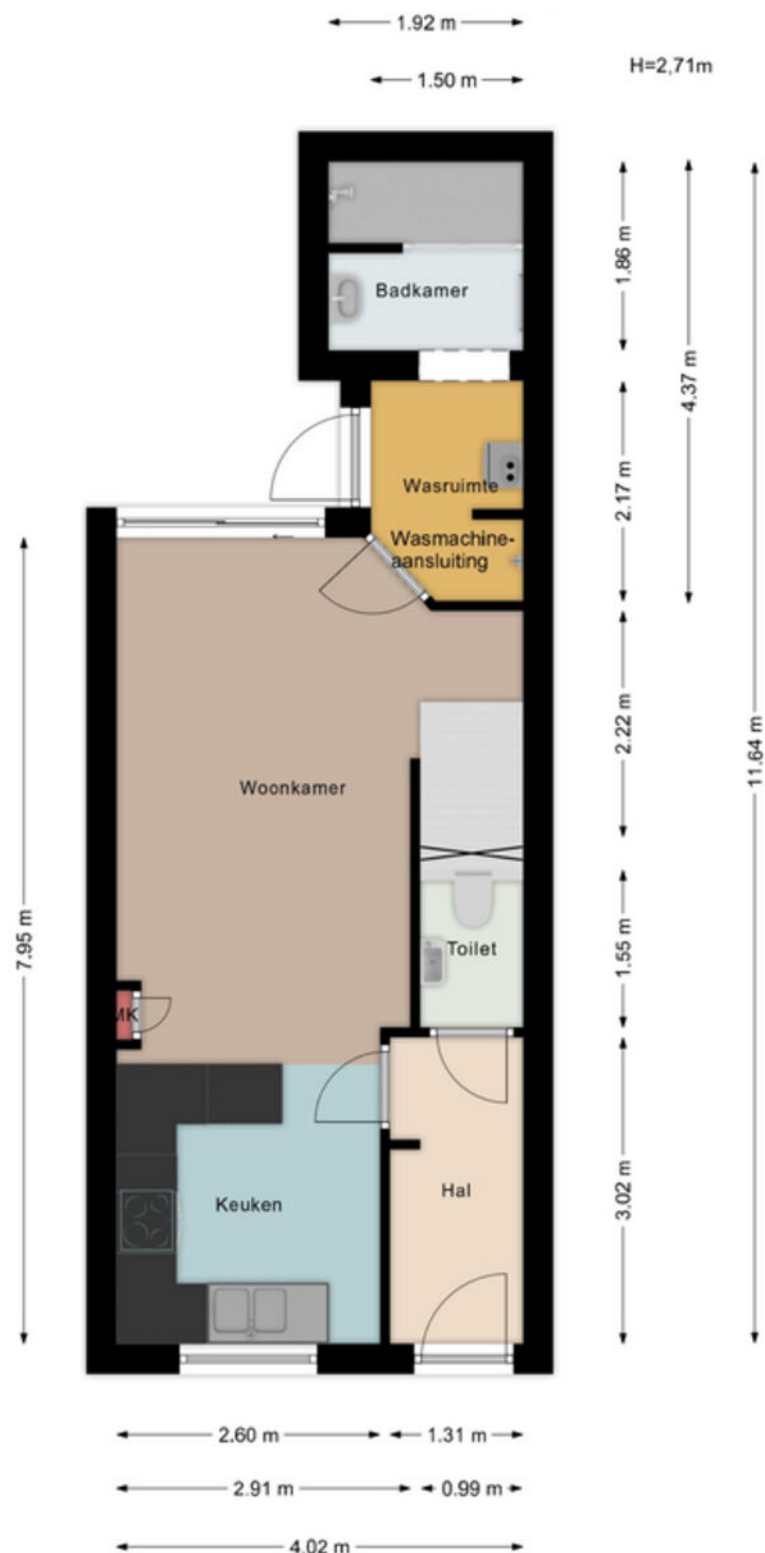






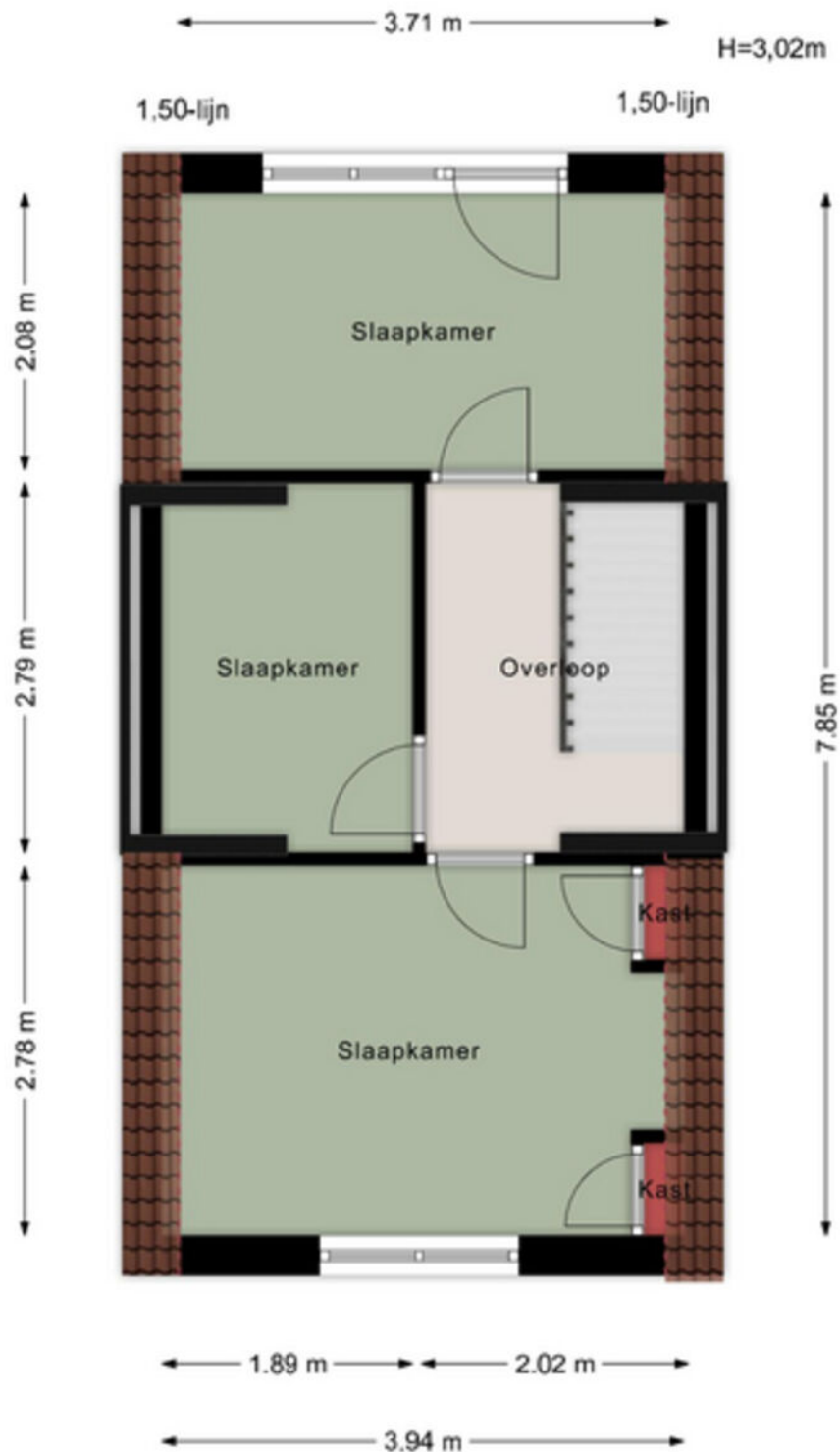


PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Alle vloerbedekking	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		



WIJK IN OPKOMST,
MIX VAN
BEWONERS.

FEIJENOORD, BLOEMHOF

BLOEMHOF



Doorkruist door de Lange Hilleweg door de singel met aan de noordkant veel portiekwoningen en aan de zuidkant vooral laagbouw met veel tuintjes en smalle straatjes. Met meer dan 150 verschillende nationaliteiten en zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, is de wijk een bonte mix van bewoners en culturen. Rondom de wijk zijn veel winkelstraten en in het hart vind je een supermarkt, een bakker en een apotheek. Op loopafstand zijn bushaltes, tramhalte Hillevliet en verder woon je op steenworp afstand van het Hart van Zuid met o.a. het winkelcentrum en metrostation Zuidplein.



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



KOOLZAADSTRAAT 23 ROTTERDAM - 19

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

