



3081 BH ROTTERDAM

DORDTSELAAN 77 A



VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



65 m² wonen



2 slaapkamers



1934



1e 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.

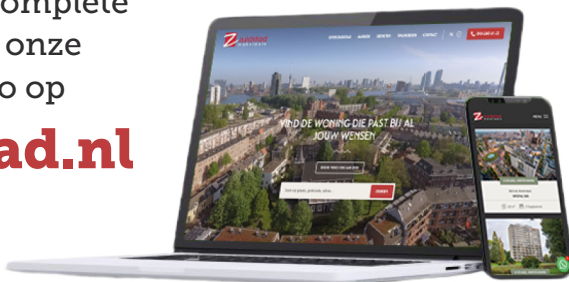
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 239.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1934
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	65 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	7 m ²

Inhoud	243 m ³
--------	--------------------

INDELING

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

ENERGIE

Energietabel	E
--------------	---

Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois G 4673 index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 60,86 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	76 m ² (12.79 m diep en 5.97 m breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORDTSELAAN 77 A



IN DE ZOMERMAANDEN VERLENG JE JE WOONKAMER HIER MET ZO'N 12 METER!

Deze benedenwoning aan de Dordtselaan heeft aan de achterzijde een heerlijke woonkamer met openslaande deuren naar de grote achtertuin. Wanneer je deze opent, lachen ruimte en het buitenleven je toe. Naast een royale slaapkamer aan de voorzijde en een tussenkamer is de keukenruimte strak ingericht en is de badkamer precies wat je nodig hebt. Aan berging is overigens geen gebrek, de woning beschikt over een eigen kelderruimte en er is bovendien genoeg ruimte voor het bouwen van een schuurtje in de achtertuin. Zie jij het al voor je?

Wanneer je aan de Dordtselaan woont, woon je in een levendige en stadse omgeving. Centraal gelegen ten opzichte van Zuidplein en Maashaven. Beide zijn met de fiets binnen enkele minuten te bereiken. Vanaf Zuidplein zijn er vele doorreis mogelijkheden en is er het winkelcentrum 'Zuidplein' met een divers aanbod aan winkels. Ga je toch liever naar het centrum van de stad? Dan is de metro vanaf station Maashaven, gelegen aan het einde van de Dordtselaan, de beste optie. Hier vind je eveneens aantrekkelijke gebieden als hotspotgebied Katendrecht, de Erasmusbrug en de skyline van de stad.

Van harte welkom aan de Dordtselaan!

Indeling:

- * Woningentree op de begane grond; lange gang voorzien van laminaatvloer met meterkast, toegang tot de kelderberging en de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- * Slaapkamer II/ tussenkamer voorzien van

laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

- * Badkamer voorzien van douche-opstelling, toilet, wastafel en betegeling.

- * Woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, wandbekleding met TV-ombouw, gestucte wanden en plafond en openslaande deuren naar de achtertuin.

- * Keukenruimte voorzien van laminaattegels, hoogglans keukenblok met spoelbak, gaskookplaat en afzuigkap; deur naar het inpandig terras en de tuin.

- * Inpandig terras voorzien van betegeling en toegang tot de tuin.

- * Kelderruimte (ca. 13 m²) te bereiken via de gang, voorzien van de opstelling van de combiketel en de wasmachine-aansluiting.

- * Royale achtertuin 12.79 x 5.97 meter, gelegen op het westen, voorzien van betegeling en groen.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel E, geldig tot en met 5 juni 2028.
- * De wijk Tarwewijk 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.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een eigen C.V.-combiketel (Intergas, 2024).
- * De woning is geheel voorzien van houten

VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.

LEES ALLES OVER DORDTSELAAN 77 A



raamkozijnen met enkele beglazing.

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel wat verband houdt met het feit dat de woning een voormalig huurwoning betreft.

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 65 m²

* Overige inpandige ruimte ca. 13 m²

* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 7 m²

* Inhoud ca. 243 m³

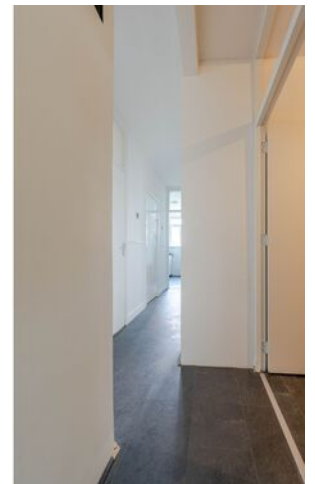
Bijdrage V.v.E. : ca. 60,86 per maand.

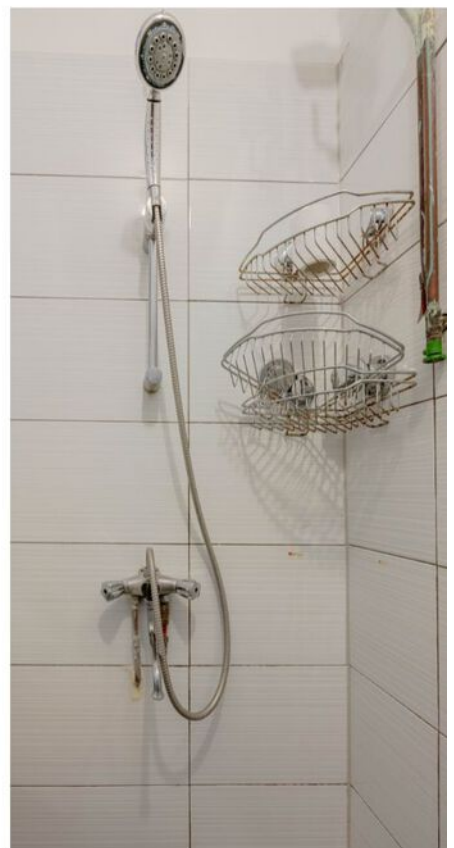
Bouwjaar woning : 1934

Oplevering : Kan snel

VOORZIEN VAN EEN
DOUCHE EN
WASTAFEL









EEN ROYALE
SLAAPKAMER AAN DE
VOORZIJDE

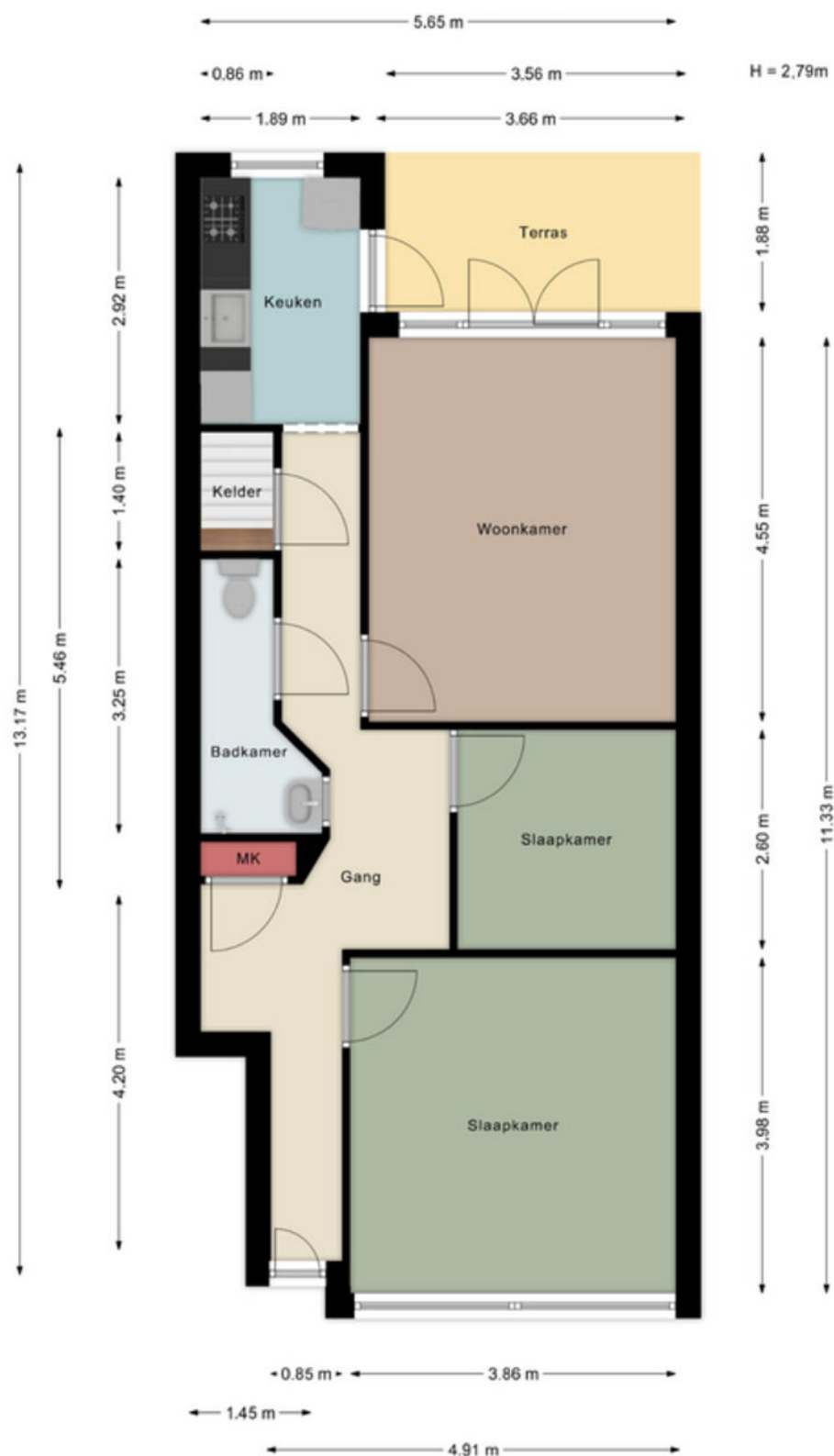




DE TWEEDE
SLAAPKAMER

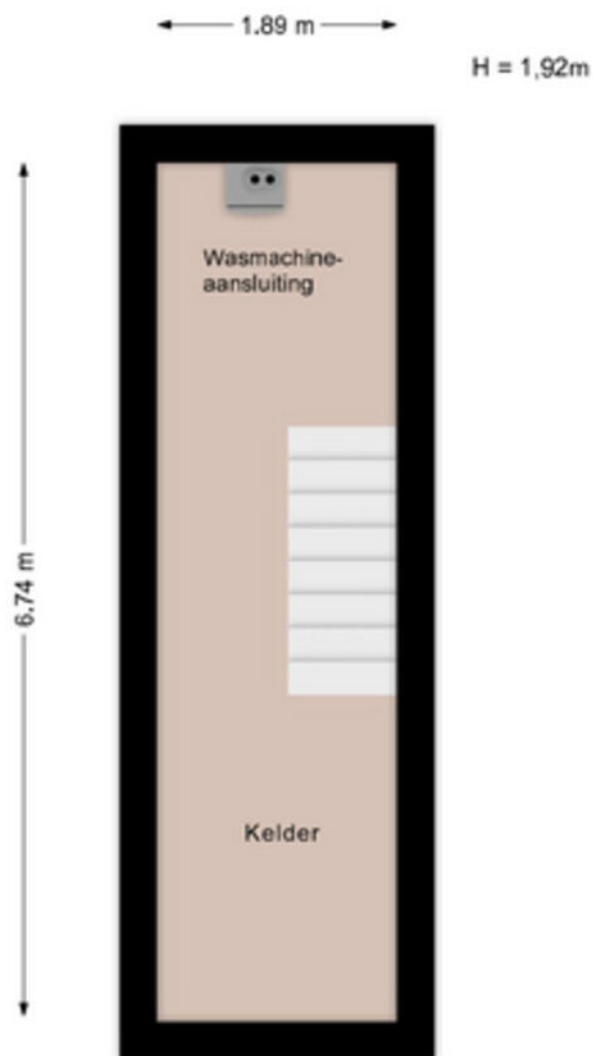


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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 KELDER



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.



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

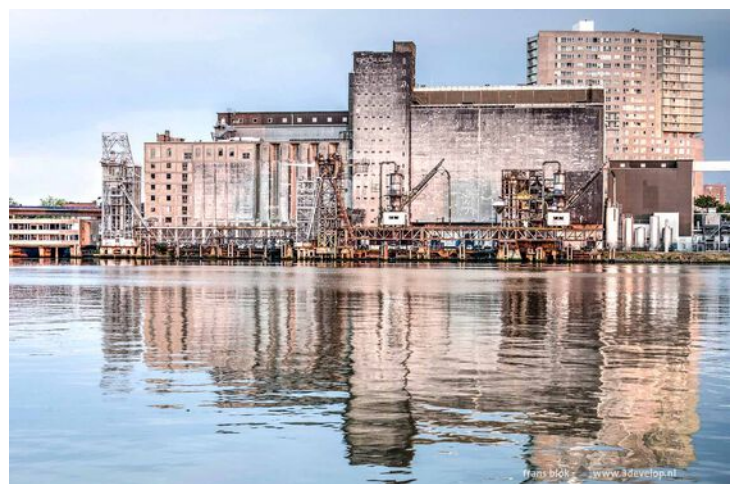
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsheerenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



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

