



3083 XD ROTTERDAM

KORHAANSTRAAT 11 A

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



67 m² wonen



2 slaapkamers



1947



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	€ 249.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1947
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	67 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Externe Bergruimte	4 m ²
Inhoud	229 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De eerste verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, airconditioning, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2009

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois H 2886
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Nee
Periodieke Bijdrage	Nee
Reservefonds Aanwezig	Nee
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Nee

BUITENRUIMTE

Ligging	In centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	700 m ² (100 m diep en 7 m breed)
Ligging Tuin	West
Balkon / Dakterras	Gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER KORHAANSTRAAT 11 A



OP ZOEK NAAR EEN FIJN, WARM EN INSTAPKLAAR APPARTEMENT MET EEN HEERLIJKE TUIN?

De foto's van de Korhaanstraat 11-A spreken tot de verbeelding. Het 4-kamer appartement is indertijd modern verbouwd en ligt op de eerste woonlaag van een centraal gelegen appartementencomplex, nabij het Zuiderpark en het kloppend Hart van Zuid.

Doordat de woning op tal van punten is opgeknapt biedt het appartement meer luxe dan veel andere appartementen in de straat. De badkamer is prettig ingedeeld, de keuken is betrokken bij de woonkamer met apart nog een bijkeuken. Overal ligt dezelfde mooie vloer. De inbouwkeuken heeft een fijne opstelling en is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. De wand-, plafond en vloerafwerking is netjes afgewerkt en in de woonkamer hangt ook een airco. Er zijn 3 aantrekkelijke (slaap)vertrekken, waarvan er 1 in het ondergelegen souterrain. De centrale verwarming is met een combiketel.

De gezellige woonwijk Carnisse is gesitueerd nabij de Dorpsweg en ligt dicht bij het bruisende stadscentrum op Zuid. Dit gebied heeft de afgelopen jaren een ware metamorfose ondergaan en is sterk in opkomst. Zo is de evenementenhal Ahoy uitgebreid, zijn een 50-meter zwembad en het Kunstenpand met theater en bibliotheek gerealiseerd en zijn er leuke eettentjes te vinden. Ook het Winkelcentrum Zuidplein met metro- / en busstation zijn vernieuwd en er is een brede wandelpromenade aangelegd. Op 5 minuten wandelen kan je lekker ontspannen in het nabijgelegen Zuiderpark, daar is alle ruimte voor een fijne wandeling, sport of ontspanning. De uitvalswegen zijn super, binnen ca. 7 minuten rijd je op de snelweg A15 en het stadscentrum is eenvoudig (ook op ca. 15 minuten fietsen) te

bereiken door de Maastunnel.

Je vind alles wat je nodig hebt op Zuid, ervaar het zelf!

Indeling:

* Gesloten portiek met brievenbussen en intercominstallatie.

Eerste woonlaag:

* Woningentree: hal voorzien van laminaatvloer en moderne meterkast.

* Doorzon woonkamer met open keuken, bijkeuken, laminaatvloer, aircovoorziening en toegang tot het balkon/tuin.

* Diepe achtertuin (ca. 63 m²) voorzien van bestrating, kunstgras en houten berging.

* Open keuken voorzien van inbouwkeuken (2022) met apparatuur: inductiekookplaat, oven en vaatwasser.

* Bijkeuken met opstelling combiketel en ruimte voor een koelkast.

* Moderne badkamerinrichting (2022) met betegeling, toilet (wandcloset), inloopdouche en wastafel.

* Slaapkamer I (achterzijde), voorzien van laminaatvloer.

* Slaapkamer II (voorzijde), voorzien van laminaatvloer.

* Ruime kamer in het souterrain (berging), voorzien van laminaatvloer en aparte ruimte met

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



LEES ALLES OVER KORHAANSTRAAT 11 A



wasmachineaansluiting.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel D, geldig tot 06 juli 2027.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een eigen combiketel (Intergas, 2009). In de woonkamer hangt een airco.
- * De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met nagenoeg overal dubbele beglazing.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * De V.v.E. is niet actief, al is in het verleden wel een bedrag afgesproken van € 250,- per jaar
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 67 m² (inclusief ca. 14 m² souterrain)
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Externe bergruimte ca. 4 m²
- * Inhoud ca. 229 m³

V.v.E. : niet actief (zie opmerking onder algemeen)

Bouwjaar woning : 1947

Oplevering : In onderling overleg.

VOORZIEN VAN TWEE
SLAAPKAMERS





GELEGEN IN DE WIJK
CARNISSE







EEN ROYALE TUIN EN
EEN TERRAS



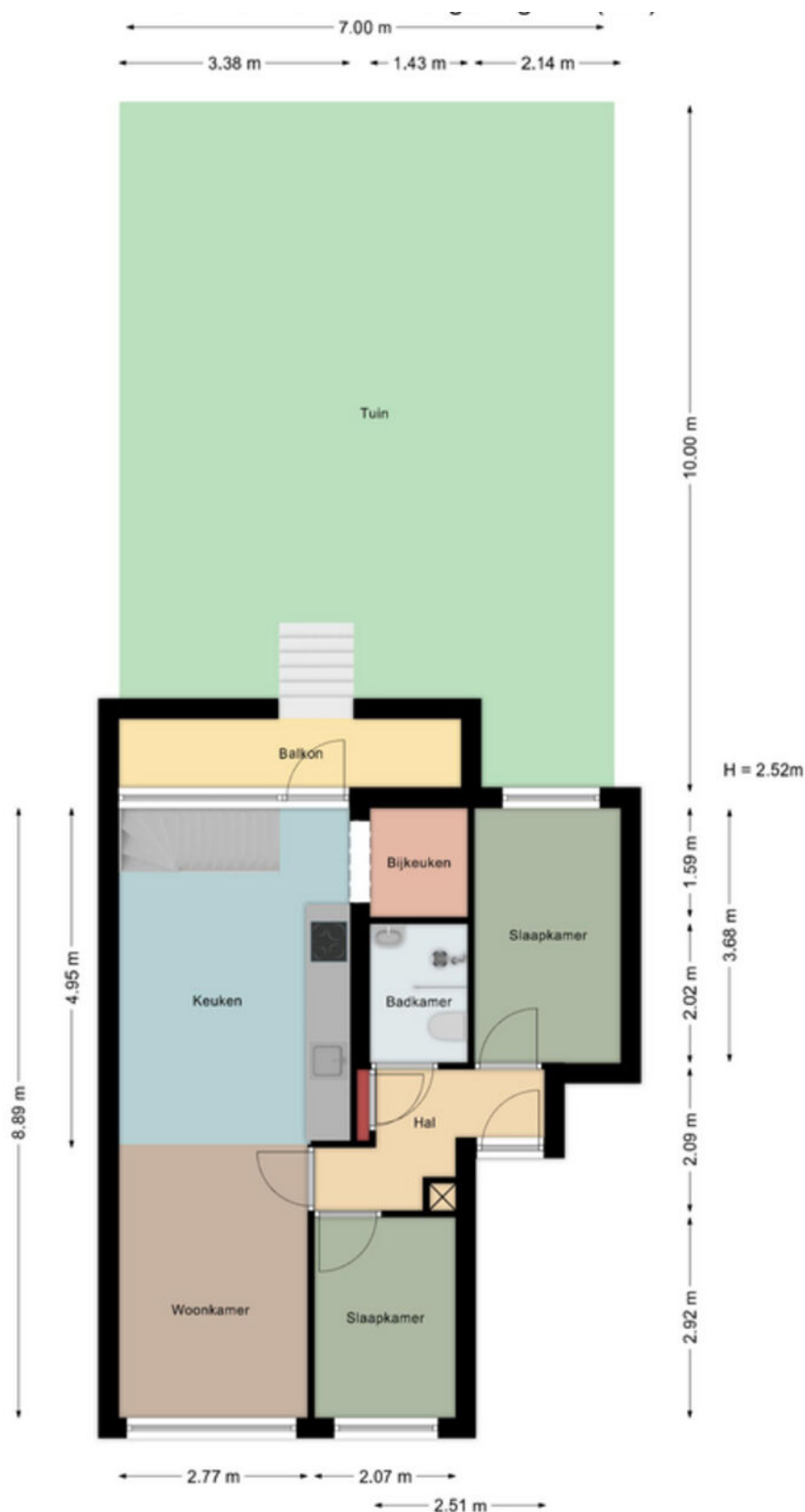




KELDER VOORZIEN
VAN EEN EXTRA
KAMER



PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



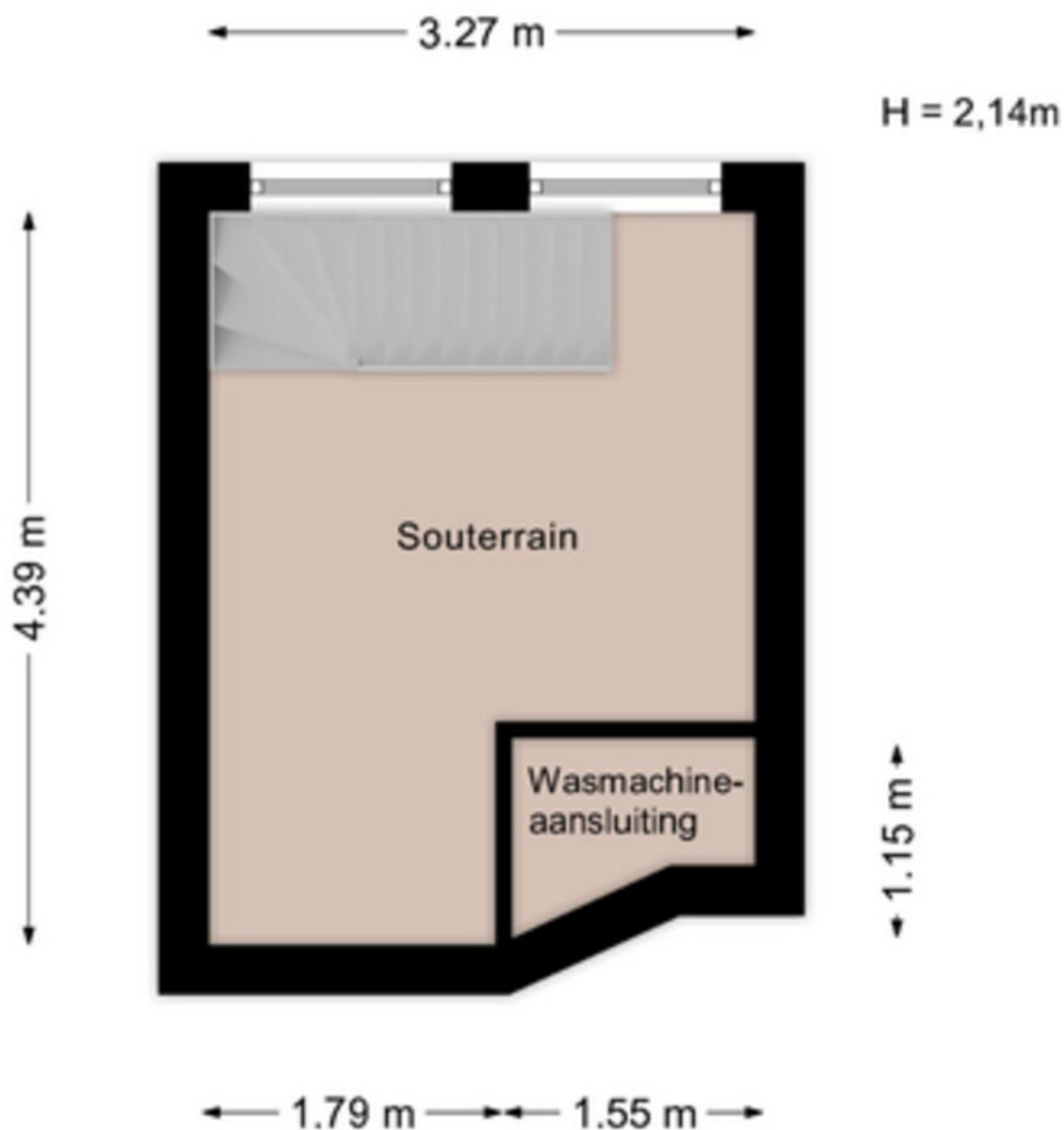
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND BEGANE GROND



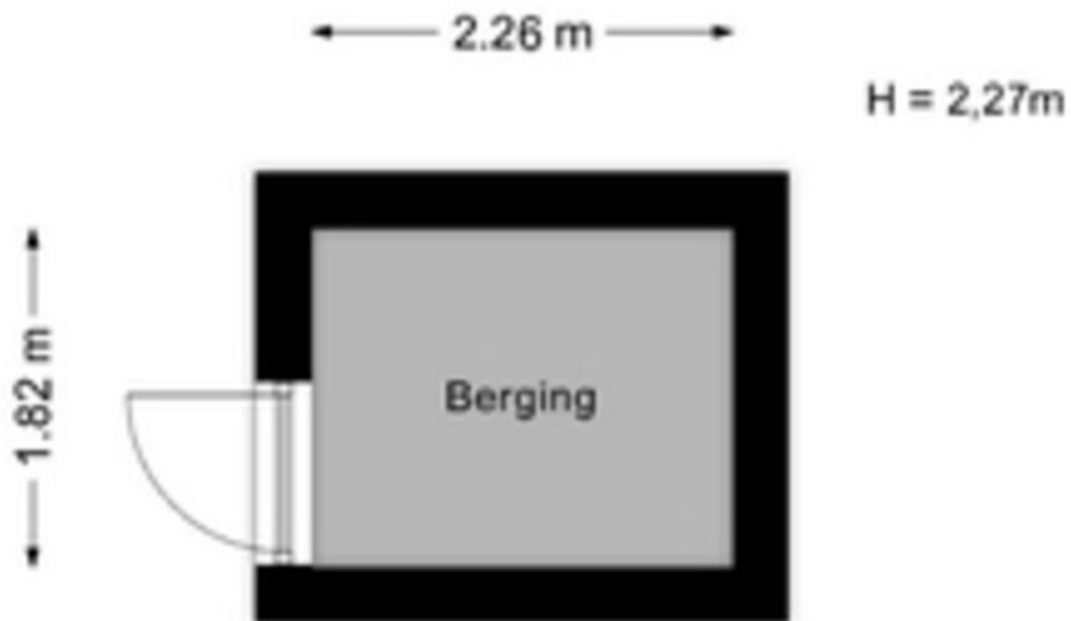
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND 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.

PLATTEGROND BERGING



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.



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 zijn 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

☎ 010 - 2404142



KORHAANSTRAAT 11 A 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

