



zuidstad
makelaars



3082 LC ROTTERDAM

DORPSWEG 61 B 02

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



100 m² wonen



3 slaapkamers



1941



2e 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.

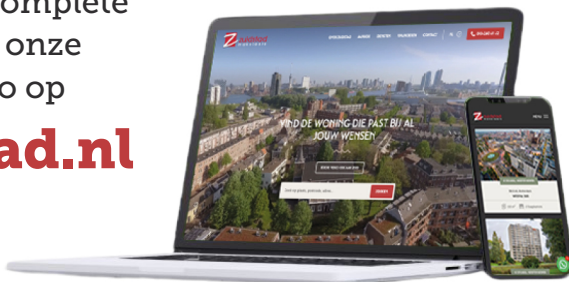
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	1941
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	100 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	10 m ²
Inhoud	327 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	Gelegen op de tweede woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

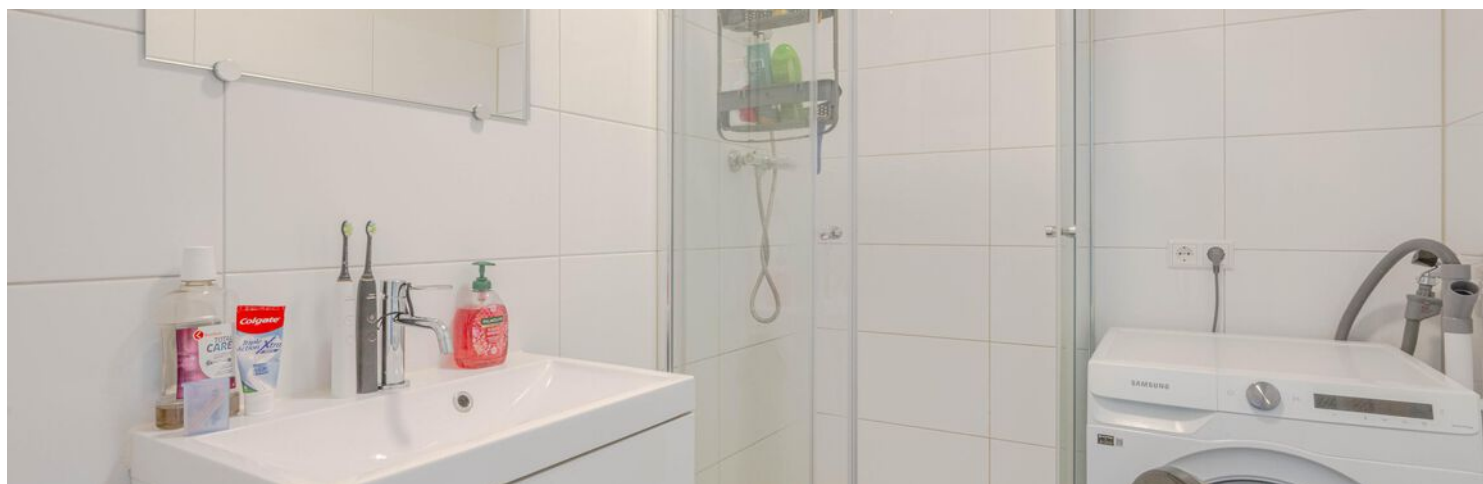
Kadastrale Aanduiding	Charlois H 780
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

VVE	In oprichting
-----	---------------

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 61 B 02



RUIMTE, LICHT EN COMFORT KOMEN HIER SAMEN!

Stap binnen in Dorpsweg 61-B02: een twee-laagse bovenwoning met een verrassend praktische indeling, een centrale ligging en prima staat! Via de gedeelde trapopgang kom je via je eigen entree binnen op de tweede verdieping. Deze heeft een lichte doorzonwoonkamer met inbouwkeuken en directe toegang tot het ruime balkon aan de achterzijde. Op de derde verdieping vind je drie slaapkamers, de badkamer en nóg een balkon. De woning is volledig voorzien van een nette laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Verhuizen, spullen neerzetten en klaar!

De Dorpsweg ligt aan de rand van de wijk Charlois, met een perfecte bereikbaarheid: binnen vijf minuten rijdt je de A15 op en via de Maastunnel sta je zo in hartje Rotterdam. Het openbaar vervoer ligt letterlijk om de hoek: een bushalte voor de deur en een tramhalte aan het einde van de straat. Binnen no time ben je op metrostation Maasvlakte. Voor ontspanning en gemak zijn er volop voorzieningen dichtbij, zoals het Zuiderpark en het uitgebreide winkelcentrum Zuidplein in het bruisende Hart van Zuid.

De foto's geven een goede indruk, maar een bezichtiging zegt zo veel meer!

Indeling:

- * Entree met gedeelde trapopgang naar de woonverdieping.

Tweede verdieping:

- * Woningentree op de tweede verdieping; hal met trapopgang naar de derde verdieping en toegang tot verschillende vertrekken.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje

en lichte betegeling.

- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, twee vaste kasten, deur naar het balkon en open verbinding met de keukenruimte.

- * Keukenruimte voorzien laminaatvloer, hoekinbouwkeuken met apparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, schouw-afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast met vriesvak.

- * Balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het westen.

Derde verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en toegang tot de verschillende vertrekken.

- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

- * Badkamer met tegelvloer en licht betegelde wanden, voorzien van wastafelmeubel, douchecabine, wasmachine-aansluiting en designradiator.

- * Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een deur naar het balkon.

- * Balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het westen.

Algemeen:

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 61 B 02



- * Eigen grond.
- * Energielabel B, geldig tot 9 september 2031.
- * De wijk Oud-Charlois 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.
- * Geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel.
- * 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 verhuurd is geweest.
- * De notariële eigendomsoverdracht van dit appartement dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: Ligthelm en Dekker Notarissen.
- * Voor de afmetingen van de ruimten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 100 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m²
- * Inhoud ca. 327 m³

Bijdrage V.v.E. : in oprichting (de bijdrage wordt naar verwachting € 175,66 per maand)

Bouwjaar : 1941

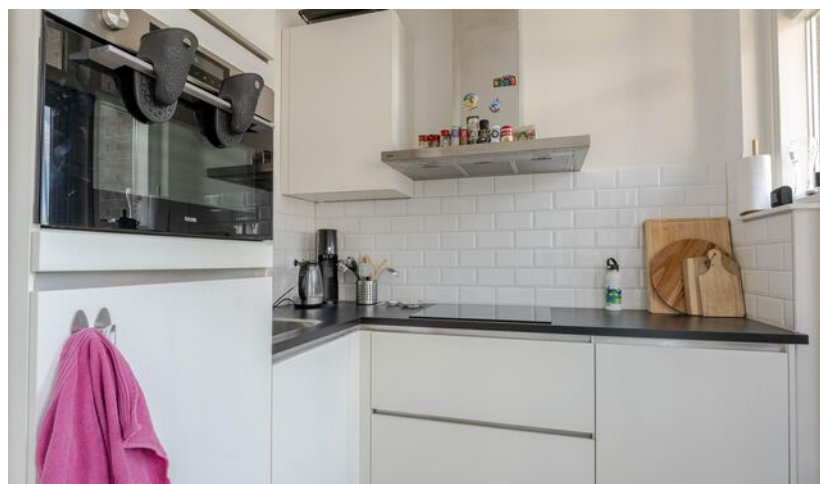
Oplevering : december 2025

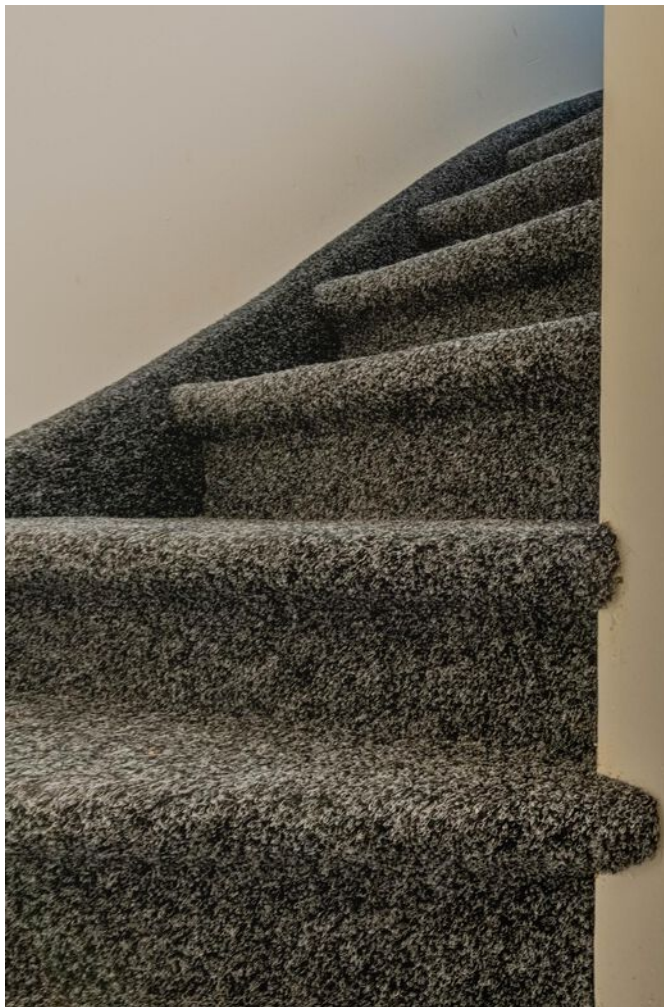
WONING
VOORZIEN VAN
3 SLAAPKAMERS



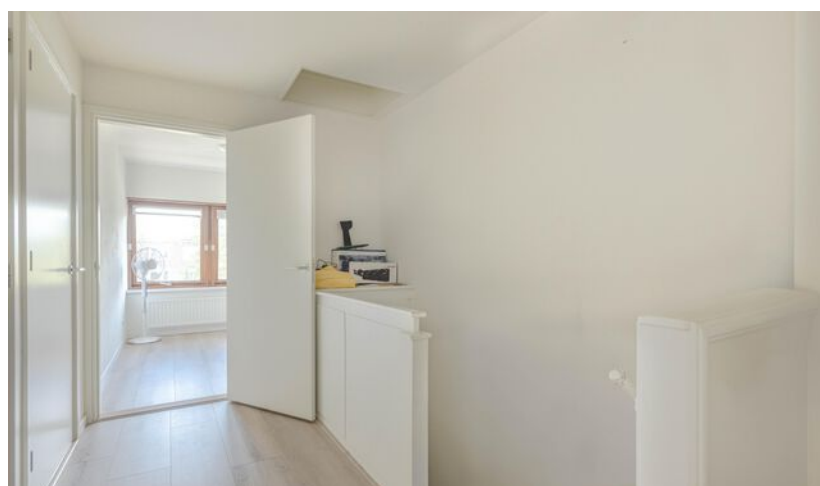
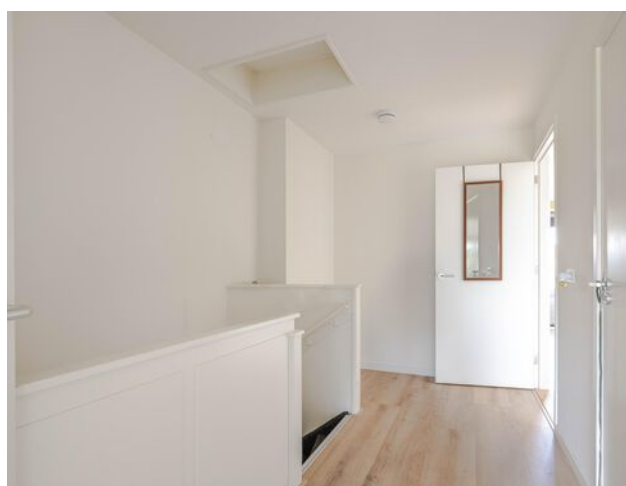


GELEGEN IN DE
WIJK OUD-
CHARLOIS











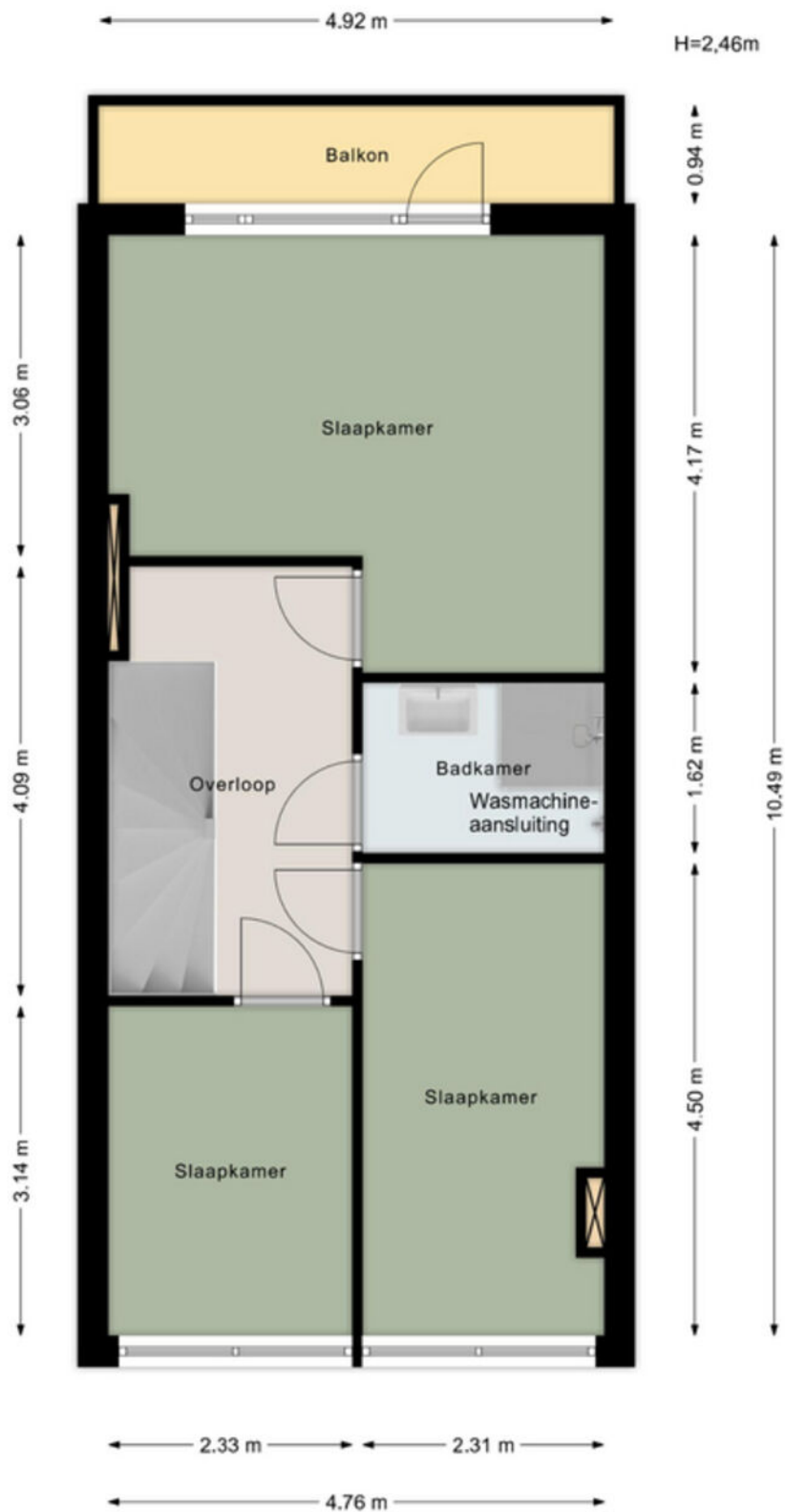


PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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.



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



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!



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

