



3083 DJ ROTTERDAM

# GOEREESESTRAAT 40 A



VRAAGPRIJS € 230.000 K.K.



50 m² wonen



2 slaapkamers



1939



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.

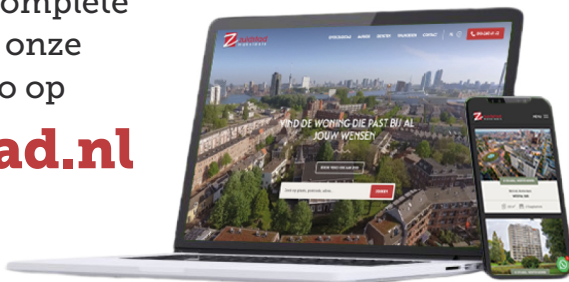
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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](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 | € 230.000 k.k.          |
| Oplevering | In overleg, kan spoedig |

## BOUWVORM

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Soort Object | Benedenwoning       |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw      |
| Bouwjaar     | 1939                |
| Soort Dak    | Zadeldak met pannen |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 50 m <sup>2</sup>  |
| Externe Bergruimte | 10 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 166 m <sup>3</sup> |

## INDELING

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

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel |  |
| Isolatie     | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming   | Cv ketel                                                                            |
| Warmwater    | Cv ketel                                                                            |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Charlois, H, 3438, index 1 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom             |

## VVE CHECKLIST

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja                |
| Periodieke Bijdrage    | € 145,- per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja                |
| Onderhoudsplan         | Ja                |
| Opstalverzekering      | Ja                |

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | In woonwijk                                     |
| Tuin               | Achtertuin                                      |
| Achtertuin         | 45 m <sup>2</sup> (9.06 m diep en 4.99 m breed) |
| Ligging Tuin       | Zuidoost                                        |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER GOERESESTRAAT 40 A



## KNUSSE (KLUS) BENEDENWONING MET TUIN IN HARTJE ZUID!

Droom jij van je eigen woning met een fijne achtertuin? Dan ben je bij de Goereesestraat 40 A aan het juiste adres! De woning heeft een gezellige woonkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde met openslaande deuren naar de royale achtertuin. Hier is alle ruimte voor ontspanning en tuinieren in de zomermaanden. Naast functionele sanitaire voorzieningen is er een keuken aan de voorzijde. Realiseer jij hier je eigen droomwoning?

De Goereesestraat is een van de mooiste straten van Carnisse en ligt uitstekend ten opzichte van winkels en openbaar vervoer. Het winkelcentrum Zuidplein met daarbij het bus- en metrostation ligt op steenworp afstand. Aan het einde van de straat loop je zo het waterrijke Zuiderpark in. De plannen rondom de Goereesestraat maken dat de woning in de toekomst nog meer gelegen is op een hotspot locatie. Na een complete metamorfose wordt dit het bruisende stadscentrum van Rotterdam-Zuid met een nieuw metro- en busstation, opgeknapt winkelcentrum Zuidplein, wandelboulevard, hotel, uitgebreid aanbod aan kunst en cultuur én tal van leuke restaurantjes en koffietentjes. Daarnaast ben je via de Maastunnel zo in het centrum van Rotterdam.

Kortom: absoluut een bezoek waard! Van harte welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

- \* Eigen woningentree; gang met de meterkast en toegang tot alle vertrekken.
- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van houten vloer, gestuukte wanden en gipsplafond en deur naar de slaapkamer aan de achterzijde.

- \* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van houtenvloer en openslaande deuren naar de achtertuin.
- \* Keuken voorzien van laminaatvloer, functionele keukenopstelling met gaskookplaat en vaatwasmachine.
- \* Douche voorzien van een doucheopstelling en witte betegeling.
- \* Toiletruimte deels betegeld met duoblokopstelling.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en openslaande deuren naar de tuin.
- \* Royale achtertuin (ca. 46 m<sup>2</sup>) gelegen op het zuidoosten met een houten schuur.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 29 december 2030.
- \* De wijk Carnisse 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 woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel wat verband houdt met

**VRAAGPRIJS € 230.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER GOEREESESTRAAT 40 A



het feit de woning een voormalig huurwoning betreft.

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

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 50 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 10 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 166 m<sup>3</sup>

\* Perceeloppervlakte ca. 51 m<sup>2</sup>

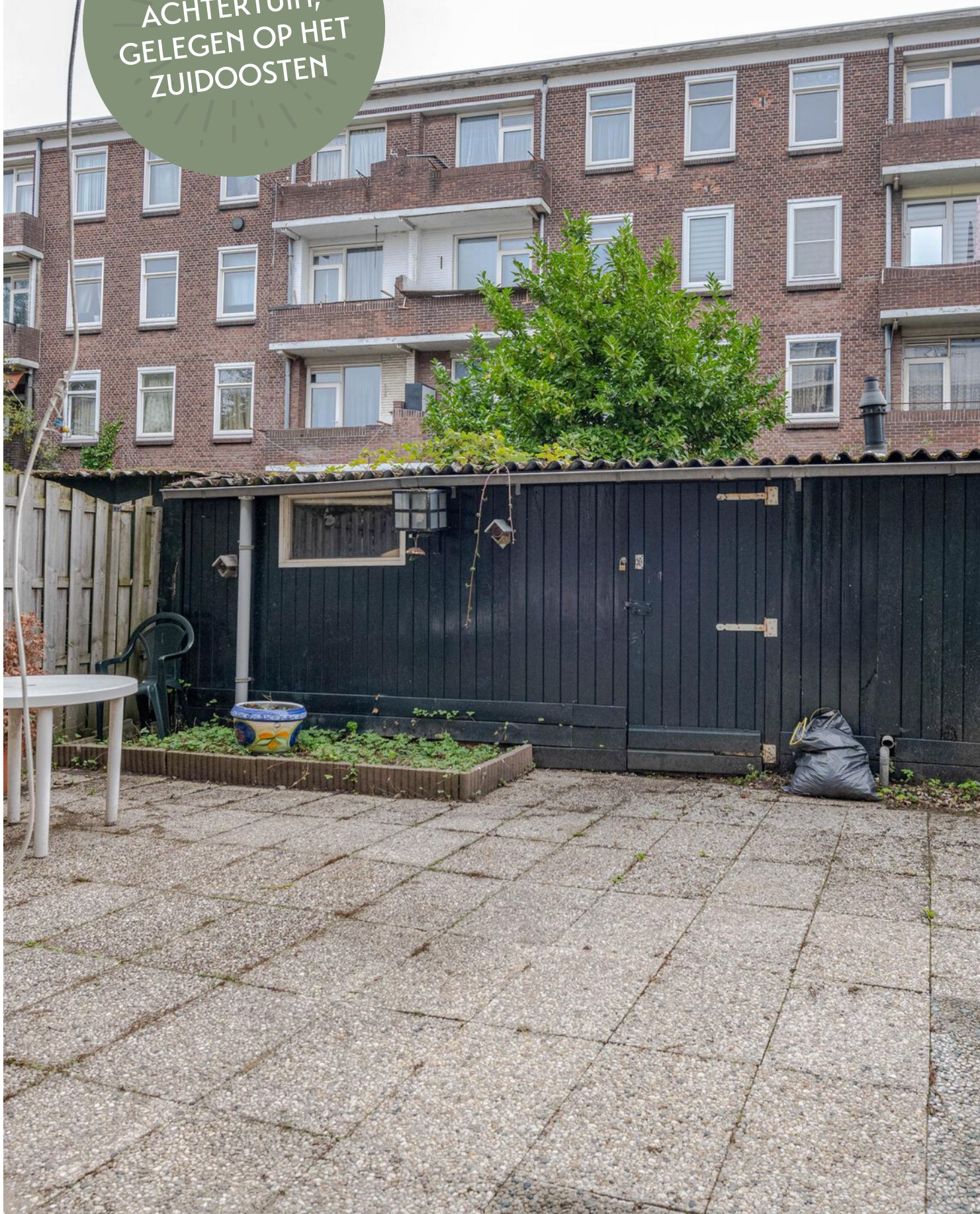
Bijdrage V.v.E. : € 145,- per maand

Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : In onderling overleg / kan spoedig



EEN ROYALE  
ACHTERTUIN,  
GELEGEN OP HET  
ZUIDOOSTEN





















# 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.





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](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



GOEREESESTRAAT 40 A ROTTERDAM - 15



# 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

