



3083 LK ROTTERDAM

DORPSWEG 166 A



VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



63 m² wonen



2 slaapkamers



1941



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	€ 265.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1941
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	63 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m ²
Externe Bergruimte	2 m ²
Inhoud	192 m ³

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2012

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois I 704 indexnummer 6
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 136,00 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	40 m ² (10.91 m diep en 3.7 m breed)
Ligging Tuin	Oost
Balkon / Dakterras	Gelegen op het Oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 166 A



WELKOM IN DEZE AANTREKKELIJKE EN UITSTEKEND ONDERHOUDEN BENEDENWONING.

Comfort en leefgemak staan centraal. Deze sfeervolle woning biedt een ideale combinatie van moderne voorzieningen en een fijne ligging. Met maar liefst drie kamers, een luxe keuken én een heerlijke achtertuin, is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Bij binnenkomst merkt u meteen dat deze woning met zorg is afgewerkt. De woning beschikt over volledig dubbele beglazing in kunststof kozijnen, wat zorgt voor een uitstekende isolatie en een prettig woonklimaat. Er is centrale verwarming met een eigen combiketel.

De luxe keuken is modern uitgevoerd en voorzien van de nodige inbouwapparatuur, waardoor koken een waar plezier wordt. Of u nu houdt van uitgebreid dineren of gewoon een snelle maaltijd bereidt, deze keuken biedt u alle gemakken die u wenst. De moderne badkamer is eveneens stijlvol vormgegeven en biedt een frisse, eigentijdse uitstraling.

Een van de grootste pluspunten is zonder twijfel de ruime en zonnige achtertuin op het oosten. Hier kunt u in alle rust genieten van uw vrije tijd, een gezellige barbecue organiseren of simpelweg ontspannen na een drukke dag.

De ligging is bovendien ideaal. Op loopafstand vindt u diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer, waardoor u in korte tijd in het centrum of andere delen van de stad bent. Daarnaast bevindt de woning zich nabij winkelcentrum Zuidplein en Plein 1953, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen, winkels en horeca. De uitvalswegen A16 en A15 zijn snel bereikbaar, wat de woning ook geschikt maakt voor forenzen.

Deze benedenwoning is direct beschikbaar. Wacht niet te lang en maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Dit is een unieke kans op een comfortabele en instapklare woning!

Indeling:

- * Entree via het afgesloten trappenhuis; woningentree met laminaatvloer.
- * Sfeervolle en royale woonkamer met gestucte wanden en plafond, laminaatvloer, inbouwspots, trap naar de ondergelegen slaapkamer en een open verbinding met de keuken.
- * Open keuken in hoekopstelling (wit) welke is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, magnetron, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en de afzuigschouw. Toegang naar de achtertuin.
- * Slaapkamer in het souterrain met laminaatvloer en nette afwerking.
- * Slaapkamer aan de achterzijde; opstelling van de meterkast en vaste kasten.
- * Toiletruimte met wandcloset, inbouwspots en geheel lichte betegeling.
- * Fraaie badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en geheel witte betegeling.
- * Balkon
- * Achtertuin gelegen op het oosten met een houten berging.

Algemeen:

- * Eigen grond.

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.

LEES ALLES OVER DORPSWEG 166 A



- * Energielabel E, geldig tot 07-11-2035.
- * 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 kind(eren). Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Intergas, 2012)
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 63 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- * Externe bergruimte ca. 2 m²
- * Inhoud ca. 192 m³

Bijdrage V.v.E. : € 136,-- per maand
Bouwjaar woning : 1941
Oplevering : In onderling overleg; kan snel

FRAAIE BADKAMER
MET INLOOPDOUCHE







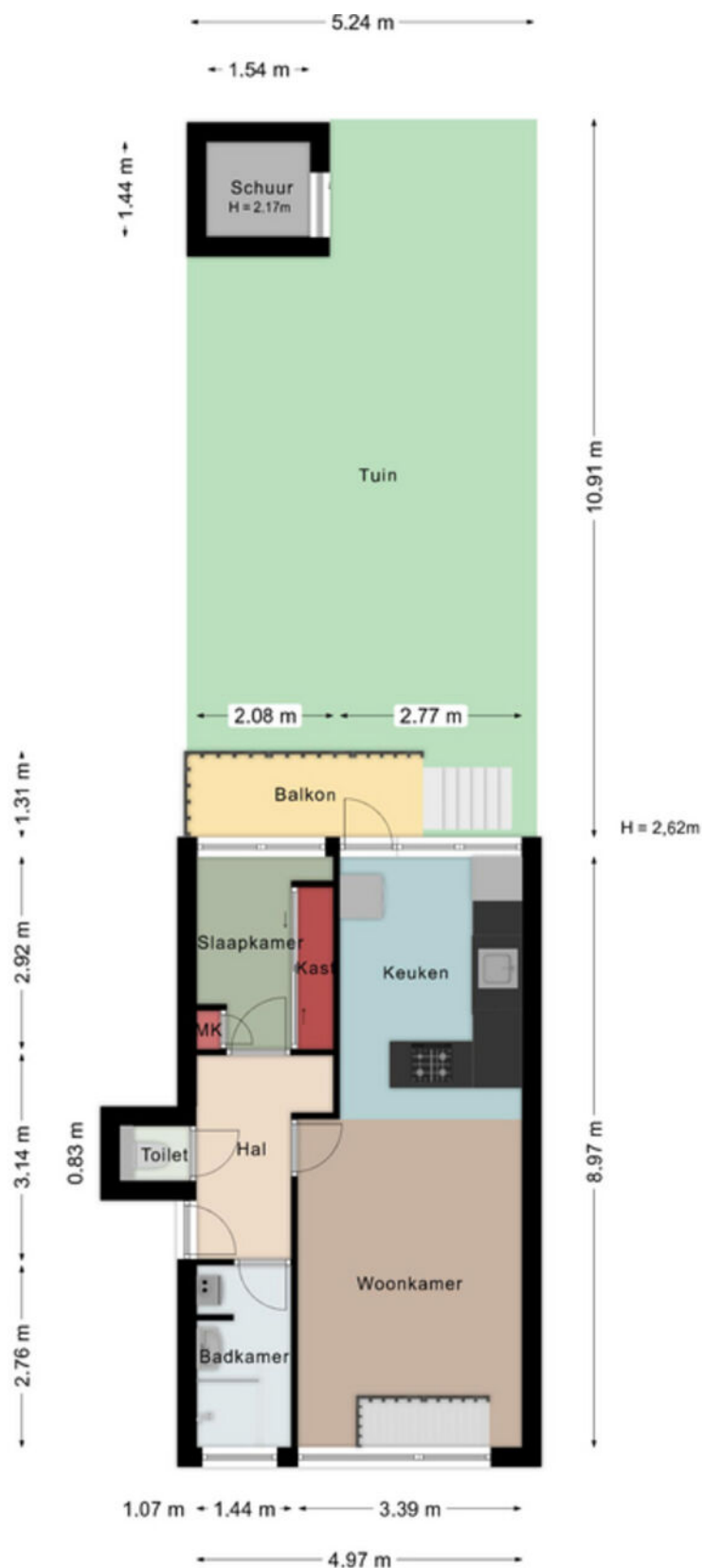


VOORZIEN VAN TWEE
SLAAPKAMERS



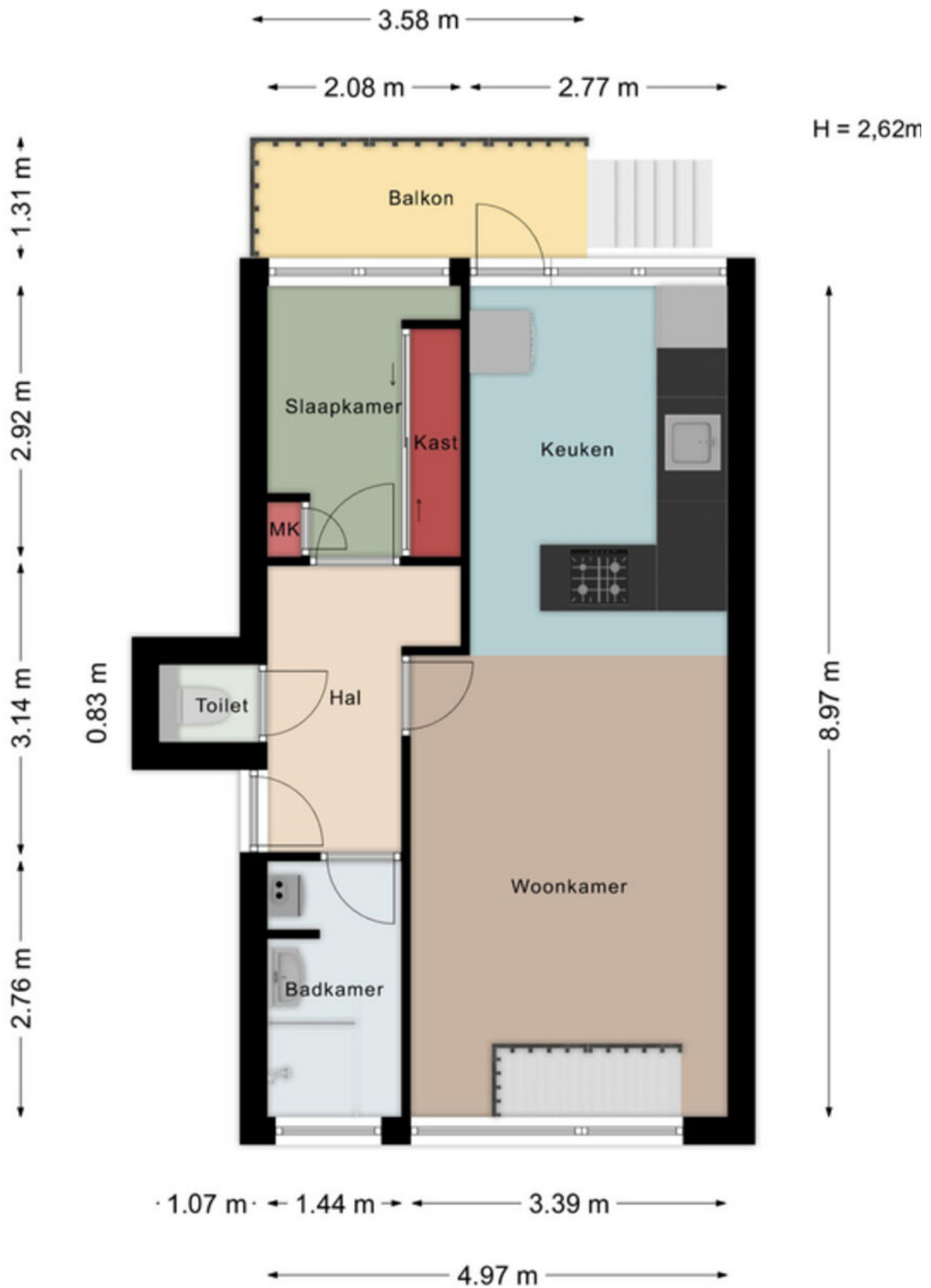


PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



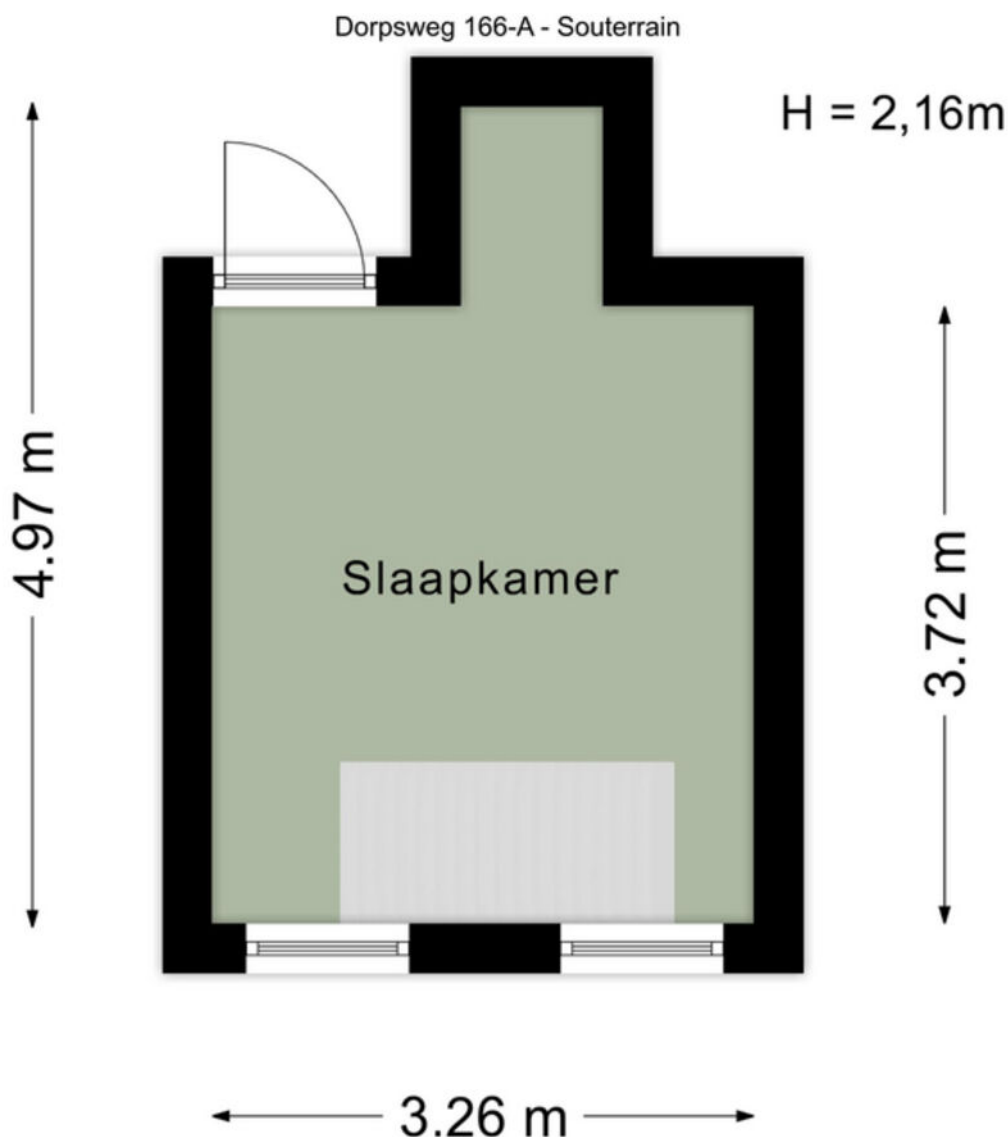
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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 SOUTERRAIN



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.

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.



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



DORPSWEG 166 A ROTTERDAM - 17

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

