



3083 PW ROTTERDAM

TEXELSESTRAAT 14 A

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



57 m² wonen



2 slaapkamers



1940



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.

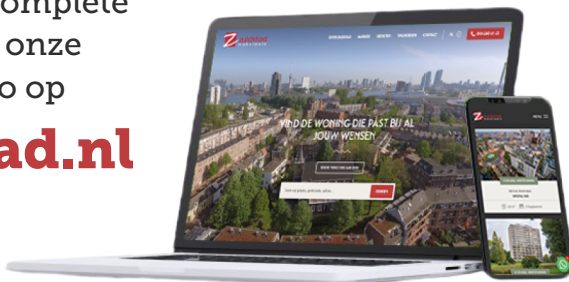
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	1940
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	57 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m ²
Externe Bergruimte	9 m ²
Inhoud	186 m ³

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

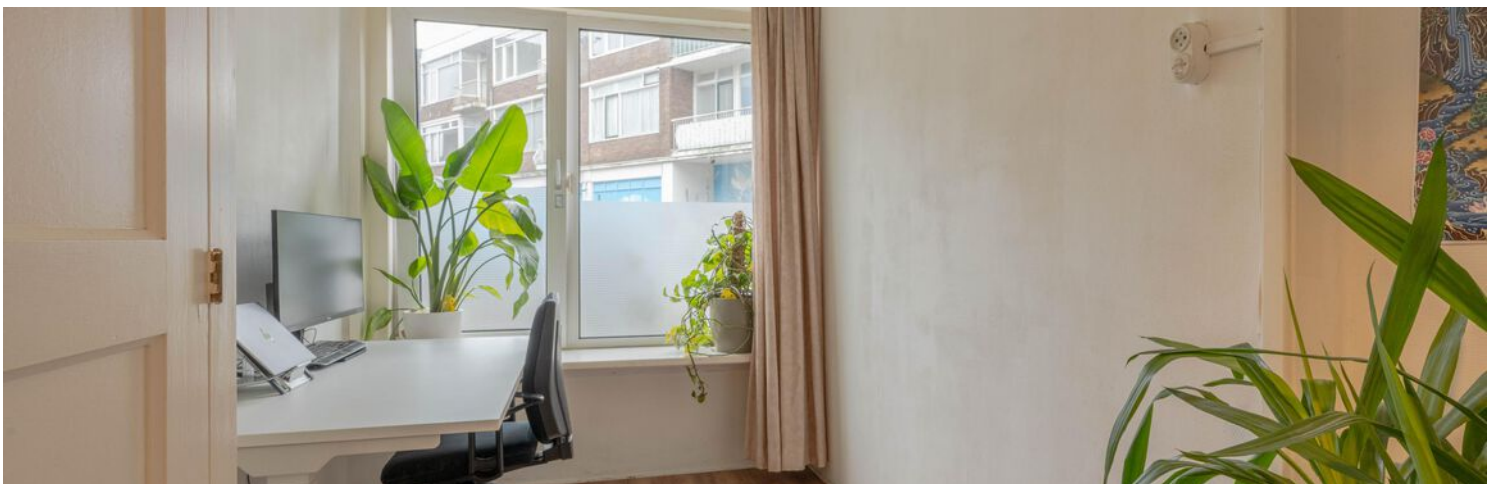
Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 3432, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 148,36 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	56 m ² (9.3 m diep en 6 m breed)
Ligging Tuin	Oost
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER TEXELSESTRAAT 14 A



ERVAAR DE WARME SFEER VAN DEZE FIJNE BENEDENWONING MET SOUTERRAIN EN TUIN!

Zodra je binnenkomt voelt het alsof je thuiskomt. De lichte doorzonwoonkamer met grote schuifpui naar het overdekte balkonterras vormt het hart van het huis. Hier geniet je van binnen én buiten tegelijk, met de aangelegde tuin op het oosten binnen handbereik.

De halfopen, deels uitgebouwde keuken is een fijne plek voor kookliefhebbers en is voorzien van een keurige inbouwkeuken met volop lichtinval. Op de woonverdieping vind je daarnaast een royale slaapkamer en een fraaie badkamer uitgerust met onder andere een comfortabel ligbad. Extra pluspunt: het souterrain! Deze is ingericht als tweede slaapkamer en heeft een warme, knusse uitstraling, ideaal als logeer- of werkkamer. De achtertuin is een fantastische plek voor iedereen met groene vingers: besloten, rustig en heerlijk zonnig in de ochtend.

Voor de deur ligt een kinderspeelplaats en op de nabijgelegen Pleinweg vind je diverse winkels, waaronder een supermarkt. De wijk Carnisse grenst direct aan het vernieuwde Hart van Zuid, met het winkelcentrum/ bus- en metrostation Zuidplein, het nieuwe Theater Zuidplein, de Bibliotheek, een modern zwembad en een inspirerend kunstenpand. Ook de vele gezellige eettentjes aan de wandelpromenade én het groene Zuiderpark liggen op korte afstand van de woning.

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

* Afgesloten entree met brievenbussen en toegang

tot de bergingen.

Begane grond:

- * Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer; meterkast.
- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer met vloerverwarming, authentiek balken plafond, schouw, trap naar het souterrain, toegang tot de halfopen keuken en schuifpui naar het terras en de tuin.
- * Keurige halfopen keuken met inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, schouw-afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van een eigentijdse loftdeur, laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en vaste kast.
- * Fraaie badkamer, geheel licht betegeld, voorzien van bad met douche, wastafelmeubel en toilet.

Souterrain:

- * Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.
- * Er is een extra bergruimte in gebruik waar o.a. de aansluiting voor de wasmachine is.

Achtertuin:

- * Heerlijk balkonterras met overkapping. De tuin is gesitueerd op het oosten en is ca. 10 meter diep, voorzien van een berging.

Algemeen:

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



LEES ALLES OVER TEXELSESTRAAT 14 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel D, geldig tot 22 december 2030.
- * 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 kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Remeha, 2018).
- * De gehele woning is voorzien van vloerverwarming (op de badkamer en het souterrain na).
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 57 m²
- * Externe bergruimte ca. 9 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- * Inhoud ca. 186 m³

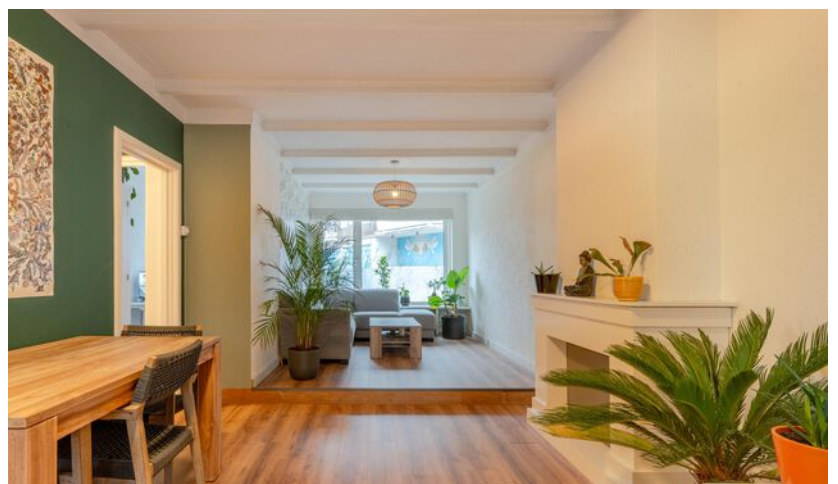
Bijdrage V.v.E. : € 148,36 per maand
Bouwjaar woning : 1940
Oplevering : In onderling overleg

DE TUIN IS GELEGEN
OP HET OOSTEN EN
BESCHIKT OVER EEN
BERGING

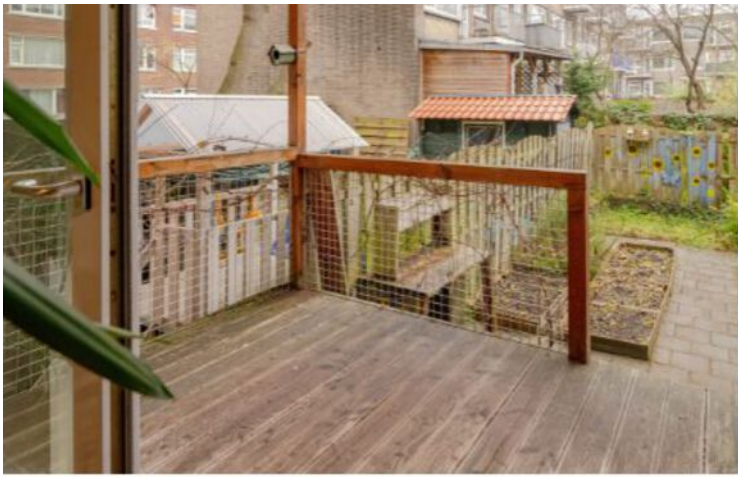




DOORZON
WOONKAMER MET
SCHUIFPUI NAAR DE
TUIN







EEN KEURIGE
HALFOPEN KEUKEN!







PLATTEGROND - BEGANE GROND



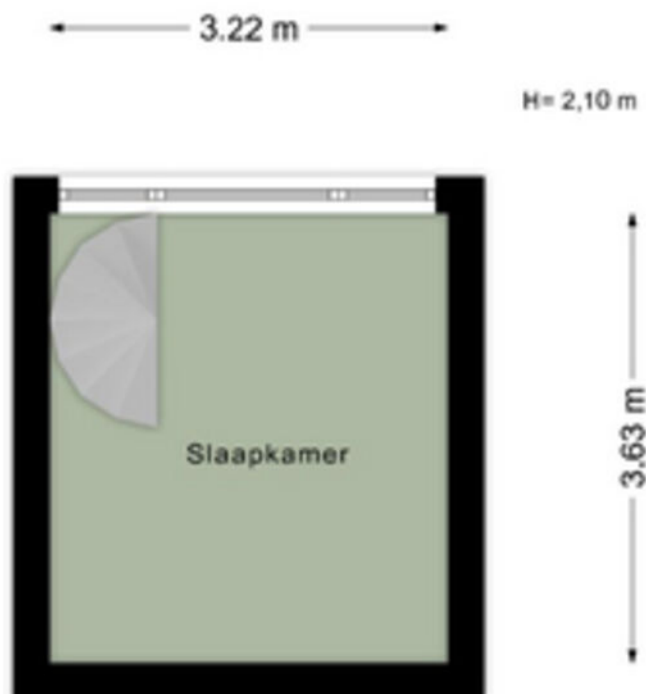
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - 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



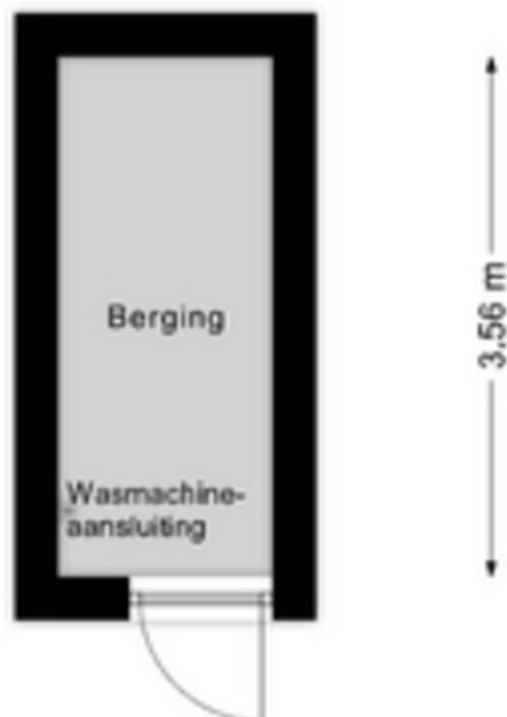
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BERGING



← 1.47 m →

H= 2.27 m



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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vouwgordijnen	x		
Laminaat	x		
Spiegelwanden	x		
Hoekbank			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Wasmachine in berging	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Tuingereedschap (grasmaaier, hark, etc.)	x		



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



TEXELSESTRAAT 14 A ROTTERDAM - 21

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

