



3087 ED ROTTERDAM

SINT-JANSHAVEN 545



VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



77 m² wonen



2 slaapkamers



1988



-e 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	€ 350.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort Dak	-

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	77 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	6 m ²
Externe Bergruimte	4 m ²
Inhoud	244 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen op	6e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, lift

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois A 3776
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Erfpachtlasten	Canon is afgekocht tot en met 12 april 2037.

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 260,12 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	-

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Balkon	Gelegen op het noordoosten
Parkeergelegenheid	Ja



LEES ALLES OVER SINT-JANSHAVEN 545



STA JE OP HET BALKON, DAN LIJKT HET ALSOF DE SCHEPEN ZÓ NAAR JE TOE VAREN!

Vanuit zowel de woonkamer als het balkon op de zesde verdieping van het complex 'De Doktoren' geniet je dagelijks van een spectaculair zicht op de vaarweg van de Nieuwe Maas, de Rotterdamse haven, het stadscentrum, de Kop van Zuid en Katendrecht.

varen voorbij en meren vlak voor de Erasmusbrug aan bij de Wilhelminakade ter hoogte van Hotel New York, een uitzicht dat nooit verveelt!

De woning is praktisch en comfortabel ingedeeld en ligt pal aan het water. Aan de Maaszijde bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken, waardoor het uitzicht optimaal tot zijn recht komt. Verder beschikt het appartement over twee fijne slaapkamers, een netjes ingedeelde badkamer en een separaat toilet. In de onderbouw is een eigen berging aanwezig. De kunststof kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing en de centrale verwarming wordt verzorgd door een eigen combiketel uit 2021.

De ligging is ideaal: aan de rand van Oud-Charlois, nabij de havens en op loopafstand van de fiets- en voetgangerstunnel onder de Nieuwe Maas. In de directe omgeving bevinden zich diverse horecagelegenheden, de opstapplaats voor de watertaxi en de veerdienst naar Katendrecht. Direct achter het complex ligt het Dokhavenpark. Ter hoogte van de Wolphaertsbocht zijn winkels, tram- en bushaltes aanwezig. Ook het stadscentrum is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf dit unieke uitzicht en de fijne woonomgeving.

Indeling:

- * Entree via de afgesloten ontvangstruimte met postbussen, bellentableau en lift naar de zesde verdieping.
- * Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer, gangkast met de opstelling van de combiketel en een separate meterkast.
- * Toiletruimte geheel licht betegeld en voorzien van duoblok-toiletopstelling en fonteintje.
- * Royale en lichte woonkamer voorzien van tapijtvloer, gesausde wanden, gespoten plafond, veel raampartijen met prachtig uitzicht en een deur naar het balkon.
- * Ruim balkon aan de Maaszijde, gelegen op het noordoosten.
- * Open keuken voorzien van tapijtvloer, hoek inbouwkeuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en oven.
- * Badkamer geheel betegeld voorzien van inloopdouche met glazen wand, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.
- * Slaapkamer I (Maaszijde) voorzien van tapijtvloer, strakke wanden en plafond en een vaste schuifkast.
- * Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer en dubbele schuifkast.
- * Berging in de onderbouw (ca. 4 m²).

Algemeen:

- * Erfpachtgrond. De canon is afgekocht tot en met 12 april 2037.
- * Energielabel C, geldig tot 23 september 2030.
- * 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.

LEES ALLES OVER SINT-JANSHAVEN 545



* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen C.V.-combiketel (Vaillant, ca. 2021).

* De woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

* Voor een indicatie van de maten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 77 m²

* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 6 m²

* Externe bergruimte ca. 4 m²

* Inhoud ca. 244 m³

Bijdrage V.v.E. : ca. € 260,12 per maand (De bijdrage is tijdelijk met € 100,-- verhoogd i.v.m. verduurzaming).

Bouwjaar woning : 1988

Oplevering : In onderling overleg

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

Fantastisch uitzicht op de
Maas!

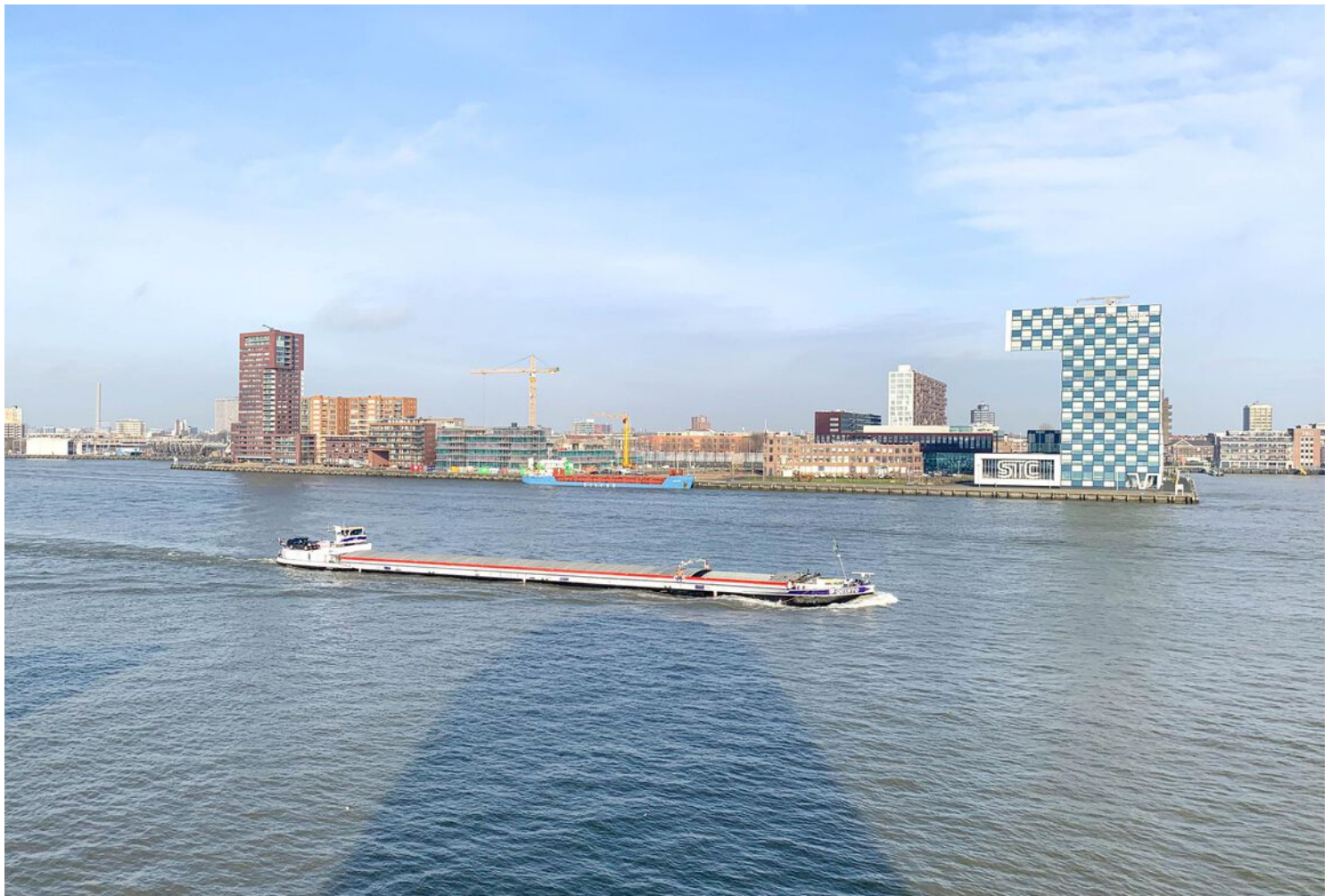












PLATTEGROND



Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

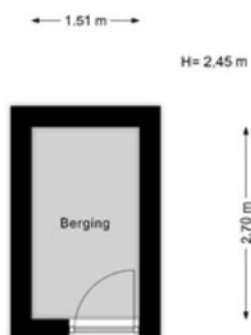
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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.

PLATTEGROND



Sint Janshaven 545 - 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.

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!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



SINT-JANSHAVEN 545 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

