



3083 SG ROTTERDAM

## AMELANDSEPLEIN 39 A

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



51 m<sup>2</sup> wonen



1 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Vraagprijs | € 225.000 k.k.                 |
| Oplevering | In onderling overleg, kan snel |

## BOUWVORM

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

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 51 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud          | 170 m <sup>3</sup> |

## INDELING

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

## ENERGIE

|              |               |
|--------------|---------------|
| Energielabel | <b>F</b>      |
| Isolatie     | Dubbel glas   |
| Verwarming   | Cv ketel      |
| Warmwater    | Cv ketel      |
| Cv-ketel     | Intergas 2016 |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Kadastrale Aanduiding | Charlois H 2576 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom  |

## VVE CHECKLIST

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja                |
| Periodieke Bijdrage    | € 65,00 per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja                |
| Onderhoudsplan         | -                 |
| Opstalverzekering      | -                 |

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging  |
| Tuin               | Achtertuin                                       |
| Achtertuin         | 49 m <sup>2</sup> (10.53 m diep en 4.62 m breed) |
| Ligging Tuin       | Zuidwest                                         |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen            |



# LEES ALLES OVER AMELANDSEPLEIN 39 A



## EEN BUITENKANS! BEKIJK DEZE TWEE-KAMERBENEDENWONING MET ROYALE ACHTERTUIN!

Op zoek naar een betaalbare woning met een fijne buitenruimte? Dan is deze charmante benedenwoning precies wat je zoekt. Met een ruime achtertuin van maar liefst 52 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop mogelijkheden om te ontspannen, tuinieren of gezellig buiten te zitten.

De indeling is praktisch en comfortabel, zo is er aan de voorzijde de lichte en ruime woonkamer met sfeervolle schouw. Via authentieke schuifdeuren bereik je de slaapkamer aan de achterzijde, die in directe verbinding staat met de keukenruimte. Vanuit hier stap je zo de zonnige tuin in. Verder beschikt de woning over functionele sanitaire voorzieningen, centrale verwarming middels een eigen C.V.-combiketel en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

De woning is gelegen in de gezellige wijk Carnisse, een buurt die de afgelopen jaren sterk in ontwikkeling is. Je woont hier rustig, maar toch vlak bij het bruisende hart van Rotterdam-Zuid. Op korte afstand vind je Ahoy, het nieuwe zwembad, het Kunstenpand met theater en bibliotheek en diverse leuke horecagegelegenheden. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht in het vernieuwde Winkelcentrum Zuidplein, waar zich ook het metro- en busstation bevinden. Daarnaast ligt het uitgestrekte Zuiderpark om de hoek, ideaal voor sport, ontspanning en recreatie. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de snelweg en via de Maastunnel ben je zo in het centrum.

Kortom, een fijne starterswoning met een grote tuin, op een centrale en levendige locatie.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op voor

een bezichtiging, je bent van harte welkom!

### Indeling:

\* Gesloten portiek met brievenbussen, intercominstallatie, toegang tot de woningen.

### Begane grond:

- \* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer; meterkast en toegang tot verschillende vertrekken.
- \* Badkamer voorzien van douchecabine, duobloktoiletopstelling, wastafelmeubel, designradiator en betegeling.
- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, schouw, nette wand- en plafondafwerking, vaste kast en schuifdeuren naar de slaapkamer aan de achterzijde.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en een deur naar keukenruimte en de achtertuin.
- \* Keukenruimte met betegelde/ betimmerde wanden, inbouwkeukenopstelling voorzien van spoelbak, gaskookplaat, oven, schouw afzuigkap, opbergruimte, wasmachine-aansluiting en de opstelling van de C.V.-combiketel; deur naar de tuin.

### Achtertuin:

- \* Royale achtertuin van ca. 52 m<sup>2</sup> gelegen op het zuidwesten voorzien van bestrating.

**VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER AMELANDSEPLEIN 39 A



## Algemeen:

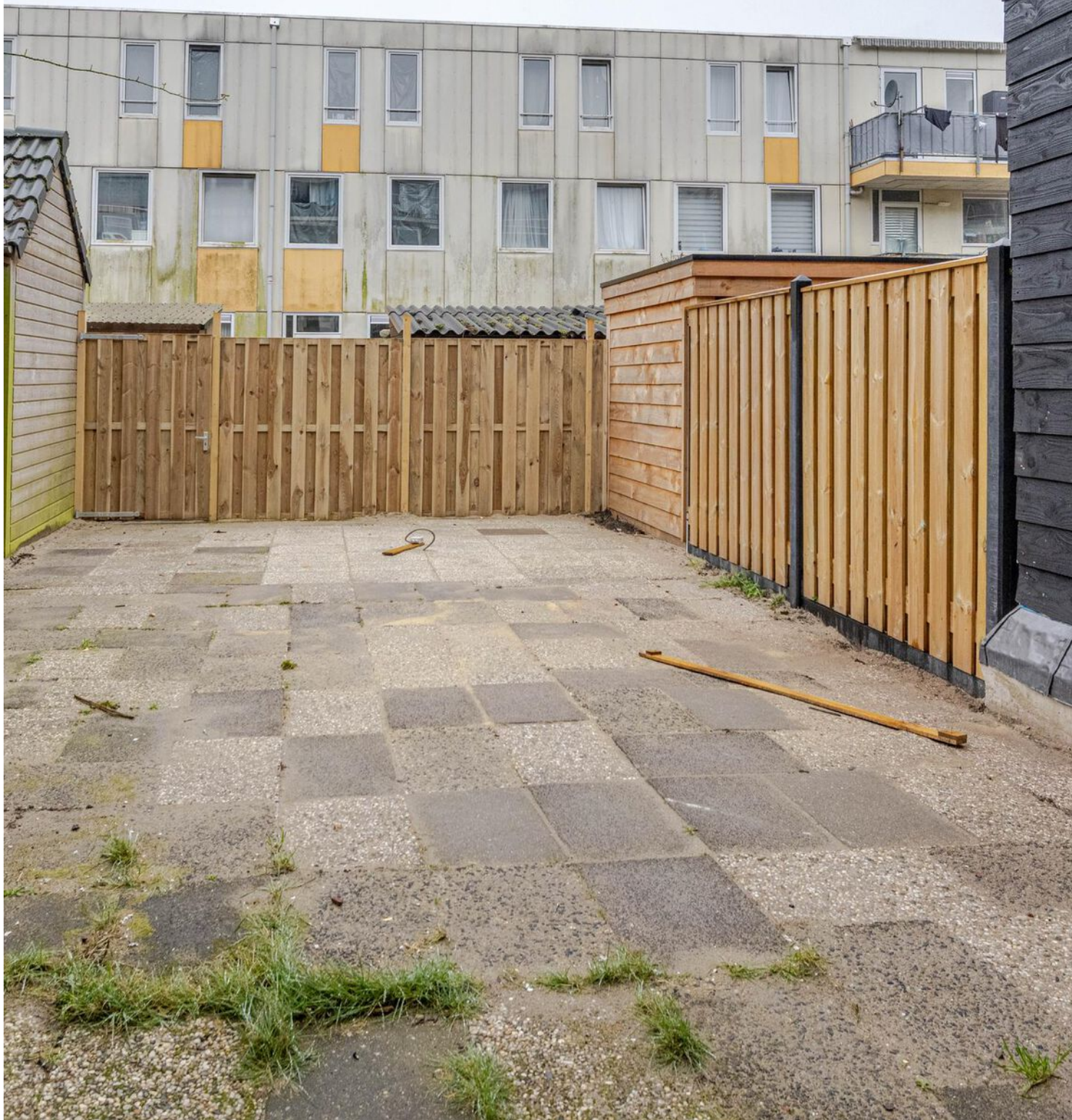
- \* Eigen grond.
- \* Energielabel F, geldig tot 16 augustus 2026.
- \* De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* Er is een mogelijkheid tot het realiseren van een uitbouw; hiervoor kan mogelijk subsidie worden aangevraagd.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Intergas, 2016).
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele 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. 51 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 170 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 65,-- per maand  
Bouwjaar woning : 1939  
Oplevering : In onderling overleg, kan snel

ROYALE ACHTERTUIN  
GELEGEN OP HET  
ZUIDWESTEN







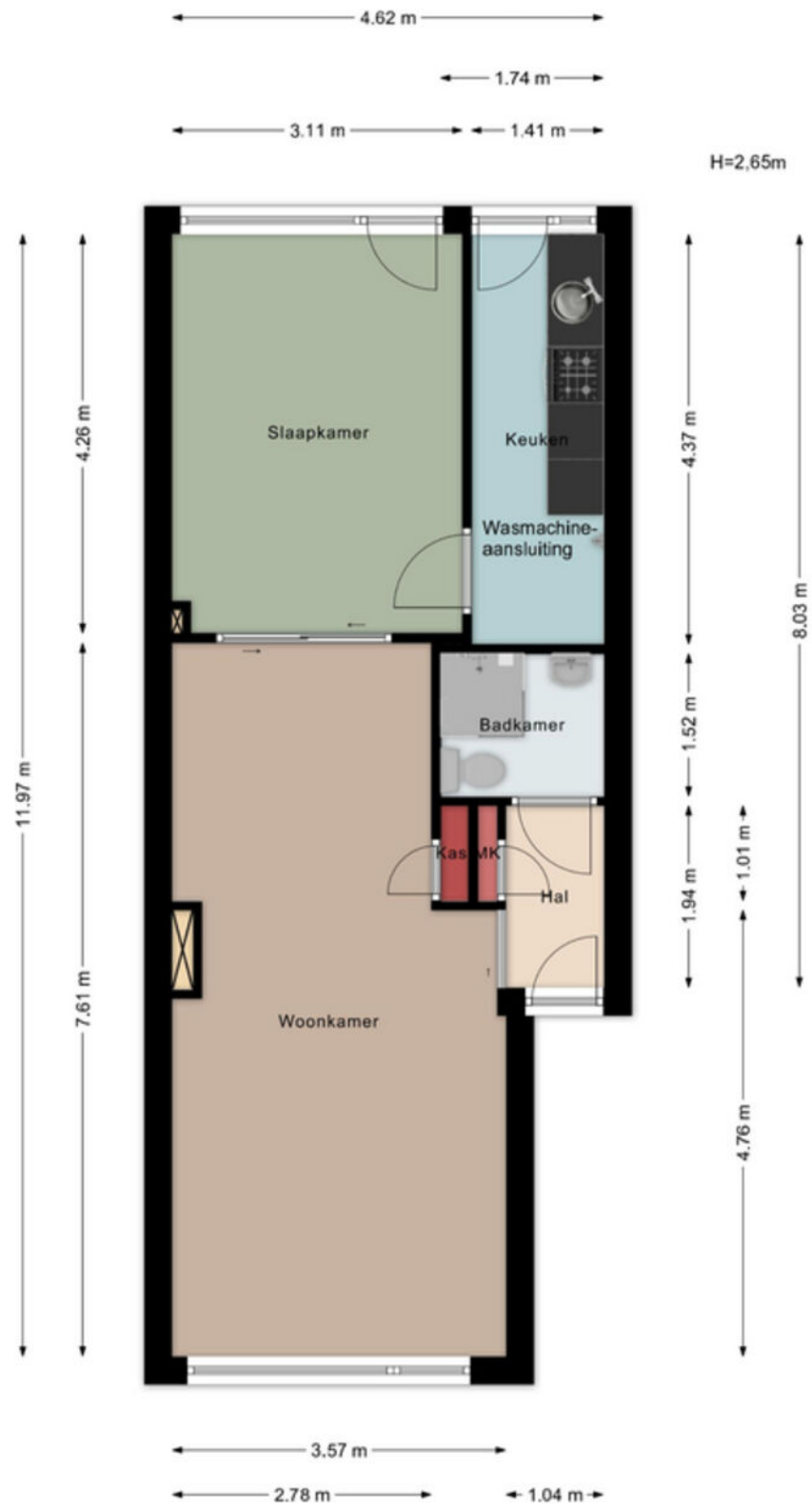


VANAF DE KEUKEN IS  
ER EEN VERBINDING  
NAAR DE TUIN



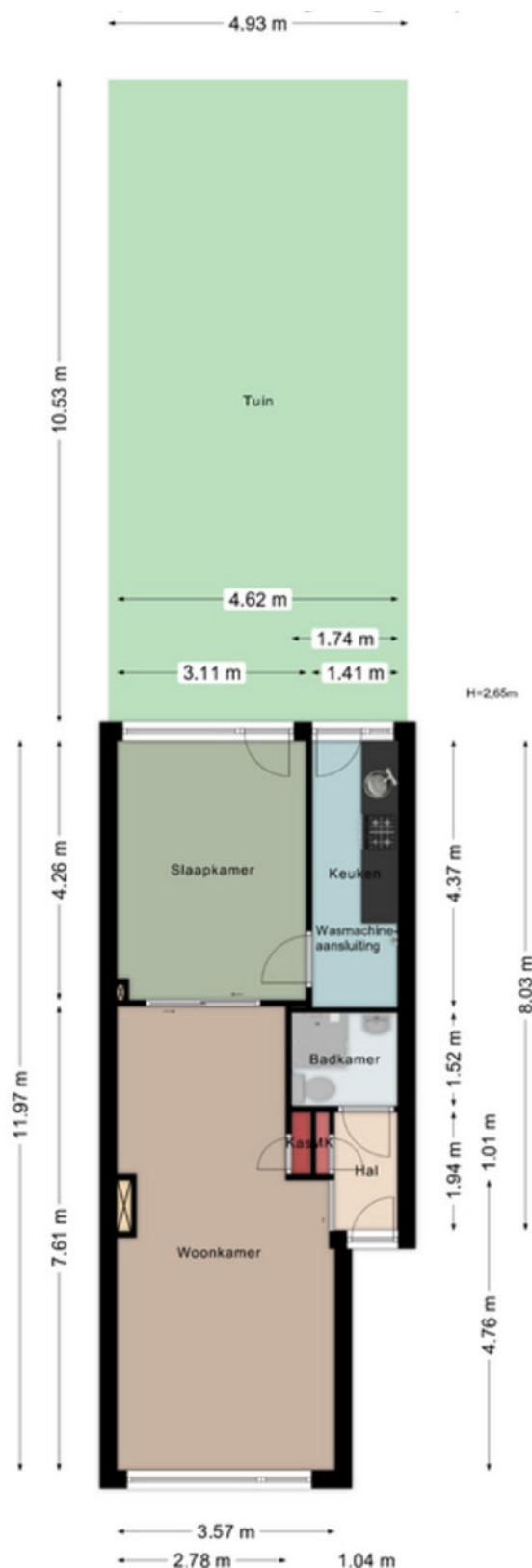


# PLATTEGROND BEGANE GROND



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 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.

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x             |          |              |
| Gordijnrails                         | x             |          |              |
| Gordijnen                            |               | x        |              |
| Vitrages                             |               | x        |              |
| Vloerbedekking                       |               | x        |              |
| Laminaat                             | x             |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   | x             |          |              |
| Spiegelwanden                        | x             |          |              |
| Schilderij ophangstelsysteem         |               | x        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Oven                                 | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                 | x             |          |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Wasmachine                           | x             |          |              |
| Droger                               | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |              |
| Toilet                               | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                      | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                | x             |          |              |
| Fontein                              | x             |          |              |
| Douche (cabine/schermb)              | x             |          |              |
| Wastafel                             | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                       | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                      | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder             | x             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | x             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | 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](https://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!



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# 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

