



3083 DL ROTTERDAM

GOEREESESTRAAT 78 A



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



84 m² wonen



2 slaapkamers



1939



3e 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	84 m ²
Overige Inpandige Ruimte	7 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	12 m ²
Externe Bergruimte	16 m ²
Inhoud	299 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	3
Gelegen Op	Derde woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, dakraam, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Vaillant 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nummer 3328, indexnummer 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€125,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Twee balkons gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER GOERESEESTRAAT 78 A



STIJLVOLLE EN KEURIG VERZORGDE BOVENWONING OP EEN TOPLOCATIE IN HET HART VAN ZUID!

De Goereesestraat 78-A is een instapklare bovenwoning waar comfort en een centrale ligging perfect samenkomen. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en eethoek, twee goed bemeten slaapkamers en een strakke badkamer. Daarnaast is er een zolderverdieping aanwezig die mogelijkheden biedt voor het realiseren van een extra slaapkamer of werkruimte. Met twee verzorgde balkons, waar je heerlijk van de ochtendzon kunt genieten, is het wooncomfort compleet.

De ligging is bijzonder gunstig. De woning bevindt zich in de wijk Carnisse, direct achter winkelcentrum en metrostation Zuidplein en midden in het Hart van Zuid, een gebied dat volop in ontwikkeling is. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand te vinden, waaronder winkels, supermarkten, horeca, een theater en bibliotheek. Ook sport- en recreatiemogelijkheden zijn ruim aanwezig, met onder andere een 50-meterzwembad en diverse uitgaansgelegenheden langs de wandelpromenade. Op korte loopafstand ligt het Zuiderpark, het grootste stadspark van Nederland, waar je terecht kunt voor ontspanning, sport en recreatie in het groen. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid met zowel openbaar vervoer als uitvalswegen is dit een ideale plek om te wonen.

Persoonlijke noot verkoper:

"Deze woning biedt de ideale combinatie tussen gezellige bedrijvigheid en rust. Je loopt zo de metro in, maar even gemakkelijk loop je het groene Zuiderpark in, ideaal!"

Kortom, een aantrekkelijke bovenwoning met veel mogelijkheden op een gewilde locatie. Plan snel

een bezichtiging en ontdek het zelf. Je bent van harte welkom!

Indeling:

* Entree middels het open portiek met de trapopgang naar de eerste verdieping

Eerste verdieping:

* Woningentree; trapopgang naar de tweede-/ woonverdieping.

Tweede verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer, trapopgang naar de slaapverdieping en toegang tot de vertrekken.

* Toiletruimte voorzien van betegeling, fonteintje en wandtoilet.

* Royale, doorgebroken L-woonkamer voorzien van een stijlvolle laminaatvloer, schouw, schuifpui naar het balkon en open verbinding met de keukenruimte.

* Open keuken voorzien van degelijke inbouwkeuken in U-opstelling met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

* Fraai balkon aan de achterzijde over de hele breedte, gelegen op het zuidoosten.

Derde verdieping:

* Overloop voorzien van tapijtvloer, trapopgang naar de zolder en toegang tot verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde, ruim en voorzien

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER GOEREESESTRAAT 78 A



- * Slaapkamer I aan de voorzijde, ruim en voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond, royale vaste kasten en een dakkapel.
- * Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een schuifpui naar het balkon aan de achterzijde.
- * Badkamer voorzien van witte betegeling, douchecabine, wastafelmeubel, wasmachine-aansluiting en designradiator.

Zolderverdieping:

- * Open zolderruimte voorzien van chipwood vloer en het dak is afgewerkt met gipsplaten en beschikt over een dakraam.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 6 augustus 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 kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Vaillant, 2024).
- * In de naastgelegen Carnisse Poort worden nieuwe woningen gerealiseerd. Voor informatie verwijzen wij naar de website hartvanzuidrotterdam.nl.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 84 m²
- * Overig inpandige ruimte ca. 7 m²
- * Gebouwggebonden buitenruimte ca. 12 m²

* Externe bergruimte ca. 16 m²

* Inhoud ca. 299 m³

Bijdrage V.v.E. : € 125,- per maand

Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : In onderling overleg

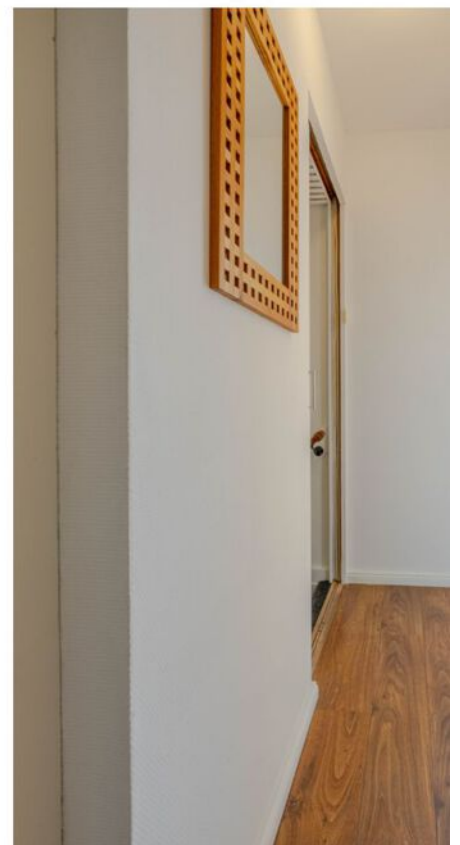
RUIIME
SLAAPKAMERS





GUNSTIGE LIGGING

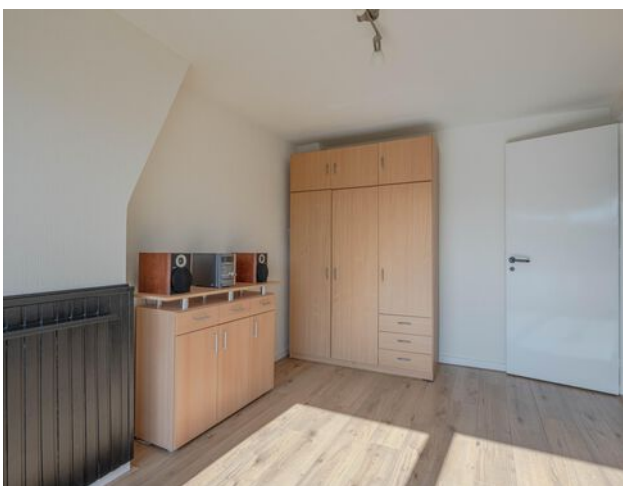






KEURIG VERZORGD



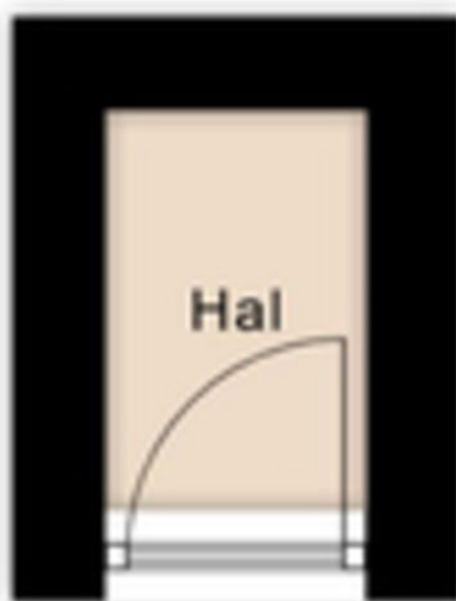




PLATTEGROND HAL



H=2,70m



1.30 m

0.85 m

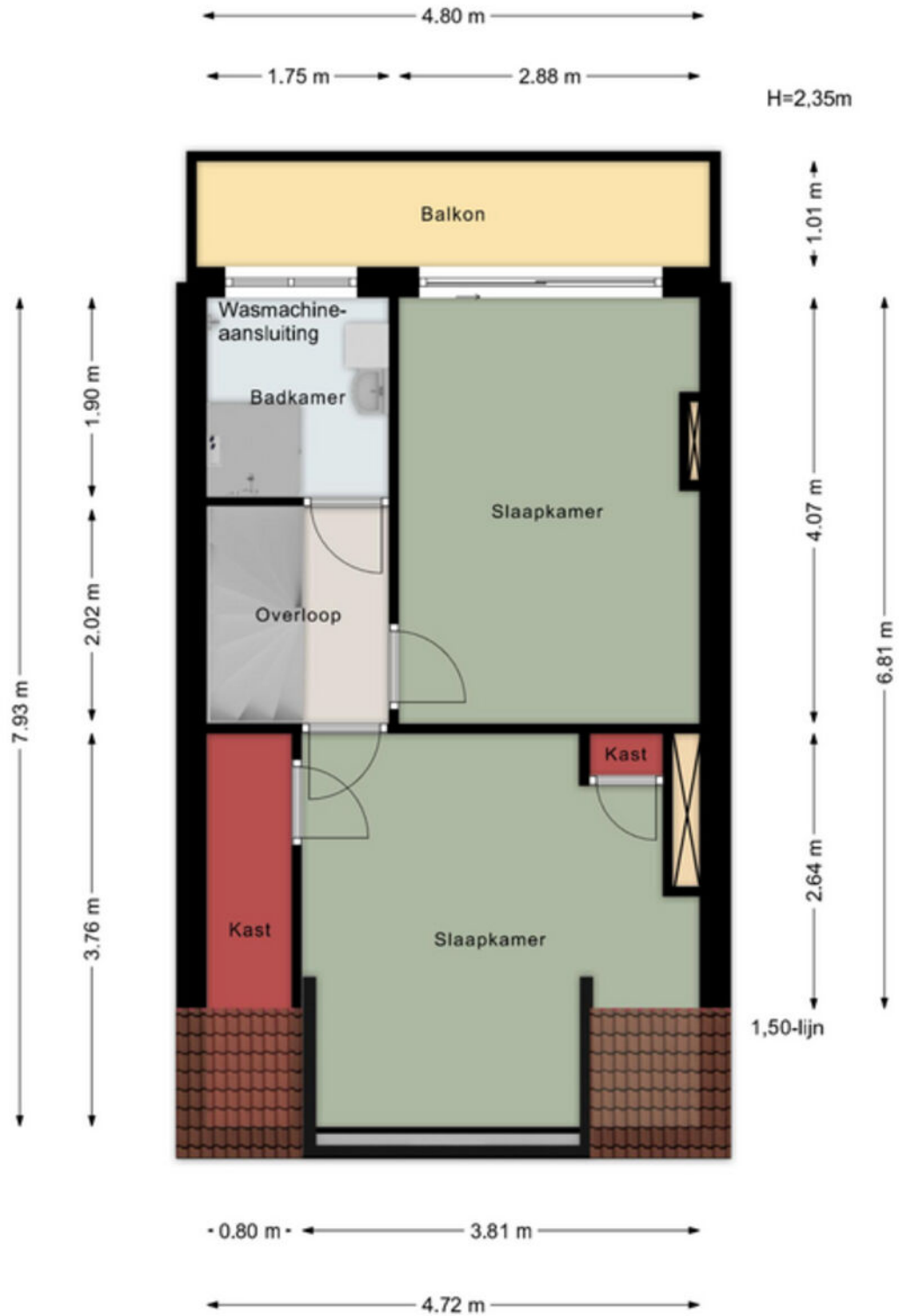
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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 DERDE VERDIEPING

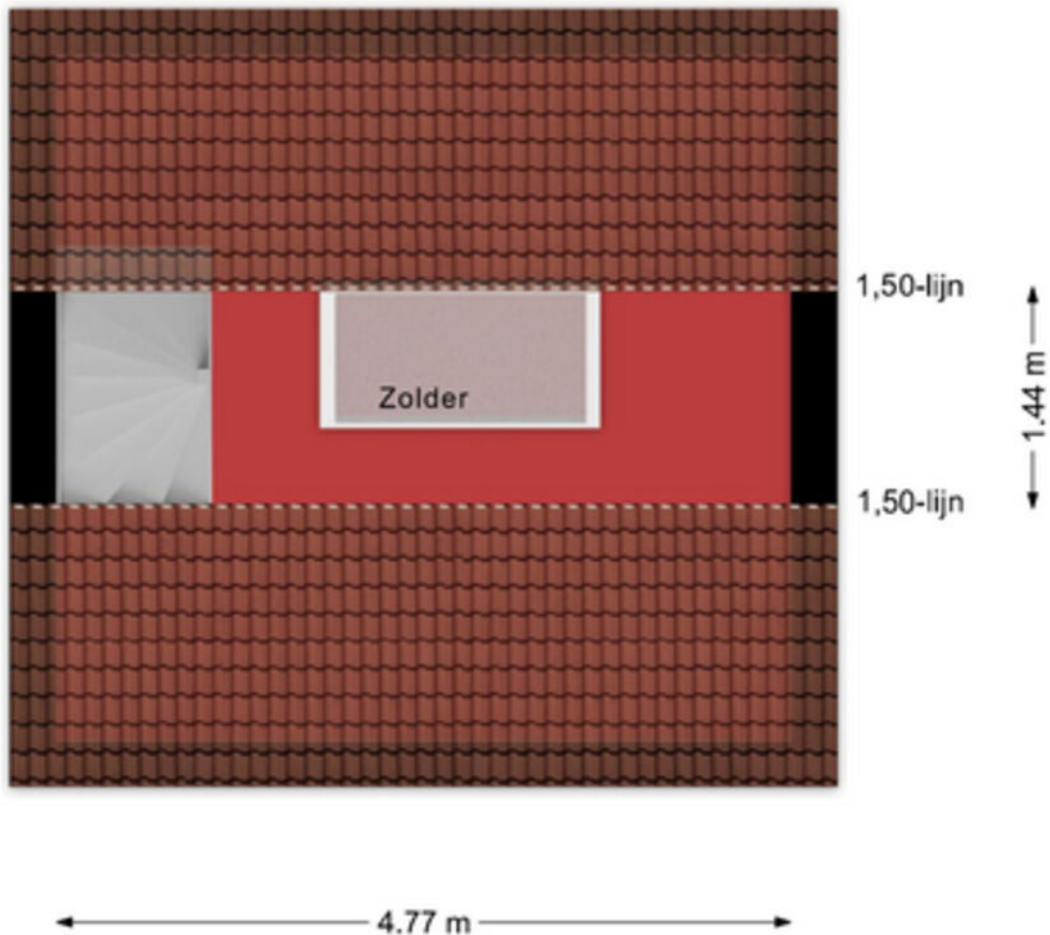


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND ZOLDER

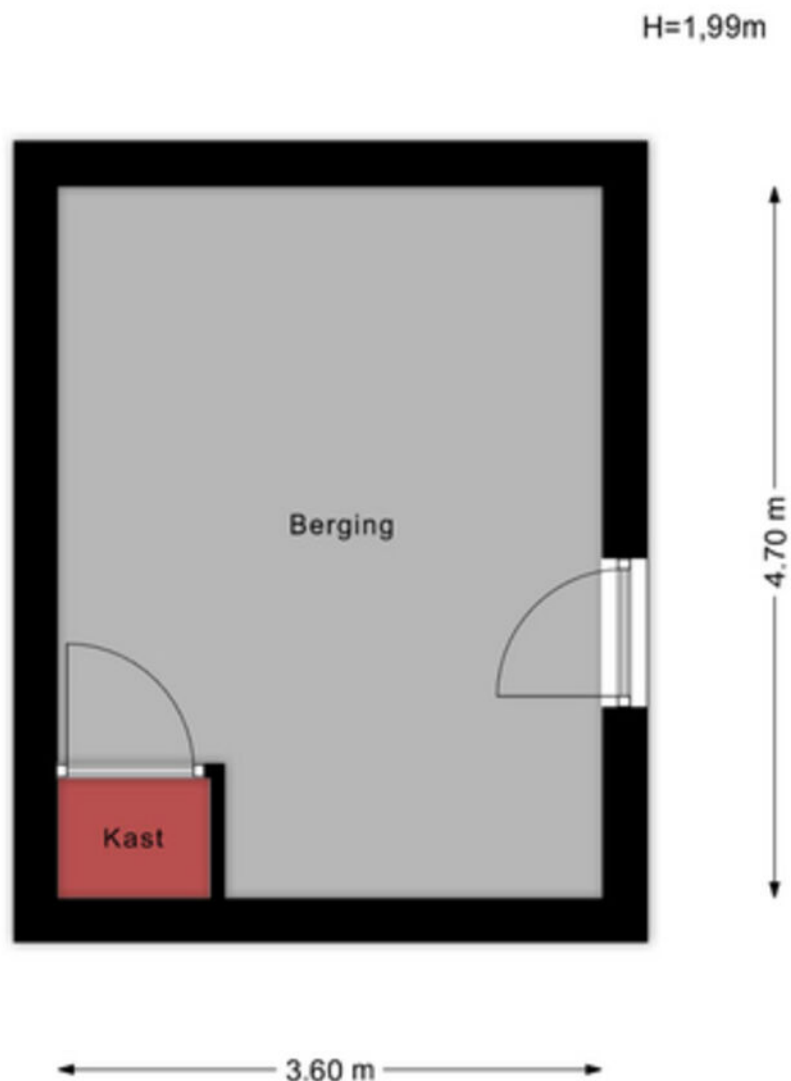


H=1,96m



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



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		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			



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

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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 één 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!

|||||NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

