



3083 XB ROTTERDAM

EKSTERSTRAAT 28 C



VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.



99 m² wonen



3 slaapkamers



1948



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.

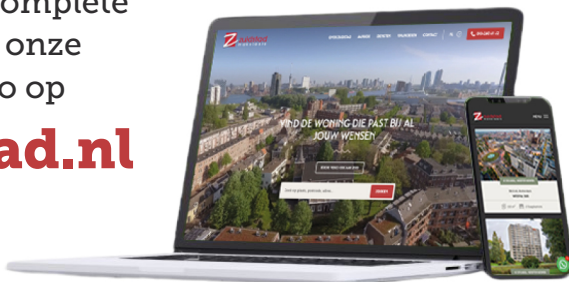
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 349.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1948
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	99 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	7 m ²
Externe Bergruimte	27 m ²
Inhoud	292 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De tweede verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	B
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nummer 3878, indexnummer 24
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 434,87 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER EKSTERSTRAAT 28 C



EEN ROYAAL EN INSTAPKLAAR APPARTEMENT WAAR RUIMTE, LICHT EN WOONCOMFORT PERFECT SAMENKOMEN!

Ben je op zoek naar een modern appartement met verrassend veel leefruimte? Dan is deze sfeervolle woning precies wat je zoekt. Gelegen op de tweede en tevens bovenste verdieping van een in circa 2007 grondig gerenoveerd appartementencomplex, beschikt deze woning over maar liefst 99 m² woonoppervlakte doordat deze destijds is samengevoegd. Met een lichte doorzonwoonkamer, drie slaapkamers, twee balkons en een royale berging van circa 27 m² is dit een woning die je elke dag opnieuw zal verrassen. Vanuit de woonkamer geniet je bovendien van een prettig groen uitzicht met een doorkijk richting de Sternstraat.

De indeling is ruim en praktisch. De royale woonkamer staat in open verbinding met de halfopen keuken, waardoor een gezellige leefruimte ontstaat voor het hele gezin of om vrienden te ontvangen. Daarnaast beschikt de woning over drie goede slaapkamers, een ruime badkamer en twee balkons. De uitzonderlijk grote berging in de onderbouw biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of hobby's.

De ligging in de wijk Carnisse is een groot pluspunt. Je woont in een rustige straat met supermarkten, speciaalzaken en andere dagelijkse voorzieningen op steenworp afstand. Ook het vernieuwde Hart van Zuid ligt binnen handbereik, met winkelcentrum Zuidplein, Ahoy, het Kunstenpand, het 50-meterzwembad en een breed aanbod aan horeca en recreatie. Voor een wandeling of een sportieve activiteit ligt het Zuiderpark op loopafstand. Dankzij de nabijgelegen Maastunnel bereik je bovendien snel het centrum van Rotterdam en met tram, metro en bus reis je eenvoudig naar iedere bestemming in

de stad.

Ben je op zoek naar een ruim appartement op een centrale locatie waar je direct kunt genieten? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf alles wat deze woning te bieden heeft!

Indeling:

* Gesloten portiek met postbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.

Tweede verdieping:

- * Woningentree met ruime gang voorzien van laminaatvloer, meterkast en gangkast met de mechanische ventilatie unit en opstelling van de combiketel.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en deels lichte betegeling.
- * Doorzon, L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, vrij en groen uitzicht, toegang tot de keukenruimte en een deur naar het balkon.
- * Balkon I aan de achterzijde, gelegen op het oosten.
- * Half open keukenruimte voorzien van laminaatvloer met inbouwkeuken voorzien van apparatuur: 5-pits gaskookplaat en combi-oven, schouw afzuigkap vaatwasmachine, koel-vriescombinatie en beklede achterwand.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- * Ruime badkamer voorzien van moderne betegeling, inloepdouche met regendouche-

VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.

LEES ALLES OVER EKSTERSTRAAT 28 C



opstelling, massieve wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en deur naar het balkon.

* Balkon II aan de achterzijde, gelegen op het oosten.

* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

* Royale berging in de onderbouw van maar liefst 27 m².

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel B, geldig tot 14 januari 2032.

* 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.

* Actieve en gezonde V.V.E.!

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Remeha).

* Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.

* De woning is bij de renovatie in ca. 2007 na-geïsoleerd.

* 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. 99 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7 m²

* Externe bergruimte ca. 27 m²

* Inhoud ca. 292 m³

Bouwjaar woning

: 1948, renovatie in ca. 2007

Oplevering

: In onderling overleg

Bijdrage V.v.E. : € 434,87 per maand

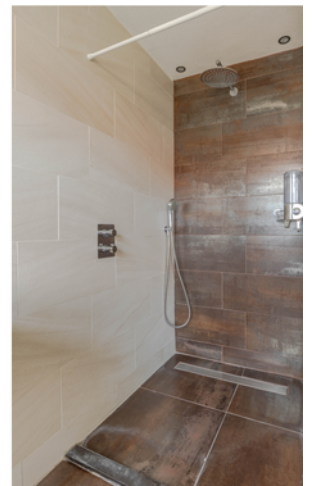
BALKON GELEGEN
OP HET OOSTEN













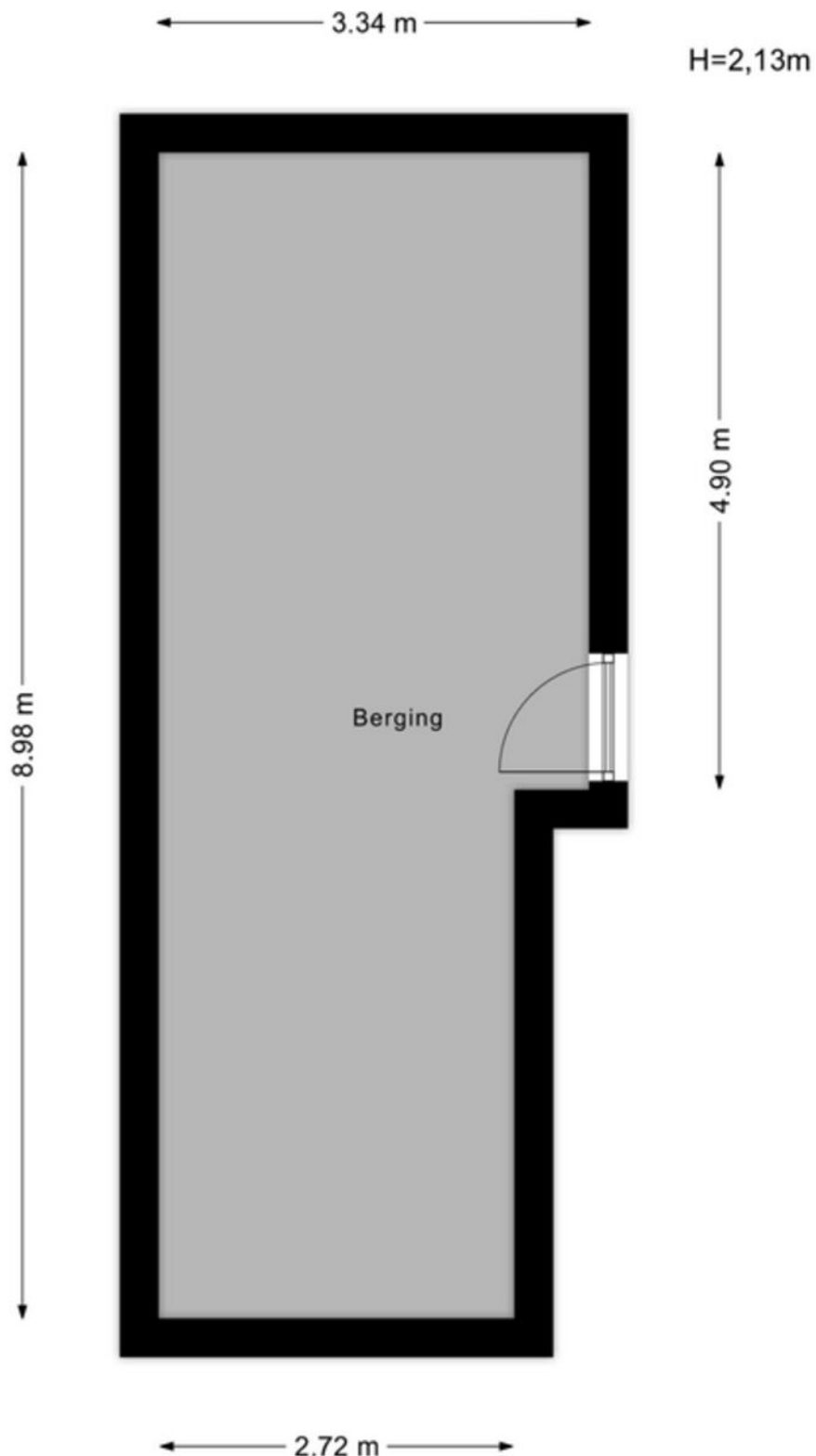


PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



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 - 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
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
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

 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!

||||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

