



3074 HN ROTTERDAM

WEST-VARKENOORDSEWEG 125 A

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.



94 m² wonen



2 slaapkamers



1926



2e 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	€ 345.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1926
Soort Dak	Samengesteld dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	94 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	13 m ²
Inhoud	294 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	2e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, airconditioning, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2008

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Rotterdam V 5176
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, €174,13 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin
Balkon & Dakterras	gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen





OP ZOEK NAAR EEN INSTAPKLARE DUBBELE BOVENWONING MET UITZICHT OP HET VARKENOORDSE PARK EN EEN EIGEN DAKTERRAS OP HET ZUIDWESTEN?

Dan is dit de woning die je zo kunt betrekken! Of je nu net gaat samenwonen, een gezin sticht of alleen op zoek bent naar ruimte met karakter, hier vind je het!

Dankzij de open indeling vloeien zithoek en eethoek in elkaar over tot één echte woonverdieping. Door de glas-in-lood bovenlichten in de voorkamer valt het licht net iets zachter naar binnen en onder die ramen kijk je zo het Varkenoordse park in. Achterin kook je in een moderne keuken van 5 meter lang, compleet uitgevoerd en met deuren naar het balkon.

Boven, op de derde verdieping, vind je twee slaapkamers en een badkamer met douche en bad. Als absolute blikvanger vind je aan de achterzijde het royale dakterras op het zuidwesten, waar je tot in de avonduren heerlijk van de zon kunt genieten. En dankzij de airco op deze verdieping slaap je ook op een warme zomernacht heerlijk rustig. De woning is daarnaast voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en een eigen combiketel, waardoor je hier comfortabel woont.

De ligging in de populaire wijk Hillesluis maakt het plaatje compleet: hoogstedelijk, en toch rustig. Doordat de woning aan de rand van de wijk ligt, tegen het Varkenoordse park aan, woon je met alle levendigheid van de stad om de hoek maar zonder de drukte ervan — het park ligt letterlijk voor de deur om te wandelen, te ontspannen of te spelen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan de Beijerlandse laan, en op de fiets ben je zo bij winkelcentrum Zuidplein (10 minuten) of station Rotterdam Zuid (4 minuten). Ook geliefde hotspots als de Kop van Zuid, Katendrecht en de Wilhelminakade liggen binnen handbereik, met

tram- en bushaltes op loopafstand.

Persoonlijke noot verkopers:

"Toen we deze woning voor het eerst zagen, wisten we het meteen: dit is een perfecte plek om als koppel te starten en later een gezin te stichten, er is precies genoeg ruimte voor. Wat ons vooral verraste, is dat het weliswaar een dubbele bovenwoning is, maar het voelt echt als een eengezinswoning. Tegelijk heb je alle stedelijke voorzieningen om de hoek. De ruimtelijkheid en openheid, het vele licht dat overal naar binnen valt, en het feit dat je zo kunt intrekken, dat maakte het voor ons meteen thuis."

Ben jij op zoek naar een instapklare bovenwoning met veel ruimte én een heerlijk dakterras? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek hoe het hier voelt om thuis te komen.

Indeling:

Begane grond, open portiek:

- * Eigen woningentree op de begane grond met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

- * Hal voorzien van voorzien van laminaatvloer, toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de slaapverdieping.
- * Toiletruimte met duobloktoiletopstelling en lichte betegeling.
- * Doorzon woonkamer met laminaatvloer, open keuken, openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde en veel lichtinval.

LEES ALLES OVER WEST-VARKENOORDSEWEG 125 A



* Open keuken met laminaatvloer en lichte inbouwkeuken voorzien van betegelde achterwand en inbouwapparatuur: gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, schouw afzuigkap en vaatwasmachine.

* Inpandig balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten.

Derde verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer, C.V.-kast, airco-unit, dakkapel en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een schuifwandkast.

* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond, schotten, dakkapel en een deur naar het terras.

* Royaal dakterras in de breedte, gelegen op het zuidwesten met een pergola met harmonica-zonwering.

* Badkamer voorzien van betegeling, ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, radiator, tweede toilet en wasmachine-aansluiting.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel C, geldig tot 31 oktober 2026.

* De wijk Hillesluis 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 houten kozijnen met (HR++) dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2008).

* 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. 94 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 13 m²

* Inhoud ca. 294 m³

Bijdrage V.v.E. : € 174,13 per maand

Bouwjaar woning : 1926

Oplevering : In onderling overleg

VRAAGPRIJS € 345.000 K.K.

ROYAAL DAKTERRAS
IN DE VOLLEDIGE
BREEDTE







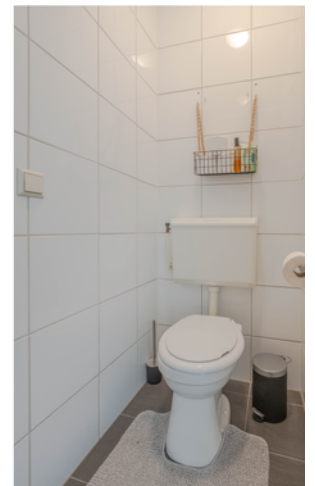
Fantastische ruime keuken



Voorzien van diverse inbouwapparatuur:
gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, schouw,
afzuigkap en vaatwasmachine.







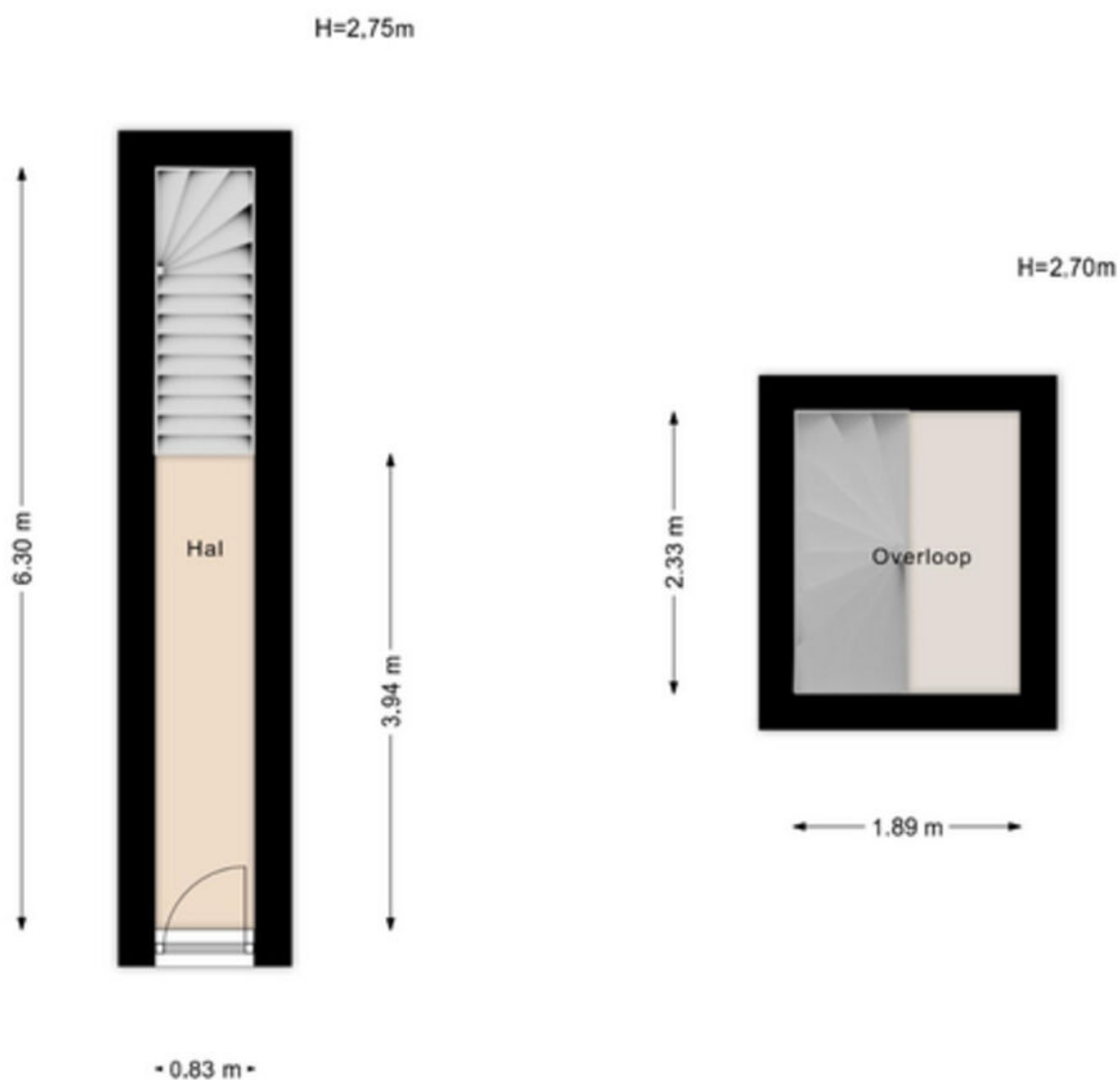




PLATTEGROND



West-Varkenoordseweg 125-A - Entree & trap naar 2e verdieping

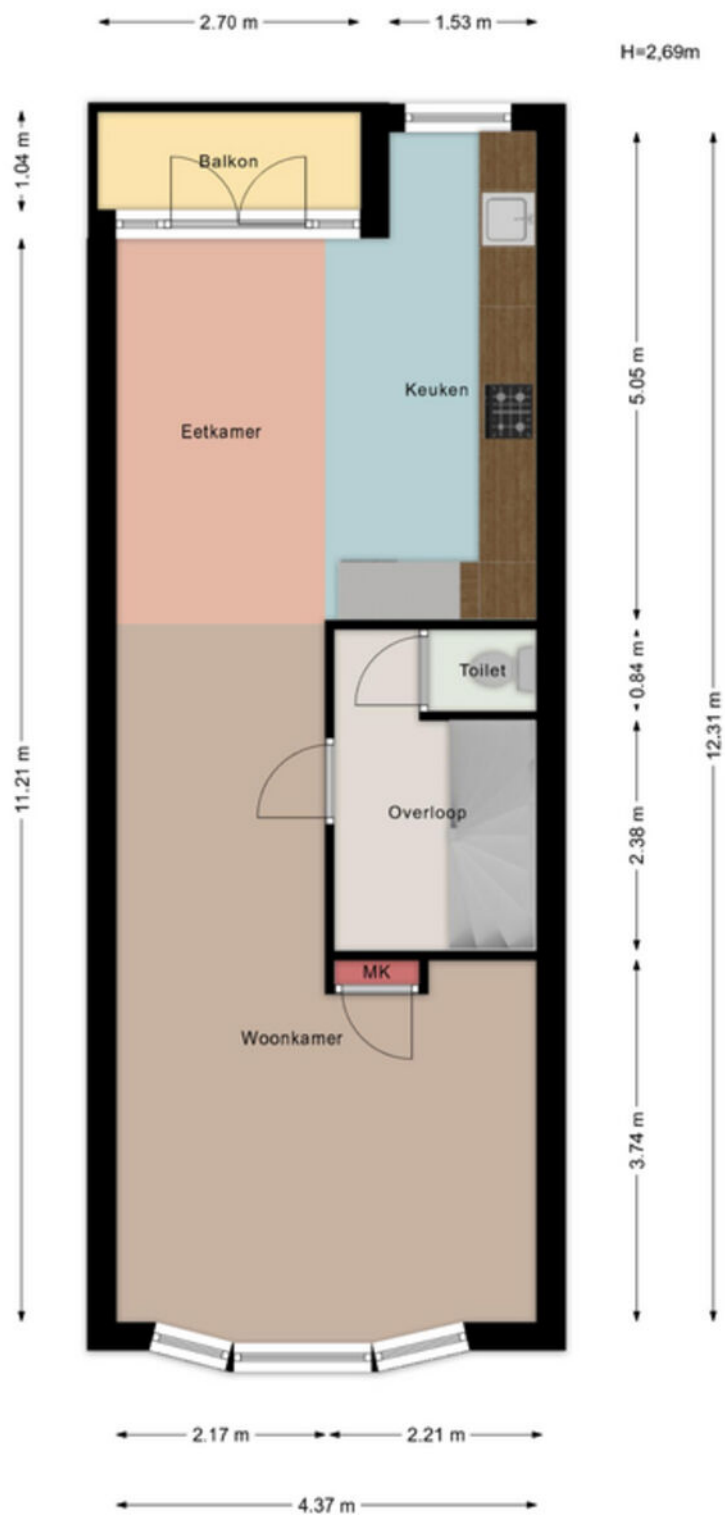


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



West-Varkenoordseweg 125-A - 2e 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



West-Varkenoordseweg 125-A - 3e 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Keukenspots	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten woonkamer			x
Kasten slaapkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Overige			
Bank woonkamer			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Balkontegels	x		
Pergolazonwering	x		



LEVENDIGE VOLKSWIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLOUIS

HILLESLOUIS



Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn ook de twee grote kerkgebouwen uit de jaren '30; de Maranathakerk en de Breepleinkerk. Veel jonge inwoners met verschillende culturele achtergronden typeren dit deel van de stad. Het is een wijk in opkomst waar veel nieuwe woningen zijn gebouwd of opgeknapt. De moeite waard, toch?



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting 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



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

