





3087 EA ROTTERDAM

SINT-JANSHAVEN 71

BIEDEN VANAF € 325.000 K.K.

93 m² wonen | 3 slaapkamers | 1989 | 1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

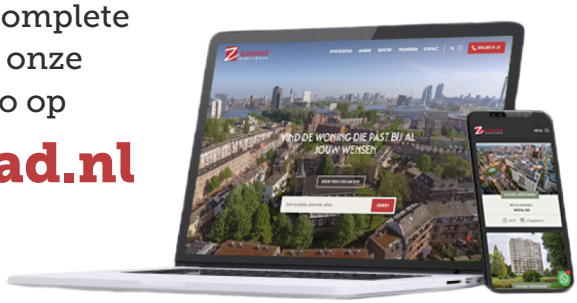
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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



CHECK ONZE TIPS!

- Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.
- Volg ons op social media voor vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1989
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte m^2	93 m^2
Externe bergruimte m^2	7 m^2
Inhoud m^3	282 m^3

7 m^2

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De eerste woonlaag
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie A, nummer 4147
Eigendomssituatie	Erfpacht

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 177,27 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Serre
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER SINT-JANSHAVEN 71

WONEN AAN DE MAAS, MET EEN ROYALE WOONRUIMTE EN HET DOKHAVENPARK VOOR DE DEUR!

Droom jij van een ruim appartement op een bijzondere plek in Rotterdam, waar je de levendigheid van de stad combineert met het groen en de rust van het park en het water? Dan is de Sint-Janshaven 71 absoluut een bezichtiging waard! Met circa 93 m^2 woonoppervlakte, drie slaapkamers en een fijne serre biedt dit appartement volop wooncomfort. Bovendien is de woning praktisch en modern ingericht, waardoor je zonder grote verbouwing kunt verhuizen en direct kunt genieten van je nieuwe thuis.

De prijs is BIEDEN VANAF € 325.000,-- K.K.

De woonkamer is royaal opgezet en staat in verbinding met de keukenruimte, waardoor een prettige leefruimte ontstaat. Aansluitend bevindt zich de serre, waar de vele ramen zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne plek om het hele jaar door te ontspannen. Met maar liefst drie slaapkamers is er voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerken of een hobby. Ook de badkamer en separate toiletruimte zijn praktisch en modern uitgevoerd. Daarnaast beschik je op de begane grond over een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

De locatie is minstens zo fijn. Zodra je naar buiten stapt, wandel je het Dokhavenpark in, waar je wordt getrakteerd op een prachtig uitzicht over de Nieuwe Maas en de skyline van Rotterdam. De Erasmusbrug, de woontorens van het centrum en zelfs Katendrecht met de SS Rotterdam zijn vanaf hier te bewonderen. Je woont in de historische wijk Oud-Charlois, op een plek waar het water, groen en de stad op een unieke manier samenkomen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand en voor de fietser ligt de ingang van de fietstunnel dichtbij. Met de auto bereik je via de Maastunnel snel het centrum en rondom het complex is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan de Wolphaertsbocht en voor een uitgebreider winkel- of dagje uit fiets je eenvoudig naar winkelcentrum Zuidplein.

Persoonlijke noot verkopers:
"Wij hebben hier met heel veel plezier gewoond en ontzettend mooie herinneringen gemaakt. Wat wij altijd fijn vonden, is dat het huis heel logisch aanvoelt: vanuit de hal kom je makkelijk bij de slaapkamers en de keuken ligt prettig apart. Ook het contact met de buren was altijd heel goed en gezellig. De wijk is rustig, ook 's avonds. Daarnaast zijn er fijne parken, speeltuinen en winkels dichtbij. We wandelden graag richting de Nieuwe Maas en genoten van het uitzicht richting de Erasmusbrug. Voor ons was dit echt een fijne en vertrouwde plek om thuis te komen."

Bekijk de foto's en maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Indeling:

* Afgesloten portiek met brievenbussen, intercom en toegang tot bergingen en het trappenhuis.
* Bergruimte (ca. 7 m^2) gelegen op de begane grond van het appartementencomplex.

BIEDEN VANAF € 325.000 K.K.

LEES ALLES OVER SINT-JANSHAVEN 71

Eerste verdieping:
* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, interne berging, C.V.-kast en toegang naar alle vertrekken.
* Toiletruimte voorzien van wandtoilet met bidetfunctie, fonteintje, een nisje en moderne betegeling.
* Royale woonkamer voorzien van laminaatvloer, gestukte wanden (deels met steenstrips), gestukt plafond en een deur naar de keukenruimte.
* Keukenruimte met veel lichtinval, laminaatvloer, gestukte wanden en plafond en een nette inbouwkeuken met een betegelde achterwand en apparatuur: gaskookplaat, afzuigschouw, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasmachine; deur naar de serre.
* Serre voorzien van laminaatvloer en veel raampartijen.
* Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en in een losse kast (ter overname) zijn de wasmachine- en drogeraansluiting verwerkt.
* Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondafwerking.
* Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondafwerking.
* Badkamer met moderne betegeling en voorzien van inloopdouche met regendouche-opstelling, wastafelmeubel en designradiator.

Algemeen:

* Erfpachtgrond; lopend tot 2-11-2087, canon afgekocht tot 2-11-2038. Voor de afkoopsom van canon tot en met de eindperiode, geldt een indicatief bedrag van circa € 4.000,00.
* Energielabel A, geldig tot 9 september 2035.
* Er is sprake van zelf-bewoningsplicht voor deze woning.
* 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.
* Alle ramen zijn voorzien van horren (de hor in de serre is beschadigd).
* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2019).
* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 93 m^2
* Externe bergruimte ca. 7 m^2
* Inhoud ca. 282 m^3

Bijdrage V.v.E. : € 167,94 (woning) + € 9,33 (berging) per maand
Bouwjaar woning : 1989
Oplevering : In onderling overleg


ROYAAL WONEN!
TE KOOP

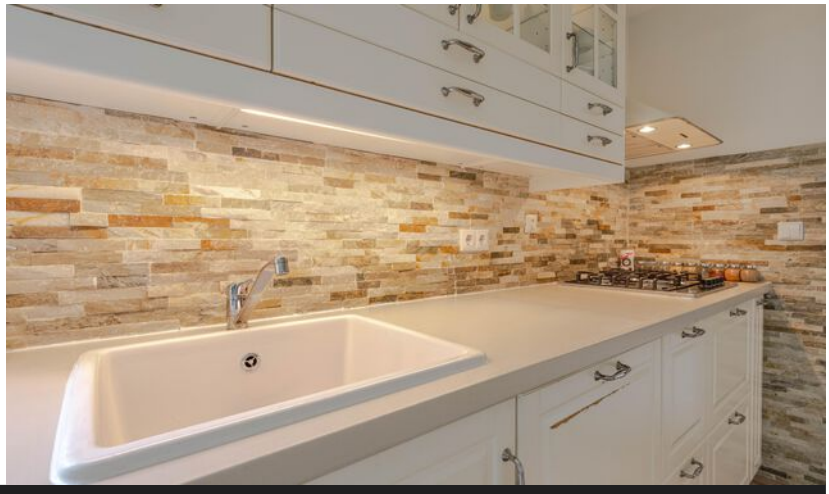


RUIM APPARTEMENT OP EEN BIJZONDERE PLEK IN ROTTERDAM



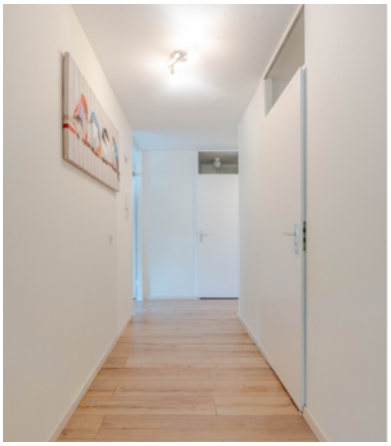










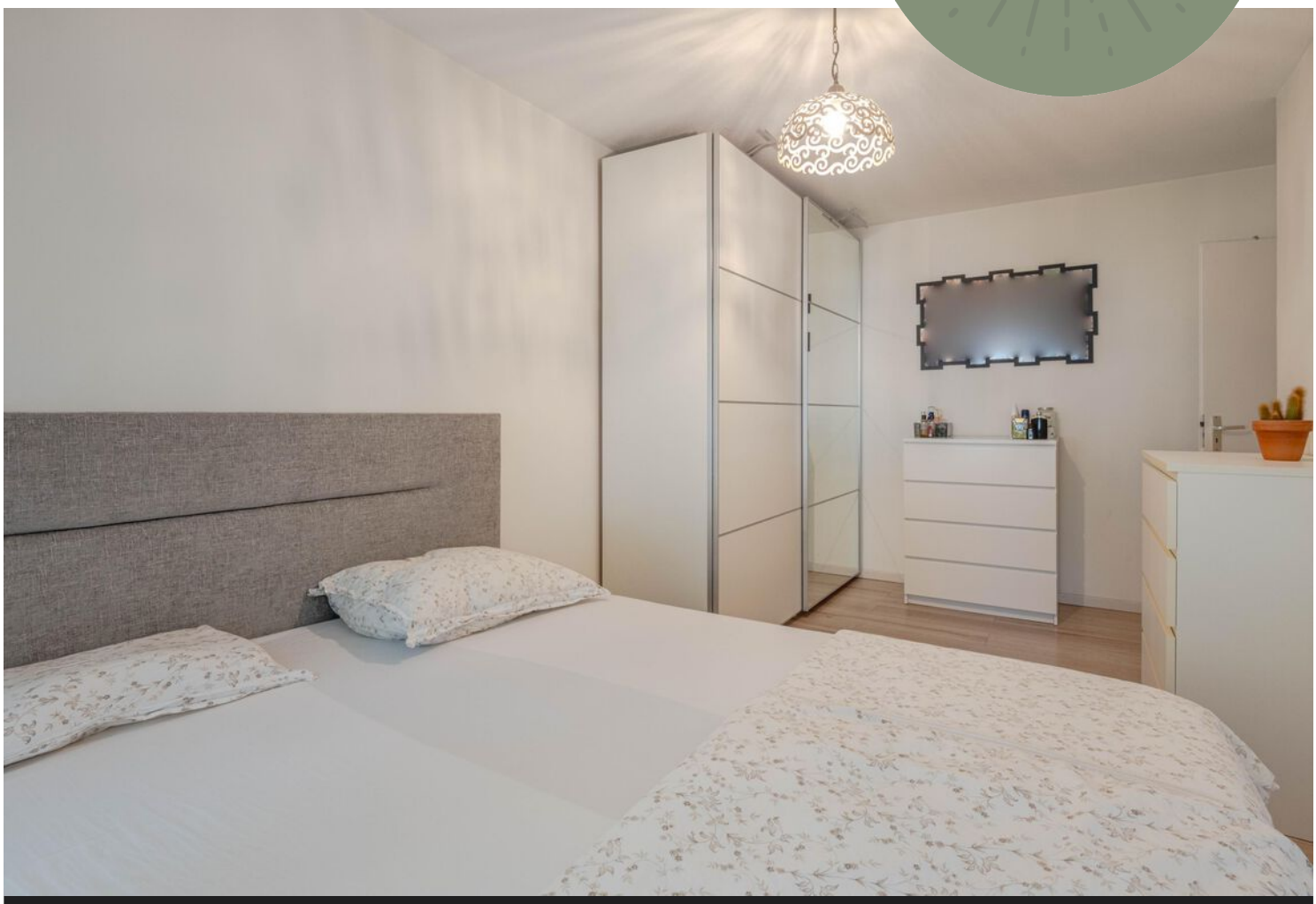









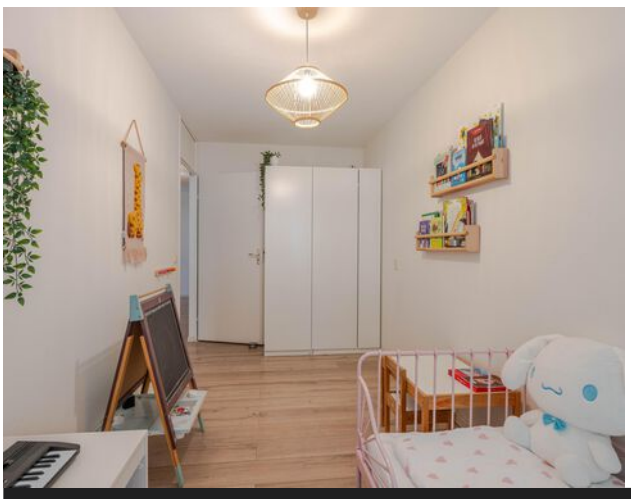
4-KAMER APPARTEMENT























PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



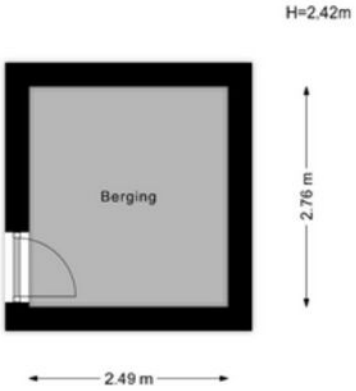
Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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

Sint-Janshaven 71 - 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

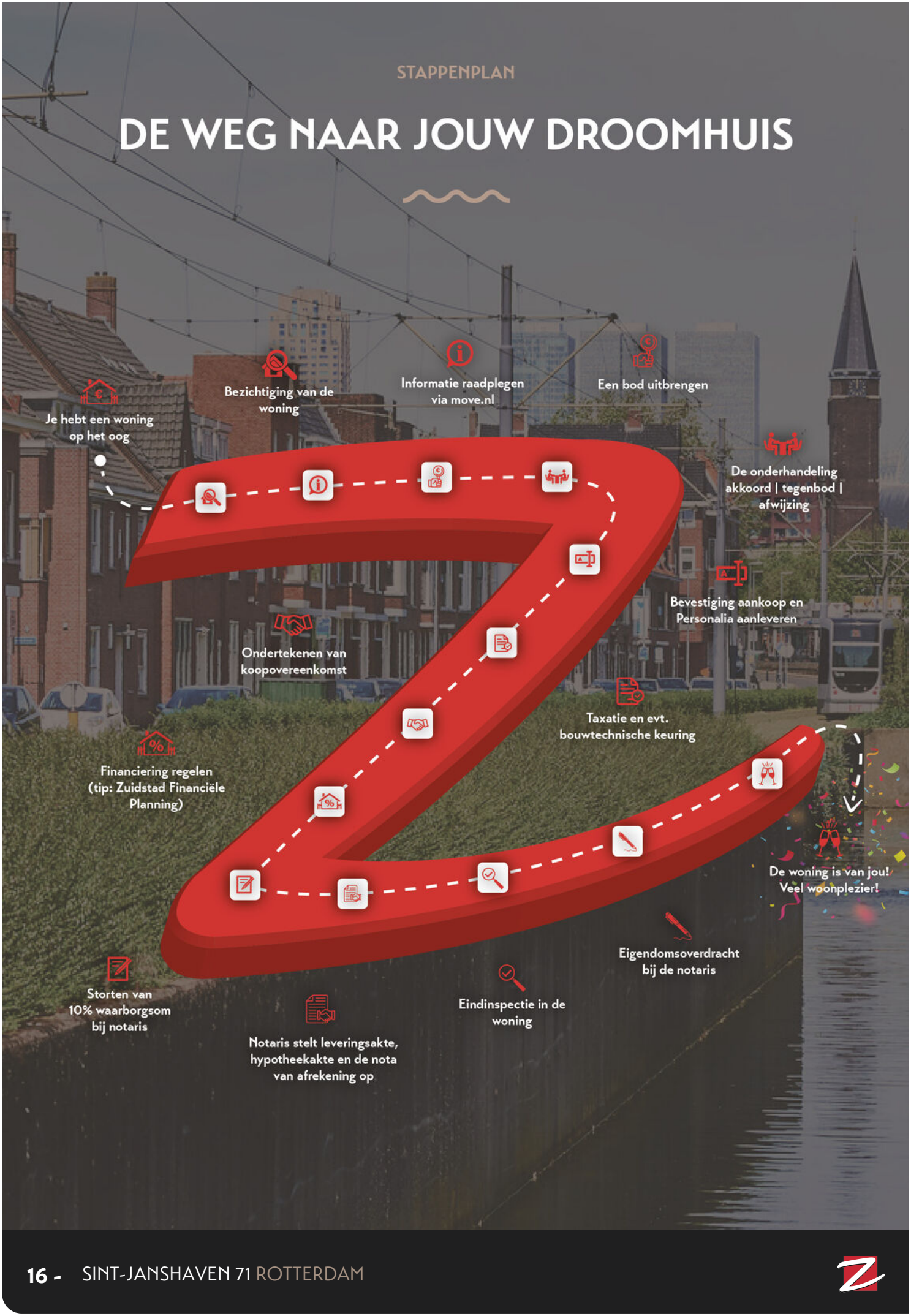
Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, 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!





STAPPENPLAN

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





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 aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, 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 aankoop-makelaar 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

REGISTER TAXATEUR

Vastgoed Ned.

funda

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

wft

Erkend Hypotheek adviseur



45+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda Vastgoed Ned. NWWI REGISTER TAXATEUR