





45+ JAAR EXPERT

3082 EB ROTTERDAM

MAXIMILIAANSTRAAT 12 B

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

88 m² wonen	3 slaapkamers	1925	1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

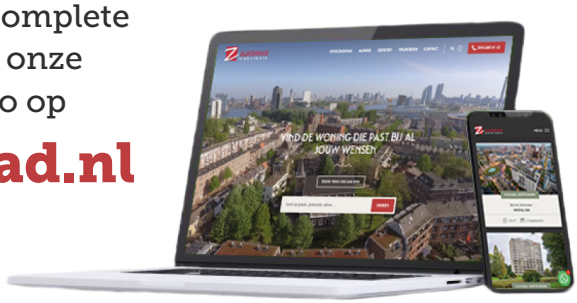
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	88 m^2
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m^2
Inhoud	304 m^3

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	de begane grond en eerste verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, nummer 4680, index 4
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 75,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	40 m^2 (8.74 m diep en 4.56 m breed)
Ligging Tuin	Noordoost
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het noordoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER MAXIMILIAANSTRAAT 12 B

DUBBELE BENEDENWONING MET TUIN IN HET GEWILDE OUD-CHARLOIS.

Op zoek naar een woning met nét wat meer ruimte én een eigen tuin? Dan is deze leuke dubbele benedenwoning zeker een bezichtiging waard! Met een woonoppervlakte van circa 88 m^2, vier kamers en energielabel A biedt deze woning volop mogelijkheden.

De woning is in 2018 gerenoveerd en geïsoleerd. Op de begane grond vind je een lichte, tuingerichte woonkamer met open keukenruimte, een slaapkamer en een separaat toilet. De eerste verdieping beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers, een badkamer en een tweede separaat toilet. Vanuit de grote slaapkamer aan de achterzijde stap je zo het balkon op. Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De beschutte achtertuin is omgeven door veel groen en biedt bovendien toegang tot de royale kruipruimte. Een fijne combinatie van ruimte, comfort en buitenleven op een aantrekkelijke locatie in Oud-Charlois!

De Maximiliaanstraat ligt in het karaktervolle Oud-Charlois, een authentieke, groene stadswijk waar vandaan Katendrecht, Wilhelminapier en Zuidplein snel te bereiken zijn. Winkels, supermarkten, horeca, scholen, sportvoorzieningen en bijvoorbeeld ook de verschillende kunstateliers liggen dichtbij, terwijl het Karel de Stouteplantsoen, Dokhavenpark en de Nieuwe Maas zorgen voor groen en ruimte in de directe omgeving. Ook het centrum van Rotterdam is gemakkelijk bereikbaar. Via de Maastunnel sta je binnen korte tijd midden in de stad en met het openbaar vervoer zijn er eveneens uitstekende verbindingen. Buslijn 44 stopt om de hoek en is een sneldienst naar het centrum van de stad. De tramhalte bij de Wolphaertsbocht maakt een snel verbinding naar het metrostation Maashaven mogelijk.

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging aan de Maximiliaanstraat 12-B!

Indeling:

Begane grond:
* Woningentree; lange gang voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
* Toiletruimte I voorzien van wandtoilet, fonteintje en lichte betegeling.
* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
* Tuingerichte woonkamer voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, open verbinding met de keukenruimte, trapopgang en een deur naar de achtertuin.
* Open keukenruimte voorzien van inbouwkeuken met schiereiland en apparatuur: gaskookplaat, schouw afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

* Achtertuin gelegen op het noordoosten voorzien van bestrating en beplanting.

Eerste verdieping:
* Overloop voorzien van laminaatvloer met toegang tot de verschillende vertrekken.
* Toiletruimte II voorzien van wandtoilet, fonteintje en lichte betegeling.
* Slaapkamer II aan de achterzijde (voorheen 2 slaapkamers) voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, vaste kast met de opstelling van de C.V.-combiketel, wasmachine-aansluiting

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

en een deur naar het balkon.
* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het noordoosten.
* Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en geheel betegeld.
* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond

Algemeen:

* Eigen grond.
* Energielabel A, geldig tot 16 oktober 2036.
* De wijk 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.
* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen C.V.-combiketel (Remeha, 2018).
* De kruipruimte is voorzien van vloerisolatie.
* Quickscan fundering aanwezig met een laag risico uitkomst (zie Move.nl voor het rapport).
* 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 en een artikel wat verband houdt met het feit dat de woning een voormalig huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

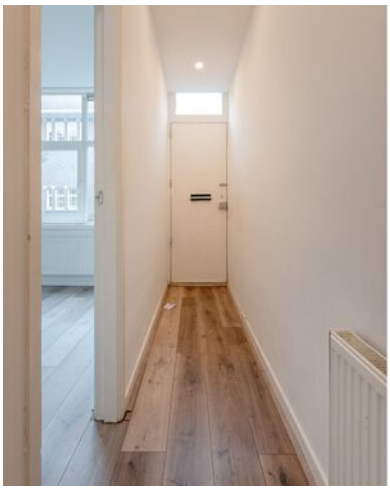
* Wonen ca. 88 m^2
* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 4 m^2
* Inhoud ca. 304 m^3

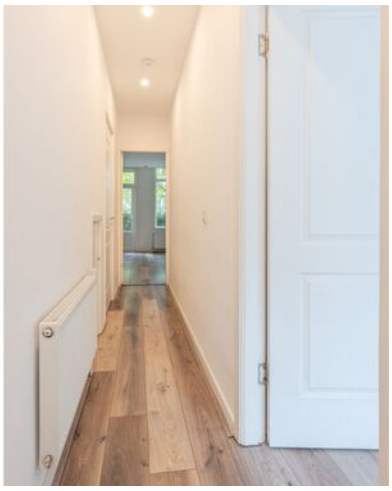
Bouwjaar : 1925
Bijdrage V.v.E. : € 75,- per maand (per 1 januari 2027 € 87,50 per maand)
Oplevering : kan snel

Deze informatie is door Zuidstad Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

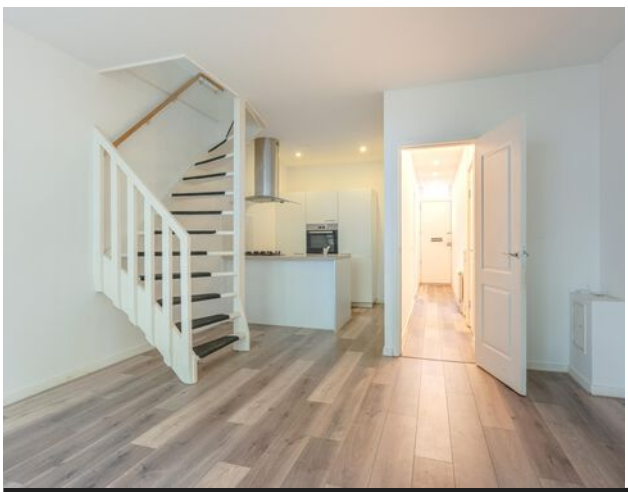

HEERLIJK DIEPE
ACHTERTUIN
VOORZIEN VAN
BESTRATING


TE KOOP
zuidstad





















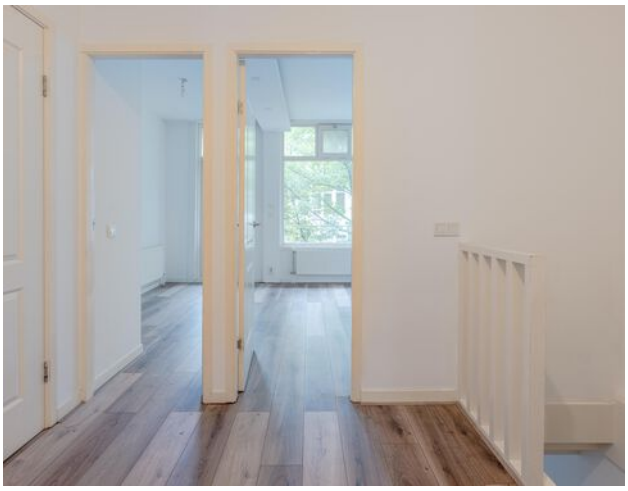
















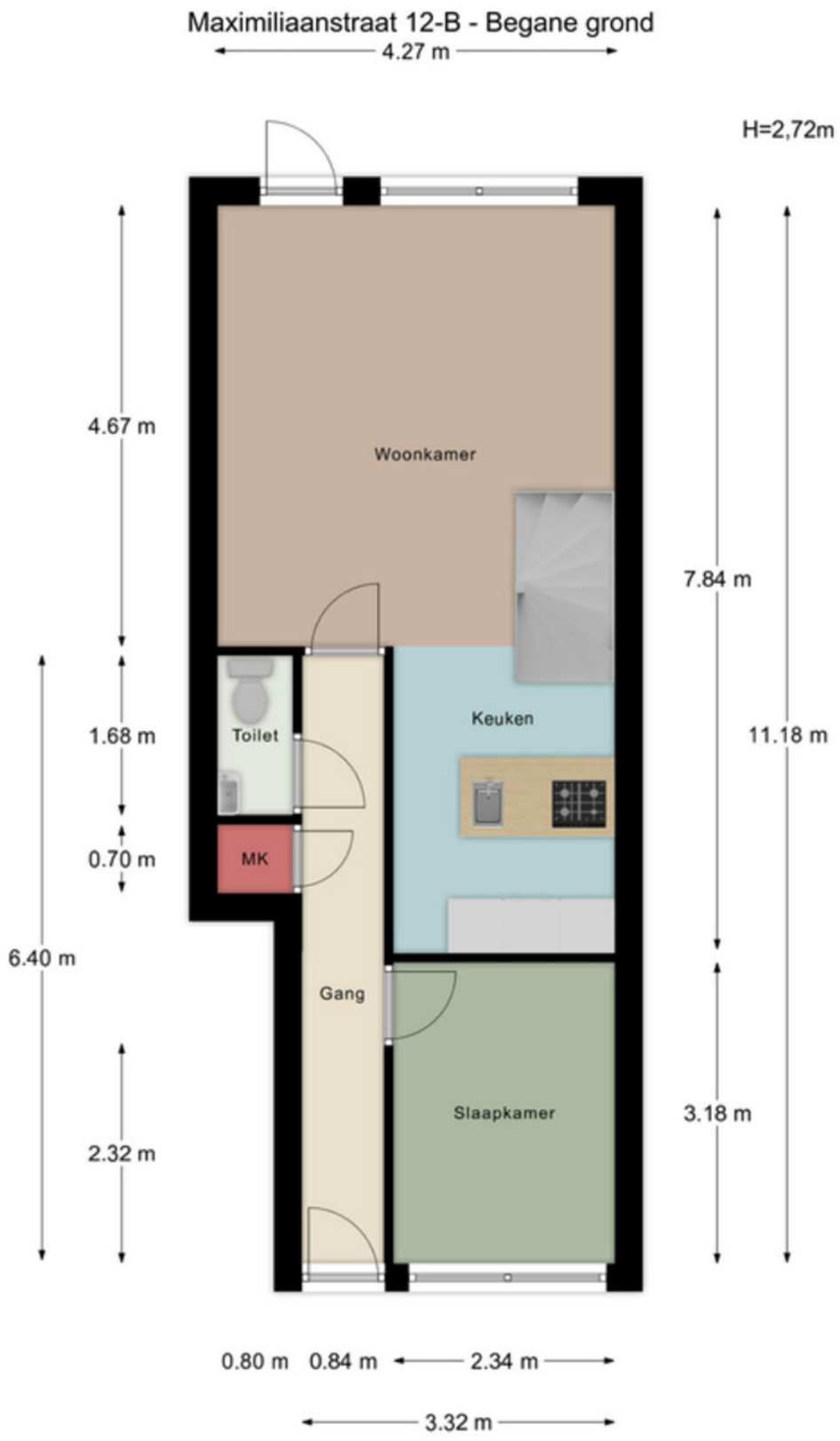






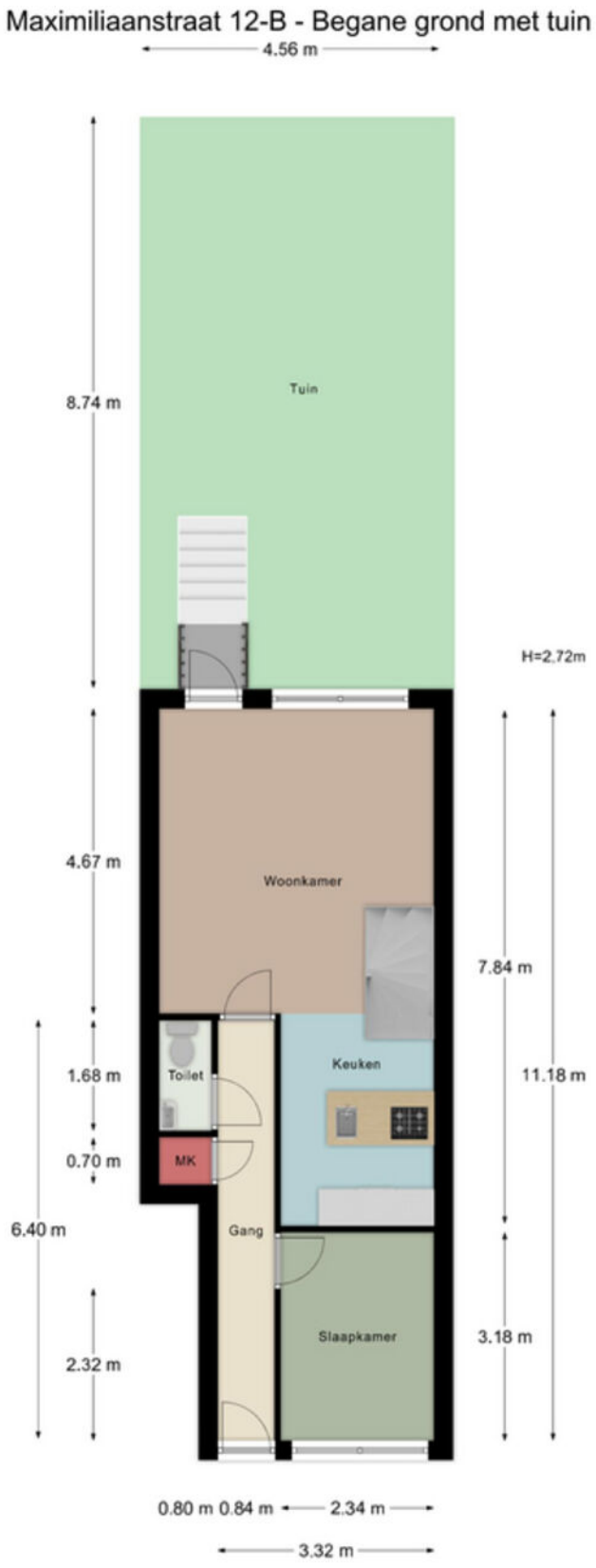


PLATTEGROND



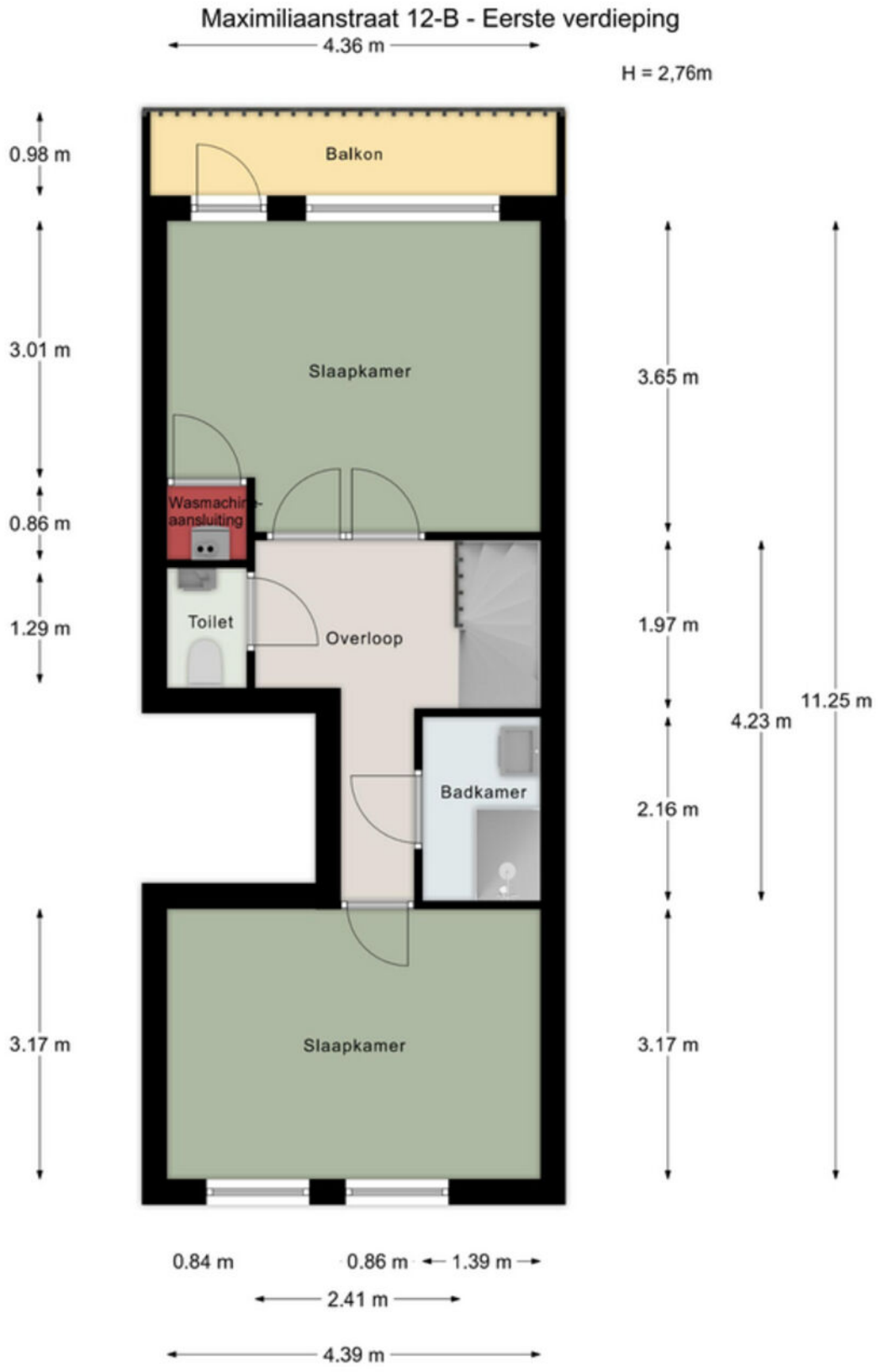
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



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



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

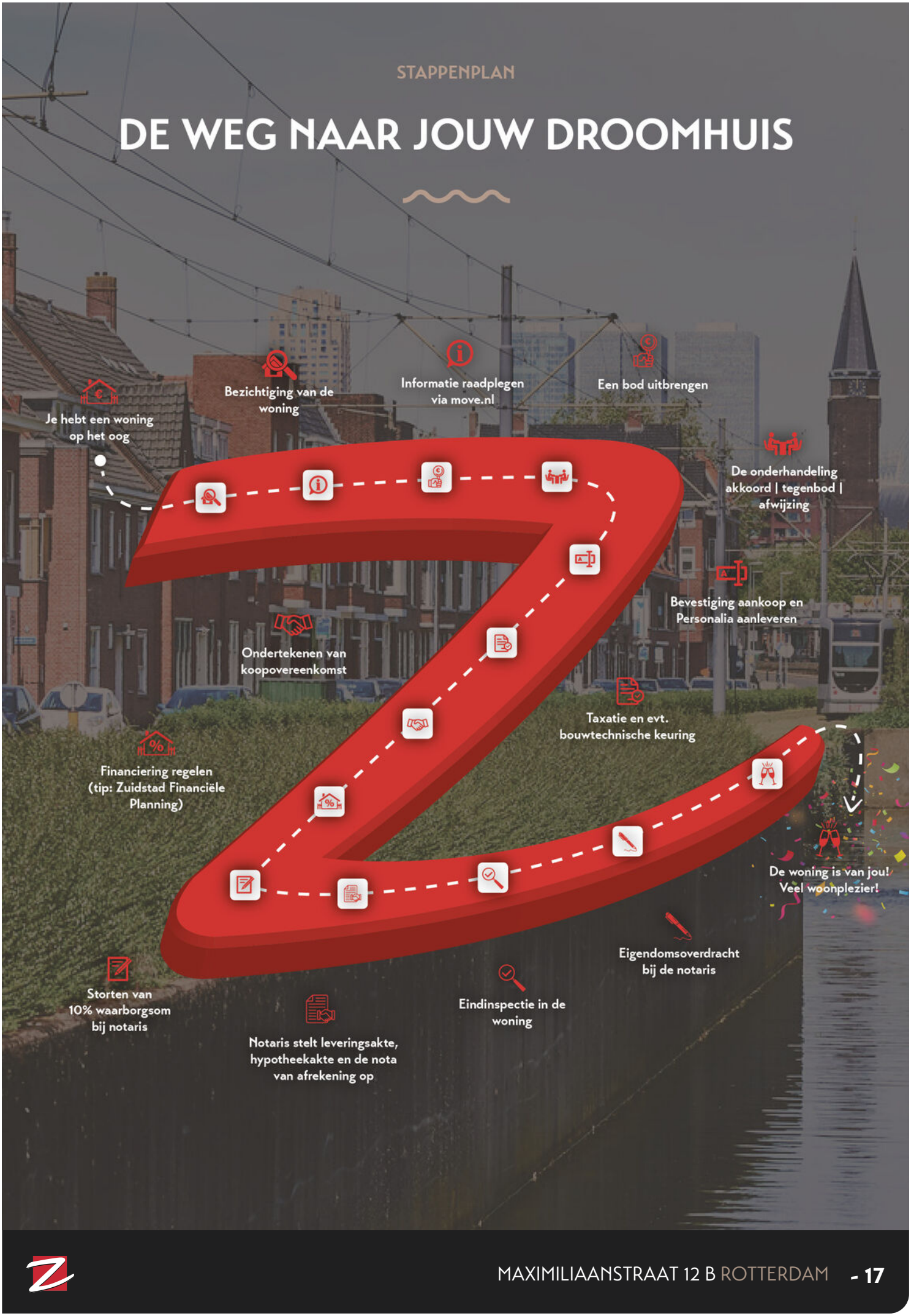
Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief,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



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