



3082 MH ROTTERDAM

TALINGSTRAAT 146 A



BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



53 m² wonen



1 slaapkamers



1934



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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 225.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1934
Soort Dak	-

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	53 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	-
Externe Bergruimte	19 m ²
Inhoud	174 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Vloerisolatie
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha tzerra 2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

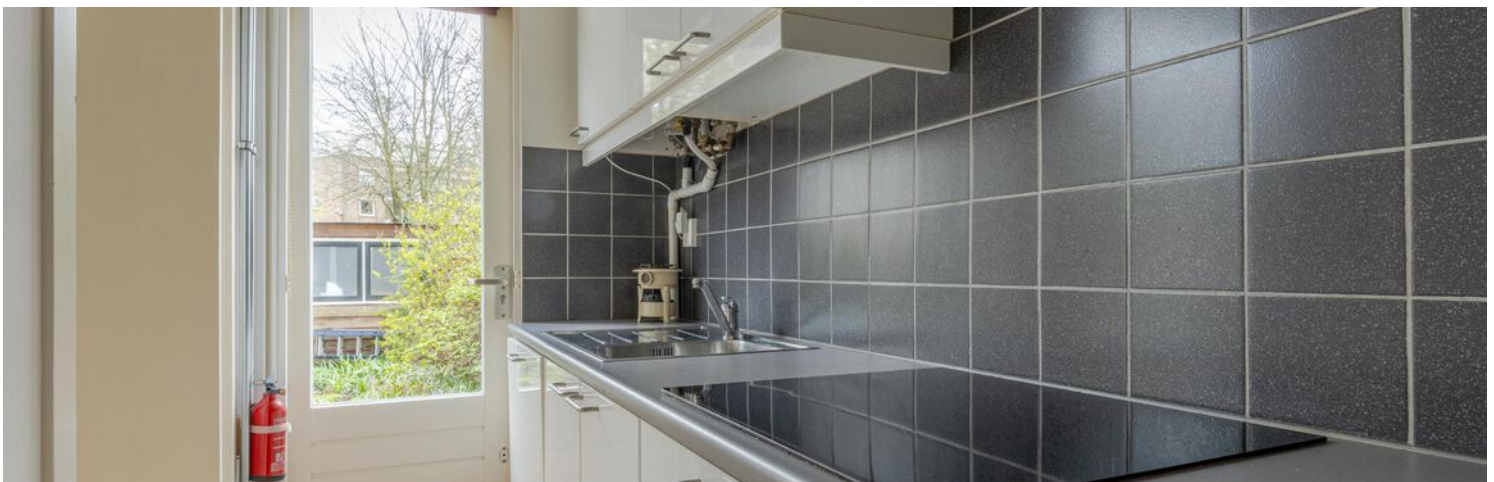
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie I, 712-A, index 1 en Gemeente Charlois, sectie I, 961, 31 m ² .
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 60,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	49 m ² (986 cm diep en 500 cm breed)
Ligging Tuin	Zuidoost
Balkon / Dakterras	-
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren



LEES ALLES OVER TALINGSTRAAT 146 A



GEWELDIGE BENEDENWONING MET ROYALE TUIN EN SCHUUR!

In een gewilde straat van de hippe wijk Oud Charlois vind je deze uitstekend onderhouden woning, voorzien van Energielabel A, met de heerlijke woonkamer direct gesitueerd aan de achtertuin. De diepe tuin, gelegen op het zuidoosten is voor de liefhebber wel heel aantrekkelijk. Er is naast de woonkamer een goed uitgeruste keuken en badkamer, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde gelegen is.

De wijk Oud Charlois is erg populair! In de luwte van het drukke stadsleven kom je helemaal tot rust in dit deel van de stad, grenzend aan het Zuiderpark. In de directe woonomgeving vind je verder veel gezelligheid en tal van handige voorzieningen: openbaar vervoer, winkels en uitvalswegen richting de rijkswegen. Bovendien ben je met de fiets in een mum van tijd op tal van belangrijkste locaties in de stad.

Door het toepassen van diverse maatregelen zoals vloerisolatie en isolerende beglazing, krijg je ook een energiezuinige woning. Graag laten we jou deze verzorgde woning zien. De prijs betreft een bieden-vanaf-prijs van € 225.000,- K.K. Welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Persoonlijke noot van de verkoper:

"Vooral de ligging van dit huis heb ik altijd een groot pluspunt gevonden, dichtbij uitvalswegen, openbaar vervoer en Zuidplein. Daarnaast heb erg genoten van het vele groen aan de achterzijde van de woning en het Zuiderpark aan het einde van de straat. En net zo belangrijk: een kleine straat waar gegroet wordt en iedereen elkaar van gezicht kent."

Indeling:

- * Woningentree met de gang; trapkast met opstelling van de meterkast.
- * Slaapkamer aan de voorzijde met nette afwerking van plafond, wanden en vloer.
- * Nette badkamer met een douchecabine, wastafelmeubel, wandcloset, mechanische ventilatie en geheel licht betegeld.
- * Sfeervolle woonkamer met kurk-vloerafwerking, behangwanden, gipsplafond en openslaande tuindeuren. Er is een gaskachel die ter overname wordt aangeboden.
- * Keuken aan de tuinzijde met een lichte keukenopstelling, welke beschikt over diverse apparatuur: inductiekookplaat, vaatwasmachine, afzuigkap(vlakscherm) en de wasmachine-aansluiting. Er is een deur naar de tuin en ook de combiketel is hier opgesteld.
- * Heerlijk ruime achtertuin, gelegen op het zuidoosten en toegang via de poort. Er is een ruime schuur van 5.05 x 3.76 welke een extra uitgang heeft en is voorzien van elektra.
- * Parkeren is goed mogelijk op de plaats naast de schuur.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A, geldig tot 11 maart 2034.
- * 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

BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



LEES ALLES OVER TALINGSTRAAT 146 A



kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* De woning is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing (HR++) in houten raamkozijnen.

* De vloer is voorzien van TONZON vloerisolatie met bodemfolie.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha Tzerra, 2021).

* Zonnepanelen: Er liggen op het dak van de bovenwoning zonnepanelen, die op de benedenwoning aangesloten zijn. De koper kan ze niet overnemen. Wel is bespreekbaar dat de koper de installatie voor enige tijd huurt tegen een nader te bepalen vergoeding. Als daar geen interesse voor is worden ze afgekoppeld.

* 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. 53 m²

* Externe bergruimte ca. 19 m²

* Inhoud ca. 174 m³

Bijdrage V.v.E. : ca. € 60,-- per maand

Bouwjaar woning : 1934

Oplevering : In onderling overleg!

ROYALE
TUIN EN
SCHUUR



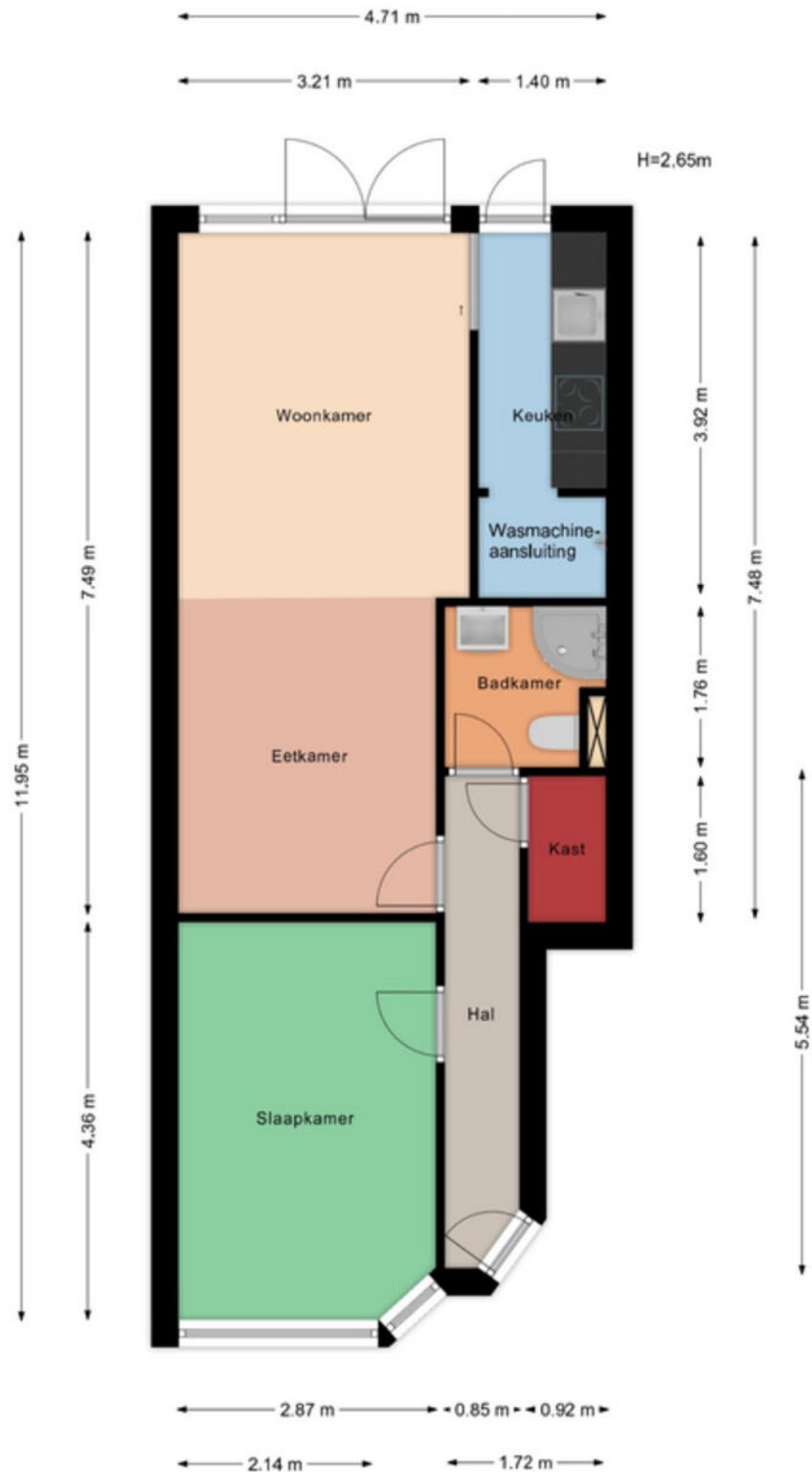






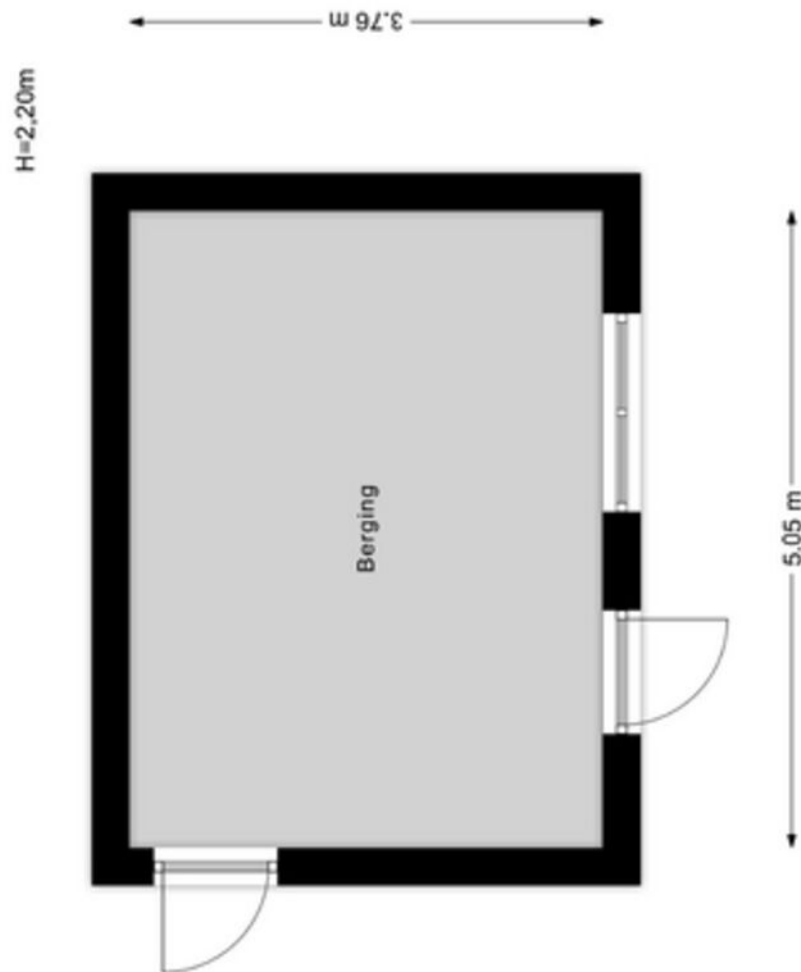


PLATTEGROND BEGANE GROND



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			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Onderbouwverlichting keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamer, 2 dubbele en 1 enkele met ladenblok			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur woonkamer			X
- Hordeur keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinkast, tegen rechter schutting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
LED verlichting in de schuur		X	



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

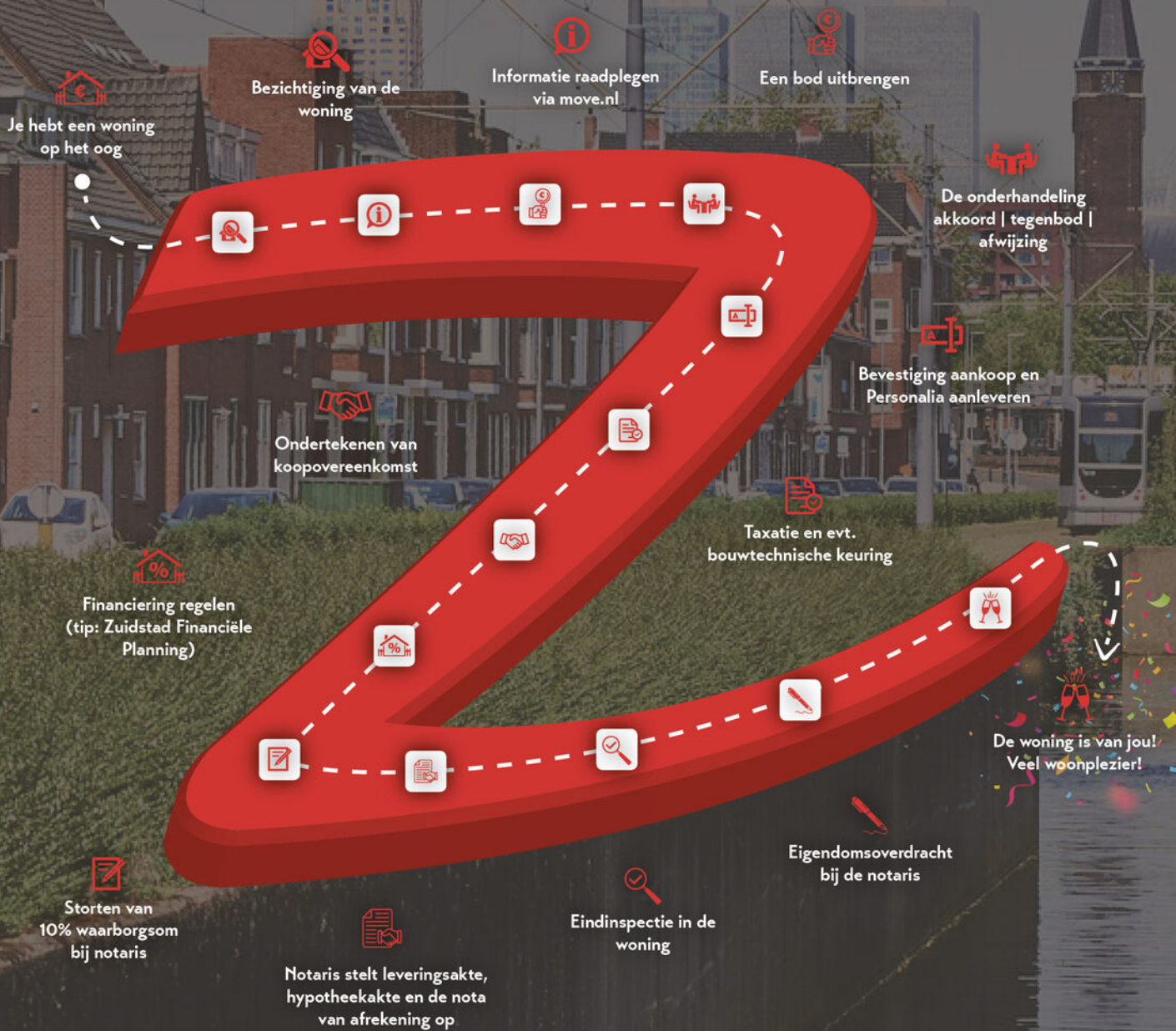
OUD-CHARLOIS



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!



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 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!

IIII NWWW



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

