



3073 NG ROTTERDAM

# OOSTENDAMSTRAAT 163 A



BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.



84 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1925



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](https://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-prijs	€ 275.000 k.k.
Oplevering	Kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	Zadeldak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	266 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	2
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui

## ENERGIE

Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	Zadeldak met pannen
Cv-ketel	Intergas 2003

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie F, 5175-A, index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	VvE is niet actief
------------------	--------------------

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon	Noordwesten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER OOSTENDAMSTRAAT 163 A



## FANTASTISCHE BOVENWONING OP LOOPAFSTAND VAN HETBRUISENDE 'HART VAN ZUID'!

Oostendamstraat 163-A is een comfortabele 3 kamer bovenwoning met aansprekende details, hoge plafonds en een fijn balkon aan de achterzijde.

Het pand heeft een karakteristieke uitstraling en is als pand in de jaren '90 aan de buitenzijde gerenoveerd. Ook binnen is de woning verbouwd, waardoor een stijlvolle indeling is gecreëerd. De eigen woningentree is op de begane grond met trapopgang naar de woonverdieping. De woonkamer met luxe inbouwkeuken aan de achterzijde is ruim, sfeervol en heeft veel lichtinval. Ook de badkamer op de slaapverdieping is luxe uitgevoerd. Verder is het genieten op het brede balkon aan de achterzijde van de woning. Kortom: laat de foto's je overtuigen om de woning in werkelijkheid te zien!

De buurt ligt uitstekend voor wie graag gebruik maakt van openbaar vervoer en het heerlijk vindt op te winkelen in het grootse overdekte winkelcentrum Zuidplein. Sowieso is het in de omgeving van Zuidplein goed toeven. Het gebied heeft een ware metamorfose ondergaan, met onder andere een nieuw zwembad en het kunstenpand. Ook het groene Zuiderpark is in de buurt, evenals scholen en buurtwinkels. Iets verderop kun je genieten van de verschillende kades rond de Maashaven en Rijnhaven, plus alle uitgangsvoorzieningen die je daar hebt.

Deze kans laat je toch niet lopen? Van harte welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

\* Woningentree op de begane grond; trapopgang naar de eerste, woonverdieping.

### Eerste verdieping:

\* Overloop voorzien van laminaatvloer; trapopgang naar tweede verdieping; toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Ruime toilet voorzien van wandcloset, fonteintje, betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots.

\* Heerlijke woonkamer voorzien van laminaatvloer, hoge plafonds met fraaie plafondbalkon, schuifpui naar het balkon en open keuken met moderne keukeninrichting.

\* Keukenruimte met een lichte keukenopstelling met betonlook werkblad en diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat, koelkast, vrieskast en schouw afzuigkap.

\* Balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning.

### Tweede verdieping:

\* Overloop voorzien van laminaatvloer; toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje, moderne betegeling en verlaagd plafond met inbouwspot.

\* Luxe badkamerruimte voorzien van moderne betegeling, douchecabine, wastafelmeubel, design-radiator en wasmachine-aansluiting. Er is een aparte kast met de combiketel.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

**BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER OOSTENDAMSTRAAT 163 A



\* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.
- \* De wijk Bloemhof 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 deels voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Intergas, ca. 2003).
- \* 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 dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 84 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 266 m<sup>3</sup>

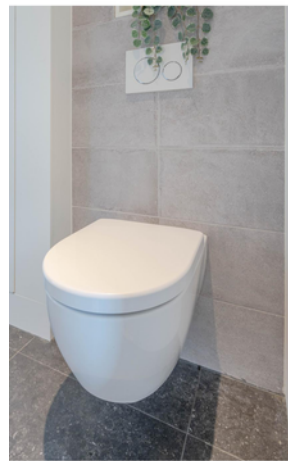
Bijdrage V.v.E. : Niet actief  
Bouwjaar woning : 1925  
Oplevering : Kan snel

LUXE  
BADKAMER-  
RUIMTE

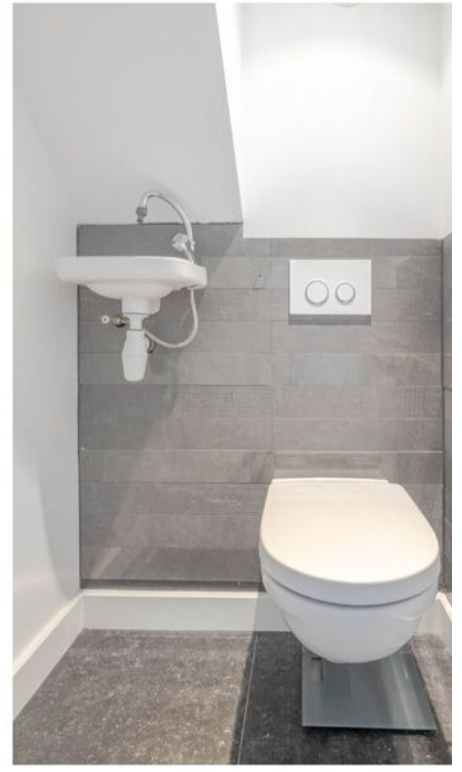




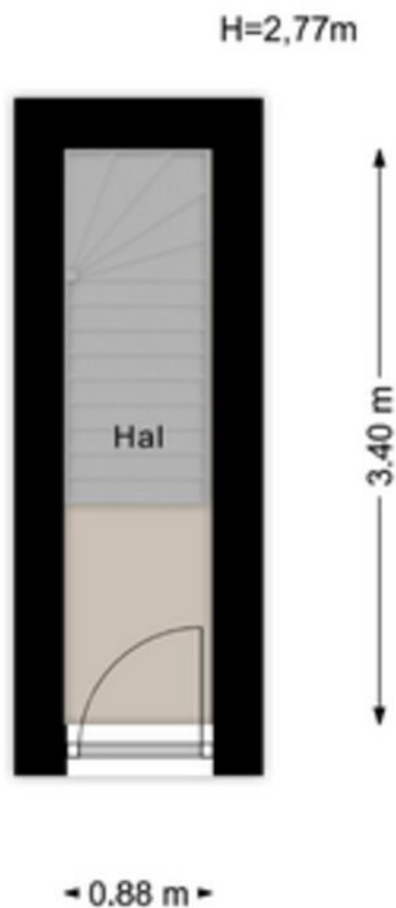






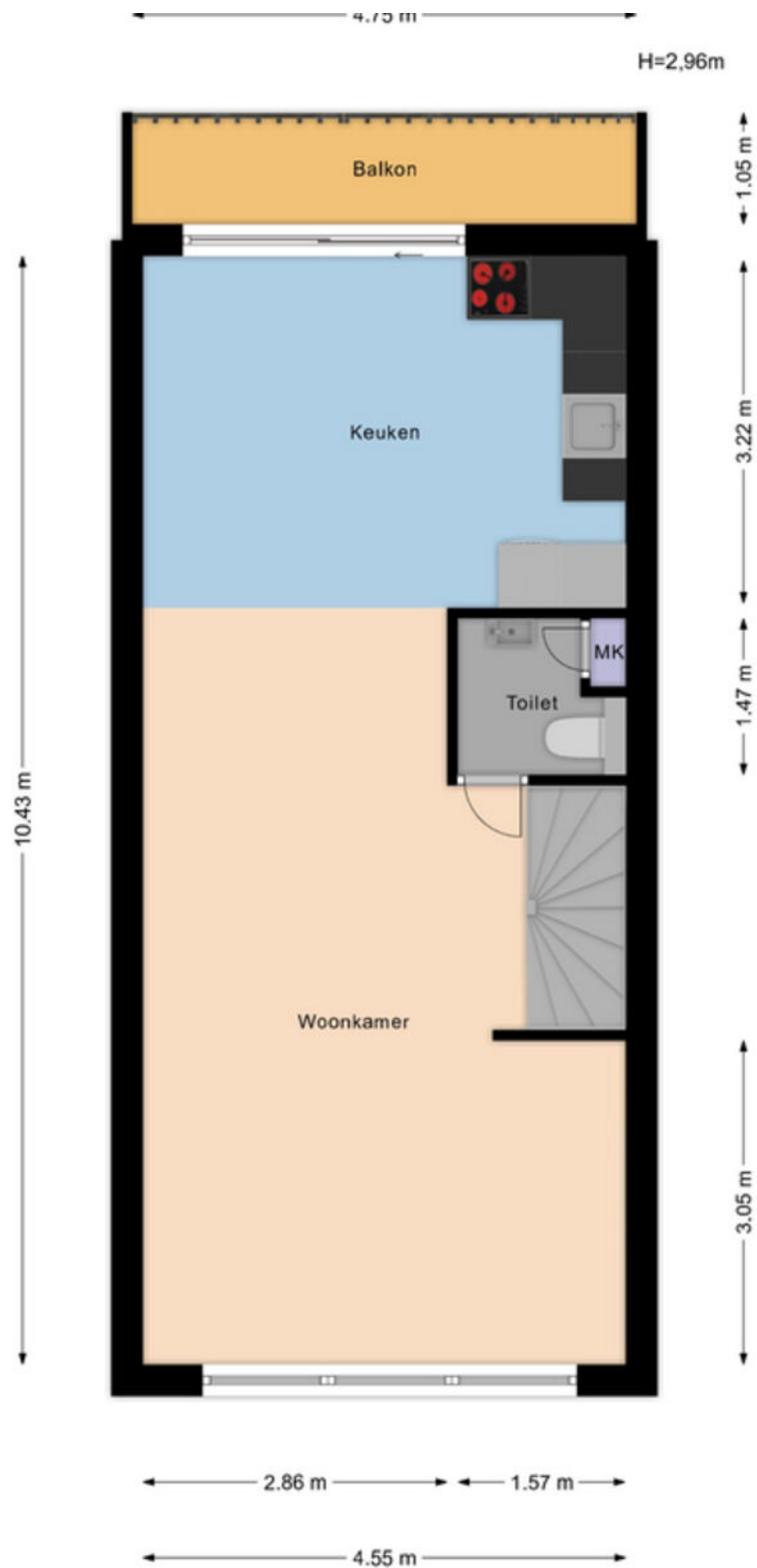


# PLATTEGROND ENTREE



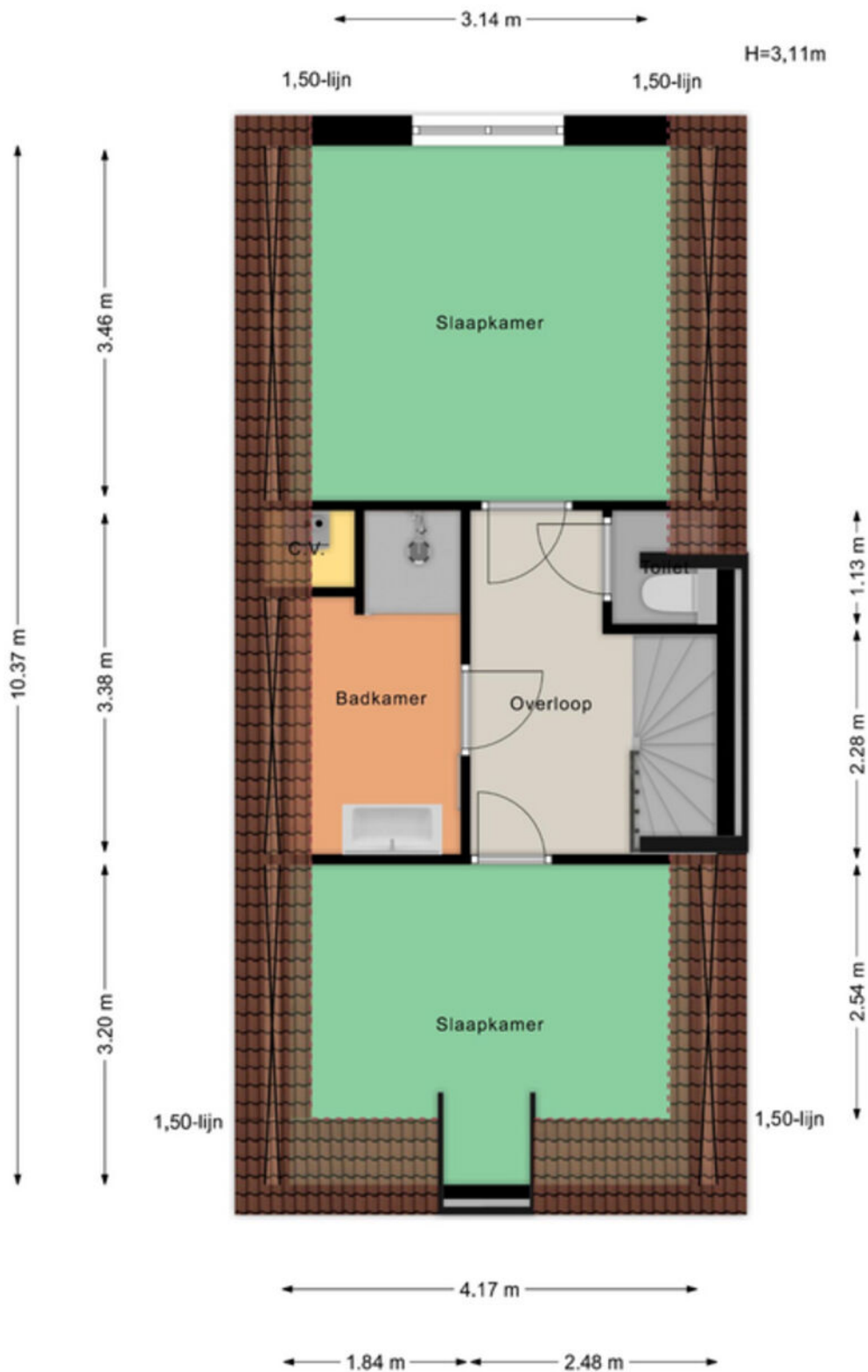
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND 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.

# 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.



WIJK IN OPKOMST,  
MIX VAN  
BEWONERS.

FEIJENOORD, BLOEMHOF

# BLOEMHOF



Doorkruist door de Lange Hilleweg door de singel met aan de noordkant veel portiekwoningen en aan de zuidkant vooral laagbouw met veel tuintjes en smalle straatjes. Met meer dan 150 verschillende nationaliteiten en zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, is de wijk een bonte mix van bewoners en culturen. Rondom de wijk zijn veel winkelstraten en in het hart vind je een supermarkt, een bakker en een apotheek. Op loopafstand zijn bushaltes, tramhalte Hillevliet en verder woon je op steenworp afstand van het Hart van Zuid met o.a. het winkelcentrum en metrostation Zuidplein.




# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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 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



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

