



3083 ZB ROTTERDAM

# BUIZERDSTRAAT 4 B



VRAAGPRIJS € 182.500 K.K.



50 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1951



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

Vraagprijs	€ 182.500 k.k.
Oplevering	Kan snel!

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	50 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	171 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	2
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energietabel	<b>G</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2017

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 3156, index 83
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 136,72 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Twee balkons, gelegen op het noorden en zuiden
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER BUIZERDSTRAAT 4 B



## ZOEK JE EEN FIJN APPARTEMENT OP EEN CENTRALE PLEK?

Dit verzorgde 3 kamer appartement op de eerste verdieping is gelegen op een gewilde locatie op Zuid. Binnen enkele minuten op de snelweg of in het centrum van Rotterdam? Dat kan vanuit de Buizerdstraat 4-B!

Laten we alvast een kijkje nemen in de woning. Bij binnenkomst valt meteen de hoeveelheid lichtinval op. Vanuit de ruime hal is er toegang tot de woonkamer aan de voorzijde met een deur naar de achtergelegen grootste slaapkamer. Er is een nette keukenruimte met degelijke inbouwkeuken en een deur naar het kleine balkon aan de voorzijde. Verder krijg je de beschikking over een tweede slaapkamer aan de achterzijde, een functionele badkamer en separate toiletruimte. Vanuit de beide slaapkamers is het op de zuidkant gelegen balkon te bereiken. De gehele woning is voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing, er is centrale verwarming middels een eigen C.V.-combiketel en in de onderbouw is een eigen kelderberging.

De ligging is perfect aan de rand van de wijk Charlois. Om de hoek is de Dorpsweg; een doorgaande weg met binnen 5 minuten aansluiting op Rijksweg A15 en via de Maastunnel ben je in een vlotte rit in het centrum van Rotterdam. Vlakbij is het Zuiderpark en het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein ligt in het Hart van Zuid, het gebied van Rotterdam wat volop in ontwikkeling is en waar alle stadsfaciliteiten te vinden zijn!

Kom je snel langs voor een bezichtiging? Welkom!

### Indeling:

- \* Middels gesloten woningentree toegang tot het trappenhuis en de bergingen.
- \* Berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Eerste verdieping:

- \* Woningentree (met naast de voordeur de meterkast); hal voorzien van laminaatvloer en vaste kast.
- \* Toiletruimte voorzien van betegeling en duoblok-toiletopstelling.
- \* Keukenruimte aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, inbouwkeuken met apparatuur: gaskookplaat, oven, koelkast, afzuigkap en opstelling van de C.V.-combiketel. Deur naar het kleine balkon aan de voorzijde.
- \* Balkon aan de voorzijde, gelegen op het noorden.
- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, vaste kast en toegang tot slaapkamer I.
- \* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, vaste kast en een deur naar het balkon.
- \* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuiden.
- \* Badkamer voorzien van doucheruimte, wasmachine-aansluiting en witte betegeling.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, vaste kast en eveneens een deur naar het balkon aan de achterzijde.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel G, geldig tot 13 september 2027.

VRAAGPRIJS € 182.500 K.K.



# LEES ALLES OVER BUIZERDSTRAAT 4 B



- \* Energielabel G, geldig tot 13 september 2027.
- \* 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.
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2017).
- \* 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. 50 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 171 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 136,72 per maand
Bouwjaar woning	: 1951
Oplevering	: Kan spoedig!

HET APPARTEMENT  
BESCHIKT OVER TWEE  
SLAAPKAMERS!





EEN PERFECTE  
LIGGING AAN DE  
RAND VAN  
CHARLOIS









BALKON AAN DE  
ACHTERIJDE,  
GELEGEN OP HET  
ZUIDEN





DE BADKAMER IS  
VOORZIEN VAN EEN  
DOUCHERUIMTE



# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



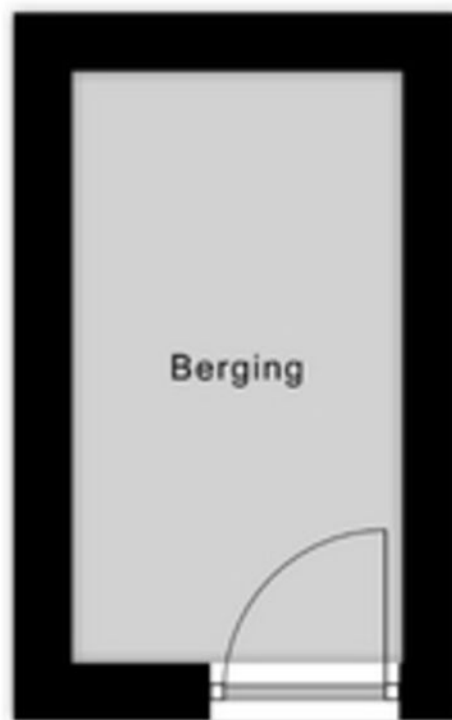
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BERGING



← 1.72 m →

H= 2,22 m



↑ 3.07 m ↓

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



ZUID OP ZIJN BEST!  
HISTORISCH  
WONEN!

CHARLOIS

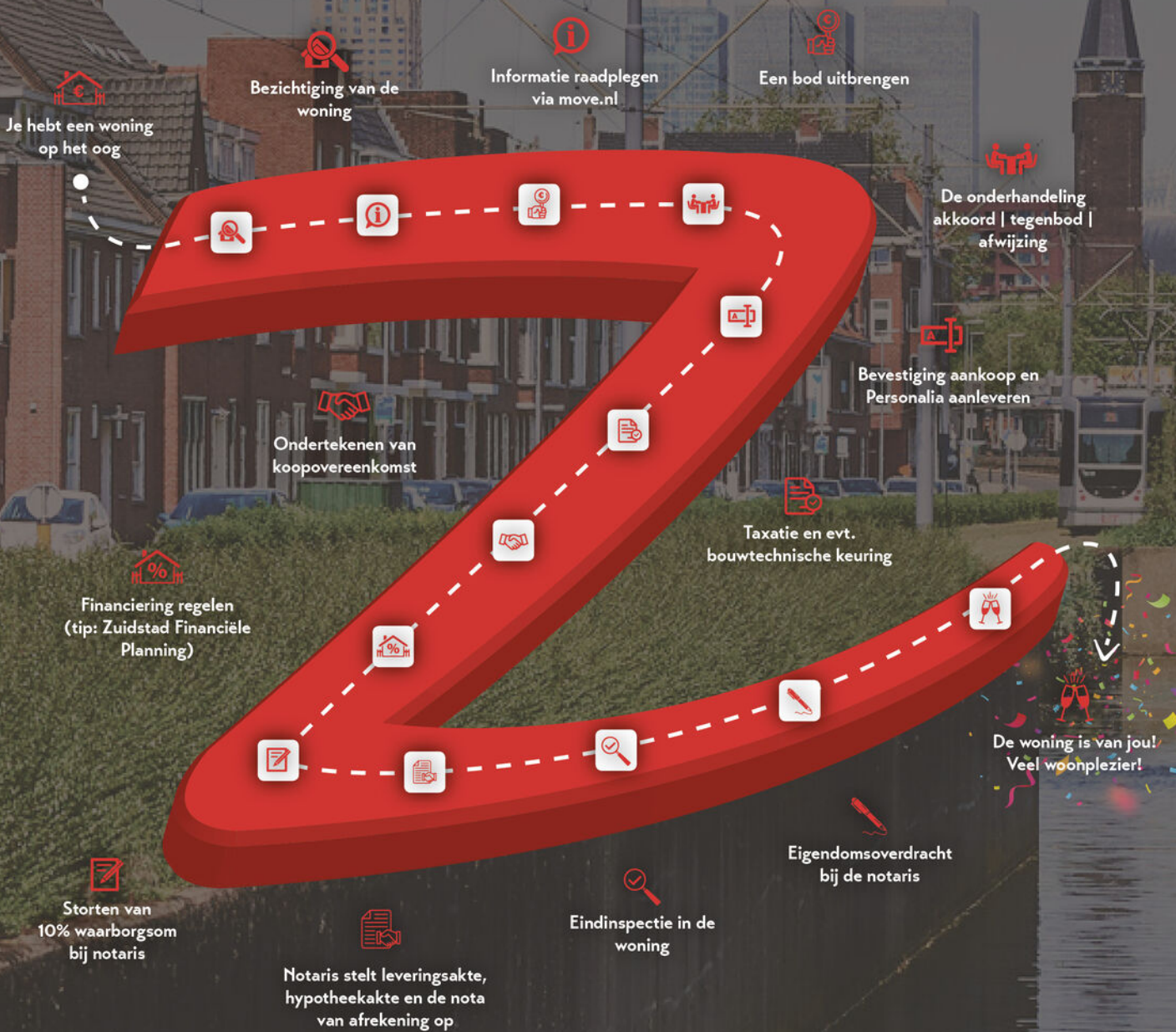
# OUD-CHARLOIS



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](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

