



3083 DX ROTTERDAM

# VAN SWIETENLAAN 87 B



VRAAGPRIJS € 175.000 K.K.



57 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1952



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.

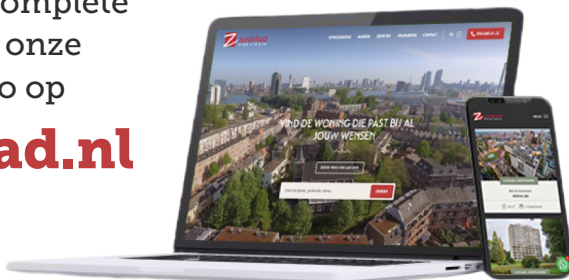
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 175.000 k.k.
Oplevering	Kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	57 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Inhoud	193 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	<b>F</b>
Verwarming	Gashaard
Warmwater	Geiser eigendom

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, 3100-A, index 6
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 118,60 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Zuiden en noorden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER VAN SWIETENLAAN 87 B



## BOUW JIJ DEZE KLUSWONING OM TOT EEN NIEUW THUIS?

Deze 3-kamerwoning aan de Van Swietenlaan 87-B is praktisch ingedeeld en heeft een centrale ligging middenin het Hart van Zuid. Ben jij een echte klusser óf laat je de woning graag naar eigen smaak verbouwen? Dan is deze woning iets voor jou!

Bij binnenkomst krijg je de beschikking over een ruime hal met toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer aan de voorzijde staat in verbinding met de slaapkamer aan de achterzijde middels schuifdeuren en aan de voorzijde is er nog een slaapkamer. Middels de keukenruimte krijg je toegang tot de functionele badkamer, er zijn twee balkons en in het onderhuis krijg je beschikking over een ruime kelderberging van maar liefst 14 m<sup>2</sup>.

Carnisse, gelegen middenin het Hart van Zuid, is volop in ontwikkeling. Zo wordt op dit moment hard gewerkt aan de realisatie van de Carnissepoort. Winkelcentrum en bus-/metrostation Zuidplein zijn vernieuwd en er is een wandelpromenade aangelegd waar het Kunstenpand, de bibliotheek, het theater en het 50-meter zwembad onderdeel van zijn. In het grootste stadspark van Nederland, het Zuiderpark, is onlangs een nieuw hotel gebouwd. Ben je op zoek naar ontspanning dan kun je in het park terecht voor een wandeling of een rondje hardlopen. Uitvalswegen richting de snelweg zijn binnen enkele minuten te bereiken. Wil je juist de stad in? Dan is de metro een goede optie!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.  
Welkom op Zuid!

### Indeling:

- \* Entree via gesloten portiek met de postbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.
- \* Royale kelderberging (ca. 14 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Eerste verdieping:

- \* Woningentree, ruime hal met meterkast, vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en lichte betegeling.
- \* Woonkamer aan de voorzijde met veel lichtinval, schouw met de gashaard, vaste kast en schuifdeuren naar de achtergelegen slaapkamer.
- \* Slaapkamer I aan de achterzijde met een vaste kast.
- \* Keukenruimte met de wasmachine-aansluiting, vaste kast, toegang tot de badkamer en een deur naar het balkon aan de achterzijde.
- \* Functionele badkamer voorzien van wastafel met douche en lichte betegeling.
- \* Balkon aan de achterzijde gelegen op het zuiden.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde met een vaste kast en een deur naar het balkon.
- \* Balkon aan de voorzijde gelegen op het noorden.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel F, geldig tot en met 19 januari 2034.
- \* De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al

VRAAGPRIJS € 175.000 K.K.



# LEES ALLES OVER VAN SWIETENLAAN 87 B



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 houten kozijnen met enkele beglazing.

\* Verwarming middels een gashaard en warmwatervoorziening middels een geiser.

\* 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. 57 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 14 m<sup>2</sup>

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 5 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 193 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : ca. € 118,60 per maand

Bouwjaar woning : 1952

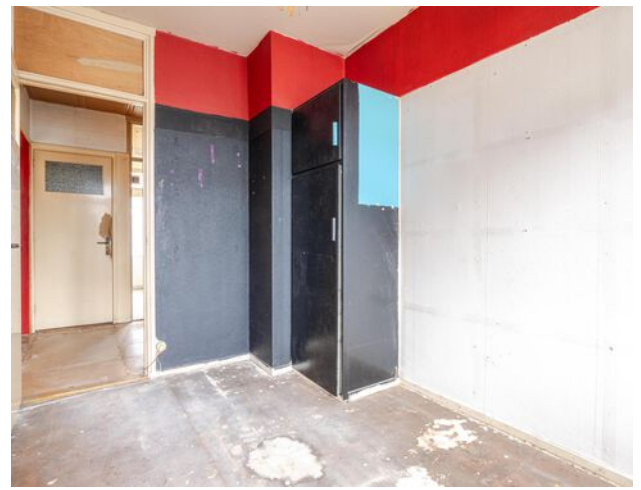
Oplevering : Kan snel!

EEN BALKON  
OP HET ZUIEN  
ÉN OP HET  
NOORDEN











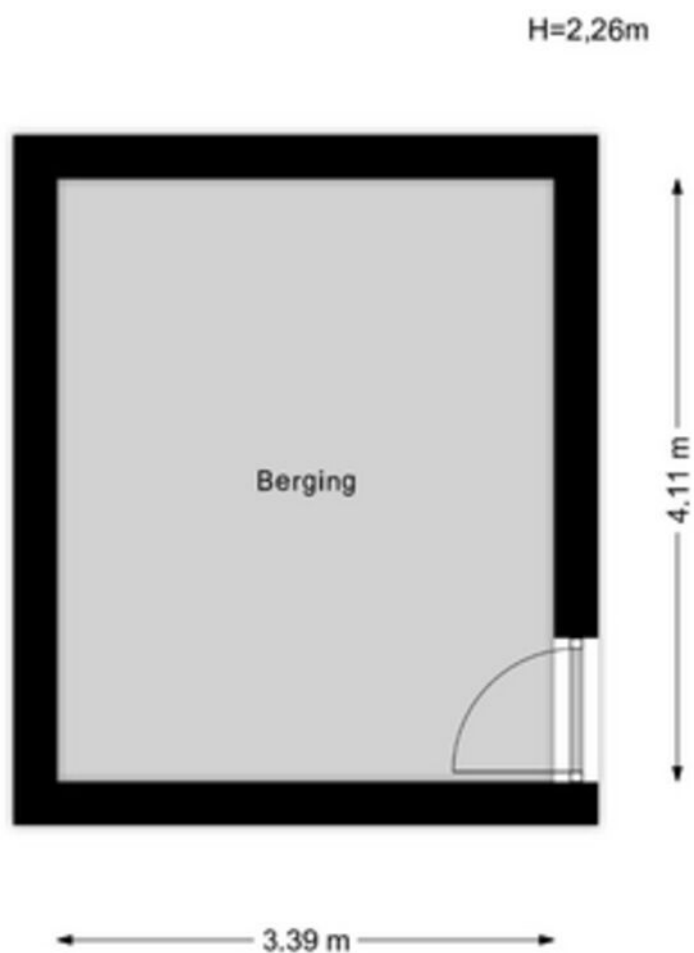


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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



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 - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		



VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE

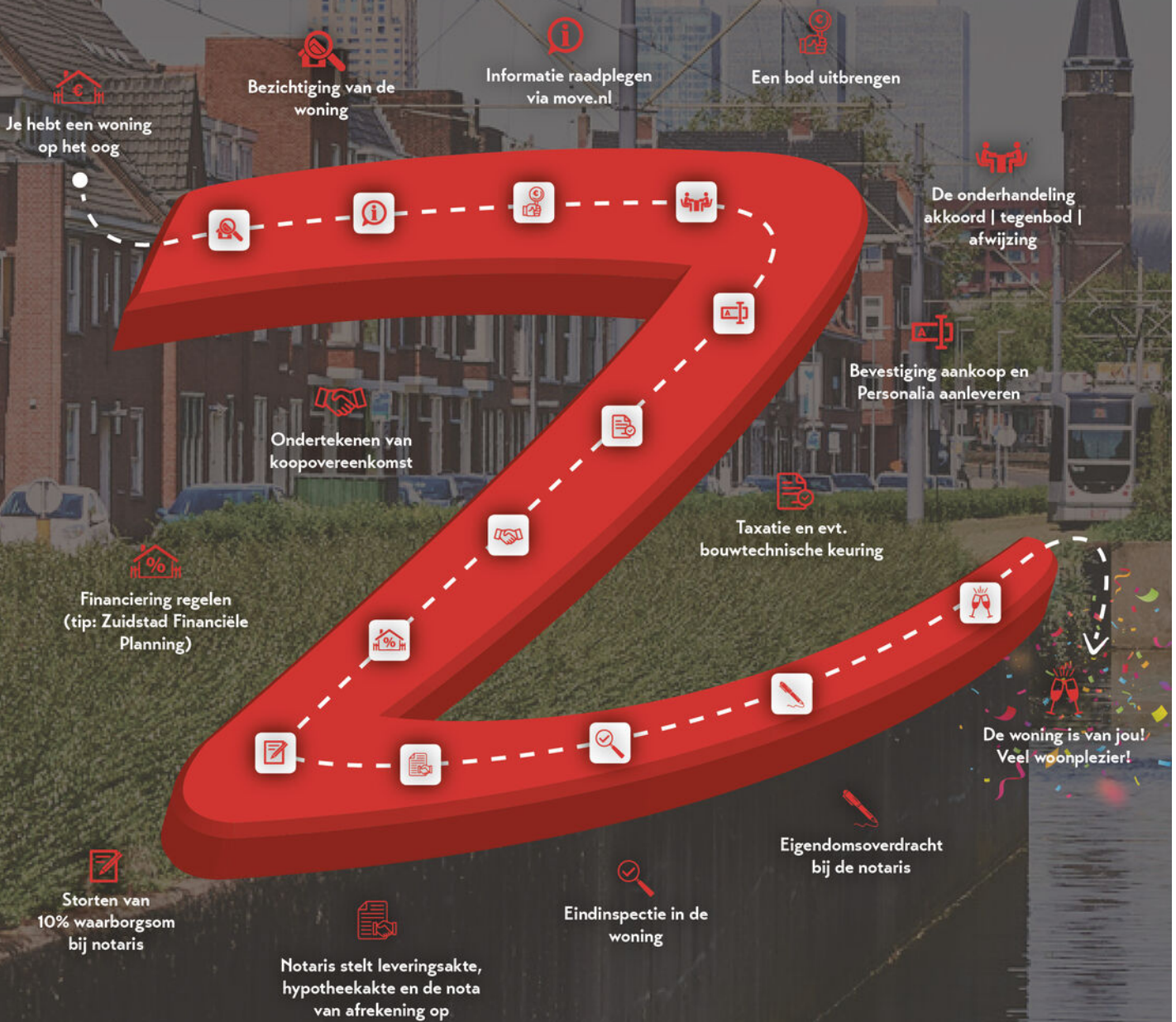


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je wilt.

De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en driekamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: ongeveer 75%. De vooroorlogse wijk is van alle gemakken voorzien en is voor veel jonge mensen het beginpunt van hun wooncarrière. Carnisse zit in de lift. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd en gebouwd in de wijk. Ontdek de verrassend groene straten en singels!



# 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](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

