



3075 BH ROTTERDAM

DORDTSESTRAATWEG 735



BIEDEN VANAF € 350.000 K.K.



174 m² wonen



4 slaapkamers



1920



211 m² perceel



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	€ 350.000 k.k.
Oplevering	Kan snel

BOUWVORM

Soort object	herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	zadeldak
Ligging	aan drukke weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	174 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	588 m ³
Perceeloppervlakte	211 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

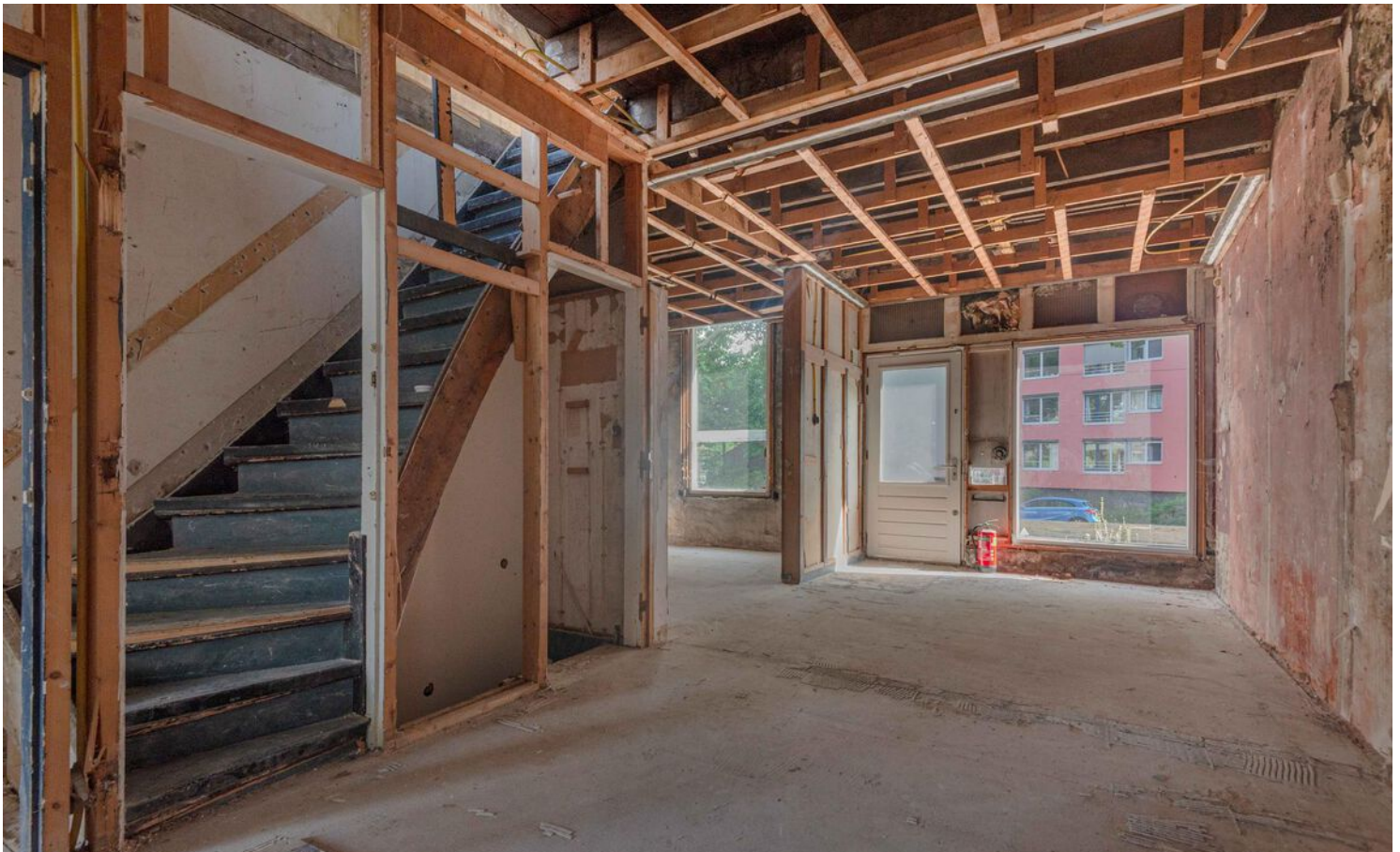


KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois, K, 211
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	achtertuint, zijtuin
Achtertuint	130 m ² (1400 cm diep en 930 cm breed)
Ligging tuin	zuidwest
Balkon / dakterras	dakterras, gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORDTSESTRAATWEG 735



WIE KAN HET ZICH NOG HERINNEREN?

Op de Dordtsestraatweg 735 was het dierenartsencentrum Rotterdam gevestigd en daarvoor een sigarenzaak. Nu is het royale pand van binnen gestript en kun jij binnenstappen om je plannen te realiseren. Of het nu gaat om het uitoefenen van een bedrijf, werken vanuit huis of wonen, het huidige bestemmingsplan biedt ruimte om aan de slag te gaan. De richtprijs is € 399.500,- K.K.

Het pand vraagt een projectmatige aanpak, waarbij de verschillende etages je de mogelijkheid geven de indeling af te stemmen op de woon- en/of werkbehoefte. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan het verplaatsen van trappen en het realiseren van openslaande deuren naar het dakterras. De plattegronden en foto's geven een goede eerste indruk van de staat en grootte van de verschillende vertrekken, maar een bezichtiging ter plaatse geeft de beste indruk.

De straat kent een rijke historie en ligt tussen de verschillende woongebieden van Vreewijk. Door de stadse ligging zijn de meeste voorzieningen aan te fietsen. Wil je gebruik maken van het OV dan loop je gemakkelijk naar de nabij gelegen bus- en tramhalte. Ook is het Zuiderpark en het Hart van Zuid in de buurt.

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree; binnenkomst op dijkniveau, zowel aan de voorzijde- als aan de zijkant.
- * Open ruimte die de mogelijkheid biedt om bijvoorbeeld een woonkamer met openkeuken te realiseren. Ook is het mogelijk om van deze ruimte

een kantoor te creëren.

- * Pantryruimte met de mogelijkheid tot het aanleggen van sanitair.

Eerste verdieping:

- * Vaste trap naar de eerste verdieping;
- * Open ruimte met de mogelijkheid om 3 slaapkamers te creëren.
- * Toegang tot het dakterras (niet omheind) van maar liefst 19 m² gelegen op het zuidwesten! Hier kun je heerlijke plek maken om te genieten van de zon.

Onderhuis:

- * Vanaf de begane grond heb je een vaste trap naar het onderhuis.
- * Ook hier bevindt zich de mogelijkheid tot het creëren van meerdere slaapkamers of werkruimte(n).
- * Ruimte voor een pantry.
- * Vanuit deze verdieping loop je via de zijkant van het huis, de achtertuin in.
- * Achtertuin van ca. 11 meter diep, gelegen op het zuidwesten. Hier kun je zowel genieten van de zon als schaduw. Via de zijtuin kun je de naar de voorzijde van de woning komen. De zijtuin is eventueel ook in te richten als parkeergelegenheid.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel G, geldig tot 12 januari 2032.
- * De wijk Vreewijk valt NIET onder de opkoopbescherming, dus ook beleggers hebben de

BIEDEN VANAF € 350.000 K.K.



LEES ALLES OVER DORDTSESTRAATWEG 735



mogelijkheid te reageren. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond. Het bij kenmerken opgegeven aantal slaapkamers ziet op de mogelijkheid ca. 4 slaapkamers te realiseren.

* De notariële eigendomsoverdracht van dit appartement dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: Beurs notaris te Rotterdam.

* 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 voormalig huurpand betreft.

* **BESTEMMINGSPAN:** Op basis van het huidige bestemmingplan is de bestemming gemengd en kan er een bedrijf (t/m categorie 2), maatschappelijke voorziening of kantoor op de begane grond worden gevestigd. Voor wat betreft wonen kan dat op alle verdiepingen. Voor alle details is het bestemmingsplan bij ons op te vragen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 174 m²

* Externe bergruimte ca. 9 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 19 m²

* Inhoud ca. 588 m³

Bouwjaar woning : 1920

Oplevering : Kan snel.

ACHTERTUIN VAN
CA. 14 METER DIEP,
GELEGEN OP HET
ZUIDWESTEN

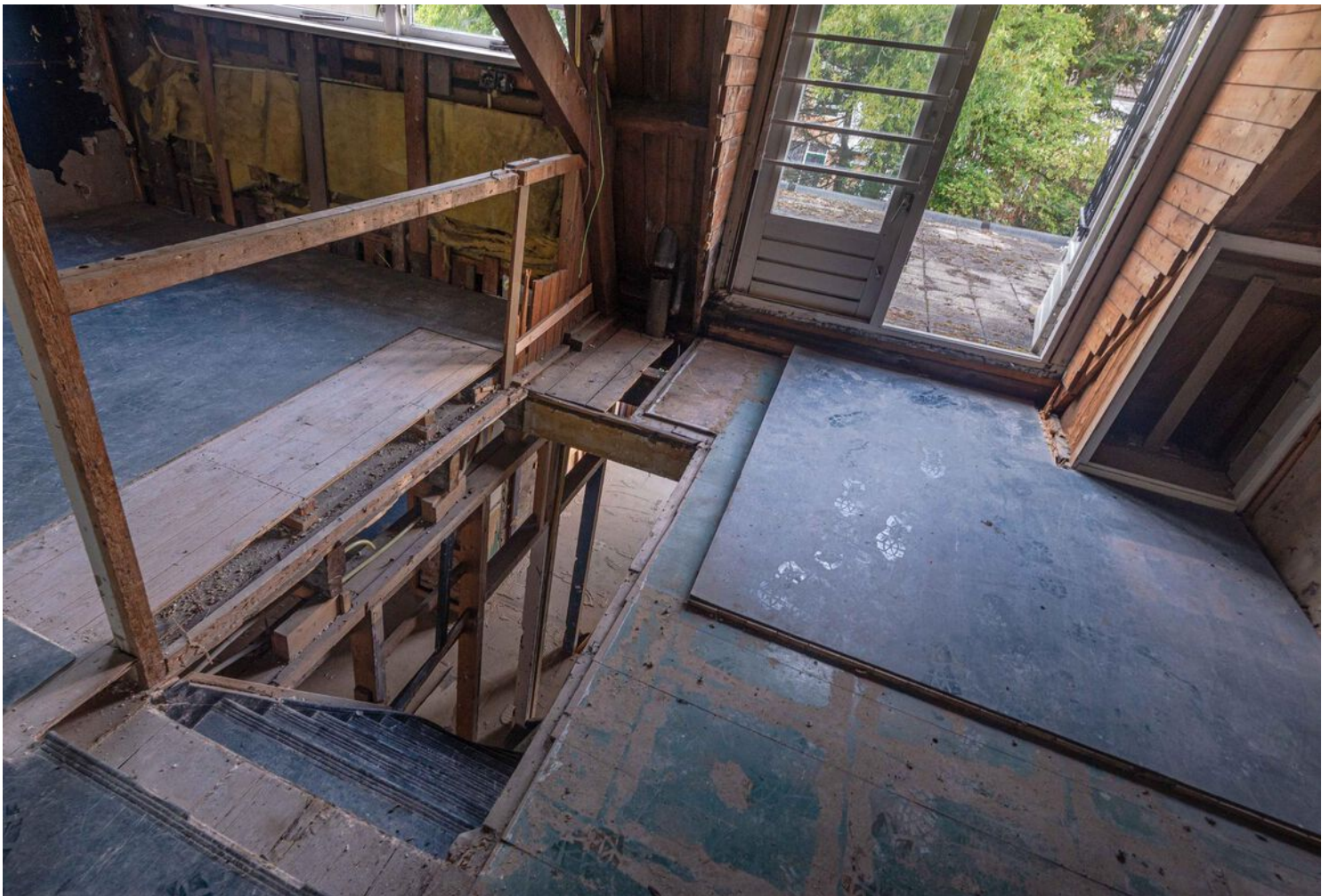


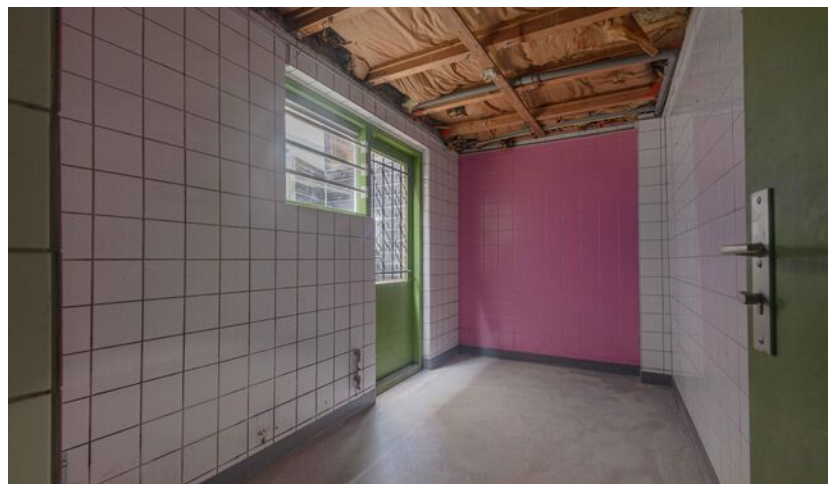


MAAK VAN HET
DAKTERRAS EEN PLEK
OM FIJN TE GENIETEN
VAN DE ZON



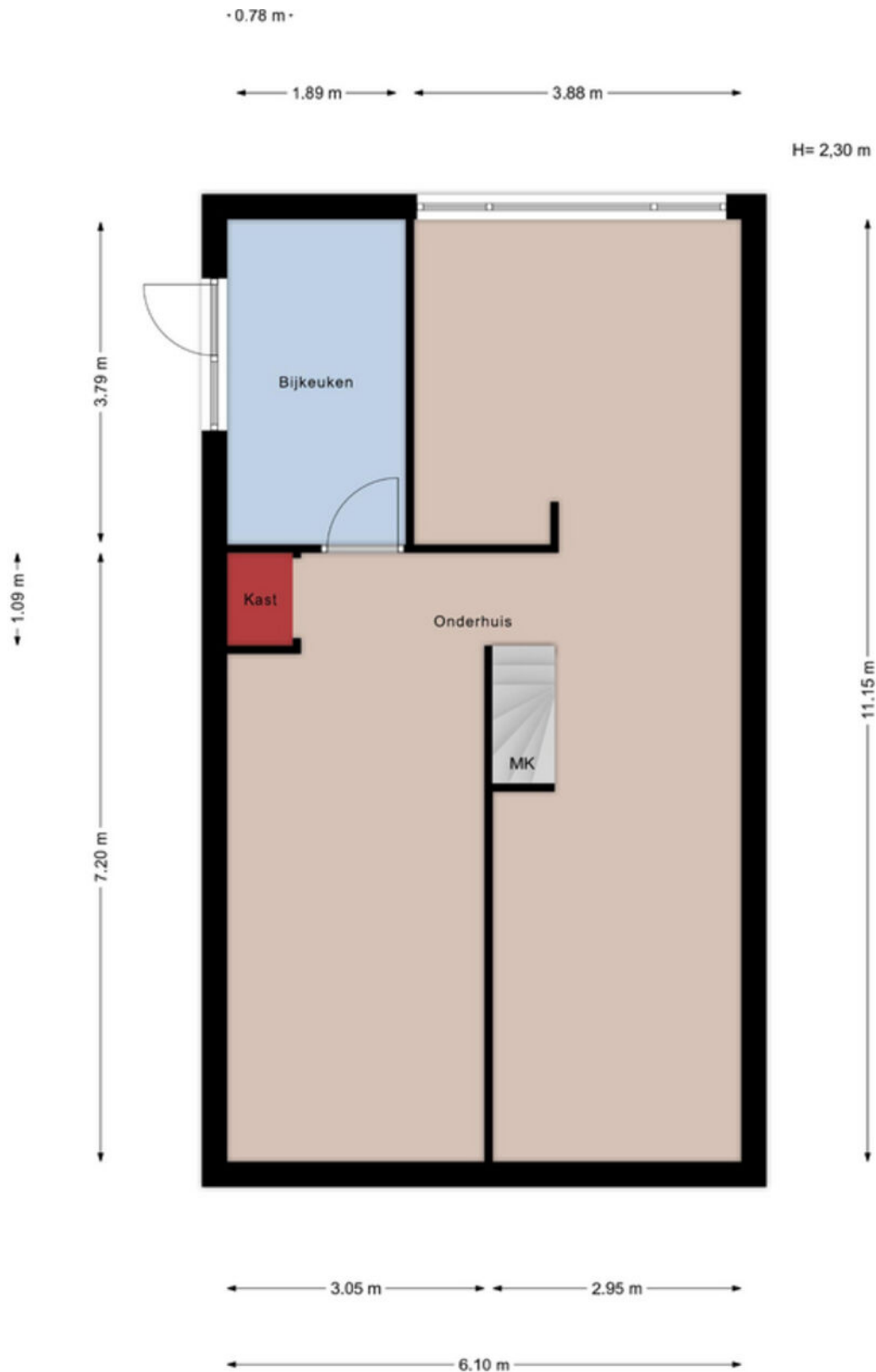






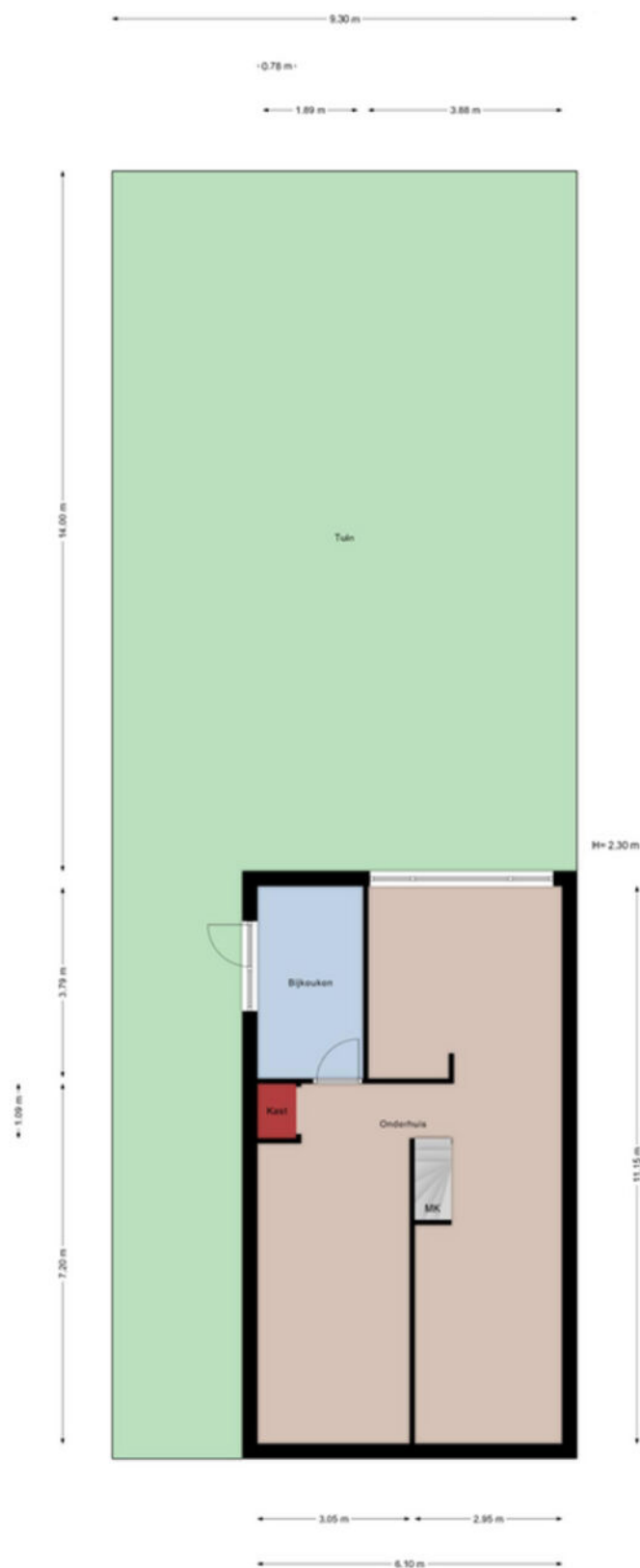


PLATTEGROND - ONDERHUIS



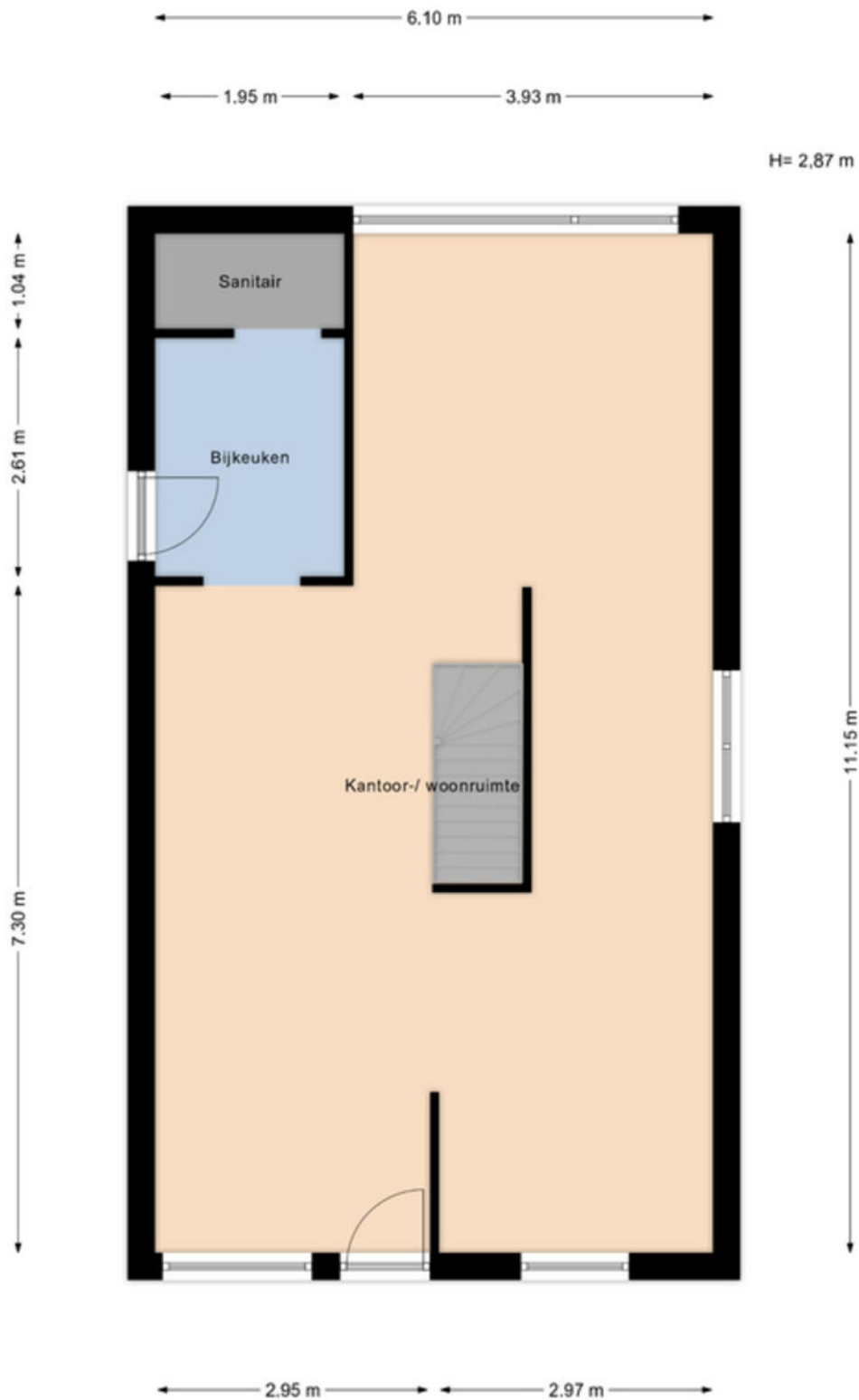
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - ONDERHUIS MET TUIN



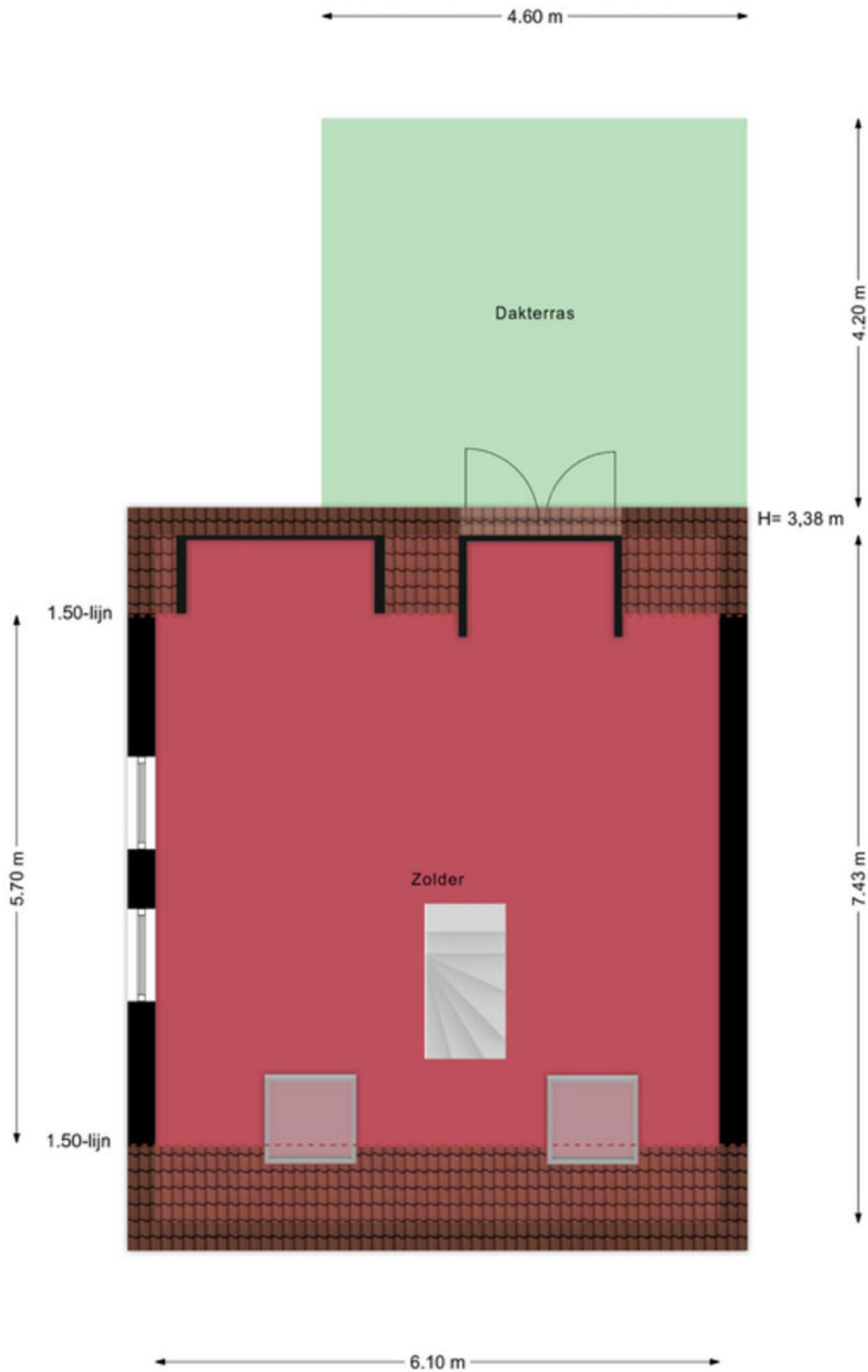
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - DIJKNIVEAU



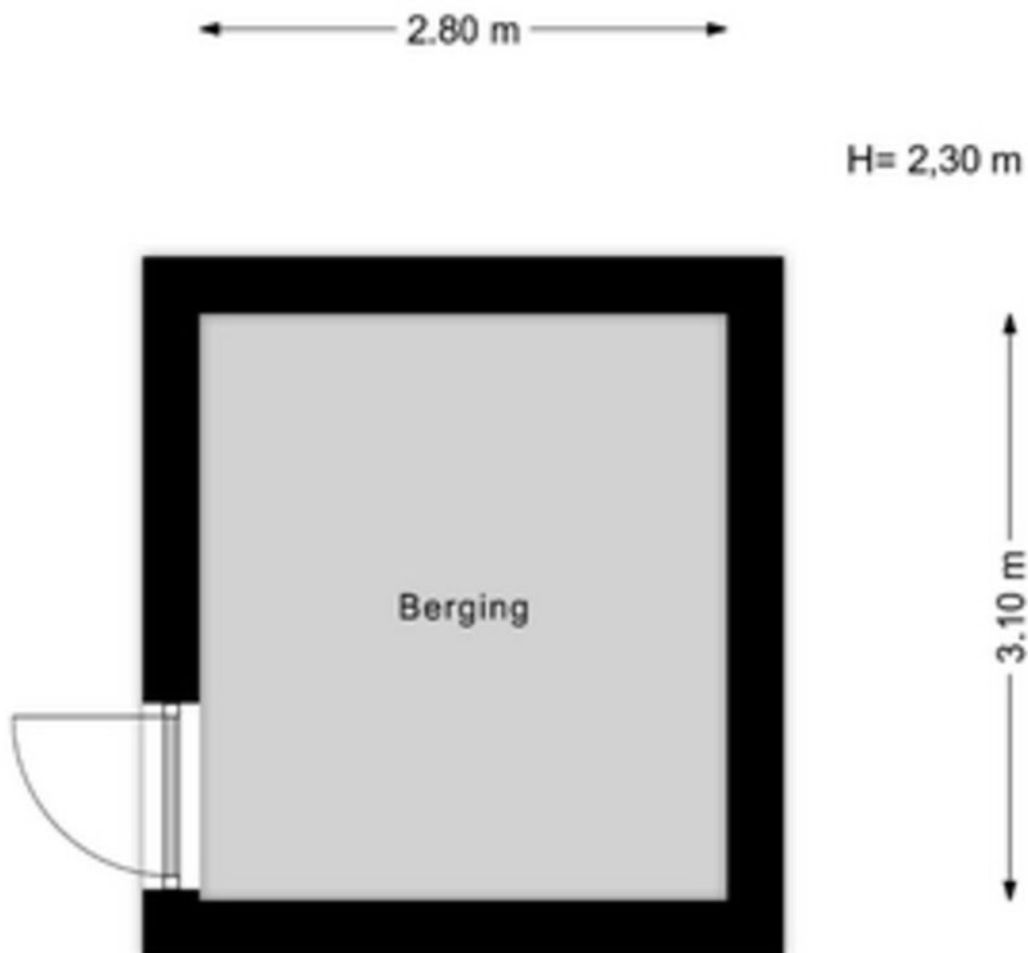
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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 - SCHUUR



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.


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie K Perceel 211</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---





GROENE WIJK MET
VEEL EENGEZINS-
WONINGEN!

DE VAAN, TUINDORP, VREEWIJK

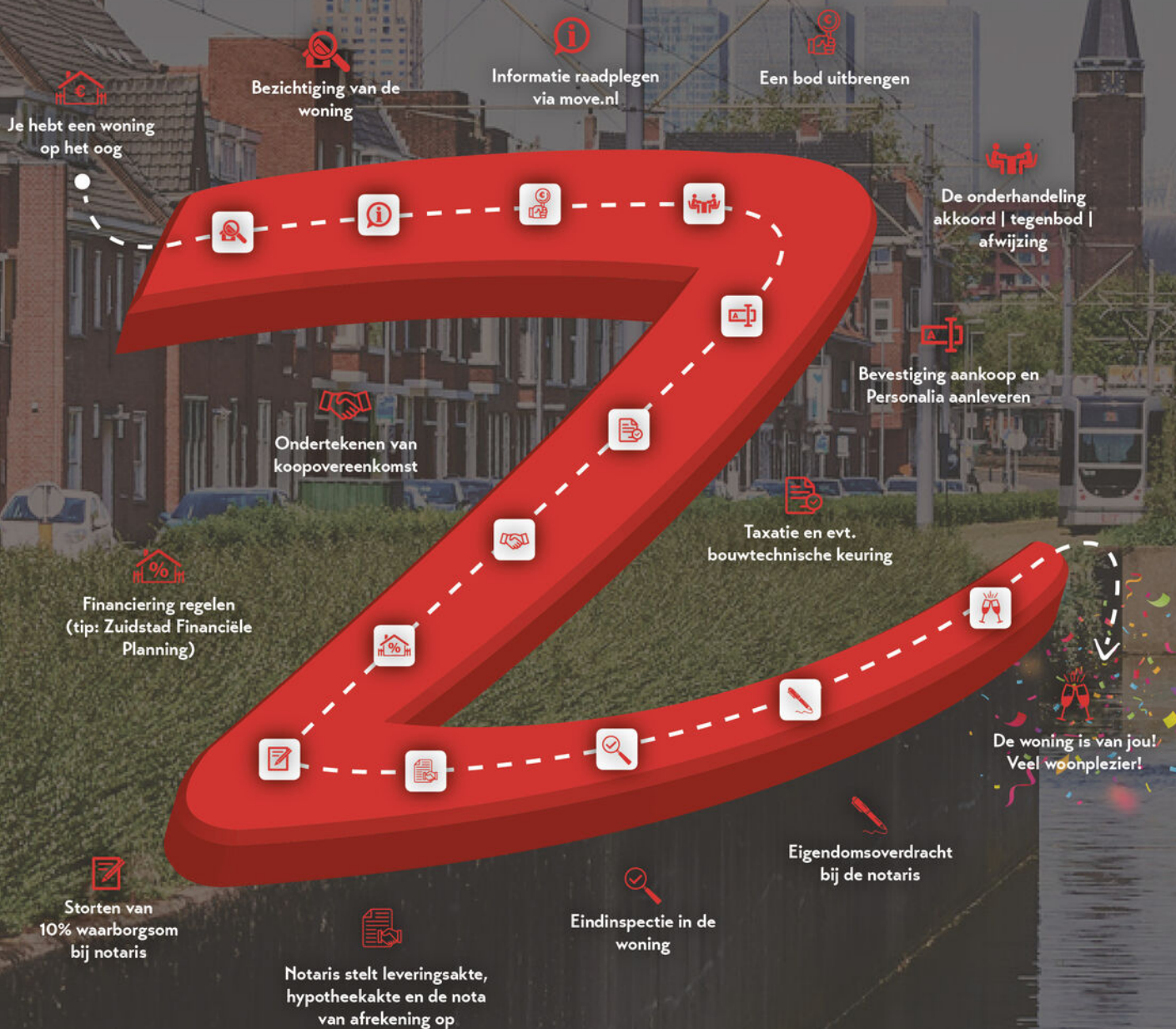
VREEWIJK



Eén van de eerste en grootste tuindorpen in ons land en uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het dorpse karakter van deze wijk is nog altijd het kenmerkende aspect! Bijna alle huizen hebben een tuin en tussen de huizen liggen prachtige binnenterreinen. Mensen die eenmaal in Vreewijk wonen, wonen er vaak hun hele leven. Er zijn 4 basisscholen en op de Groenzoom kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Aan de rand van de wijk zit het Ikazia ziekenhuis. De sociale samenhang in de wijk in combinatie met het leven in de grote stad maken het geweldig om hier te wonen!



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

