

3081 BJ ROTTERDAM

DORDTSELAAN 101 A



KOOPSOM € 375.000 K.K.



183 m² wonen



4 slaapkamers



1933



3e 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

| | |
|------------|----------------------|
| Vraagprijs | € 425.000 k.k. |
| Oplevering | In onderling overleg |

BOUWVORM

| | |
|--------------|----------------|
| Soort Object | Bovenwoning |
| Soort Bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1933 |
| Soort Dak | Plat dak |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 183 m ² |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 22 m ² |
| Inhoud | 597 m ³ |

INDELING

| | |
|------------------|---|
| Aantal Kamers | 6 (Waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 3 |
| Gelegen Op | 3 |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui |

ENERGIE

| | |
|--------------|-------------|
| Energielabel | B |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Verwarming | C.v.-ketel |
| Warmwater | C.v.-ketel |
| Cv-ketel | 2015 |

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Charlois, G, 5780, index 13 |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

VVE CHECKLIST

| | |
|------------------------|--------------------|
| Inschrijving KvK | Ja |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja |
| Periodieke Bijdrage | € 160,-- per maand |
| Reservefonds Aanwezig | Ja |
| Onderhoudsplan | Ja |
| Opstalverzekering | Ja |

BUITENRUIMTE

| | |
|--------------------|---|
| Ligging | Aan drukke weg, in woonwijk |
| Tuin | Geen tuin |
| Balkon / Dakterras | Klein balkon en dakterras gelegen op het westen, balkon gelegen op het oosten |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen |



LEES ALLES OVER DORDTSELAAN 101 A



ZOEK JE VEEL WOONOPPERVLAKTE OP EEN CENTRALE LOCATIE IN DE STAD?

Dordtselaan 101-A is een zeer royale bovenwoning van maar liefst ca. 183 m² en met energielabel B! Je krijgt 6 royale kamers, 2 balkons én een fantastisch dakterras, gesitueerd op het westen, tot je beschikking! Wat wil je nog meer?

Aan de levendige Dordtselaan, gelegen tussen winkelcentrum Zuidplein en de Erasmusbrug richting het centrum van Rotterdam bieden wij deze aantrekkelijke dubbele bovenwoning aan. Ideaal voor iemand die veel woonruimte zoekt!

Hier wonen betekent binnen 10 minuten over de Erasmusbrug in het stadscentrum, entree tot de hotspotgebieden Katendrecht en Kop van Zuid- (Entrepot) en op loopafstand van het Hart van Zuid. Het Hart van Zuid is een bruisend stukje Rotterdam waar de ontwikkelingen en investering blijven plaats vinden. Zo is Ahoy recent uitgebreid, het Kunstenpand met theater is opgeleverd en het nieuwe zwembad is inmiddels al even in bedrijf. Op dit moment wordt gewerkt aan de herinrichting van het busstation. Bekijk op hartvanzuid.nl de 3-D simulatie van alle ontwikkelingen rondom Zuidplein. Gelijk bij het Zuidplein ligt het prachtige Zuiderpark waar het aangenaam recreëren is.

Graag nodigen wij je uit voor een vrijblijvende bezichtiging. Hartelijk welkom!

Indeling:

Begane grond:

* Eigen woningentree met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

- * Gang voorzien van laminaatvloer, gangkast; meterkast en toegang tot verschillende vertrekken.
- * Toiletruimte met een duoblok-toiletopstelling, fonteintje en lichte betegeling.
- * Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, spachtelputz wanden en gespoten plafond, open verbinding met de keukenruimte.
- * Keukenruimte tussen de woonkamer en eetkamer voorzien van laminaatvloer, dubbele, rechte inbouwkeuken met gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, schouw-afzuigkap en 1,5 spoelbak.
- * Eetkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, spachtelputz wanden en gespoten plafond, middels schuifpui toegang tot het kleine balkon.
- * Klein balkon aan de achterzijde, gelegen op het westen.

Derde verdieping:

- * Overloop voorzien van tapijtvloer en toegang tot verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Badkamer voorzien van douchecabine, wastafel, 2e toilet, wasmachine-aansluiting en geheel betegeld.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

BIEDEN VANAF € 375.000 K.K.



LEES ALLES OVER DORDTSELAAN 101 A



Vierde verdieping:

- * Royale open zolderkamer, te gebruiken als slaap-, studie-, hobbykamer, met de opstelling van de C.V.-combiketel, de mechanische ventilatie unit, schuifpui en een deur naar het dakterras en openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde.
- * Dakterras (ca. 17 m²) aan de achterzijde, gelegen op het westen, voorzien van bestrating.
- * Balkon aan de voorzijde, gelegen op het oosten.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel B, geldig tot 22 maart 2033.
- * De Tarwewijk 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 dubbele beglazing in houten, kunststof en aluminium raamkozijnen.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2015).
- * De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie.
- * 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.

Persoonlijke noot van de verkoper:

"Toen ik de woning voor het eerst bezocht, was ik meteen enthousiast over de ruimte. Op de bovenste etage een ruim terras met veel zon en plek voor de tafeltennistafel. Dankzij de renovatie heb ik weinig energielasten en geen geluidsoverlast van de straat of van burens. Het huis is licht dankzij de vele ramen en schuifdeuren die open kunnen, waardoor het altijd comfortabel

verblijven is. Ik heb veel ruimte om te werken, loges langere tijd te ontvangen en er is voldoende plek voor mijn verzameling boeken en atlanten. Met veel plezier heb ik vanaf 2006 op de Dordtselaan 101a gewoond. In verband met werk en kortere reisafstand ga ik naar Den Haag verhuizen. Ik vind het prettig dat veel winkels in de buurt zijn, zoals de bakker aan de overkant die al vanaf 6.30 uur open is voor vers brood en tot 23 uur nog zelfgemaakte pizza's verkoopt. Ook Pakistaanse curries en Surinaamse broodjes op loopafstand te koop. Op zaterdag ben ik ook vlakbij de Afrikaandermarkt voor verse groenten en vis. Via de metro op 7 minuten lopen, reis ik in 10 minuten naar Rotterdam Centraal Station of hartje stad. Bij metrostation Maashaven is bovendien een halte voor de nachtbus en de watertaxi's wat extra reismogelijkheden biedt. Op 25 minuten lopen ben ik in De Kuip om voetbalwedstrijden bij te wonen. De buurt is aantrekkelijker geworden door het opgeknapte winkelcentrum met een nieuw theater, nieuw zwembad en het mooie Zuiderpark. Het is daar heerlijk wandelen en ik voetbal er wekelijks. Er zijn ook veel sportmogelijkheden bij Sportplaza, zoals de padelbaan, basketbal, skate en fitness. Komende jaren wordt een deel van de Maashaven gedempt voor een nieuw wijkpark Nelson Mandela.'

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 183 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 22 m²
- * Inhoud ca. 597 m³

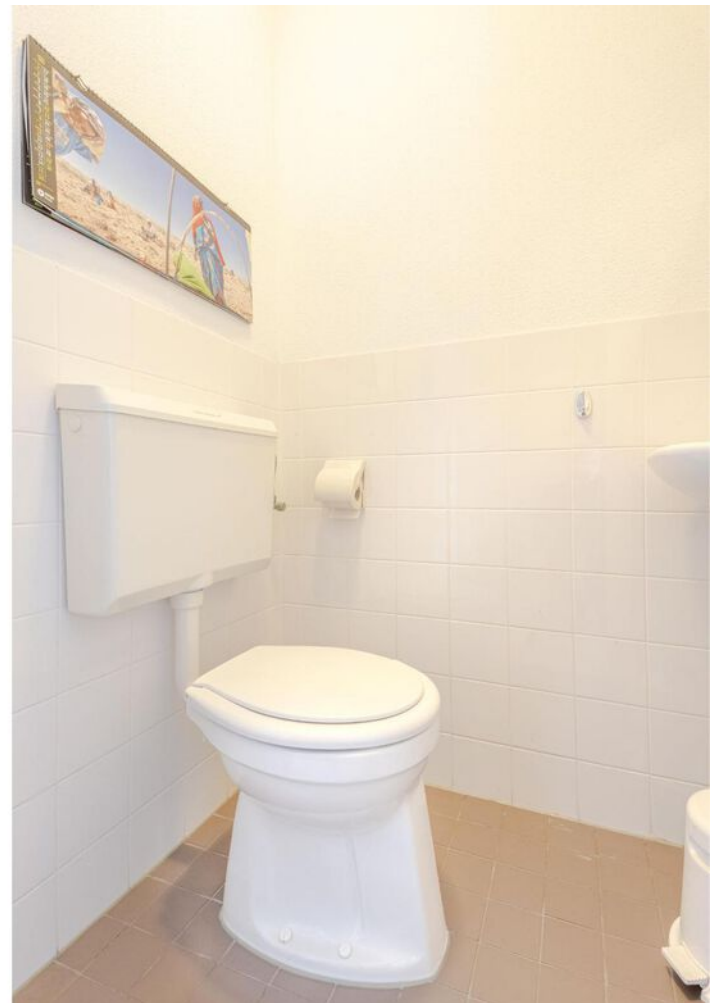
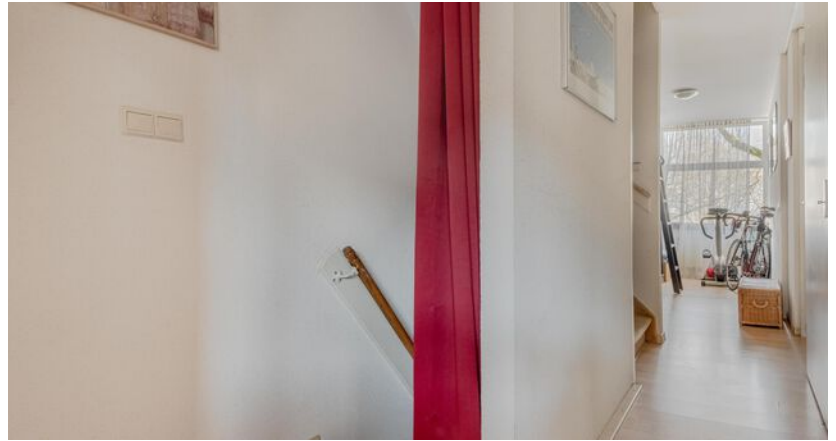
| | |
|-----------------|-------------------------|
| Bijdrage V.v.E. | : ca. € 160,- per maand |
| Bouwjaar woning | : 1933 |
| Oplevering | : In onderling overleg |



DAKTERRAS
VAN CA. 17M2
GELEGEN OP HET
WESTEN











DRIE SLAAPKAMERS
EN EEN BADKAMER
GELEGEN OP DE
DERDE VERDIEPING



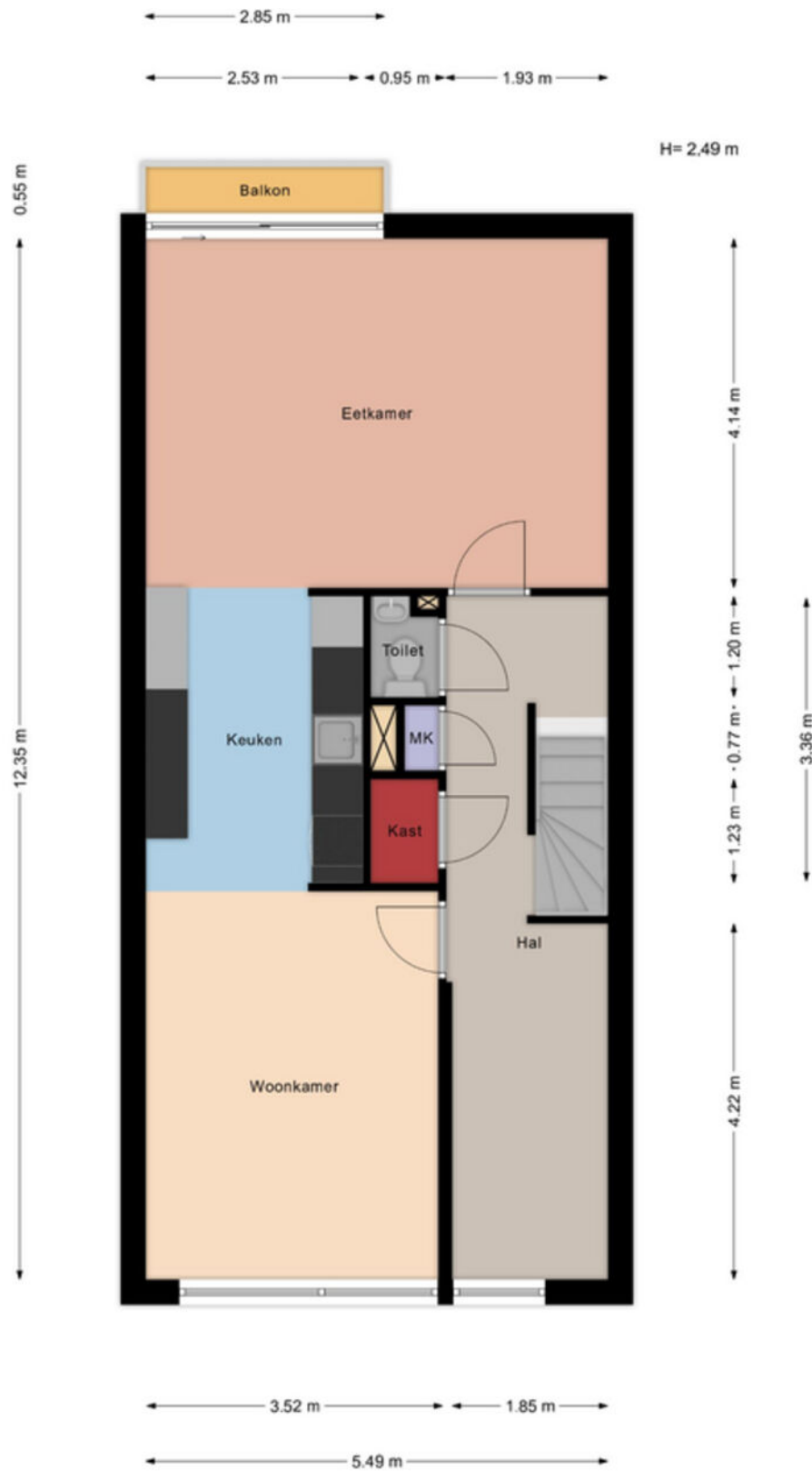




BALKON AAN DE
VOORZIJD, GELEGEN
OP HET OOSTEN



PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



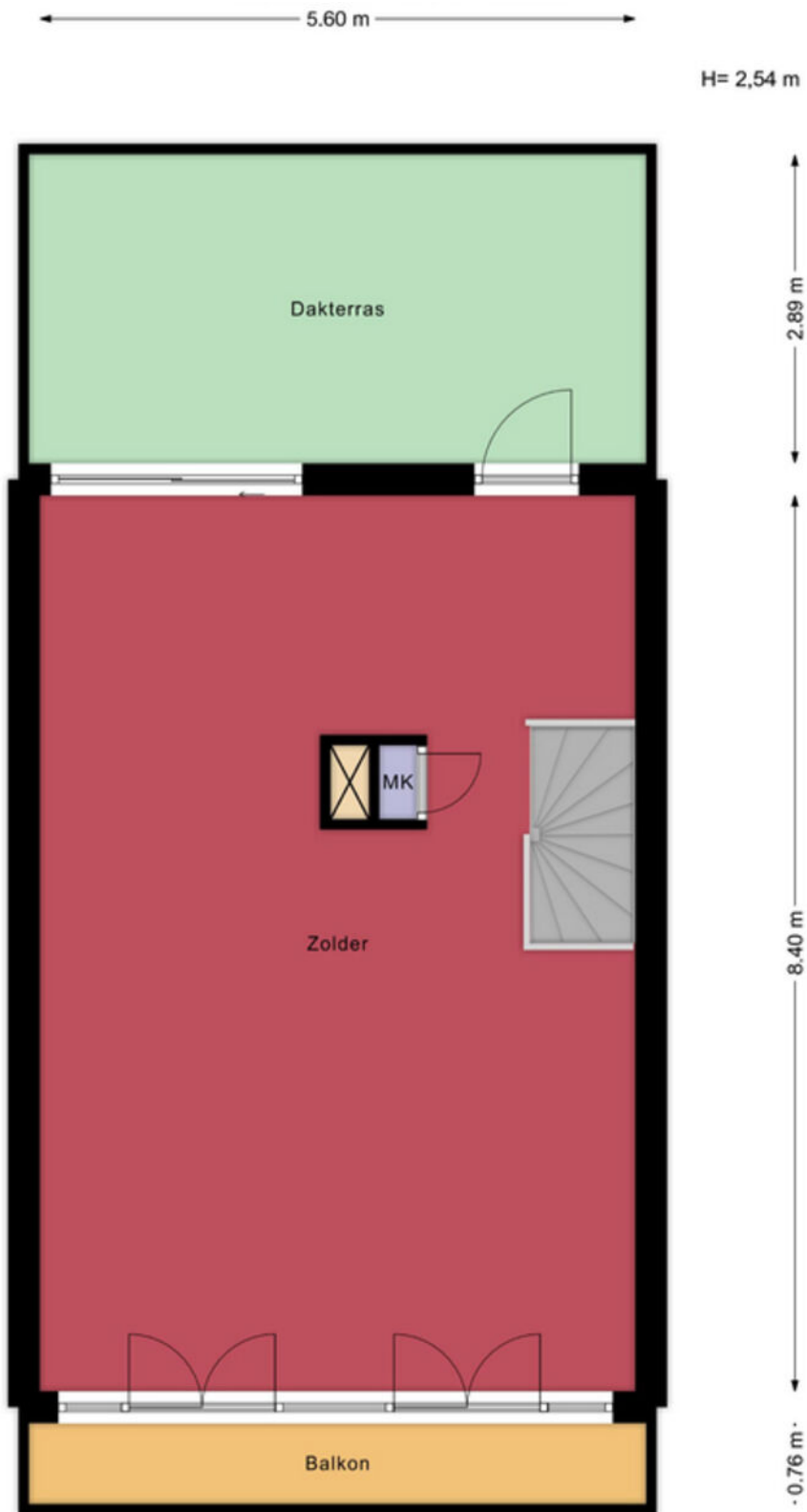
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - DERDE 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 - ZOLDER



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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| - | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |

LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - wasmachine | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

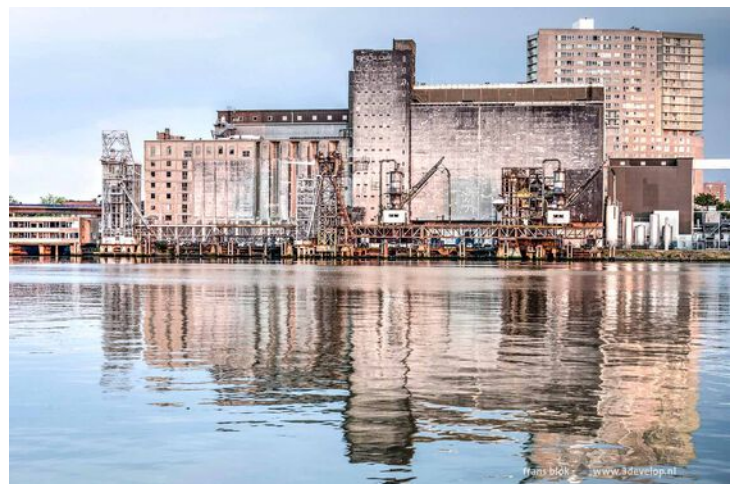
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsheerenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



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

