



3083 ED ROTTERDAM

PLEINWEG 28 B



VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



93 m² wonen



3 slaapkamers



1939



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	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	93 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Inhoud	269 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energielabel	
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2007

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 2691, index 10
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 125,--
Reservefonds Aanwezig	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

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



LEES ALLES OVER PLEINWEG 28 B



EEN JAREN '30 WONING MET VERRASSEND VEEL RUIMTE!

Deze bovenwoning is verdeeld over anderhalve verdieping, heeft een heerlijk ruime doorzon woonkamer met open verbinding naar de keukenruimte en een balkon aan de voor én achterzijde. Op de slaapverdieping krijg je de beschikking over twee slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte. Bovendien is de woning centraal gelegen, alle stadse voorzieningen die je je kunt wensen zijn in de buurt.

Persoonlijke noot verkoper: "De woning is dichtbij een metrostation en heel veel winkels, inclusief Zuidplein. Het is een fijne woning, heeft twee balkons, een grote woonkamer met keuken, een grote slaapkamer en twee normale slaapkamers. De douche is ook best groot. Door de vele ramen is er veel daglicht, dat vindt ik zelf heel fijn. Er is ook een kleine kelder en een eigen plek voor wasmachine en droger. Mijn huisje vindt ik heel speciaal, omdat alles zo dichtbij is. De woning is echt een aanrader voor een groot gezin met kinderen.

De Pleinweg is de doorgaande weg richting de Maastunnel met aan het begin van de straat het Zuidplein. De wijk Carnisse ligt dicht op het Hart van Zuid en vanuit de woning is nog geen 5 minuten lopen naar het Zuidplein. Dit gebied kenmerkt zich vandaag de dag door de vele ontwikkelingen die plaats hebben gevonden en waar nog steeds hard aan gewerkt wordt. Zo is de evenementenhal Ahoy uitgebreid, is er een 50-meter bad, het Kunstenpand met theater en bibliotheek zijn gerealiseerd en er zijn leuke eettentjes te vinden. Winkelcentrum Zuidplein met het bus- en metrostation hebben een metamorfose ondergaan en er is een gezellige wandelpromenade gecreëerd. Ook het

recreatiegebied Zuiderpark is dichtbij, waar hard gewerkt wordt aan het eerste op Zuid. Ter hoogte van de Wolphaertsbocht is een tramverbinding en met de auto zit je binnen 5 minuten op de snelweg.

Indeling:

- * Open portiek met trapopgang naar de eerste verdieping.
- * Woningentree met eigen trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer; trapopgang naar de derde verdieping; toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Toiletruimte geheel betegeld en voorzien van wandcloset.
- * Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, meterkast, originele schouw en toegang tot het achtergelegen inpandige balkon.
- * Keukenruimte voorzien van tegelvloer, betegelde wanden, deur naar het balkon en functionele inbouw-/hoekkeuken met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, losse koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine en spoelbak.
- * Inpandig balkon gelegen op het zuiden.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en toegang tot het balkon aan de voorzijde.
- * Balkon aan de voorzijde gelegen op het noorden.

Halve derde verdieping (voorzijde):

- * Overloop voorzien van laminaatvloer, vluchttrap

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



LEES ALLES OVER PLEINWEG 28 B



naar het dak en een vaste kast met de opstelling van de C.V.-combiketel.

* Badkamer, geheel betegeld en voorzien van inloopdouche en mechanische ventilatie.

* Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer, gedeeltelijke wandafscheiding, wastafelmeubel en wasruimte.

* Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel D, geldig tot 29 september 2026.

* De wijk Carnisse 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 enkele beglazing in houten kozijnen.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2007).

* 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.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 93 m²

* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 4 m²

* Inhoud ca. 269 m³

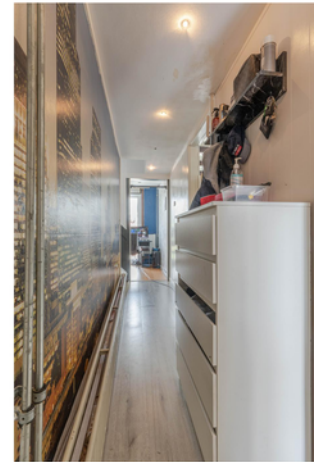
Bijdrage V.v.E. : € 125,-- per maand

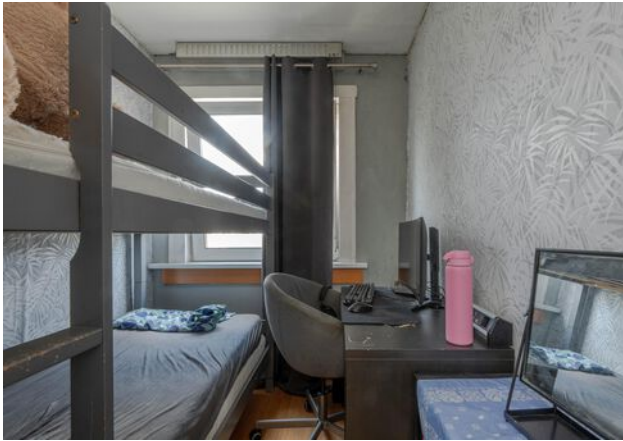
Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : In overleg

INPANDIG
BALKON, GELEGEN
OP HET ZUIDEN

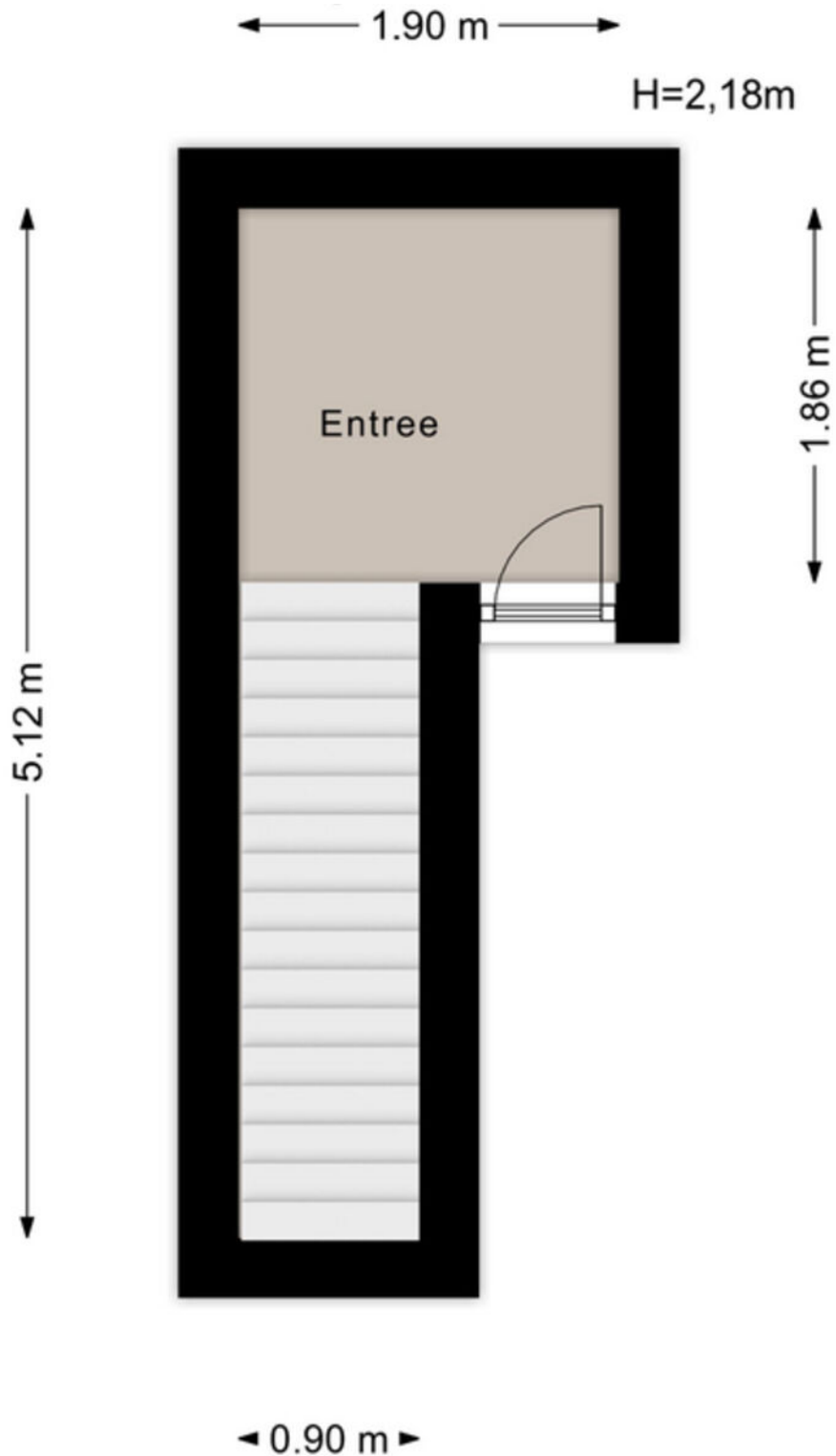






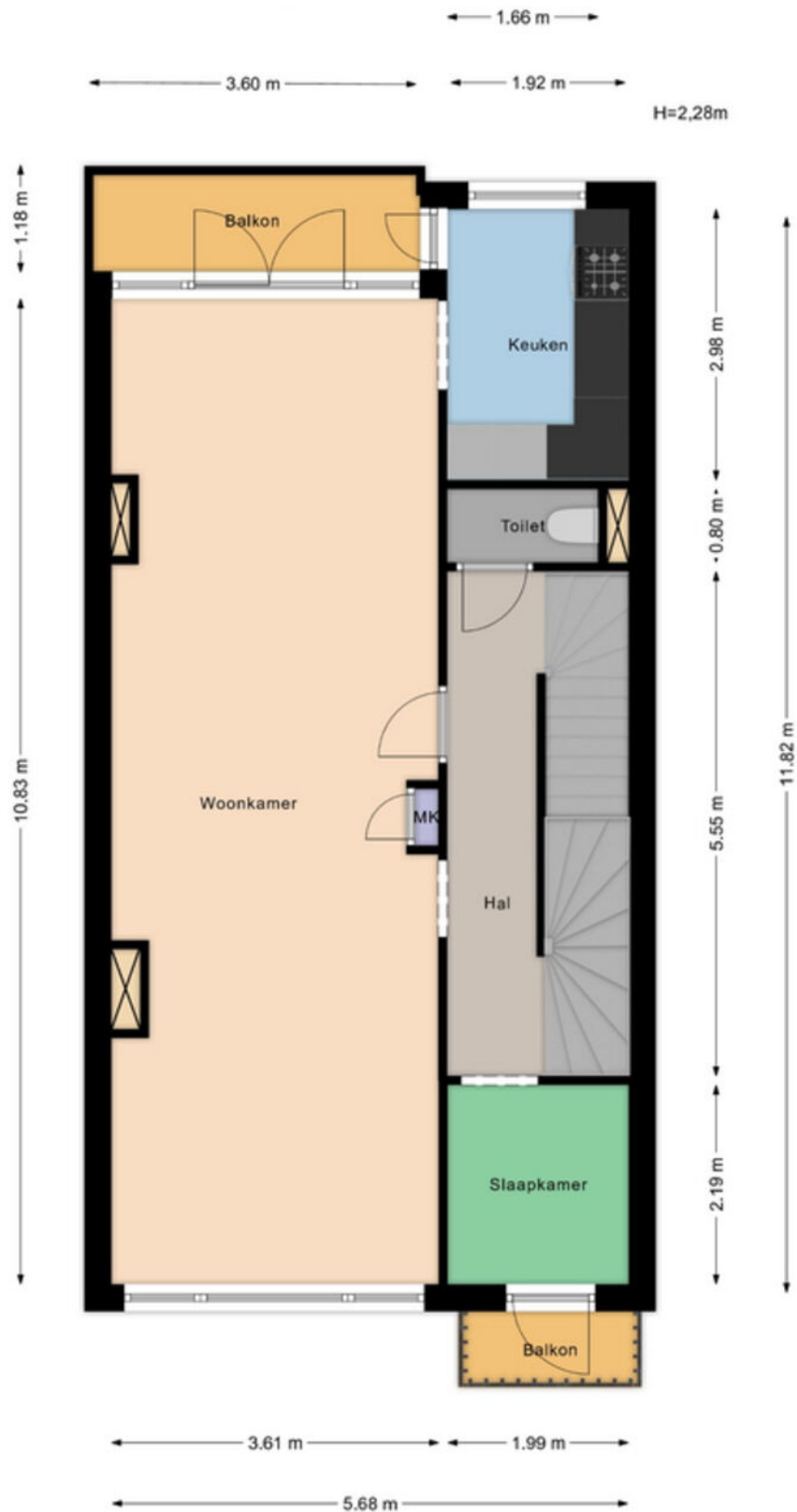


PLATTEGROND - ENTREE



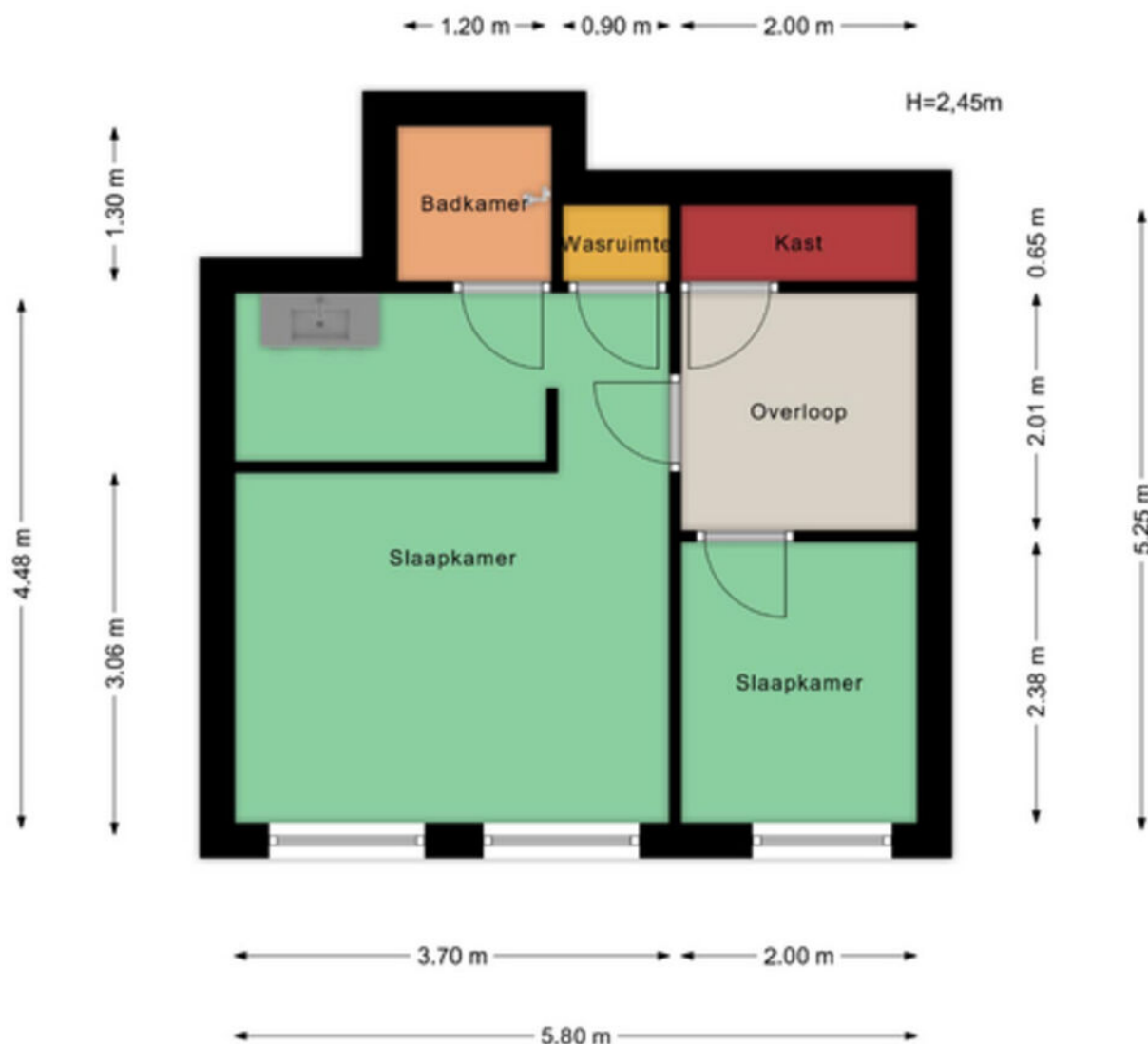
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - 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.

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.



WONEN IN HET
KLOPPENDE HART
VAN ZUID!

CARNISSE, ZUIDPLEIN, TARWEWIJK

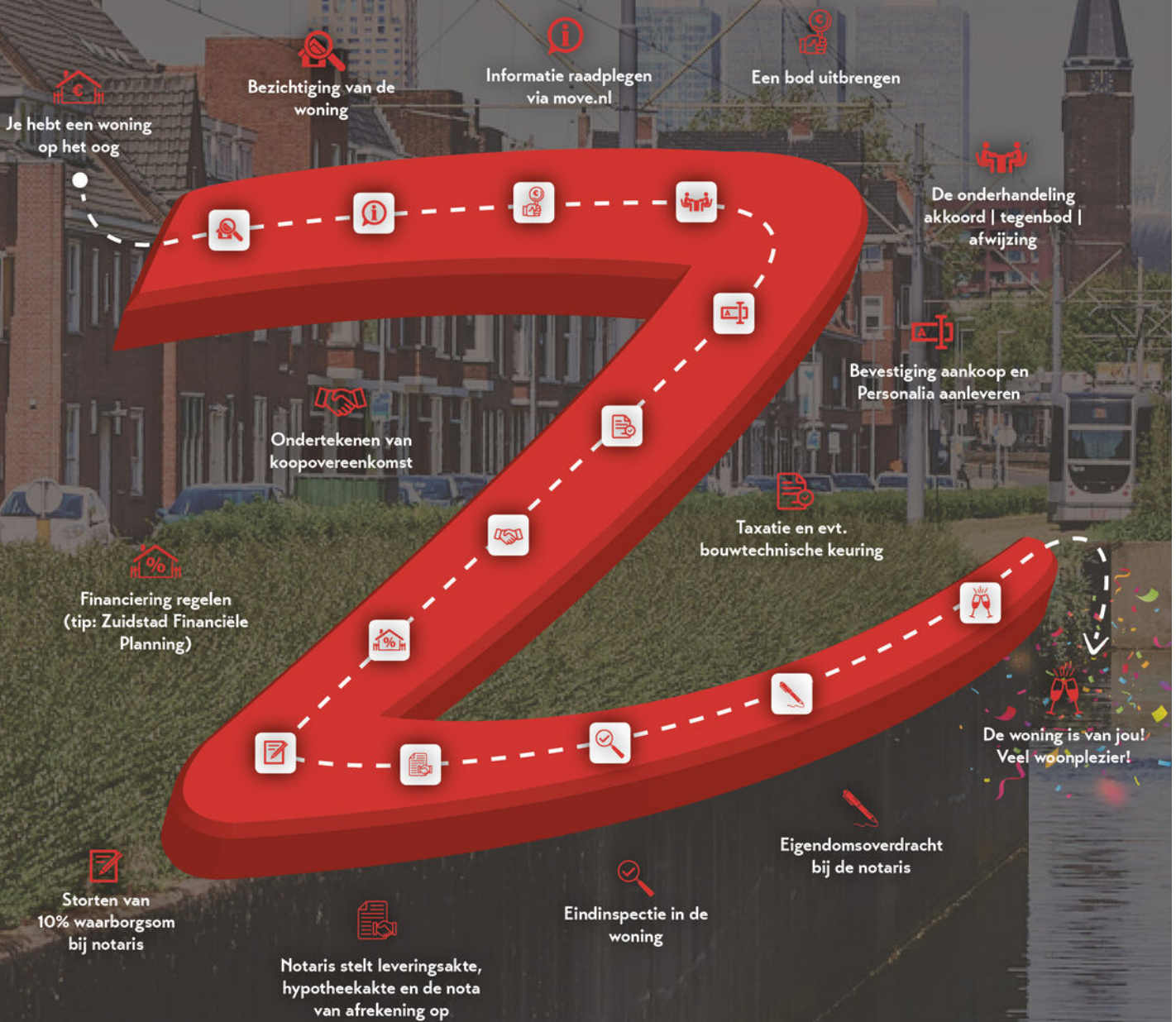
ZUIDPLEIN



Hier gebeurt het allemaal. The place to be! Met één van de grootste overdekte winkelcentra is dit gebied uiterst geschikt voor de liefhebber van het bruisende stadsleven. Door een fantastische upgrading van dit centrum is wonen in de wijk natuurlijk erg aantrekkelijk. In het Hart van Zuid zijn alle openbare voorzieningen die je maar wensen kunt, zoals: Ahoy, het nieuwe Kunstenpand met theater en bibliotheek, het nieuwe 50-meter zwembad en ga zo maar door. Het grote stadspark Zuiderpark is aan te lopen, hier kun je op zomeravonden heerlijk bivakkeren. Verder zijn er verschillende uitvalswegen naar de Ring A15. Daarnaast bevindt ons kantoor zich direct achter Zuidplein! Kom langs voor een kopje koffie!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is een 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

☎ 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

