



zuidstad
makelaars



3083 SH ROTTERDAM

AMELANDSEPLEIN 44 A



BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.



89 m² wonen



2 slaapkamers



1939



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



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	€ 275.000 k.k.
Oplevering	Kan spoedig

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	89 m ²
Overige Inpandige Ruimte	2 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	15 m ²
Inhoud	326 m ³

INDELING

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

ENERGIE

Energietabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2016

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 3950, index 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 115,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Balkon / Dakterras	Balkon en dakterras, gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER AMELANDSEPLEIN 44 A



WONEN OP EEN VAN DE MOOISTE PLEKJES VAN CARNISSE?

Amelandseplein 44 A staat nu te koop! Deze bovenwoning gelegen op de tweede, derde en zolderverdieping met maar liefst ca. 89 m² woonoppervlakte, heeft veel te bieden! bieden! De prijs betreft een bieden-vanaf-prijs van € 275.000,- - K.K.

Op de tweede verdieping is een ruime, L-vormige woonkamer met open verbinding naar de inbouwkeuken en openslaande deuren naar een inpandig balkon. Op de derde verdieping is er een heerlijk dakterras, twee ruime slaapkamers en een nette badkamer. De zolderverdieping is nu ingericht als bergruimte met de opstelling van de C.V.-combi ketel. Kom jij ervaren of hier jouw woonwensen te realiseren zijn?

Het Amelandseplein is ingericht met veel groen, een waterpartij en speelplaats. Voor wie centraal wil wonen is dit een fantastische locatie. De wijk Carnisse is gelegen direct achter het Hart van Zuid met alle stadse voorzieningen. Om de hoek is een lokale buurtsuper. Wanneer je verder loopt of fietst, dan tref je het vernieuwde Winkelcentrum en busstation Zuidplein; niet te missen. Ook de onlangs gerealiseerde wandelpromenade met gezellige eettentjes, het 50 meter zwembad en het Kunstenpand zijn onderdeel van het nieuwe geheel. Ben je op zoek naar wat ontspanning, dan is het grootse Zuiderpark dichtbij voor een wandeling of een rondje hardlopen. In de wijk rijden er verschillende bussen welke uitwijken naar verschillende richtingen, zo ben je bijvoorbeeld in een mum van tijd in het centrum van de stad. Via de Dorpsweg zit je binnen 5 minuten op de snelweg of vind je een directe route naar het centrum van Rotterdam via de Maastunnel.

Geïnteresseerd? Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

* Open portiek met woningentree op de eerste verdieping; trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

* Gang met meterkast; toegang tot toiletruimte.

* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en betegeling.

* L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, open verbinding met de keukenruimte en openslaande deuren naar het balkon.

* Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van tegelvloer, hoek-inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven en koel-vriescombinatie.

* Inpandig balkon aan de achterzijde, gelegen op het westen.

Derde verdieping:

* Overloop met een vaste kast voorzien van de wasmachine-aansluiting; toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en dakkapel.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, inbouwkast en een deur naar het dakterras.

* Badkamer voorzien van douchecabine, wastafel, lichte betegeling en eveneens een deur naar het dakterras.

BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER AMELANDSEPLEIN 44 A



* Ruim dakterras gelegen op het westen.

Zolderverdieping (te bereiken met een vlizotrap):

* Bergruimte voorzien van de opstelling van de C.V.-combiketel.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel B, geldig tot 11 juli 2033.

* 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 kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2016).

* 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. 89 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²

* Overige inpandige ruimte ca. 2 m²

* Inhoud ca. 326 m³

Bijdrage V.v.E. : € 115,- per maand

Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : Kan spoedig

HET
AMELANDSEPLEIN IS
INGERICHT MET VEEL
GROEN!



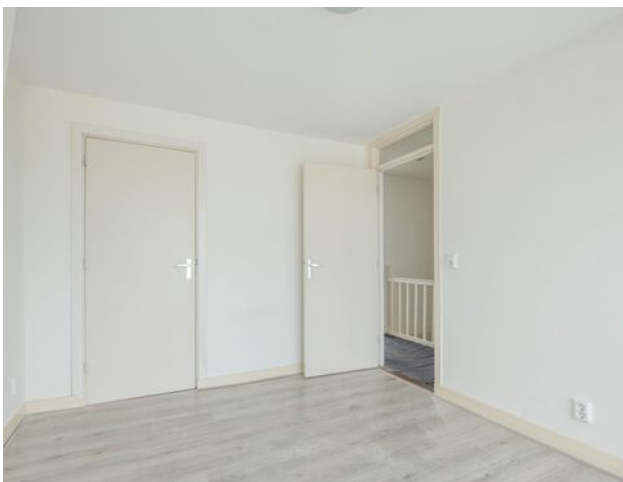






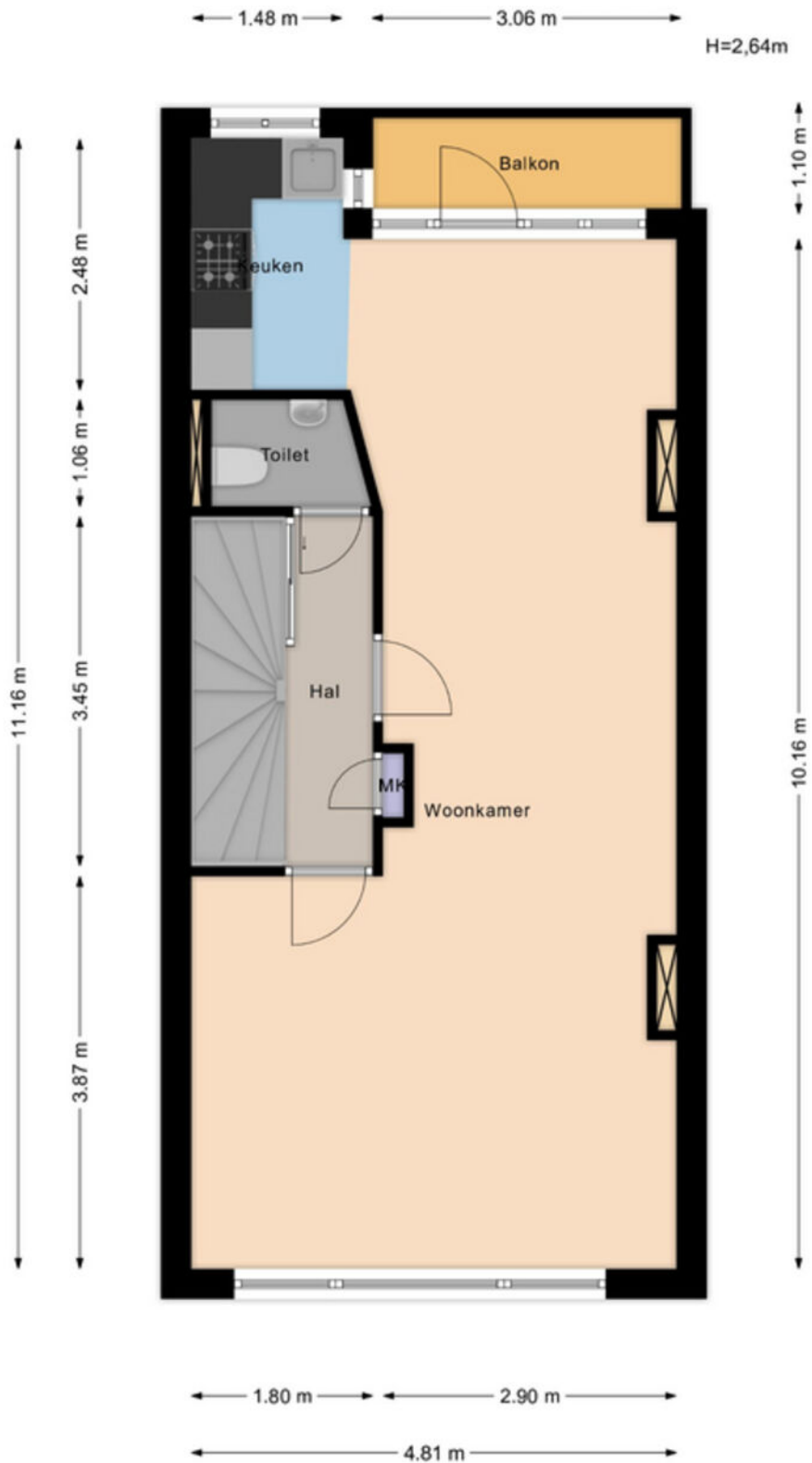
DE BADKAMER
BESCHIKT OVER EEN
DOUCHECABINE EN
WASTAFEL







PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



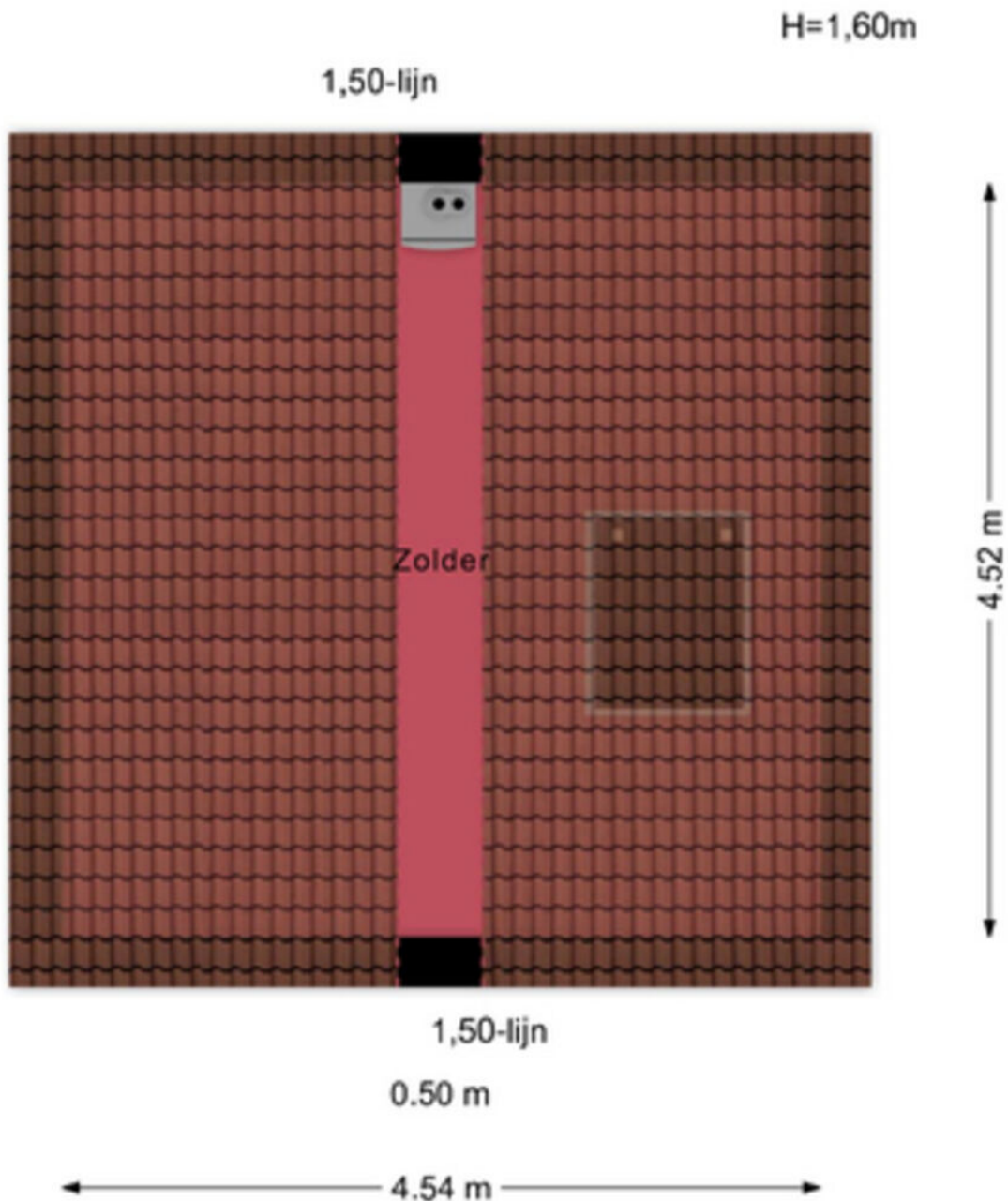
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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

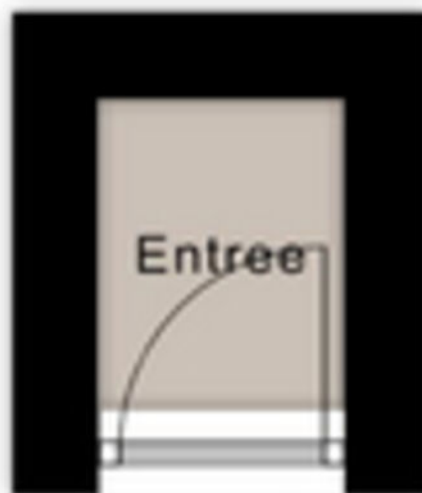


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - ENTREE



H=2,64m



↔ 1.08 m ↔

↔ 0.86 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.



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

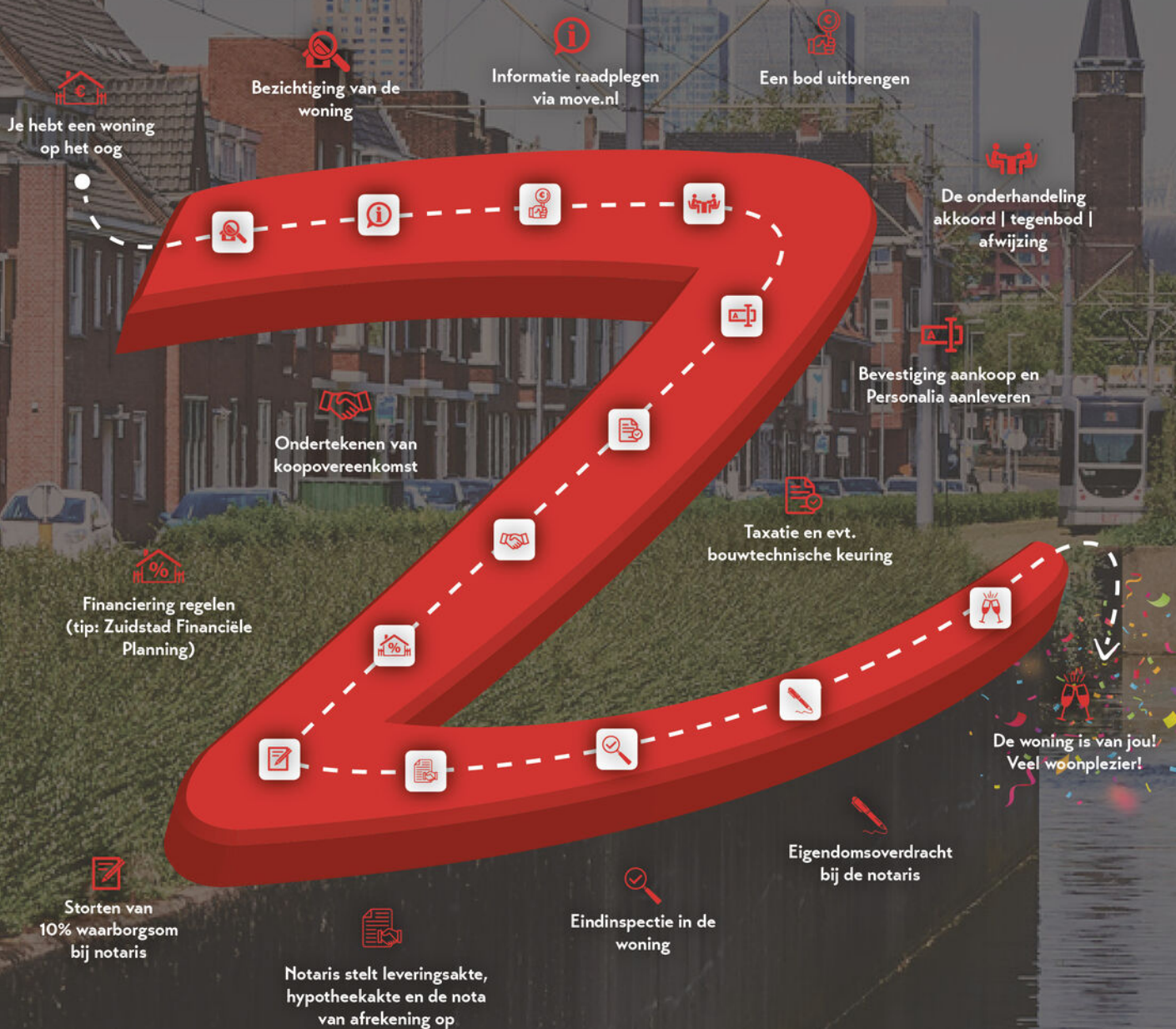


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

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

