



**zuidstad**  
makelaars



3083 TH ROTTERDAM

# MADIELIEFSTRAAT 40 A

BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



68 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1947



1e 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	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1947
Soort Dak	Zadeldak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	68 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	22 m <sup>2</sup>
Inhoud	237 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2020

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 3425, index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 110,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	90 m <sup>2</sup> (1200 cm diep en 750 cm breed)
Ligging Tuin	Oost
Balkon / Dakterras	Royaal zonneterras
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER MADELIEFSTRAAT 40 A



## DIT IS HEERLIJK WONEN! FIJNE 4 KAMER BENEDENWONING MET EIGEN TUIN EN TERRAS.

In de wijk Carnisse, vlakbij het Zuiderpark, in een gezellige straat met veel buurtactiviteiten, mogen wij je deze leuke woning aanbieden. Door de goede verzorging kun je al vrij snel je intrek nemen. Er is een riante doorzon woonkamer met twee slaapkamers op de begane grond en in de onderbouw krijg je bovendien een extra slaapkamer ter beschikking. Grotendeels is de woning uitgerust met isolerende beglazing en de combiketel zorgt voor centrale verwarming en warm watervoorziening. Het fantastische terras aan de achterzijde met de tuin maakt het wonen in deze benedenwoning wel erg aantrekkelijk.

De wijk kenmerkt zich door een grote variatie van woningbouw, kleine groenstroken en parken, winkelstrips en tal van handige voorzieningen zoals het Zuiderpark, winkelcentrum Zuidplein, opstapplaatsen voor het openbaar vervoer en vlotte verbindingen met de omgeving, zelfs tot bijna aan de voordeur. Gezellige vooroorlogse straatjes, prachtige singels en ruime pleinen bepalen het straatbeeld. Je vindt er veel creatieve ondernemers, leuke winkels en gezellige restaurantjes. Zo is het gebied rond de winkelcentrum Zuidplein vernieuwd. Hier tref je een bibliotheek, zwembad, diverse restaurantjes en een theater. Veel investeringen zijn recent gedaan op wijkniveau om het wonen in Carnisse op een hoger plan te brengen. Mooi toch?

Kom je snel een keer kijken? Hartelijk welkom!

### Indeling:

- \* Woningentree met de hoge hal en de meterkast.
- \* Ruime en lichte doorzon woonkamer met nette afwerking van vloer, gestuukte wanden en plafond;

deur naar de achtertuin en het terras en de trap naar de slaapkamer in het souterrain.

\* Lichte keuken aan de voorzijde van de woning welke beschikt over een hoekopstelling en diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, combimagnetron/oven, koelkast en vaatwasmachine.

\* Nette badkamer met opstelling van het toilet, inloopdouche, wastafelmeubel en lichte betegeling.

\* Twee slaapkamers, beide aan de achterzijde en voorzien van een laminaatvloer.

\* Nieuwe veranda (2020) van Europees hardhout met opbergruimte voor tuingeredschap.

### Souterrain:

\* Extra slaapkamer in de onderbouw waar zich ook de wasmachine-aansluiting en de combiketel bevindt. De hoogte is 2.16 m.

\* Achtertuin gelegen op het oosten, voorzien van een heerlijk royaal zonneterras.

\* In de ochtend schijnt de zon op de houten veranda, en achter in de tuin is de zon 's middags aanwezig voor een heerlijk barbecue.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 23 april 2034
- \* 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

**BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER MADELIEFSTRAAT 40 A



de gemeente Rotterdam.

- \* De woning is grotendeels voorzien van isolerende beglazing in houten raamkozijnen.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2020).
- \* Op de hoek van de straat bevindt zich een rechtstreekse busverbinding (lijn 44) naar Rotterdam Centraal Station.
- \* 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. 68 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 22 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 237 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 110,- per maand
Bouwjaar woning	: 1947
Oplevering	: In onderling overleg

BADKAMER  
MET TOILET,  
INLOOPDOUCHE EN  
WASTAFEL











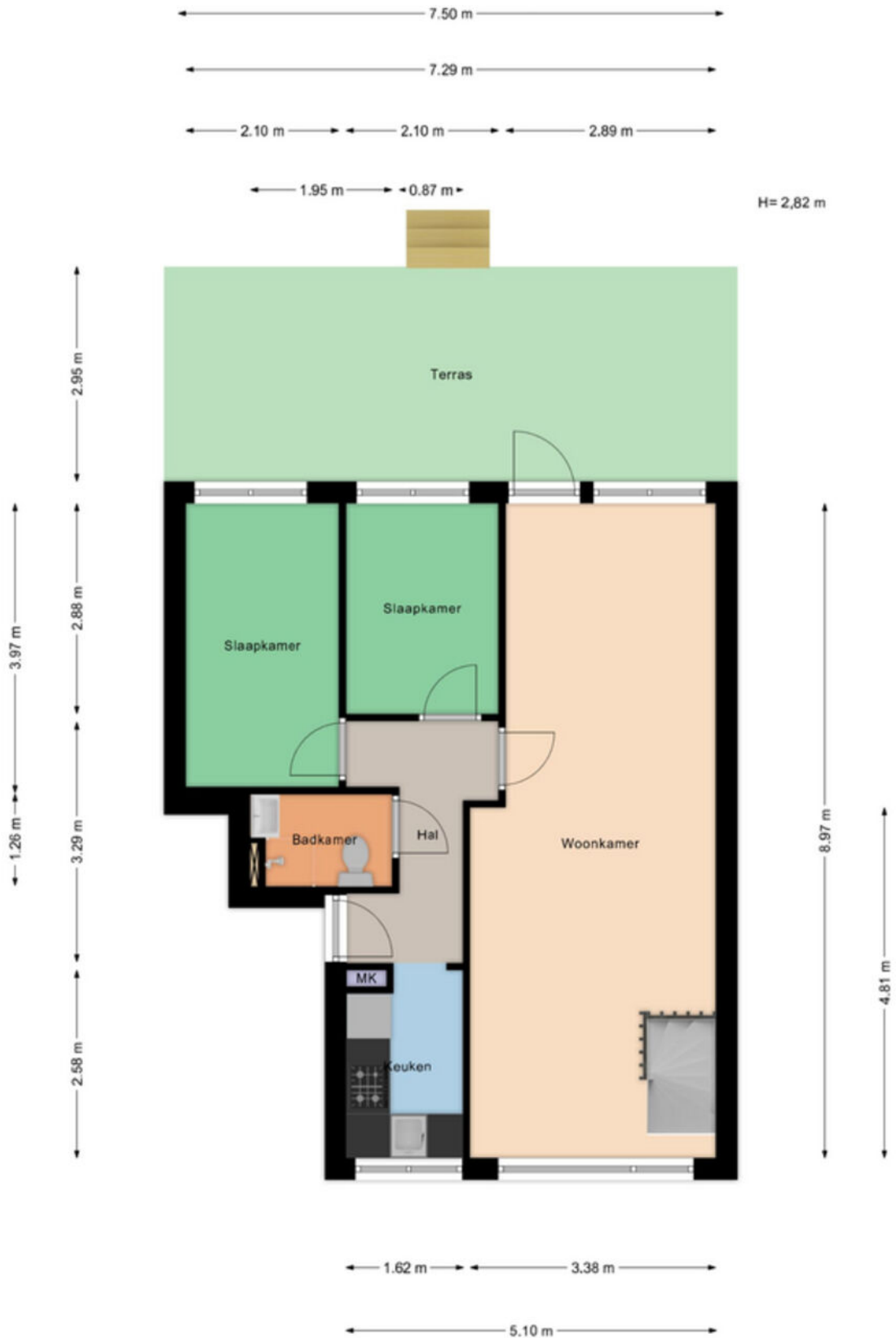
HET APPARTEMENT  
BESCHIKT OVER DRIE  
SLAAPKAMERS





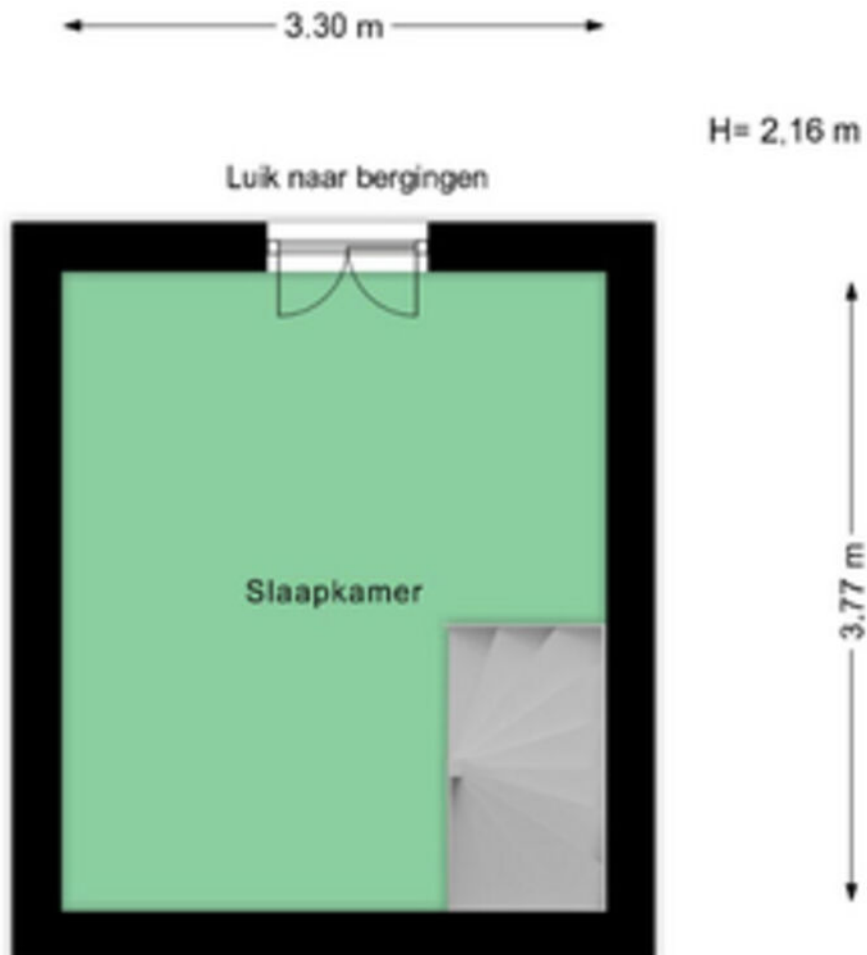


# PLATTEGROND - BEGANE GROND



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 - SOUTERRAIN



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 - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingkasten in souterrain	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wasmachine	X		
- Vriezer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		





VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE

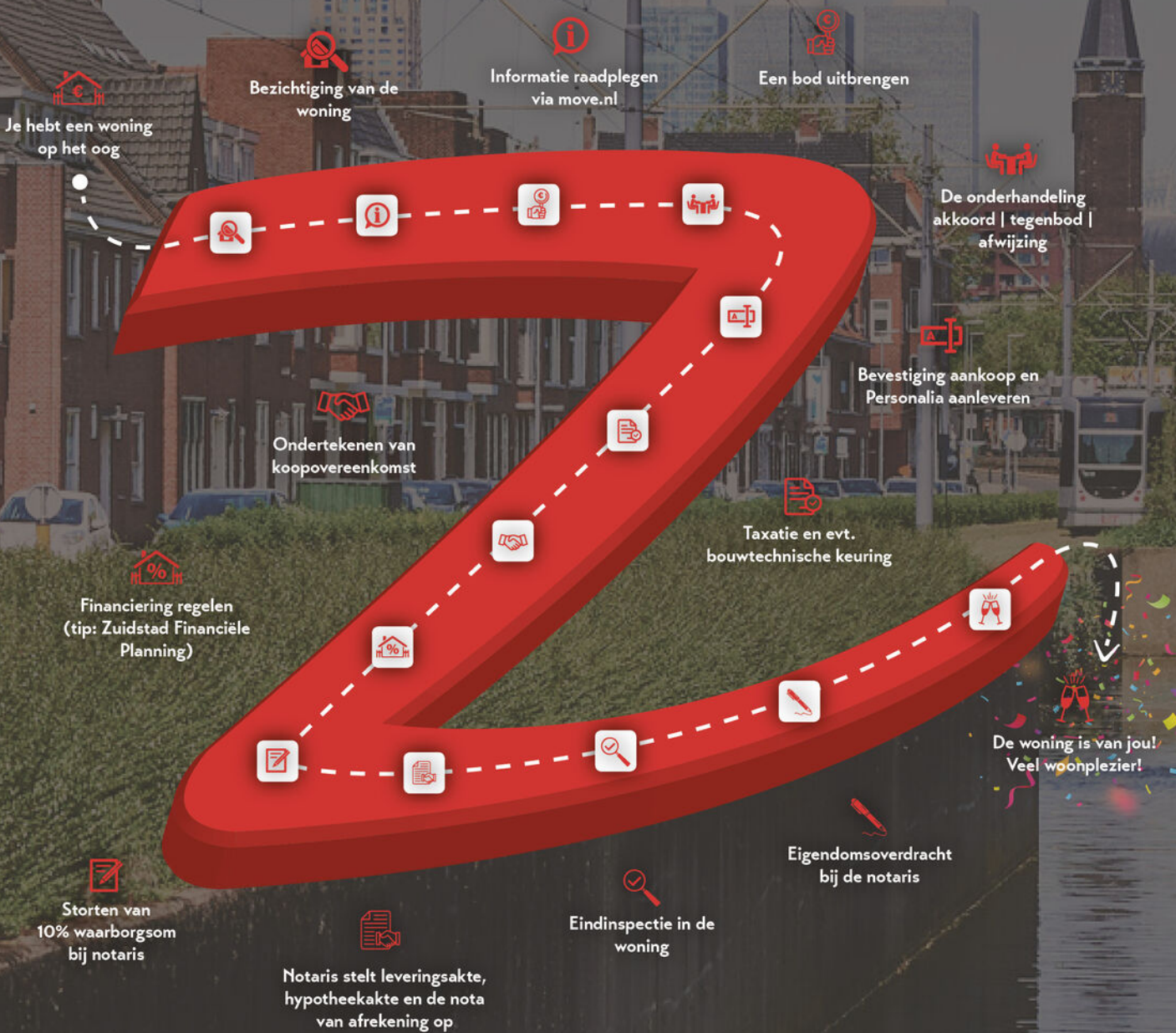


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

