



zuidstad
makelaars



3082 NC ROTTERDAM

GRUTTOSTRAAT 26



BIEDEN VANAF € 235.000 K.K.



67 m² wonen



3 slaapkamers



1995



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**



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 | € 235.000 k.k. |
| Oplevering | In overleg |

BOUWVORM

| | |
|--------------|----------------|
| Soort Object | Portiekflat |
| Soort Bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1995 |
| Soort Dak | Zadeldak |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 67 m ² |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 1 m ² |
| Externe Bergruimte | 10 m ² |
| Inhoud | 213 m ³ |

INDELING

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal Kamers | 4 (Waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 1 |
| Gelegen Op | 1 |
| Voorzieningen | Buitenzonwering, tv kabel |

ENERGIE

| | |
|--------------|---|
| Energielabel |  |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Verwarming | C.v.-ketel |
| Warmwater | C.v.-ketel |
| Cv-ketel | Remeha avanta 2016 |

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

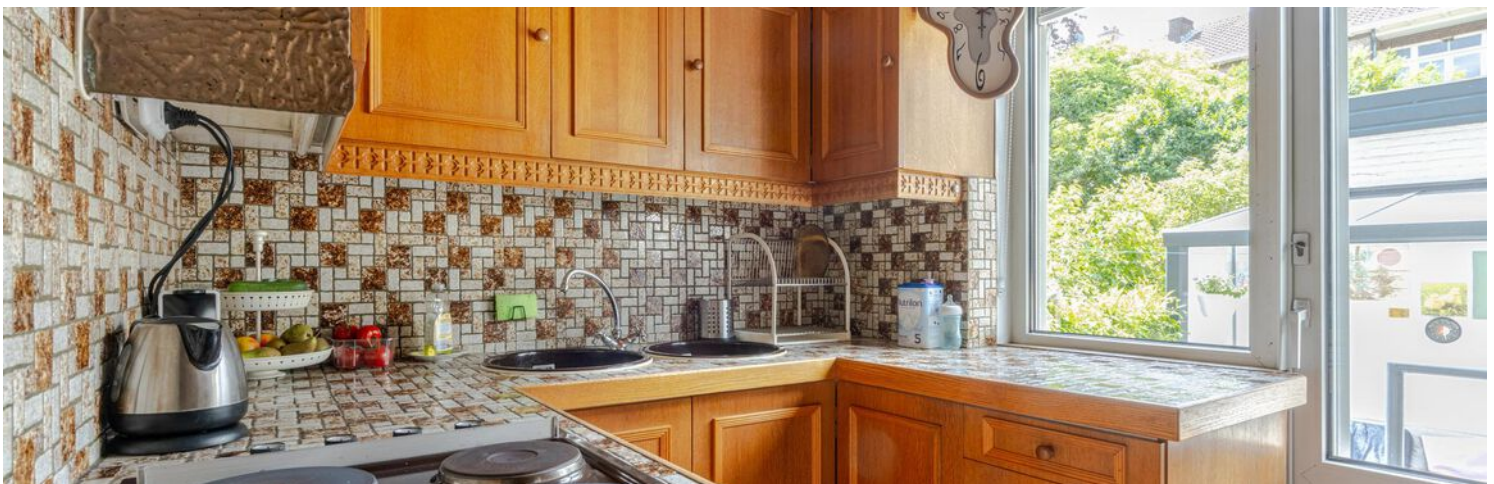
| | |
|-----------------------|--|
| Kadastrale Aanduiding | Charlois, H, 3627, index 1 |
| Eigendomssituatie | Eigendom belast met erfpacht |
| Erfpachtlasten | Canon afgekocht tot en met 8 februari 1943 |

VVE CHECKLIST

| | |
|------------------------|------------------|
| Inschrijving KvK | Ja |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja |
| Periodieke Bijdrage | € 50,- per maand |
| Reservefonds Aanwezig | Ja |
| Opstalverzekering | Ja |

BUITENRUIMTE

| | |
|--------------------|--|
| Ligging | Aan drukke weg, in woonwijk |
| Tuin | Achtertuin |
| Achtertuin | 15 m ² (526 cm diep en 280 cm breed) |
| Ligging Tuin | West |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeergarage |



LEES ALLES OVER GRUTTOSTRAAT 26



KNUSSE WONING MET TUIN OP EEN PRAKTISCHE LOCATIE.

Op de kruising van de Gruttostraat en de Dorpsweg vind je dit keurig verzorgde en goed onderhouden 3-kamerhoekappartement op de eerste woonlaag met buitenruimte. Het gezellige tuintje aan de achterzijde is ingericht met een overkapping en een steenoven, waarop je in de zomermaanden een BBQ kunt houden! De prijs is **BIEDEN VANAF € 235.000,-- K.K.**

De ruime hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken, er is een ruime woonkamer aan de voorzijde en maar liefst 3 slaapkamers aan de zijkant van de woning. Een groot aantal wanden is net betimmerd en het plafond heeft een landelijke look door de houten balken die erin verwerkt zijn. Badkamer en toilet zijn praktisch ingericht en de keuken heeft een klassieke uitstraling. Een gezellig geheel!

Het centraal gelegen appartementencomplex op de hoek van de Gruttostraat/ Dorpsweg is praktisch gelegen. In de directe omgeving vind je ideale voorzieningen zoals diverse winkelcentra, de tramhalte aan de Wolphaertsbocht, direct voor de woning een bushalte en met de auto is er via de Dorpsweg een perfecte aansluiting op Rijksweg A15. Diverse scholen, Kinderboerderij De Molenwei en het Zuiderpark zijn in de buurt. Middels de Maastunnel is het stadscentrum te bereiken. Niet te vergeten: vlakbij is het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein in het Hart van Zuid, het gebied van Rotterdam wat volop in ontwikkeling is en waar alle stadsfaciliteiten te vinden zijn!

Bel snel voor een bezichtiging!

Indeling:

* Afgesloten verzorgd portiek; postbussen en toegang tot de woningen en bergingen.

Begane grond:

- * Woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer; bergruimte met wasmachineaansluiting en toegang tot alle vertrekken.
- * Toiletruimte met duoblokopstelling en betimmerde wanden.
- * Keuken voorzien van laminaatvloer, u-keukenopstelling met betegelde achterwand voorzien van apparatuur: elektrische kookplaat, dubbele spoelbak en schouwafzuigkap. Deur naar het balkon.
- * Balkon met trapafgang naar de tuin.
- * Badkamer 2/3e voorzien van lichte betegeling, inloopdouche en wastafelmeubel.
- * Slaapkamer I voorzien van betimmerde wanden en plafond en een laminaatvloer.
- * Slaapkamer II voorzien van gestukte wanden en plafond met houtenbalken en een laminaatvloer.
- * Ruime woonkamer voorzien van laminaatvloer, granol wanden, plafond met houten balken, vaste kast en toegang tot de slaapkamer.
- * Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, betimmerde wanden en plafond met houten balken, vaste kast en ramen aan de voor- en zijkant. De voorzijde is voorzien van elektrische screens.
- * Knusse Achtertuin voorzien van betegeling, houten bergruimte en overkapping met steenoven.
- * Kelderberging in de onderbouw van het complex.

BIEDEN VANAF € 235.000 K.K.



LEES ALLES OVER GRUTTOSTRAAT 26



Algemeen:

- * Erfpacht, de canon is afgekocht tot en met de einddatum van 08-02-2043.
- * Energielabel C, geldig tot 29 mei 2034
- * De wijk Oud-Charlois 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 een combiketel (Remeha Avanta, 2016).
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * Bij verkoop geldt een aanbiedingsplicht aan Woonstad Rotterdam.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 67 m²
- * Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 1 m²
- * Externe bergruimte ca. 10 m²
- * Inhoud ca. 213 m³

Bijdrage V.v.E. : € 50,-- per maand
Bouwjaar woning : 1959
Oplevering : In overleg

BADKAMER MET
INLOOPDOUCHE EN
WASTAFELMEUBEL





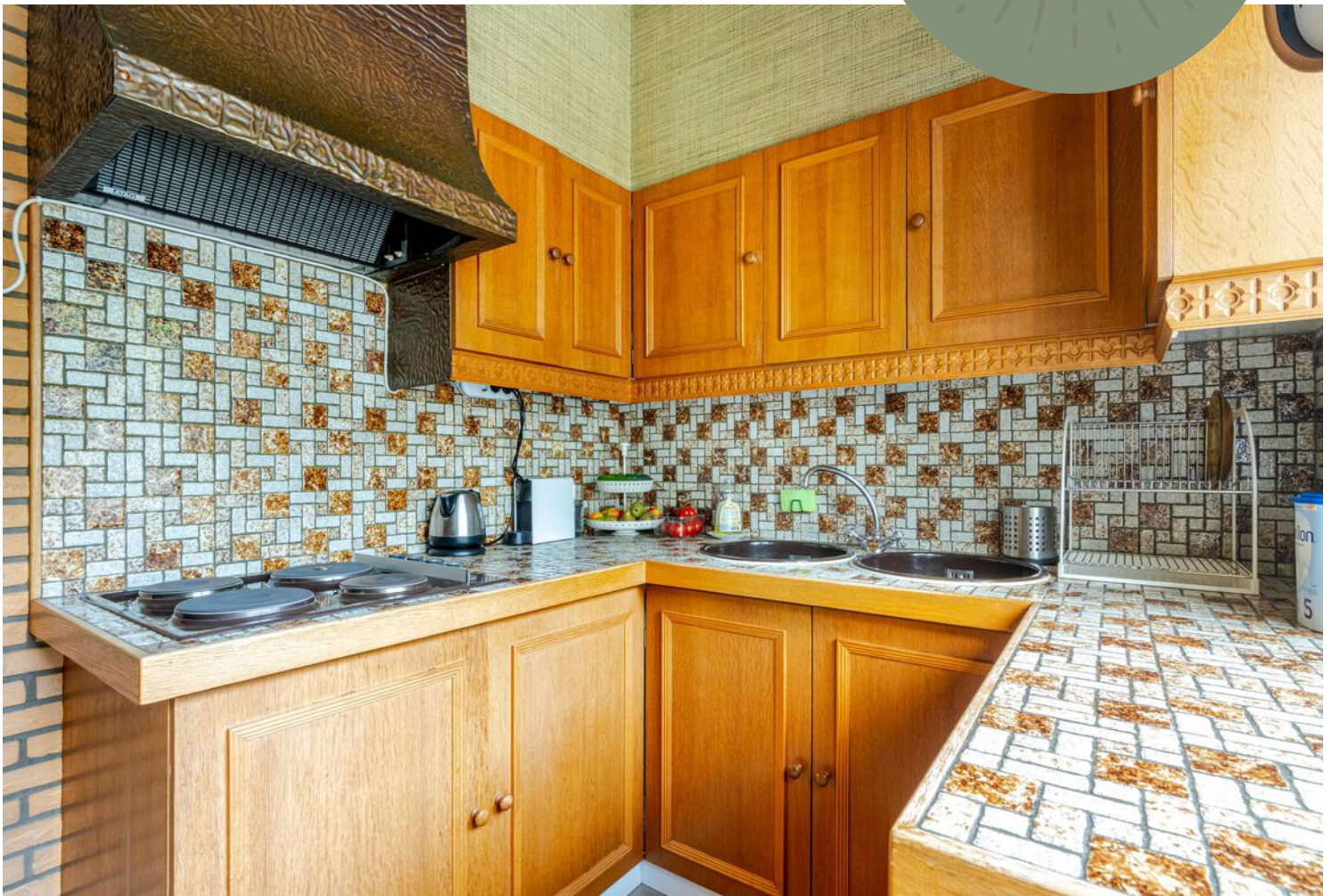
HET APPARTEMENT
IS CENTRAAL
EN PRAKTISCH
GELEGEN







KEUKEN MET
INBOUWAPPARATUUR
EN DEUR NAAR DE
ACHTERTUIN





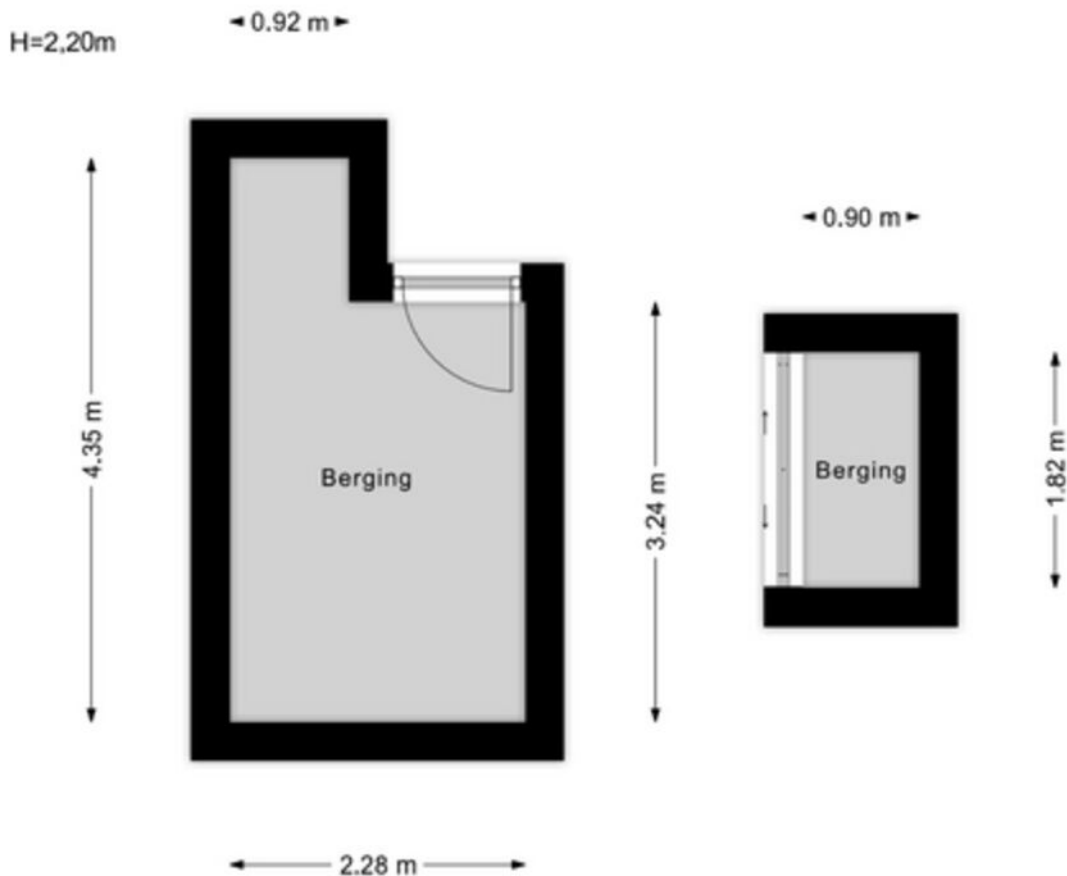
PLATTEGROND - BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

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 - BERGING EN 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.

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.



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

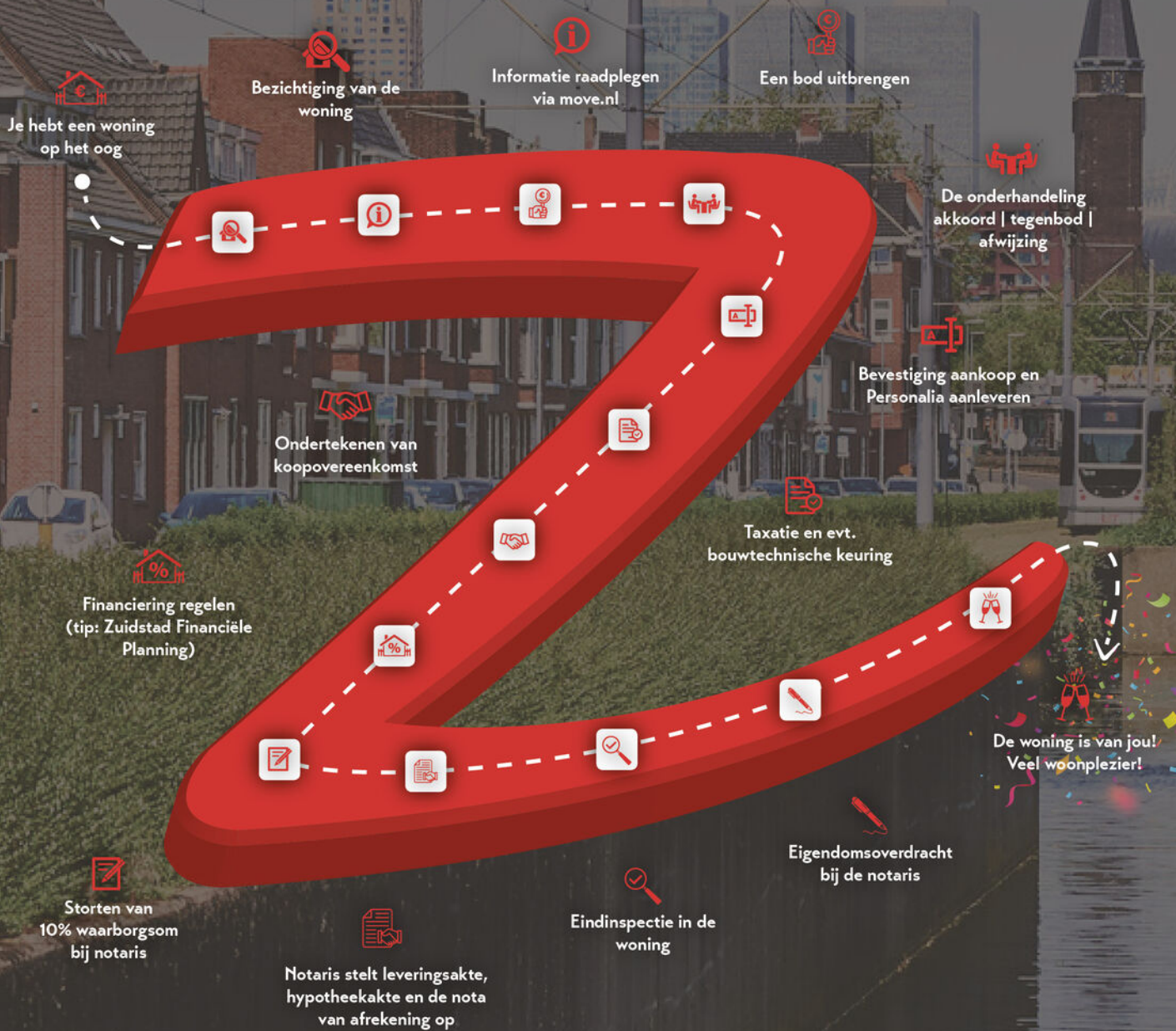
OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



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

