



3083 EL ROTTERDAM

# PLEINWEG 104 A



VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



91 m<sup>2</sup> 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](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	€ 239.500 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

## BOUWVORM

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

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	91 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	-
Inhoud	295 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	<b>G</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit 2018

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, 3006-A, index 7
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 154,- - per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Zuiden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER PLEINWEG 104 A



## GOED VERZORGDE BOVENWONING!

Zoek je veel woonruimte op een centrale locatie dan ben je op de Pleinweg 104-A aan het goede adres. Maar liefst ca. 91 m<sup>2</sup> en 4 kamers verdeeld over 2 woonlagen krijg je tot je beschikking. Deze jaren '30 bovenwoning is voorzien van veel wooncomfort en is gesitueerd op de tweede en de helft van de vierde verdieping.

De Pleinweg is de doorgaande weg richting de Maastunnel met aan het begin van de straat het Winkelcentrum Zuidplein. De wijk Carnisse ligt dicht op het Hart van Zuid. 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 tentjes te vinden. Winkelcentrum Zuidplein met het bus- en metrostation zijn vernieuwd en er is een gezellige wandelpromenade gecreëerd. Ook het recreatiegebied Zuiderpark is dichtbij en ter hoogte van de Wolphaertsbocht is een tramverbinding.

De oplevering van de woning is op korte termijn!  
Hartelijk welkom!

### Indeling:

- \* Open portiek met trapopgang naar de eerste verdieping.
- \* Woningentree met eigen trapopgang naar de tweede verdieping.
- \* Schuur (ca. 3 m<sup>2</sup>) te bereiken via het achterpad.

### Tweede verdieping:

- \* Overloop voorzien van meterkast; trapopgang

naar de vierde verdieping; toegang tot de verschillende vertrekken.

- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestukadoorde wanden en plafond en inbouwspots.
- \* Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en toegang naar het balkon.
- \* Toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en geheel licht betegeld.
- \* Keuken aan de voorzijde voorzien van een tegelvloer, betegelde wanden en inbouwkeuken met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie (los) en een vaatwasmachine.
- \* Moderne badkamer met douchecabine, wastafel, aansluiting van de wasmachine en een designradiator. Deur naar het balkon.
- \* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuiden.

Halve vierde verdieping (achterzijde):

- \* Overloop voorzien van toiletruimte.
- \* Kleine slaapkamer voorzien van laminaatvloer.
- \* Grote slaapkamer voorzien van laminaatvloer, kast met opstelling van de combiketel en deur naar terras en extra douche.
- \* Doucheruimte met wastafel.
- \* Terras op de zonzijde!

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel G, geldig tot 20-12-2028.
- \* De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al

**VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER PLEINWEG 104 A



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 (Nefit, 2018).

\* 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. 91 m<sup>2</sup>

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 8 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 295 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 154,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1939
Oplevering	: Direct

BALKON  
OP HET  
ZUIDEN





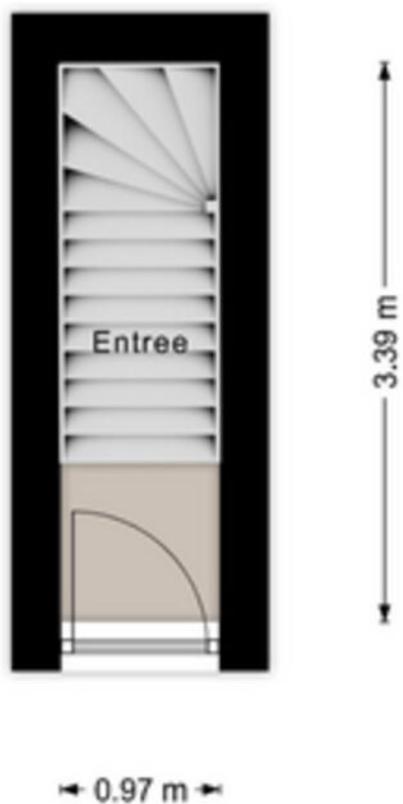






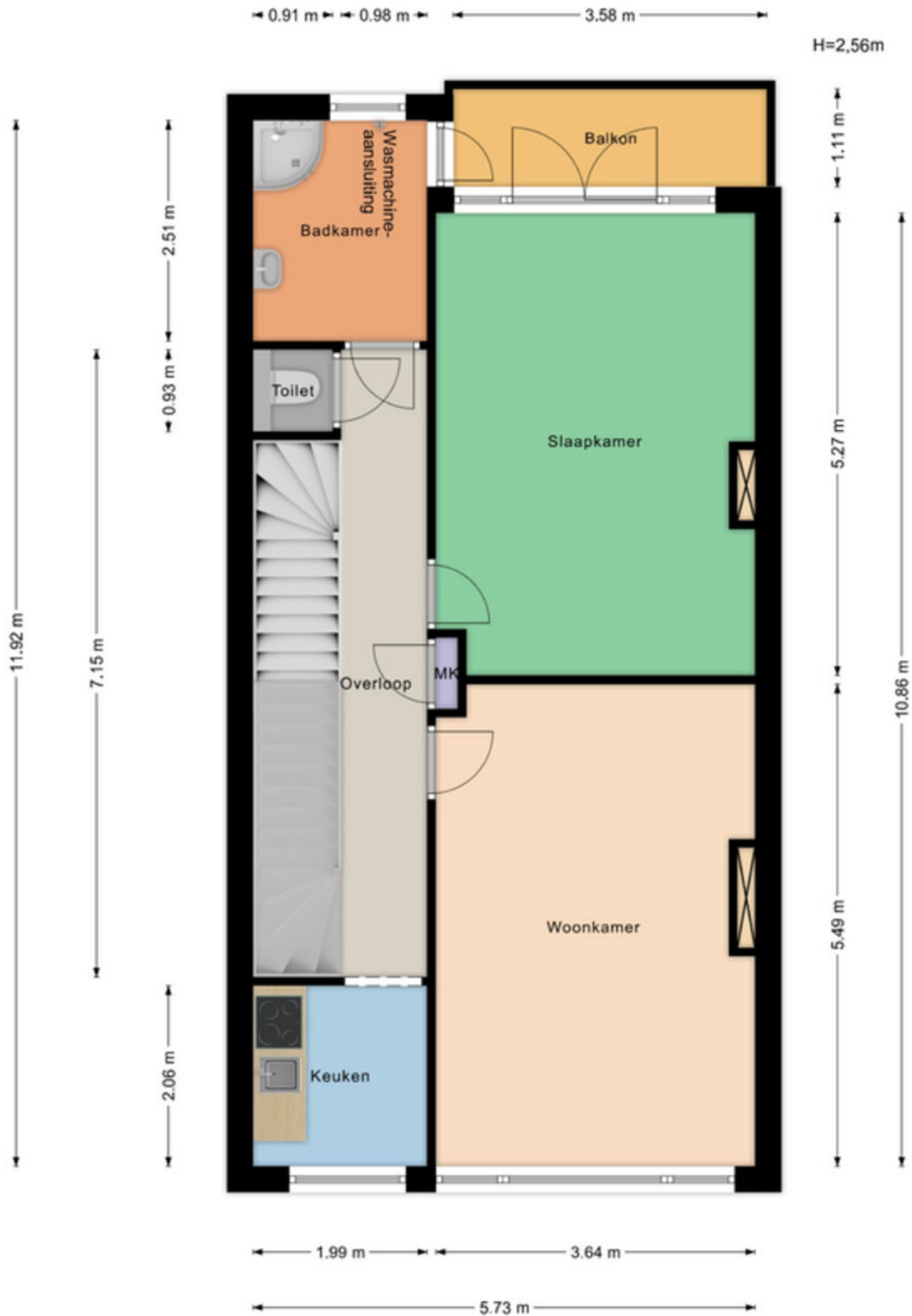


# PLATTEGROND ENTREE



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 HALVE VIERDE 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.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- afzuigkap	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			



VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE



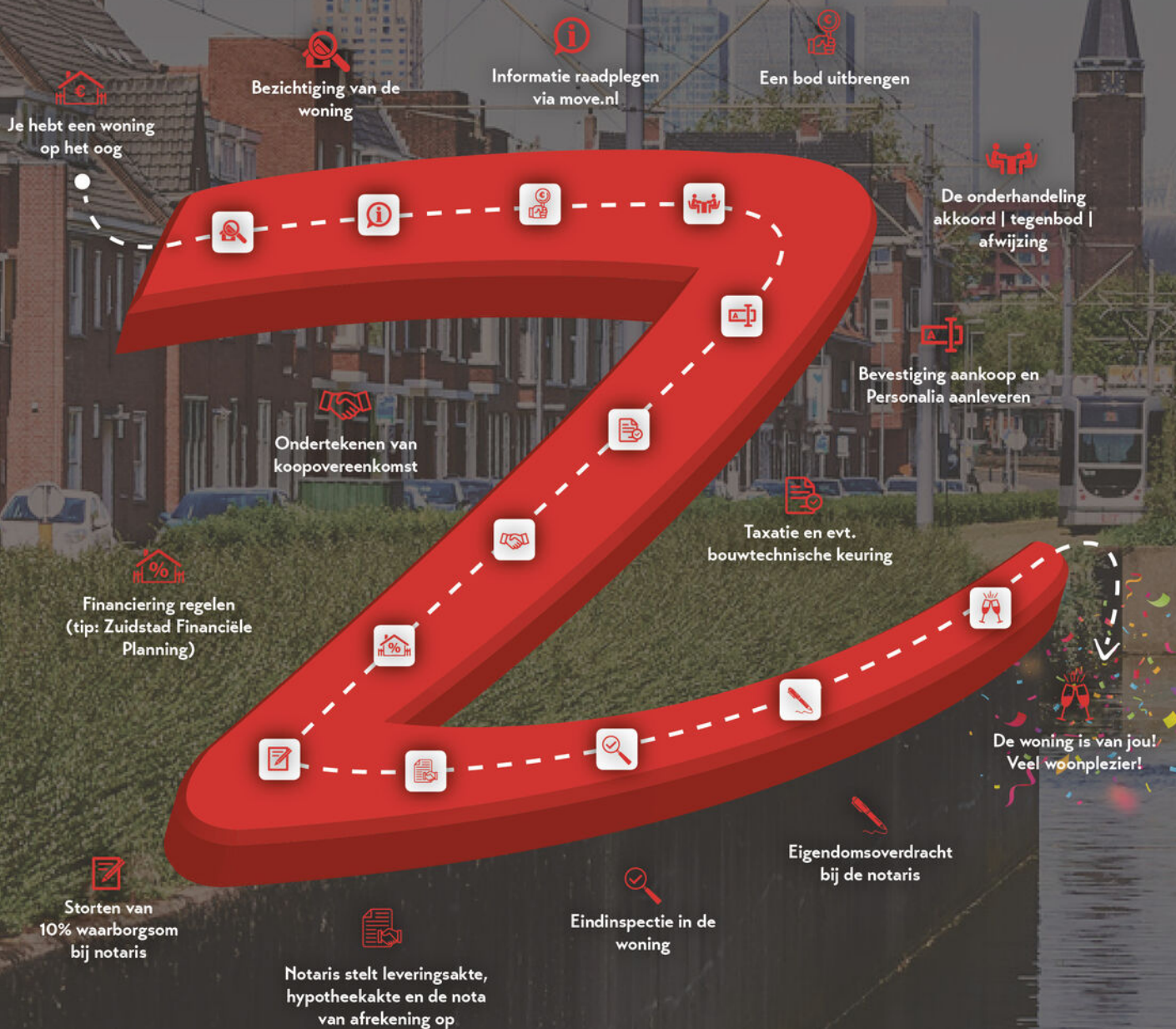
Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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



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

