



3082 PG ROTTERDAM

ZUIDHOEK 197 A



VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



89 m² wonen



3 slaapkamers



1926



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.

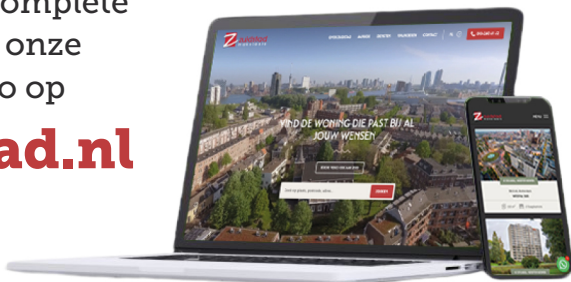
Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

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	€ 250.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1926
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	89 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	9 m ²
Externe Bergruimte	-
Inhoud	293 m ³

INDELING

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

ENERGIE

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

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, 7082-A, index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

VvE is niet actief

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 197 A



ROYALE DUBBELE BOVENWONING MET ENERGIELABEL A!

Gelegen aan de rand van Oud-Charlois vind je de Zuidhoek, de straat die karakter uitstraalt en statige panden rijk is. Met 89 m² verdeeld over twee woonlagen krijg je heerlijk de ruimte: een grote doorzonwoonkamer met open keuken op de tweede verdieping en 3 fijne slaapkamers op de derde verdieping. Dit is een woning met mogelijkheden!

OUD-CHARLOIS is een hippe wijk, waar inmiddels ook meer dan 100 kunstenaars zijn neergestreken. Er is in de wijk nog veel wat herinnert aan vroeger tijden. Landhuis De Oliphant, Molen de Zandweg, de oude Kerksingel, maar ook de historische dijklinten en karakteristieke bebouwing aan de Boergoensevliet. Het stadscentrum is dichtbij, doordat je met de fiets of lopend zo door de Maastunnel bent. Met de tram reis je gemakkelijk naar metrostation Maashaven of je stapt op de stadsbus die je afzet bij het Hart van Zuid met winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en bijvoorbeeld het nieuwe zwembad. Recreëren kun je in het Zuiderpark of je maakt een mooie fietstocht door de groengebieden voorbij Rhooen. Kortom, er is vanuit je comfortabele woning veel te ontdekken en te beleven.

Kom jij jouw mogelijkheden bekijken? Plan snel een afspraak en kom langs!

Indeling:

Tweede verdieping:

- * Eigen voordeur met trapopgang naar de tweede verdieping.
- * Toiletruimte voorzien van betegeling, fonteintje en wandtoilet.
- * Ruime woonkamer aan de voorzijde met

gestukadoorde wanden en plafond, laminaatvloer, open verbinding met de keukenruimte en toegang tot het inpandig balkon aan achterzijde.

- * Lichte open keuken met een kunststof opstelling voorzien van keramische kookplaat en afzuigkap.

Derde verdieping:

- * Overloop; met opstelplaats van de combiketel en de wasmachineaansluiting; toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een vaste kast.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- * Badkamer geheel betegeld met een wastafelmeubel, wandtoilet, designradiator en inloopdouche.
- * Royale slaapkamer aan de achterzijde met laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- * Balkon aan de achterzijde op het westen gelegen.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A, geldig tot 12 februari 2030.
- * 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.
- * Voorzien van kunststof en houten raamkozijnen met dubbele beglazing.

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 197 A



* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Remeha).

* 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.

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij u naar bijgevoegde plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

Wonen ca. 89 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 9 m²

Inhoud ca. 293 m³

Bijdrage V.v.E. : VVE is niet actief!

Bouwjaar woning : 1926

Oplevering : In onderling overleg.

TWEE
BALKONS OP
HET WESTEN





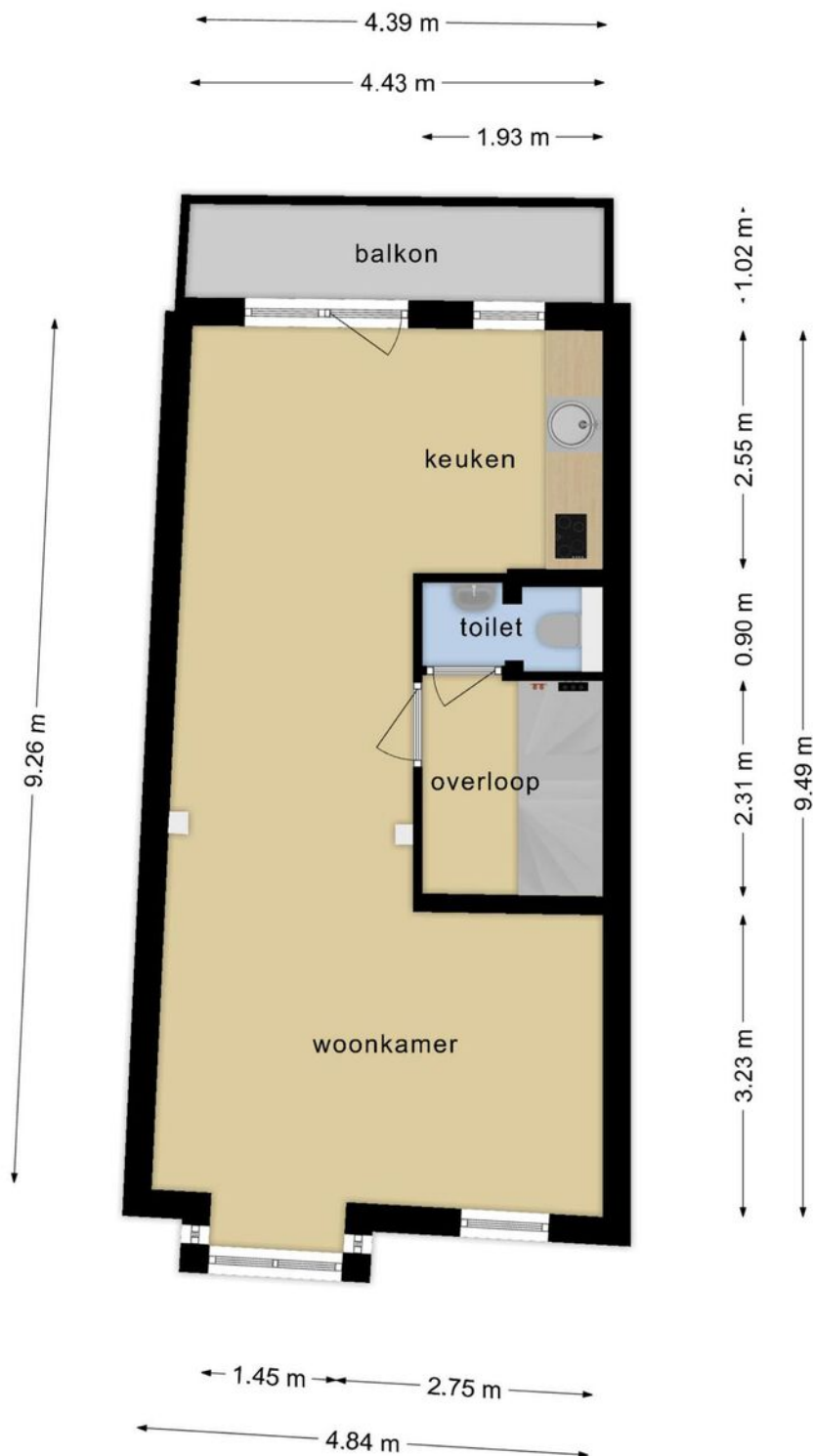








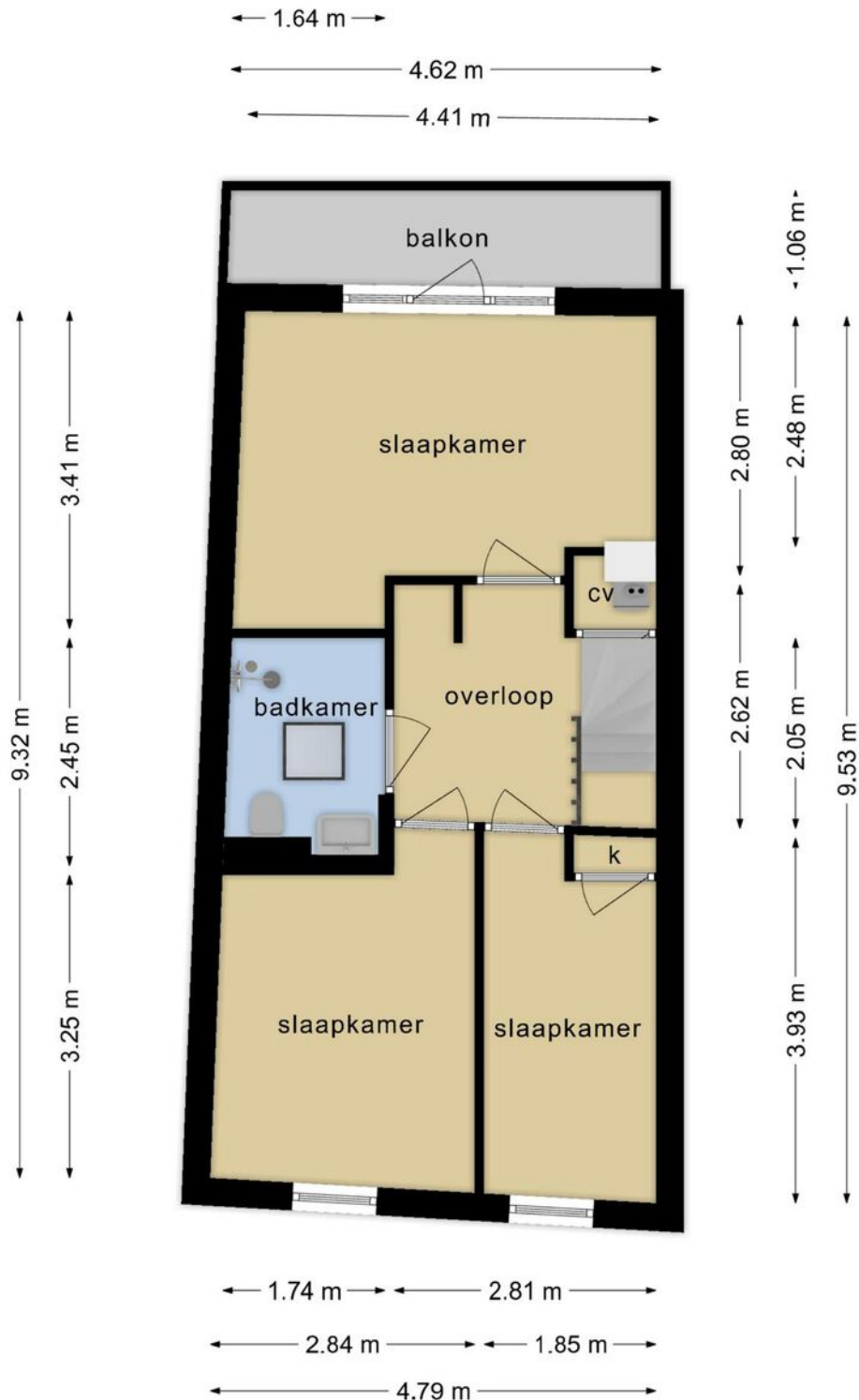
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan 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.

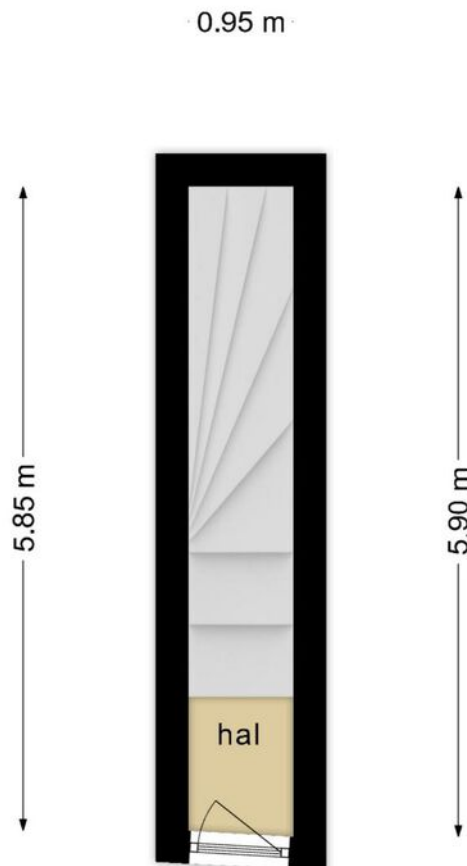
PLATTEGROND DERDE VERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan 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 ENTREE



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan 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.



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 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

