



3083 LA ROTTERDAM
DORPSWEG 2 C

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



115 m² wonen



5 slaapkamers



1941



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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	Direct

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1941
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	115 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	-
Inhoud	306 m ³

INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Frans balkon, dakraam, tv kabel

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2020

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, 4632-A, index 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon	Zuidoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 2 C



ZO KOM JE ZE NIET VEEL TEGEN! SPEELS INGEDEELD | 5 SLAAPKAMERS | INSTAP-KLAAR.

Deze woning aan de Dorpsweg is er niet zomaar één, de sfeervolle en speelse indeling hebben charme.

Laten we het eens van dichterbij bekijken. De woning heeft een royale doorzonwoonkamer met een inbouwkeuken aan de achterzijde. De badkamer is heerlijk ruim en heeft samen met het toilet een moderne look. Op deze verdieping zijn er twee slaapkamers en op de zolderverdieping nog eens 3! Om het geheel compleet te maken is de hele woning voorzien van een nette laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds. Je hoeft er alleen nog maar in te trekken!

De Dorpsweg is een doorgaande weg aan de rand van de wijk Charlois. Binnen 5 minuten is er aansluiting op Rijksweg A15 en via de Maastunnel ben je in een vlotte rit in het centrum van Rotterdam. In de straat is een bushalte, aan het einde van de straat een tramhalte. Met de tram sta je zo op metrostation Maasvlakte. Vlakbij is het Zuiderpark en het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein ligt in het Hart van Zuid, het gebied van Rotterdam wat volop in ontwikkeling is en waar alle stadsfaciliteiten te vinden zijn!

De foto's geven een goede indruk, maar een bezichtiging zegt zo veel meer!

Indeling:

* Middels open portiek met trapopgang naar de voordeuren.

Derde woonlaag:

- * Woningentree op de eerste verdieping met trapopgang naar de woonverdieping
- * Hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Moderne toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en lichte betegeling.
- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, deur naar het balkon en open verbinding met de keukenruimte.
- * Keukenruimte voorzien laminaatvloer, rechte inbouwkeuken met apparatuur: gasfornuis met combimagnetron, schouw-afzuigkap, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie.
- * Balkon met speelse vorm, gelegen op het zuidoosten.
- * Ruime badkamer met tegelvloer en modern betegelde wanden, voorzien van dubbele wastafel in meubel, inloopdouche met regendouche-opstelling en designradiator.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en toegang tot het frans balkon.
- * Frans balkon gelegen op het noordwesten.

Zolderverdieping:

- * Royale voorzolder met opstelling van de combiketel, aansluiting voor de wasmachine, een dakraam, laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 2 C



* Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een dakraam.

* Slaapkamer IV aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een dakraam.

* Slaapkamer V aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een dakraam.

Bijdrage V.v.E. : ca. (info volgt) per maand
Bouwjaar : 1941
Oplevering : Direct

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel C, geldig tot 25 februari 2030.

* 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.

* Geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Remeha 2020).

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

* Voor de afmetingen van de ruimten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

* De VvE is in oprichting.

* Het appartement is in 2020 volledig gemoderniseerd en daarbij is de zolderverdieping/vliering toegevoegd aan de woning. De BAG registratie is aangepast echter is er geen omgevingsvergunning aangevraagd.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 115 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m²

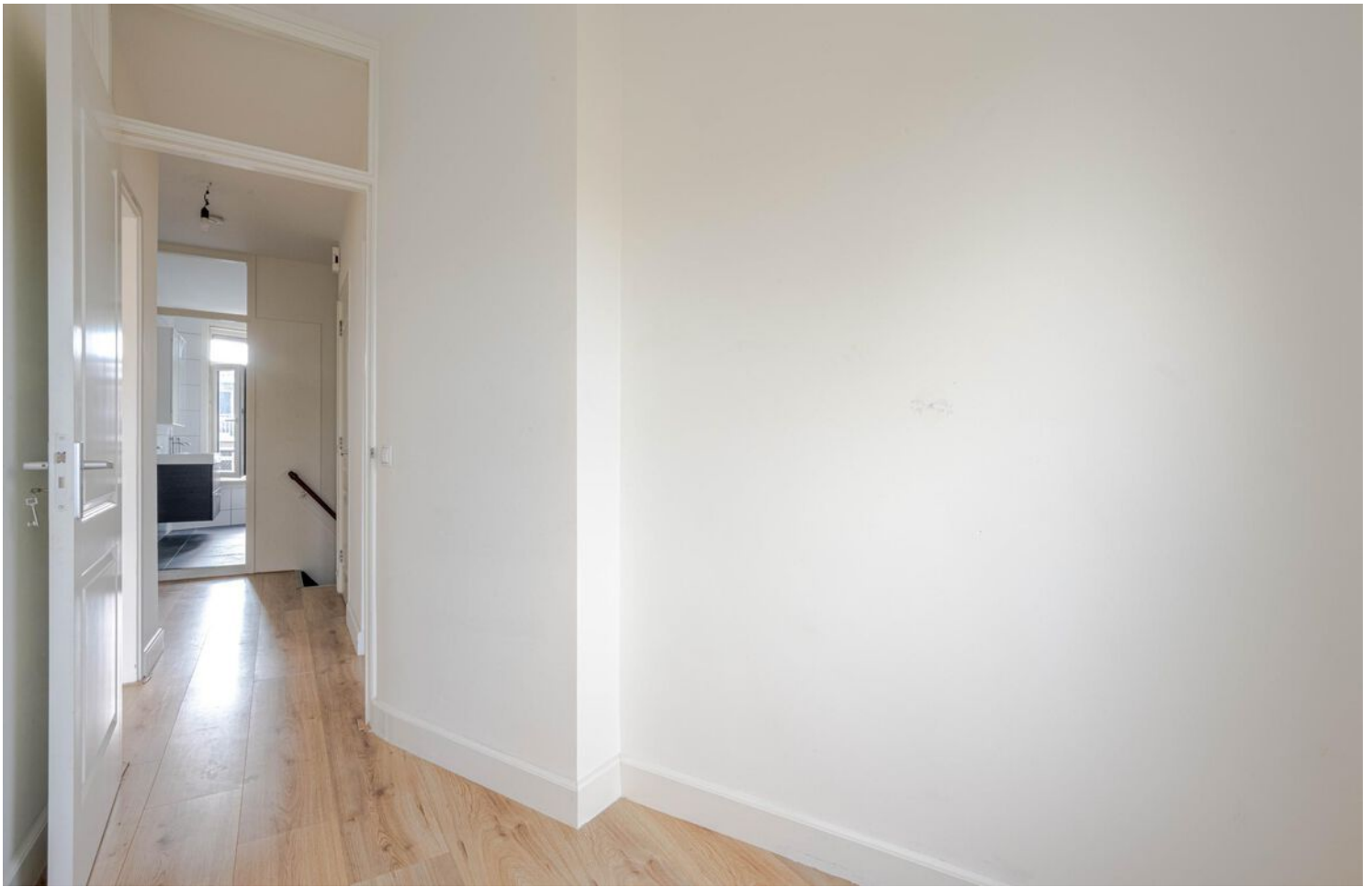
* Inhoud ca. 306 m³

BALKON
OP HET
ZUIDOOSTEN













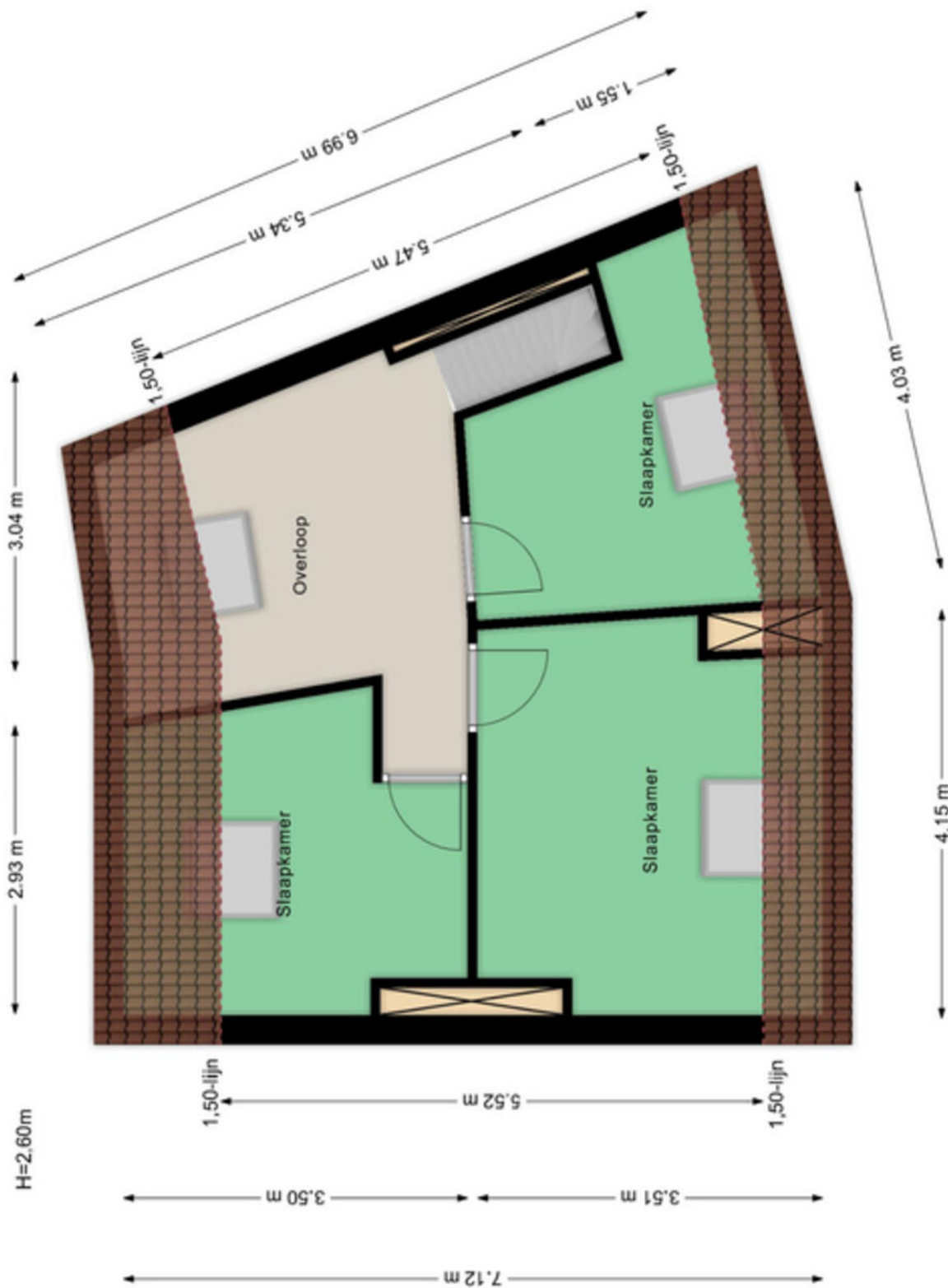


PLATTEGROND DERDE WOONLAAG



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 ZOLDERVERDIEPING



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

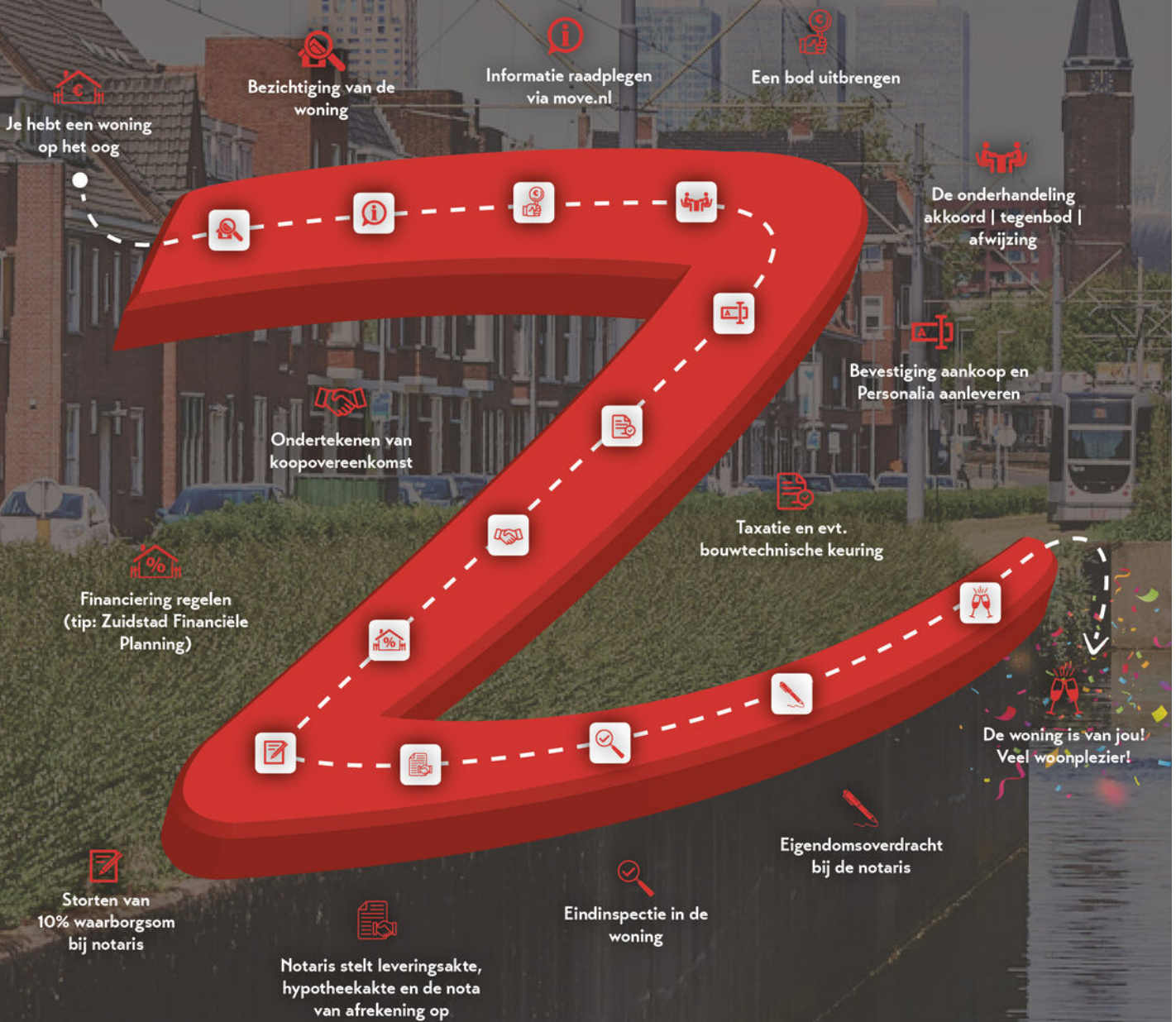


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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



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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



REGISTER TAXATEUR