



3081 BM ROTTERDAM

# DORDTSELAAN 145 B



BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.



127 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1933



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	€ 275.000 k.k.
Oplevering	Kan spoedig!

## BOUWVORM

Soort Object	Dubbel benedenhuis
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort Dak	Bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	426 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	Begane grond en eerste verdieping
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	-
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2010

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

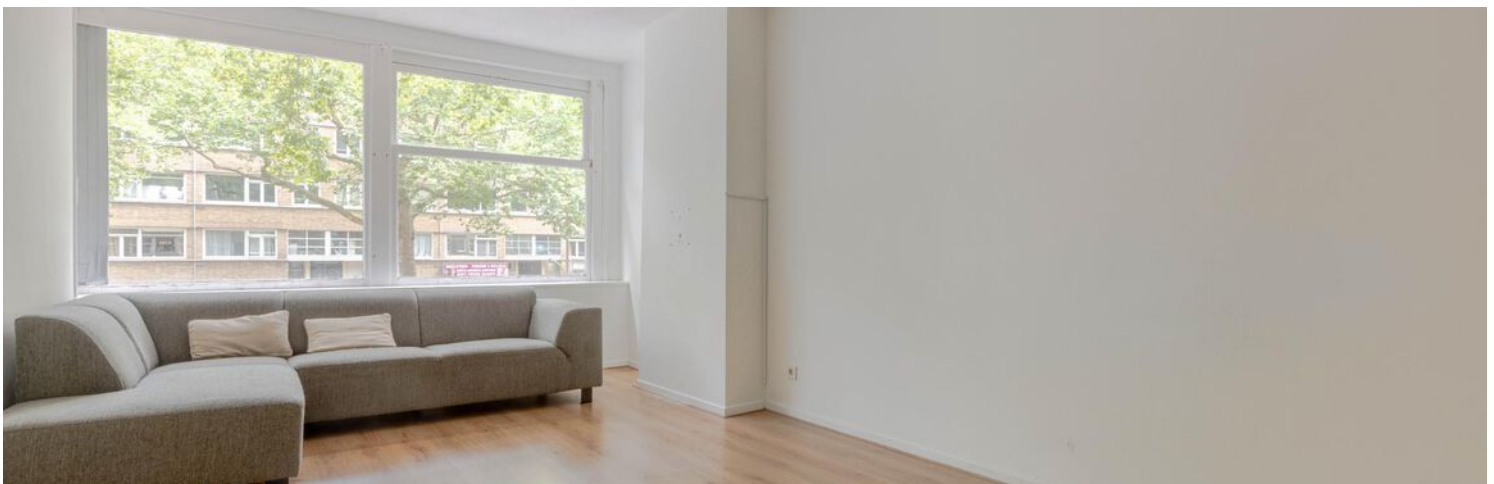
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nr. 4101
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	-
Jaarlijkse Vergadering	-
Periodieke Bijdrage	-
Reservefonds Aanwezig	-
Onderhoudsplan	-
Opstalverzekering	-

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	87 m <sup>2</sup> (1450 cm diep en 600 cm breed)
Ligging Tuin	West
Balkon / Dakterras	-
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER DORDTSELAAN 145 B



## WIL JE IN DE STAD OVER EXTRA VEEL WOONOPPERVLAK BESCHIKKEN?

Dordtselaan 145-B is een aantrekkelijk, dubbel benedenhuis met een grote tuin waar je volop kunt tuinieren. Elke verdieping beschikt over een keuken- en badkamervoorziening. In totaal zijn er maar liefst zes vertrekken. De plattegrond geeft je een goede eerste indruk om te zien wat je met de verschillende ruimten kunt doen.

De levendige Dordtselaan verbindt het Hart van Zuid met de hotspotgebieden nabij de Maashaven en Rijnhaven. Het hart van Zuid bestaat uit een groot overdekt winkelcentrum, metro- en busstation en vele andere stadse voorzieningen zoals het zwembad, Kunstenpand, gezellige terrasjes en aan de rand het Zuiderpark met het Ahoy-complex.

Ben je benieuwd hoe je jouw woonwensen kunt realiseren? Hartelijk welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Woningentree met de hal voorzien van plavuizenvloer; toegang tot de beide woonverdiepingen.
- \* Gang voorzien van plavuizenvloer met toegang tot de kelderberging en andere vertrekken.
- \* Toiletruimte met een wandcloset, wastafel en witte betegeling.
- \* Doucheruimte met inloopdouche en witte betegeling.
- \* Tuingerichte woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, open keuken en toegang tot de diepe achtertuin.
- \* Keuken voorzien van 4 pits gaskookplaat en oven.

\* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van toegang tot balkon.

\* Slaapkamer/waskamer II (achterzijde) voorzien van opstelling combiketel en wasmachineaansluiting.

\* Achtertuin ca. 14.50 x 6.00 gelegen op het westen.

#### Eerste verdieping:

- \* Overloop voorzien van laminaatvloer en vaste kast met wasmachineaansluiting.
- \* Toiletruimte met closet en lichting betegeling.
- \* Tweede Woonkamer-/zitvertrek (voorzijde), voorzien van laminaatvloer en extra keukenopstelling. Eventueel terug te brengen tot slaapkamer V.
- \* Slaapkamer III (achterzijde) voorzien van laminaatvloer en toegang tot balkon.
- \* Badkamer met ligbad, wastafel, witte betegeling en toegang tot het balkon.
- \* Slaapkamer IV (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.

**KOOPSOM € 275.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER DORDTSELAAN 145 B



## Algemeen:

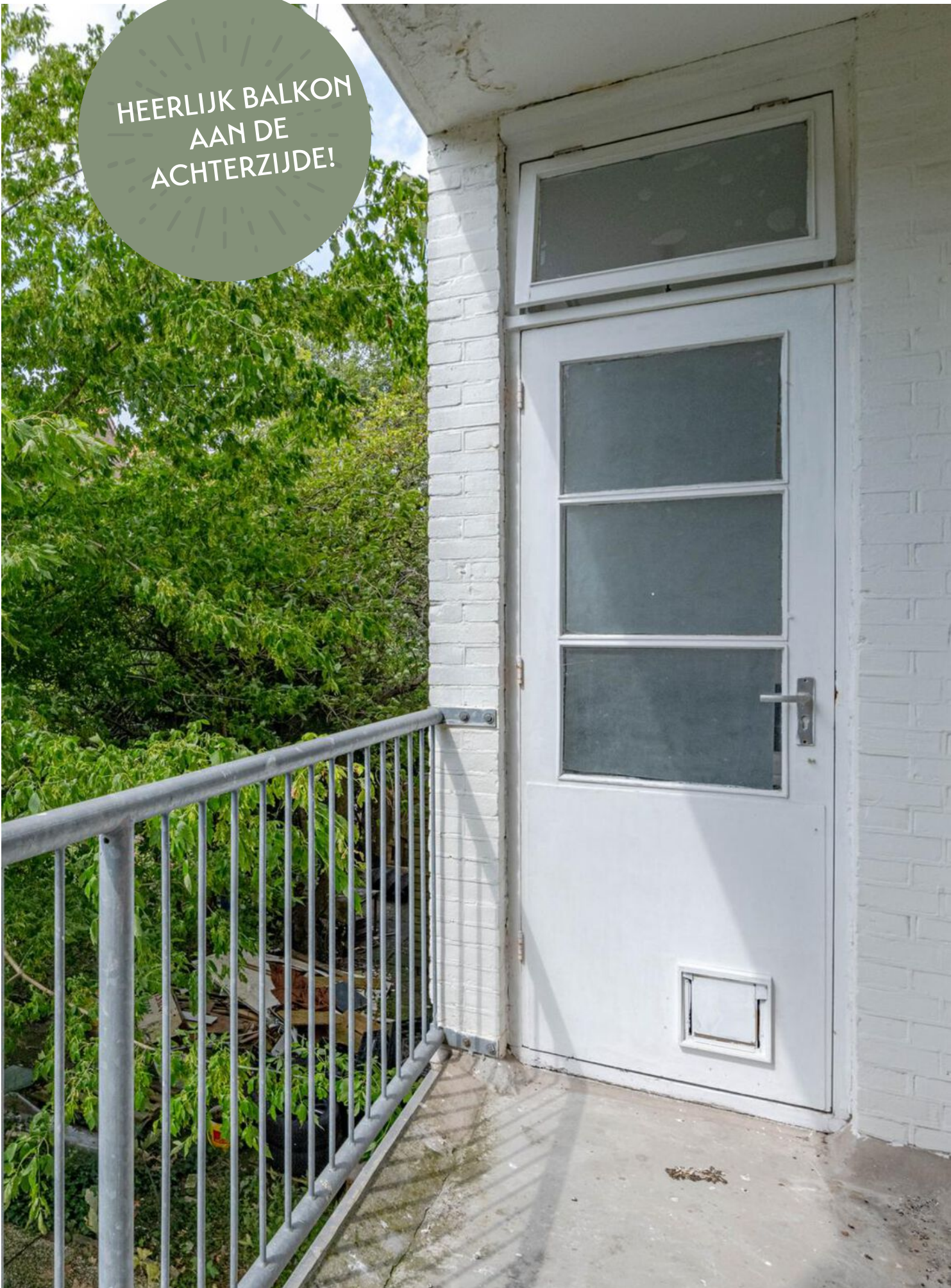
- \* Eigen grond.
- \* Energielabel E, geldig tot 10-07-2030.
- \* De wijk valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, ca. 2010)
- \* 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. 127 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 426 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 200,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1933
Oplevering	: Kan spoedig!

HEERLIJK BALKON  
AAN DE  
ACHTERZIJDE!

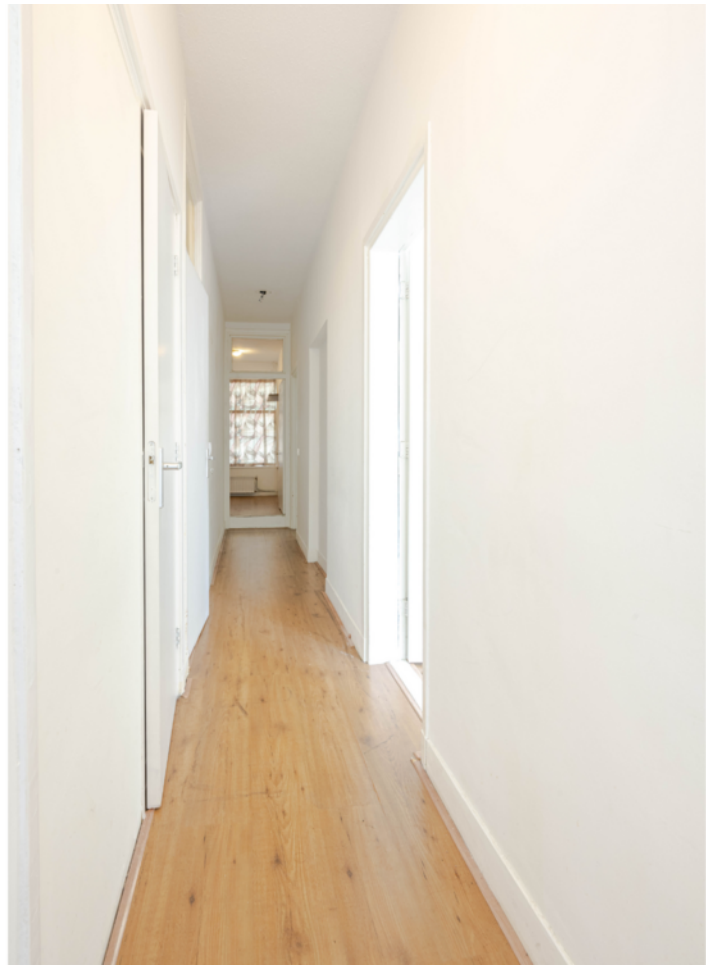
















# PLATTEGROND



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

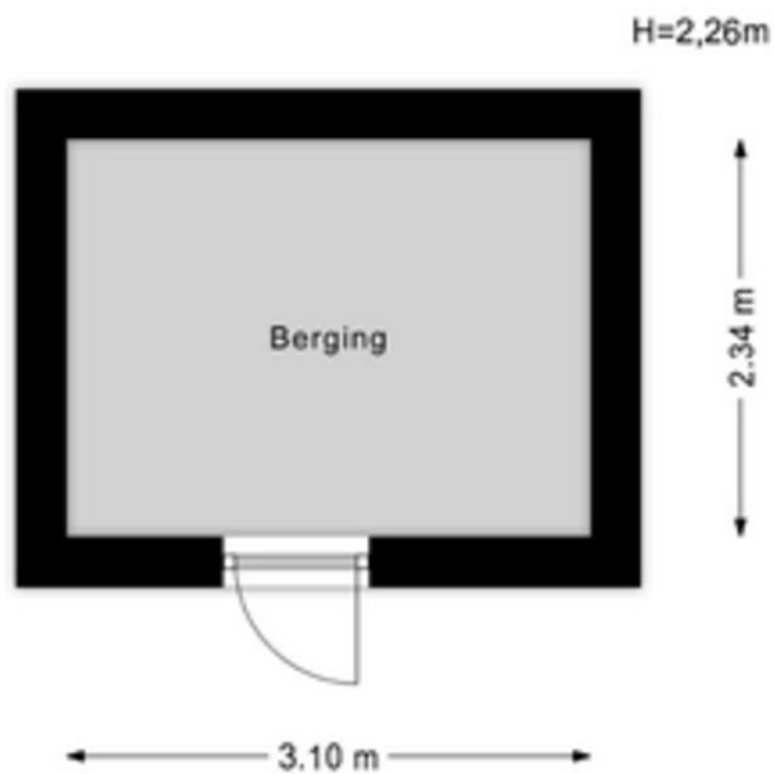


## Dordtselaan 145-B - 1e verdieping



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



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.





TOP LIGGING!  
HOTSPOTGEBIEDEN  
IN OMGEVING.

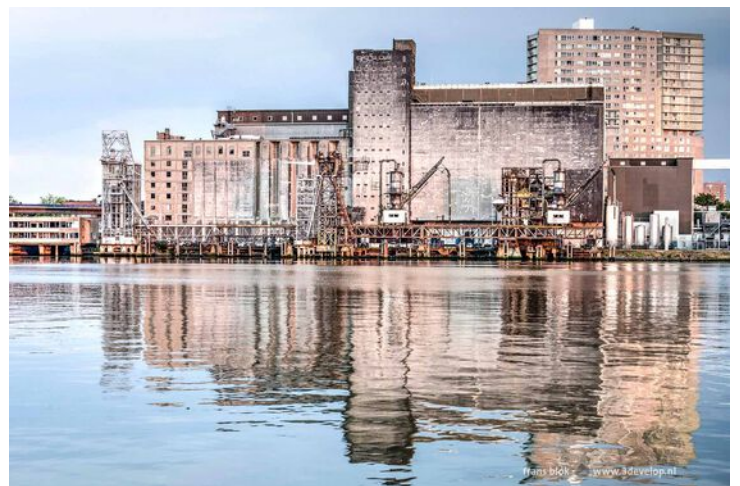
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

# TARWEWIJK

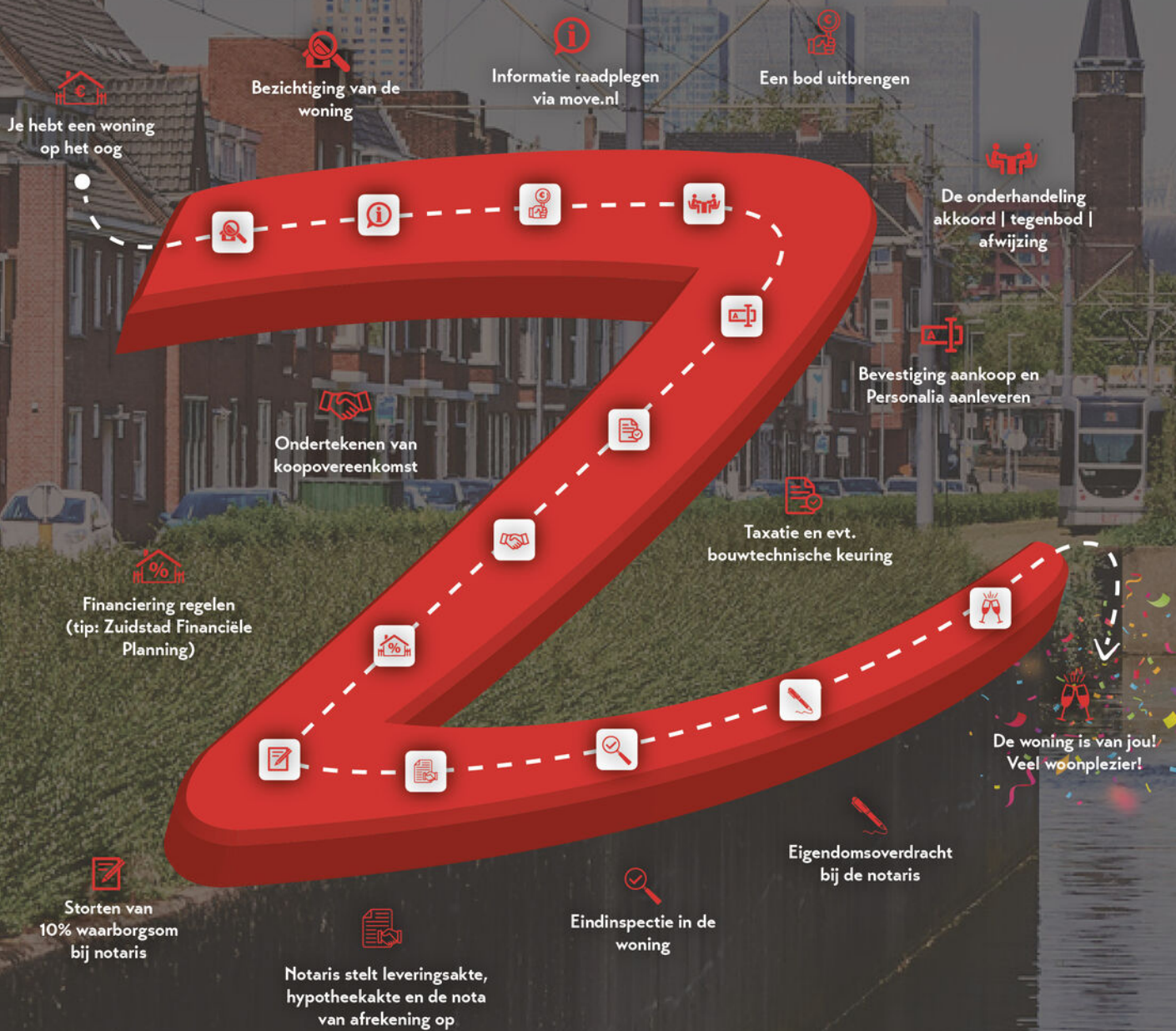


Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsheerenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



# 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



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

