



zuidstad
makelaars



40+
JAAR
EXPERT

3082 LG ROTTERDAM

DORPSWEG 125 A



VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.



87 m² wonen



3 slaapkamers



1951



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

Vraagprijs	€ 269.500 k.k.
Oplevering	In overleg; kan snel

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	87 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	2 m ²
Externe Bergruimte	4 m ²
Inhoud	286 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	Begane grond
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	-
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 3540, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

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

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	84 m ² (700 cm diep en 1200 cm breed)
Ligging Tuin	West
Balkon	Gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 125 A



EEN TOPPER!

Toe aan een verrassend appartement mét aangelegde tuin en extra grote kamer met walk-in closet in het souterrain? Dorpsweg 125-A is het huis waar je warm van wordt.

Het gaat om een stijlvol verbouwd 4 kamer appartement, gelegen op de 1e woonlaag van een centraal gelegen appartementencomplex. Zowel binnen als buiten zijn er smaakvolle details die opvallen. In 2015 is er een moderne inbouwkeuken geplaatst en recent is de badkamer vernieuwd! De kozijnen op de woonverdieping zijn van kunststof en voorzien van dubbele beglazing.

De ligging aan de rand van de wijk Charlois is ideaal. In de directe omgeving vind je ideale voorzieningen zoals diverse winkelcentra, de tramhalte aan de Wolphaertsbocht, verschillende bushaltes en met de auto is er via de Dorpsweg een perfecte aansluiting op Rijksweg A15. Diverse scholen, Kinderboerderij De Molenwei, 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!

Persoonlijke noot verkoper: "Ik heb altijd met veel plezier gewoond in dit fijne appartement, mede vanwege de groene en ruime tuin. De nieuwe busverbinding is een uitkomst, het overige verkeer is gereduceerd tot 1 rijbaan, en je bent met 10 minuten in de stad!"

Indeling:

- * Afgesloten portiek; postbussen en toegang tot de woningen en bergingen.
- * Woningentree op de 1e woonlaag; hal v.v. klik PVC vloer met kurk onderlaag, gangkast en meterkast v.v. nieuwe groepenkast.
- * Luxe verbouwde badkamer met vloerverwarming, wandcloset, douchecabine, wastafelmeubel en verlaagd plafond met sierspotjes.
- * Doorzon woonkamer (ca. 30 m²) v.v. klik PVC vloer met kurk onderlaag en fraaie wand- en plafondafwerking.
- * Halfopen keuken v.v. pvc op dubbele ondervloer, luxe inbouwkeuken keuken met wasmachineaansluiting en apparatuur (gaskookplaat, afzuigkap, oven-magnetron, koelkast, vrieskast en vaatwasmachine), verlaagd plafond met spotjes en deur naar bordes/tuin.
- * Slaapkamer (voorzijde) v.v. laminaat.
- * Slaapkamer (achterzijde) v.v. laminaat.
- * Badkamer v.v. inloofdouche, betegeling en verlaagd plafond met sierspotjes.
- * Vaste trap naar riante kamer in het souterrain v.v. tapijtvloer, trapkast en toegang tot walk-in closet.
- * Schitterend aangelegde achtertuin (7 x 12) v.v. bestrating, gazon, beplanting en houten blokhut (ca. 4 m²).
- * Aparte berging (ca. 2 m²) in de onderbouw van het complex.

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 125 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel D, geldig tot 05-03-2028.
- * De wijk 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 kozijnen met isolerende beglazing.
- * Warmwatervoorziening met een boiler (80 liter).
- * Voor centrale verwarming laat de eigenaar in het kader van verdere verduurzaming je als koper de keuze om zelf te investeren in bijvoorbeeld een airco of de nieuwe generatie warmtepompen.
- * 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 .

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

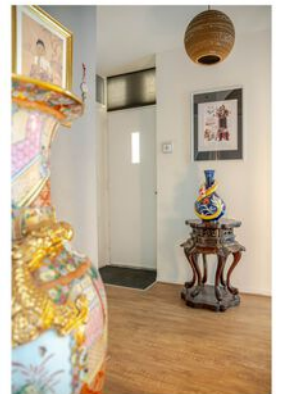
- * Wonen ca. 87 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 2 m²
- * Externe bergruimte ca. 4 m²
- * Inhoud ca. 286 m³

Bouwjaar : 1951
Bijdrage V.v.E. : € 50,-- per maand
Oplevering : In overleg; kan snel



SCHITTEREND
AANGELEGDE
ACHTERTUIN!

- BESTRATING
- GAZON
- BEPLANTING
- HOUTEN BLOKHUT







SOUTERRAIN MET
RIANTE KAMER EN
WALK-IN-CLOSET







PLATTEGROND BEGANE GROND

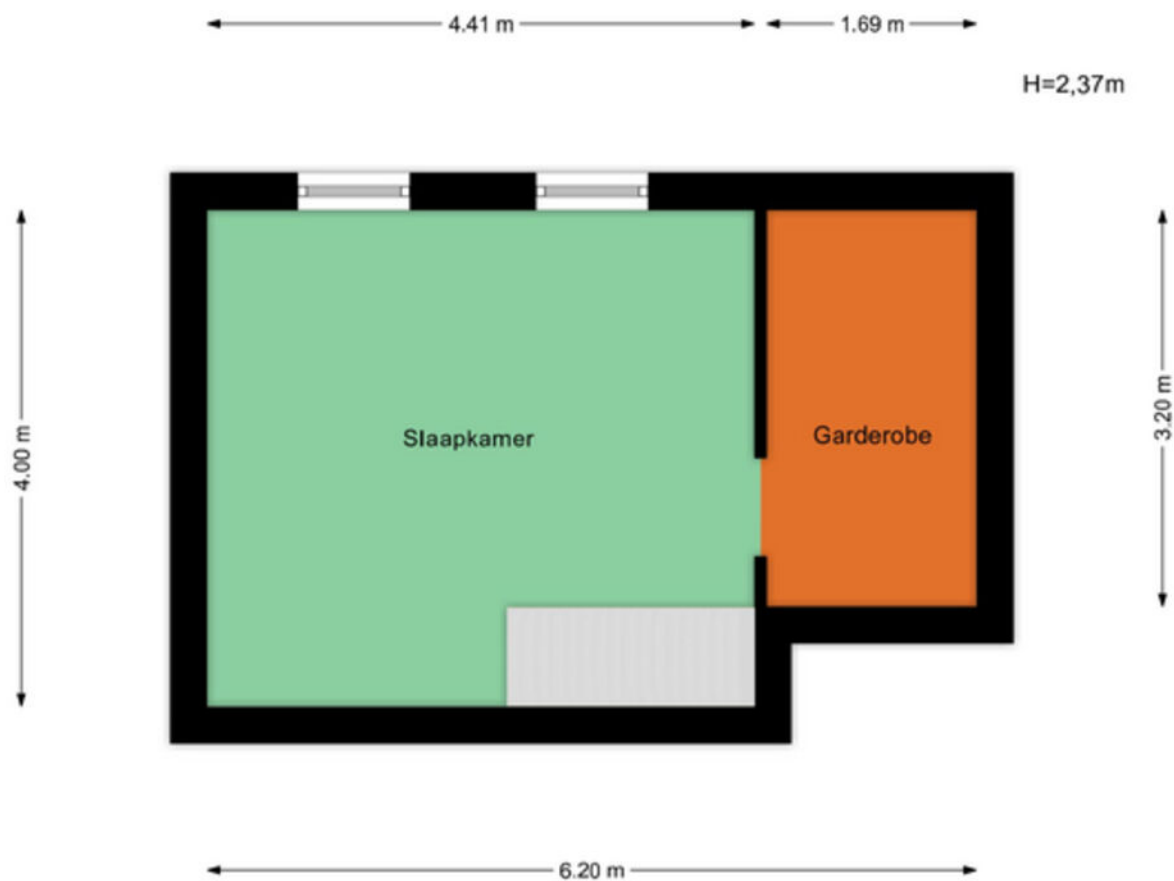


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND SOUTERRAIN



Dorpsweg 125-A - Souterrain



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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

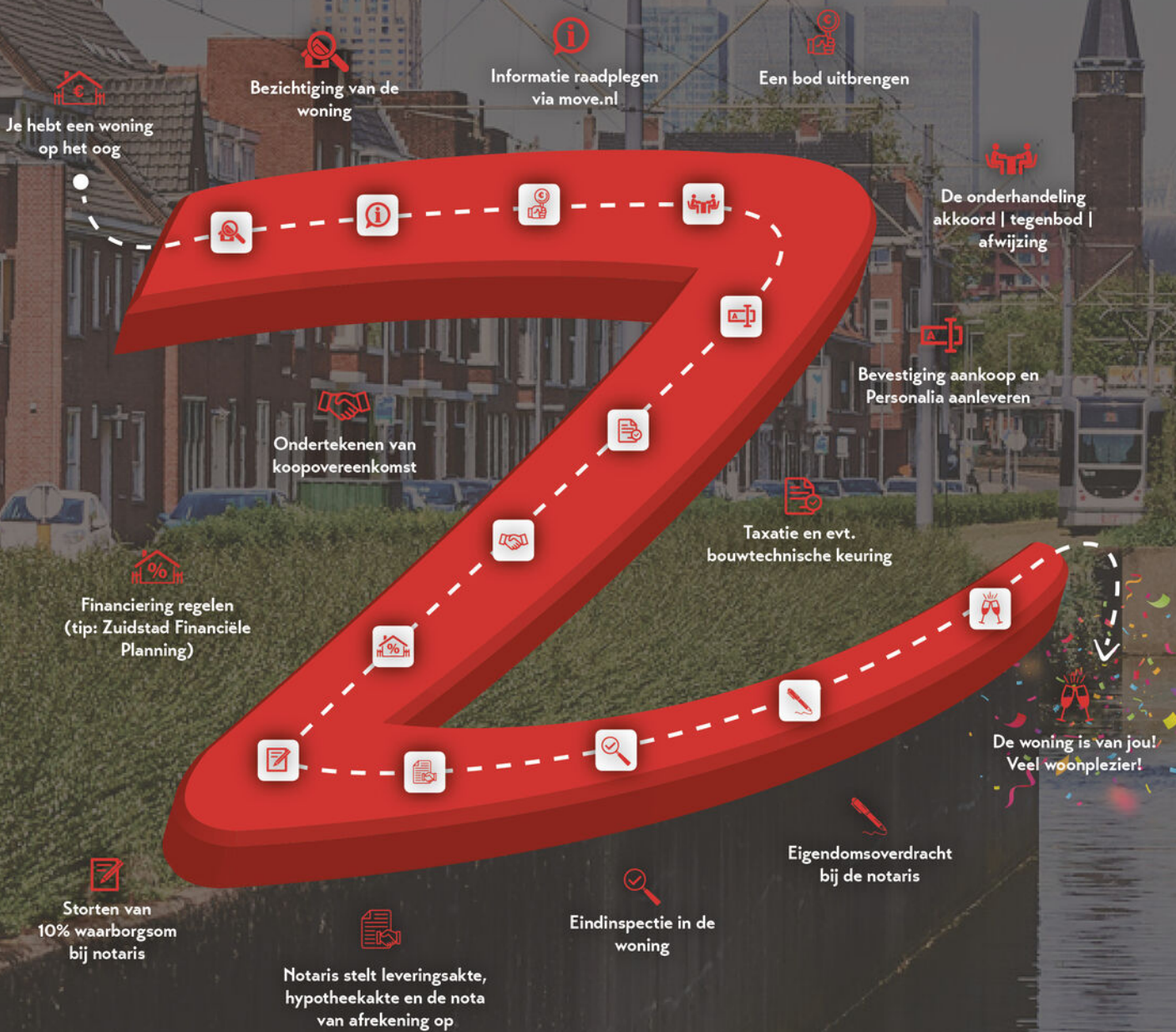
OUD-CHARLOIS



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!

|||||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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

