



3083 CB ROTTERDAM

FLAKKEESESTRAAT 43 A



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



56 m² 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**



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	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	56 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Inhoud	185 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel

ENERGIE

Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2016

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 2631 index 21
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	ca. € 100,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het noordoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER FLAKKEESESTRAAT 43 A



VERHUISDOZEN UITPAKKEN EN WONEN MAAR!

Middenin het Hart van Zuid gelegen vind je deze 4-kamerbovenwoning, recent gerenoveerd en helemaal klaar om zo in te trekken! De woonkamer loopt over in een prachtige woonkeuken met een kookeiland en moderne inbouwapparatuur. Middels de open wenteltrap kom je op de ruime zolderverdieping waar naast de slaapkamer op de woonverdieping, nog eens twee slaapkamers zijn. Ben je benieuwd naar de overige ruimtes? Plan dan snel een afspraak!

Door de vele ontwikkelingen die de afgelopen tijd plaatsvonden in de wijk Carnisse heeft deze een flinke boost gekregen. Er wordt nog steeds hard gewerkt om de puntjes op de i te zetten. Zo wordt de 'Carnissepoort' gerealiseerd, is de evenementenhal Ahoy uitgebreid en is er een hotel gebouwd aan de rand van het Zuiderpark. Verder vind je er gezellige eettentjes, het Kunstenpand met theater en de bibliotheek. Ook het nieuwe busstation Zuidplein biedt samen met het metrostation genoeg doorreismogelijkheden in verschillende richtingen. Zoek je ontspanning? Dan is het recreatiegebied Zuiderpark dichtbij voor een rondje om.

Kom langs, dan laat één van onze makelaars je de woning zien!

Indeling:

- * Entree via het afgesloten portiek met postbussen en toegang tot de bergingen.
- * Eigen berging in de onderbouw.

Tweede verdieping:

- * Woningentree op de eerste verdieping; trapopgang naar de woonverdieping; hal voorzien

van laminaatvloer en toegang tot verschillende vertrekken.

- * Moderne badkamer voorzien van vloer- en wandbetegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, een wastafelmeubel met waskom, inloopdouche met regendouche, wandtoilet en vaste kast.

- * Lichte, doorgebroken woonkamer voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond met inbouwspots en meterkast. Open verbinding met de woonkeuken en een deur naar het achtergelegen balkon.

- * Balkon aan de achterzijde gelegen op het noordoosten met vaste kast.

- * Woonkeuken met plafond met inbouwspots, inbouwkeuken voorzien van kookeiland, natuurstenen werkblad, inductiekookplaat, schouwafzuigkap, vaatwasmachine, oven en koel-vriescombinatie. Wenteltrap naar de zolderverdieping.

Zolderverdieping:

- * Voorzolder voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en toegang tot de slaapkamers.
- * Slaapkamer I over de hele lengte van de woning voorzien van laminaatvloer, met gestuukte wanden, strak plafond en een dakraam.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, dakraam, gestuukte wanden, strak plafond en een schuifdeur.

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER FLAKKEESESTRAAT 43 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel G, geldig tot 16 maart 2025.
- * 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.
- * De woning is voorzien van houten en kunststof raamkozijnen met dubbele en enkele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Remeha, 2016).
- * De zolderverdieping is in gebruik en juridisch geen eigendom van de woning.
- * 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. 56 m² (excl. 25 m² zolderverdieping)
- * Gebouwbonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Inhoud ca. 185 m³ (excl. 86 m³ zolderverdieping)

Bouwjaar woning : 1939

Bijdrage V.v.E. : ca. € 100,- per maand

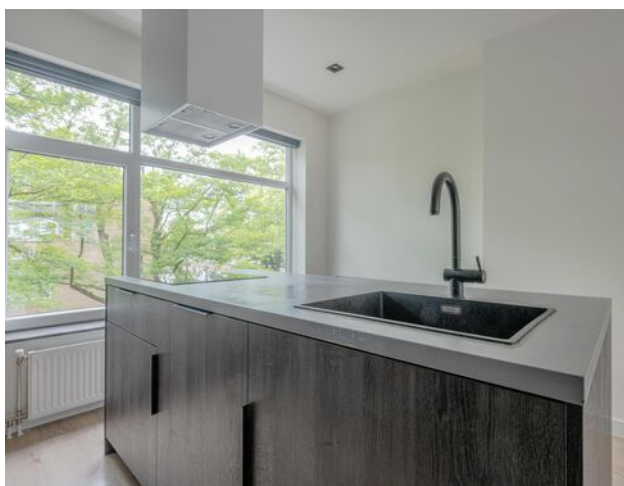
Oplevering : In onderling overleg

MODERNE BADKAMER,
MET INLOOPDOCUHE,
TOILET EN WASTAFEL-
MEUBEL





MIDDENIN
HET HART VAN
ZUID!







BALKON,
GELEGEN OP HET
NOORDOOSTEN

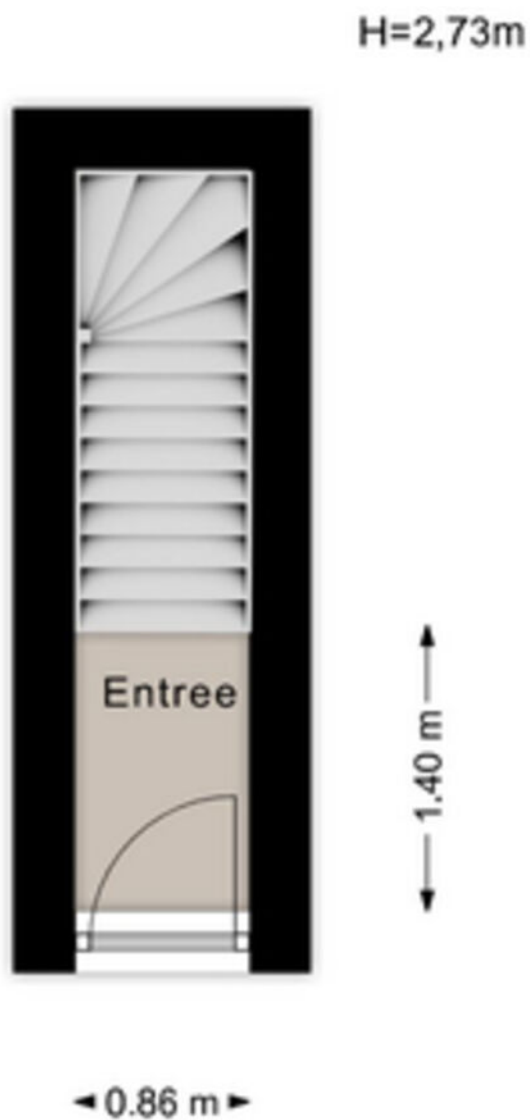




DE ZOLDER-
VERDIEPING BESCHIKT
OVER TWEE
SLAAPKAMERS

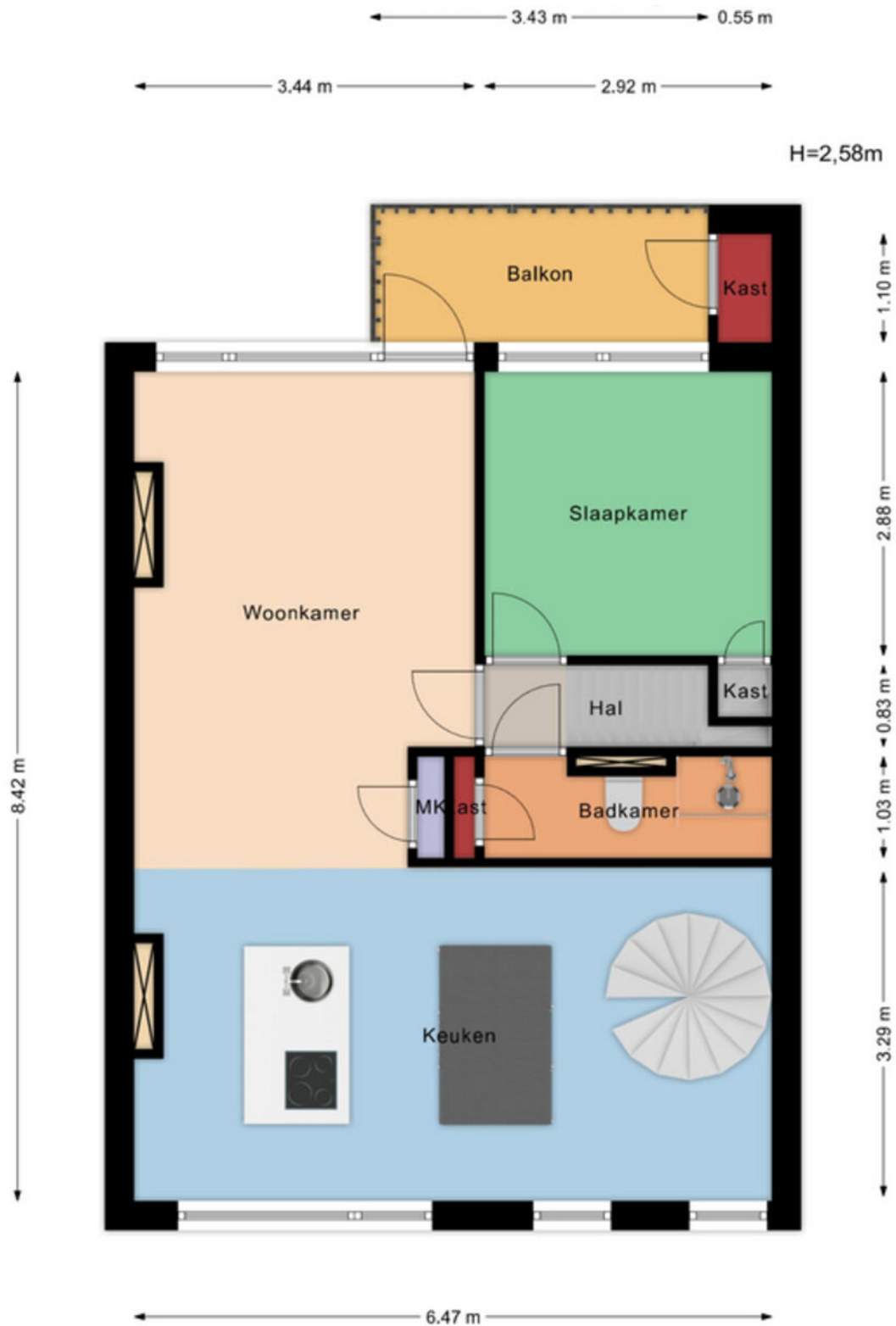


PLATTEGROND - ENTREE



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

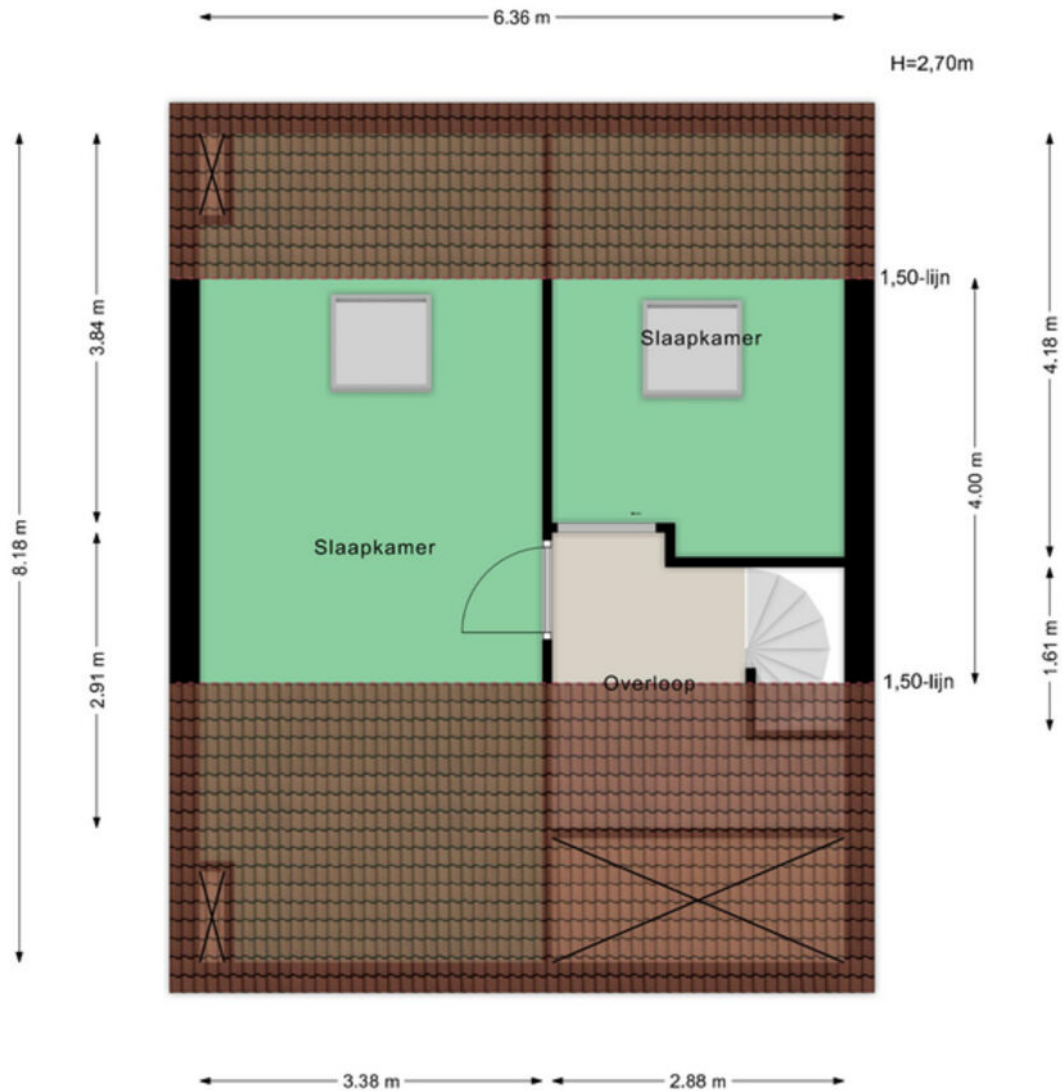


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - DERDE VERDIEPING



Flakkeesestraat 43-A - 3e 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.

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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten mogen overgenomen worden (<1 jaar oud)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Bijkast keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

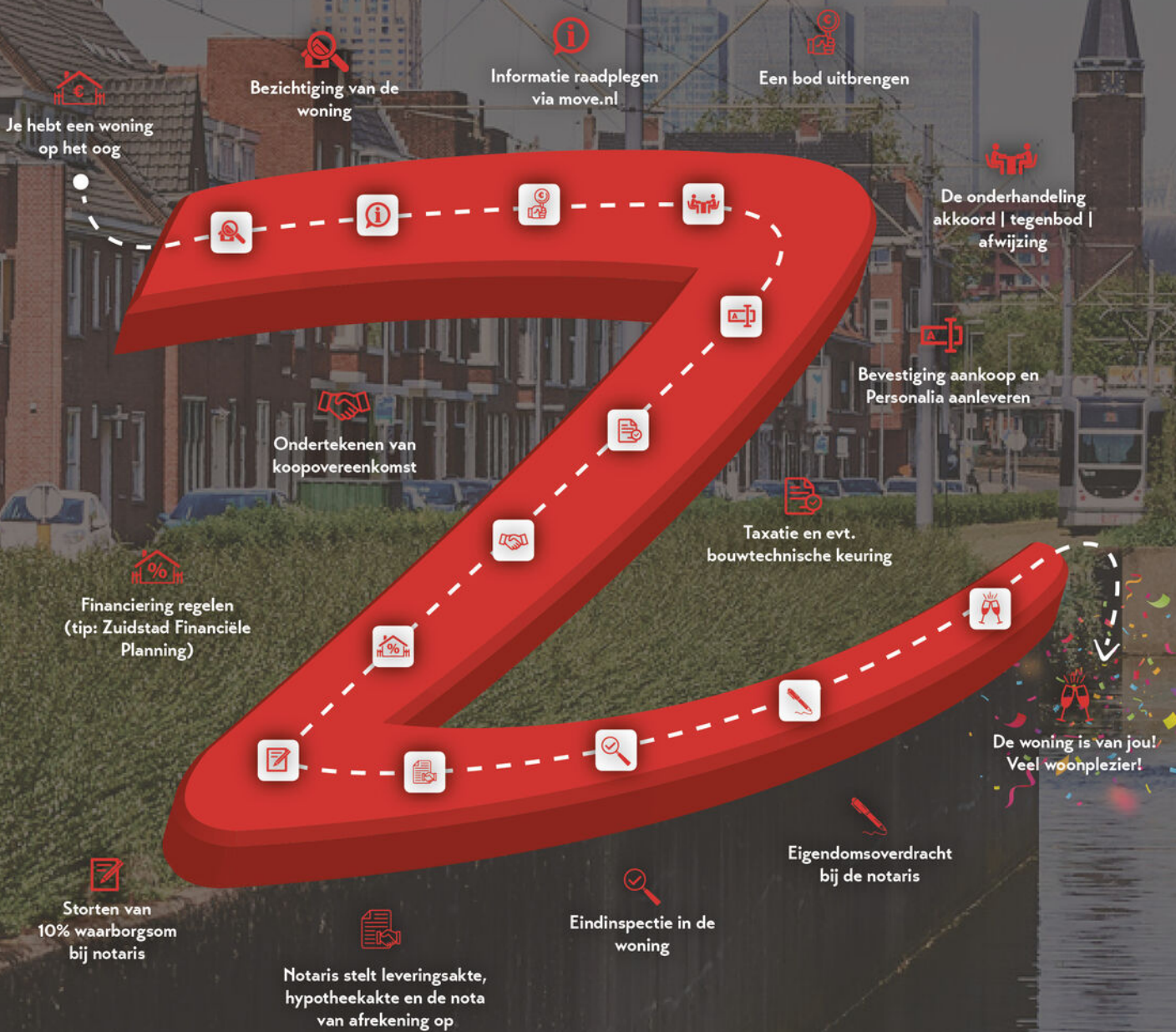


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

☎ 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

