



 **zuidstad**
makelaars



3083 ND ROTTERDAM

WALCHERSESTRAAT 23 A



VRAAGPRIJS € 189.500 K.K.



55 m² wonen



2 slaapkamers



1939



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 | € 189.500 k.k. |
| Oplevering | In onderling overleg |

BOUWVORM

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Soort Object | Benedenwoning |
| Soort Bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1939 |
| Soort Dak | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 55 m ² |
| Overige Inpandige Ruimte | - |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 3 m ² |
| Externe Bergruimte | - |
| Inhoud | 182 m ³ |

INDELING

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal Kamers | 3 (Waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 2 |
| Gelegen Op | 1e woonlaag |
| Voorzieningen | Tv kabel |

ENERGIE

| | |
|--------------|--------------------------|
| Energielabel | |
| Isolatie | Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming | C.v.-ketel |
| Warmwater | C.v.-ketel |
| Cv-ketel | |

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|-----------------------|---|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois, sectie H, nr.2996, index 6 |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

VVE CHECKLIST

| | |
|------------------------|------------------|
| Inschrijving KvK | - |
| Jaarlijkse Vergadering | - |
| Periodieke Bijdrage | €94,50 per maand |
| Reservefonds Aanwezig | - |
| Onderhoudsplan | - |
| Opstalverzekering | - |

BUITENRUIMTE

| | |
|--------------------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, in een woonwijk |
| Tuin | Achtertuin |
| Achtertuin | 66 m ² (1198 cm diep en 553 cm breed) |
| Ligging Tuin | Gelegen op het westen |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen |



LEES ALLES OVER WALCHERSESTRAAT 23 A



EEN IDEALE PLEK MET DE PRE VAN EEN EIGEN TUIN!

De Walchersestraat 23-A leent zich er goed voor om je eigen plek te creëren. Het appartement op de 1e woonlaag heeft een fijne doorzon woonkamer met open keuken, slaapkamer, badkamerruimte met toilet en nog een vertrek beneden.

De Walchersestraat ligt vlak bij het groene en gezellige Amelandseplein, meerdere bushaltes en het Hart van Zuid. Dit gebied kenmerkt zich vandaag de dag door de vele ontwikkelingen die plaats hebben gevonden en waar nog steeds hard aan wordt gewerkt. Zo is de evenementenhal Ahoy uitgebreed, is er een 50-meter bad en Kunstenpand met theater en bibliotheek gerealiseerd. En op dit moment wordt er hard gewerkt aan de Carnisse Poort. Winkelcentrum Zuidplein met het bus- en metrostation ondergaan een metamorfose en er is een gezellige wandelpromenade gecreëerd.

Hartelijk welkom voor een afspraak!

Indeling:

- * Woningentree; gang voorzien laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Badkamer voorzien van betegeling, toilet, wastafel (kraan dient vervangen te worden) en een inloofdouche.
- * Slaapkamer aan de voorzijde.
- * Doorzon woonkamer (voorheen woonkamer en slaapkamer) voorzien van laminaatvloer en open keuken.
- * Open keuken voorzien van functioneel keukenblok met elektrische kookplaat, afzuigkap en toegang tot het bordes en tuin.
- * Achtertuin gelegen op het westen met genoeg ruimte voor iemand die groene vingers heeft.

Souterrain:

- * Trap vanuit de woonkamer naar de ruime in het souterrain, voorzien van laminaatvloer.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel VOLGT NOG.
- * 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 gedeeltelijk voorzien van kunststof en houten kozijnen met deels enkel en deels dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (condenswater wordt separaat opgevangen).
- * 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. 55 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m²
- * Inhoud ca. 182 m³

VRAAGPRIJS € 189.500 K.K.

SOUTERRAIN,
VOORZIEN VAN
LAMINAATVLOER









RUIME
ACHTERTUIN VOOR
IEMAND MET GROENE
VINGERS!



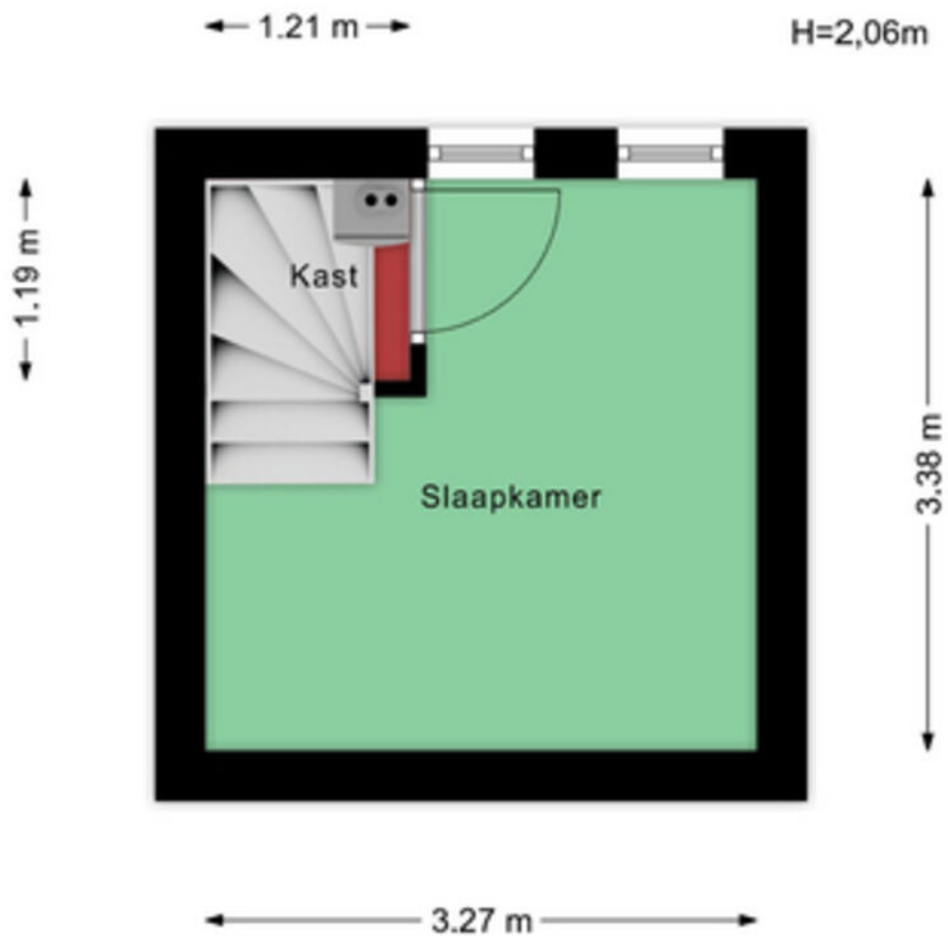


PLATTEGROND BEGANE GROND



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



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 NWWW



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

