



3083 TH ROTTERDAM

MADLIEFSTRAAT 38 C



VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



65 m² wonen



2 slaapkamers



1947



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	€ 239.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1947
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	65 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	1 m ²
Externe Bergruimte	8 m ²
Inhoud	214 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Vaillant 2022

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 3425, index 9
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 110,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon	Gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER MADELIEFSTRAAT 38 C



OP ZOEK NAAR EEN TWEE-LAAGSE WONING WAAR JE ZO IN KUNT TREKKEN?

De Madeliefstraat 38-C is er zo één. Een modern ingerichte woning op de tweede verdieping plus een zolder, ingericht als slaapkamer met een eigen inloopkast! De woonverdieping heeft een prachtige hoogglans plavuizenvloer, gestucte wanden en plafonds met inbouwspots. De open keuken in de woonkamer geeft het geheel een gezellige en warme uitstraling. Al met al een prachtige woning waar je alleen de verhuisdozen maar hoeft uit te pakken.

De wijk kenmerkt zich door een grote variatie van woningbouw, kleine groenstroken en parken, winkelstrips en tal van handige voorzieningen zoals het Zuiderpark, winkelcentrum Zuidplein, opstapplaatsen voor het openbaar vervoer en vlotte verbindingen met de omgeving, zelfs tot bijna aan de voordeur. Gezellige vooroorlogse straatjes, prachtige singels en ruime pleinen bepalen het straatbeeld. Je vindt er veel creatieve ondernemers, leuke winkels en gezellige restaurantjes. Zo is het gebied rond de winkelcentrum Zuidplein vernieuwd. Hier tref je een bibliotheek, zwembad, diverse restaurantjes en een theater. Veel investeringen zijn recent gedaan op wijkniveau om het wonen in Carnisse op een hoger plan te brengen. Mooi toch?

Persoonlijke noot verkoper:

"Toen wij dit huis voor het eerst zagen, werden we meteen verliefd op het open karakter en de heerlijke lichtinval. De fijne, rustige buurt voelde direct als een warme en veilige plek om te wonen. Daarnaast is de nabijheid van het Zuiderpark voor ons een enorme plus; het is een ideale plek om te ontspannen, te wandelen en de natuur te ervaren, terwijl we toch dichtbij het bruisende centrum van Rotterdam zijn. Het is de perfecte combinatie van

rust, ruimte en stadse voorzieningen."

Maak een afspraak en kom langs!

Indeling:

* Entree via het afgesloten portiek met toegang tot de kelderbergingen en trapopgang.

Tweede verdieping:

- * Woningentree op de tweede verdieping; hal voorzien van plavuizenvloer, meterkast.
- * Wasruimte met de opstelling van de combiketel en aansluiting voor de wasmachine.
- * Royale doorgebroken woonkamer voorzien van sierlijst met inbouwspots, lichte tegelvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en toegang tot het:
 - * Balkon aan de achterzijde gelegen op het oosten.
- * Open keuken voorzien van prachtige inbouwkeuken met apparatuur; 5-pits gaskookplaat, vaatwasmachine, oven, combimagnetron, koelkast, vrieskast en schouwafzuigkap. Vanuit de keuken is er de trap naar de zolder.
- * Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en voorzien van moderne betegeling.
- * Hal met toiletruimte met wandtoilet, fonteintje en moderne betegeling.
- * Slaapkamer aan de achterzijde met lichte tegelvloer en strak afgewerkte wanden en plafond.

VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



LEES ALLES OVER MADELIEFSTRAAT 38 C



Zolderverdieping (kadastraal met de woning mee gesplitst):

* Royale slaapkamer met een dakraam en voorzien van een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafond.

* Grote inloopkast met garderobe voorzien van laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en plafond en een dakraam.

* In de onderbouw is een eigen kelderberging.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel F, geldig tot 2 oktober 2034.

* 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.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Vaillant - 2022).

* Geheel voorzien van dubbele beglazing in kunststof kozijnen.

* 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. 65 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 1 m²

* Externe bergruimte ca. 8 m²

* Inhoud ca. 214 m³

Bijdrage V.v.E. : ca. € 110,-- per maand

Bouwjaar woning : 1947

Oplevering : In onderling overleg

BALKON
GELEGEN OP HET
OOSTEN!











ZOLDER VERDIEPING

~~~~~

- Royale slaapkamer met dakraam
- Grote inloopkast met garderobe



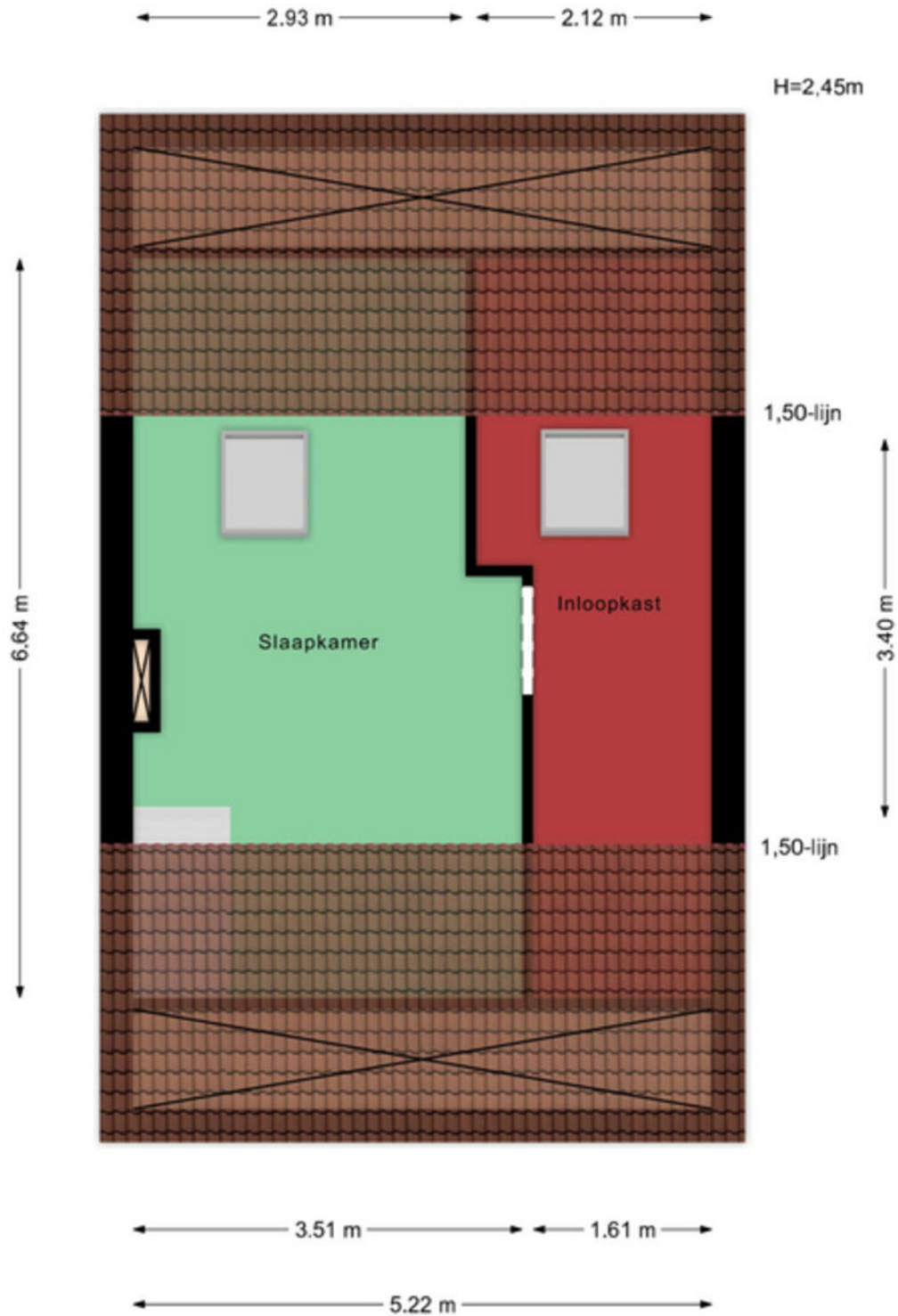


# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



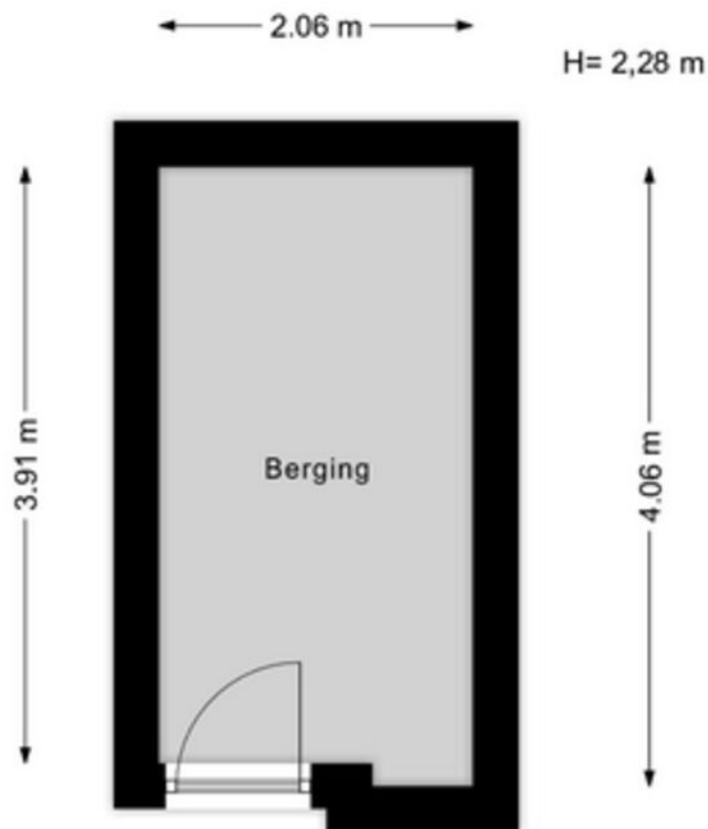
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND ZOLDER



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 BERGING



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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Gemonteerde planken                    | X             |          |              |
| - Kasten en TV meubel                    |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| Keukenaccessoires, te weten              |               |          |              |
| - Voorraad kast onder de trap            | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - Douchegordijn                                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | 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 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

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.move.nl)

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

# 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

