



3082 PH ROTTERDAM

## ZUIDHOEK 217 A



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



97 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1931



2e 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	In onderling overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	-
Inhoud	328 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	2e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

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

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nr. 7493, index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

VvE is niet actief

- 
- 
- 
- 
- 
- 

## BUITENRUIMTE

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



# LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 217 A



## JE VINDT HET OP ZUID!

Een ruime, 2-laagse bovenwoning van maar liefst 97 m<sup>2</sup> met een buitenruimte van zelfs 20 m<sup>2</sup>. De Zuidhoek 217-A met energielabel C is naar eigen inzicht verder te moderniseren. De woonkamer grenst aan een fijn dakterras en de slaapverdieping heeft aan de achterzijde een breed balkon. In totaal zijn er maar liefst 4 slaapvertrekken. De centrale verwarming is met een combiketel, die vervangen is in 2022.

OULD-CHARLOIS is een hippe wijk, waar inmiddels ook meer dan 100 kunstenaars zijn neergestreken. Er is in de wijk nog veel wat herinnert aan vroeger tijden. Landhuis De Oliphant, Molen de Zandweg, de oude Kerksingel, maar ook de historische dijklinten en karakteristieke bebouwing aan de Boergoensevliet. Het stadscentrum is dichtbij, doordat je met de fiets of lopend zo door de Maastunnel bent. Met de tram reis je gemakkelijk naar metrostation Maashaven of je stapt op de stadsbus die je afzet bij het Hart van Zuid met winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en bijvoorbeeld het nieuwe zwembad. Recreëren kun je in het Zuiderpark of je maakt een mooie fietstocht door de groengebieden voorbij Rhoon. Kortom, er is vanuit je comfortabele woning veel te ontdekken en te beleven.

### Indeling:

Eerste verdieping:

- \* Eigen voordeur met trapopgang naar de eerste verdieping; overloop voorzien van laminaatvloer.
- \* Toiletruimte gedeeltelijk voorzien van betegeling, wandcloset en fonteintje.
- \* Ruime doorzon woonkamer met erker aan de voorzijde en dubbele deur naar het terras aan de achterzijde. Op de vloer ligt laminaat.
- \* De keuken grenst aan de keuken en is voorzien

van een functioneel keukenblok met gaskookplaat en ruimte voor apparatuur.

- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

### Tweede verdieping:

- \* Overloop voorzien van laminaatvloer en vaste kast met opstelling combiketel.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- \* Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- \* Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en deur naar balkon in de breedte.
- \* Balkon aan de achterzijde op het westen gelegen.

### Algemeen:

- \* De wijk Oud-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.
- \* Voorzien van kunststof en houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Intergas, 2022).
- \* 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.

**VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.**



FLINK BALKON  
GELEGEN OP HET  
WESTEN!



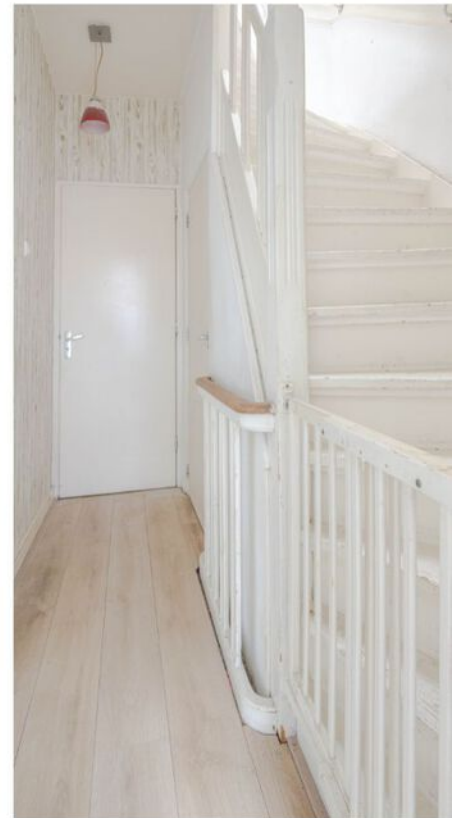


















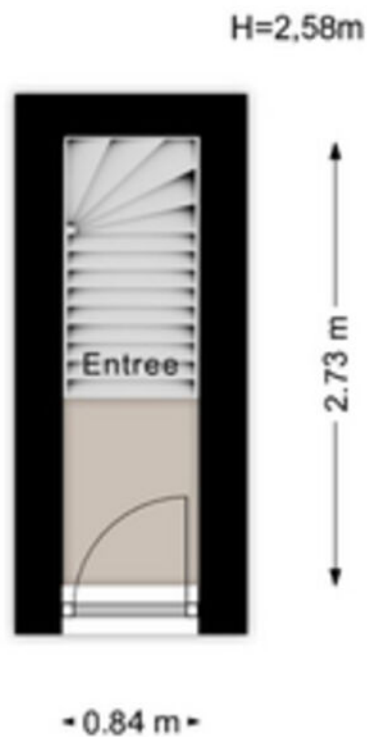








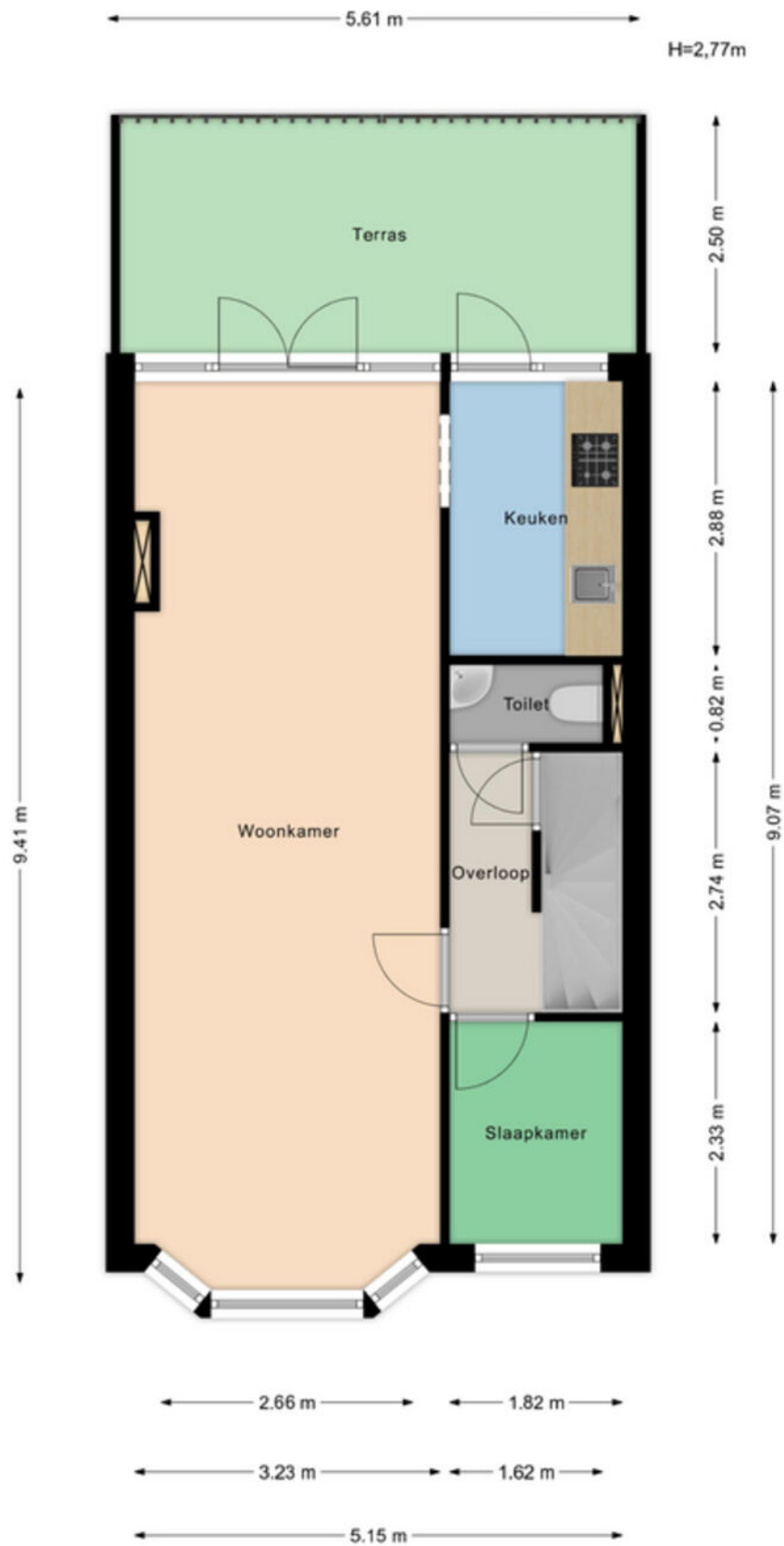
# PLATTEGROND ENTREE



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 EERSTE 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 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.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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](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

