



3073 DH ROTTERDAM

KOOLZAADSTRAAT 25



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



80 m² wonen



3 slaapkamers



1926



60 m² perceel



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	Direct

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1926
Soort dak	Mansarde dak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	80 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	336 m ³
Perceeloppervlakte	60 m ²

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2013

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie F, 1910
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Voortuin
Achtertuint	10 m ² (250 cm diep en 400 cm breed)
Ligging tuin	Noordoost
Dakterras	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER KOOLZAADSTRAAT 25



IETS ANDERS DAN ANDERS.

Koolzaadstraat 25 ligt in een van de vriendelijke straatjes van Bloemhof en betreft een tussenwoning met een uitgebouwde living en terras op het dak.

Nabij Zuidplein ligt dit leuke wijkje met eigenaardige eengezinswoningen uit de jaren '20. Deze woning is een ideaal woonhuis voor een jong gezin. Je krijgt de beschikking over een ruime woonkamer met halfopen keuken en in de aanbouw is de royale slaapkamer gerealiseerd. Op de eerste verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers en de badkamer met ligbad, separate douche en een 2e toilet. De vloering is te bereiken via een vlizotrap en er is een heerlijk dakterras aan de achterzijde van de woning, gelegen op het zuidwesten. Geniet van het zonnetje dus!

In de wijk Bloemhof is het centraal en verbazingwekkend rustig wonen nabij het Hart van Zuid. Op loopafstand ligt het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein met daarbij het gelijknamig metrostation en het mooie Rotterdamse Zuiderpark. Verder zijn scholen, uitgaansgelegenheden, maar ook opstapplaatsen voor de bus en aan de Hillevliet de tram in de buurt. Het stadscentrum ligt hemelsbreed nog geen 3 kilometer verder.

Kortom, een ideaal en karakteristiek woonhuis met veel voordelen van de grote stad in de buurt! Welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

* Verzorgde, bestrate voortuin, gelegen op het

noordoosten.

* Woningentree; tochtportaal met betegelde wanden; hal voorzien van tegelvoer.

* Toiletruimte met een wandtoilet, fonteintje en geheel betegeld.

* Sfeervolle en royale woonkamer voorzien van tegelvloer, structuurwanden, gestuukt plafond met sierlijst voorzien van inbouwspots, trapkast en schuifdeur naar de aanbouw welke in gebruik is als slaapkamer.

* Open keukenruimte met hoek-inbouwkeuken welke beschikt over een gaskookplaat, oven, schouw-afzuigkap, magnetron en vaatwasmachine.

* Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond met inbouwspots, aansluiting voor de wasmachine en designradiator.

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer.

* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond met inbouwspots.

* Badkamer met een ligbad, separate douchecabine, wandtoilet, wastafelmeubel, nette betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots en dakraam.

* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, structuur- en gestuukte wanden, gestuukt plafond en deur naar het terras.

* Zonnig dakterras, gelegen op het zuidwesten.

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER KOOLZAADSTRAAT 25



Vliering (toegankelijk via vlizotrap):

* Opstelling combiketel en bergruimte. De binnenzijde van het dak is gedeeltelijk voorzien van isolatie.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel F, geldig tot 6 augustus 2030.
- * De wijk Bloemhof 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 gemeente is in gesprek met de wijk Bloemhof over tal van onderwerpen, zoals bodemdaling, kansrijke plekken, et cetera. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam, pagina MijnBloemhof.
- * Geheel voorzien van dubbele beglazing in kunststof raamkozijnen.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Intergas, ca. 2013).
- * 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.
- * Voor de maatvoering verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 80 m²
- * Overige inpandige ruimte ca. 4 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 14 m²
- * Inhoud ca. 336 m³

Bouwjaar : 1926
Oplevering : Direct!

DAKTERRAS
OP HET
ZUIDWESTEN





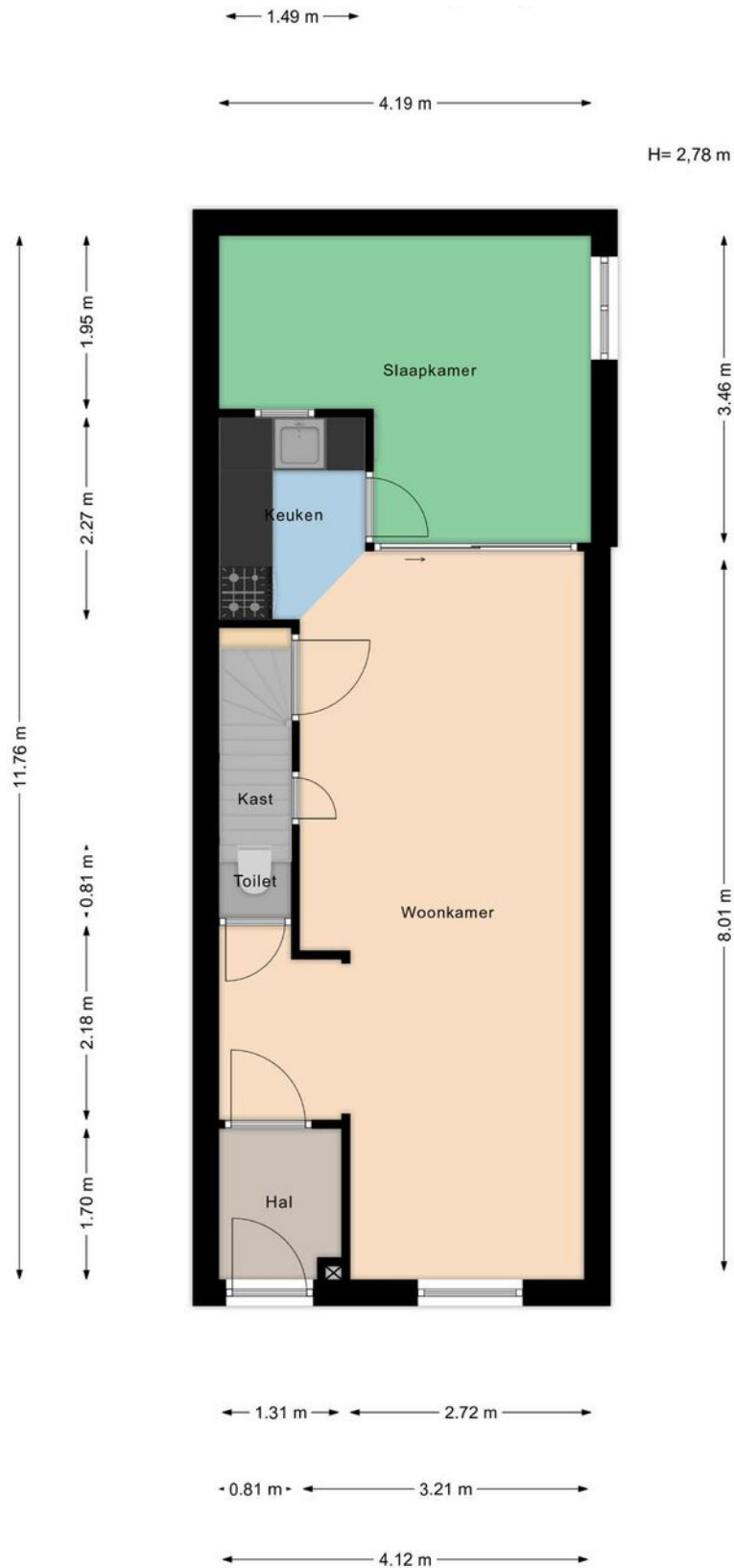






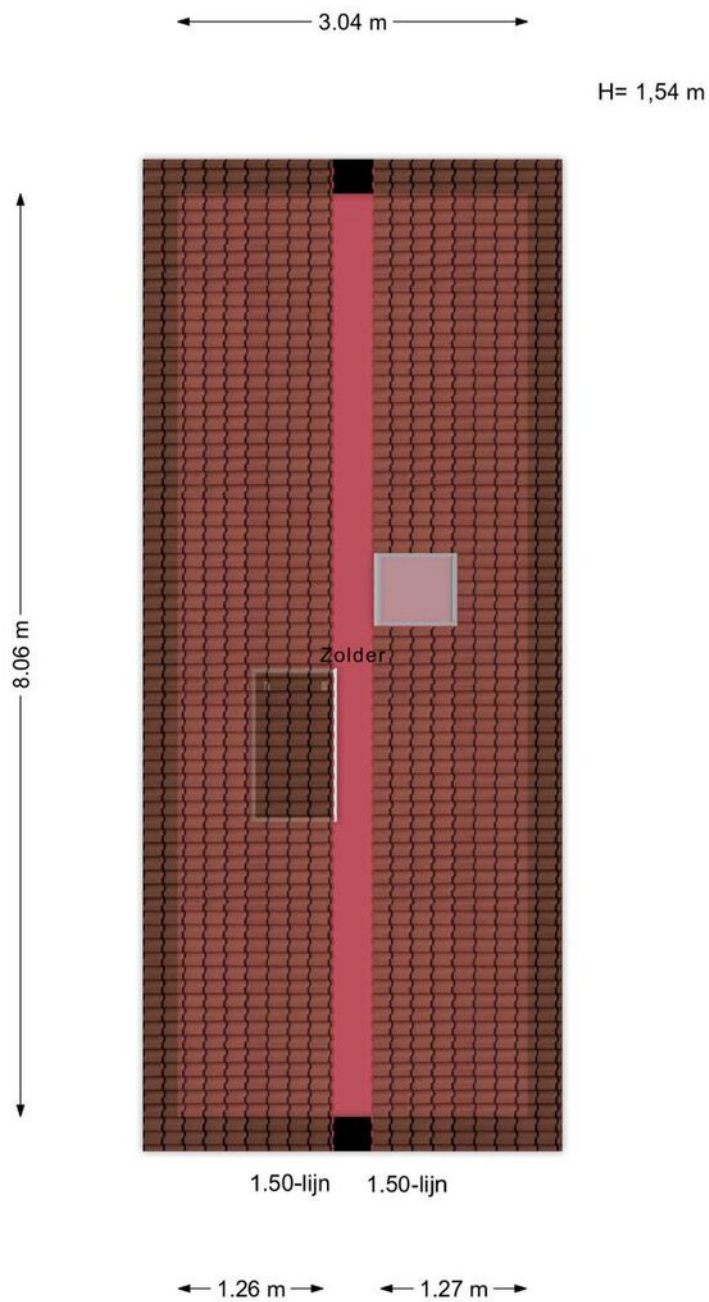


PLATTEGROND BEGANE GROND



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 BERGZOLDER



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.


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: CDH



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie F Perceel 1910</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---





WIJK IN OPKOMST,
MIX VAN
BEWONERS.

FEIJENOORD, BLOEMHOF

BLOEMHOF



Doorkruist door de Lange Hilleweg door de singel met aan de noordkant veel portiekwoningen en aan de zuidkant vooral laagbouw met veel tuintjes en smalle straatjes. Met meer dan 150 verschillende nationaliteiten en zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, is de wijk een bonte mix van bewoners en culturen. Rondom de wijk zijn veel winkelstraten en in het hart vind je een supermarkt, een bakker en een apotheek. Op loopafstand zijn bushaltes, tramhalte Hillevliet en verder woon je op steenworp afstand van het Hart van Zuid met o.a. het winkelcentrum en metrostation Zuidplein.




DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging 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



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

