



3083 XC ROTTERDAM

# EKSTERSTRAAT 32 A



BIEDEN VANAF: € 325.000 K.K.



99 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1948



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](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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1948
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	25 m <sup>2</sup>
Inhoud	289 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1e verdieping
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 3878, index 8
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 215,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	159 m <sup>2</sup> (1218 cm diep en 1304 cm breed)
Ligging Tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER EKSTERSTRAAT 32 A



## EEN BUITENKANS, LETTERLIJK EN FIGUURLIJK.

Eksterstraat 32-A is het namelijk het type benedenwoning dat met een buitenruimte van 159 m<sup>2</sup> en een binnenruimte van maar liefst 99 m<sup>2</sup> tot de bijzondere appartementen in Carnisse behoort. Een bijkomend voordeel is dat omstreeks 2007 het appartementencomplex grondig is gerenoveerd. De woning heeft een prettige indeling met een L-vormige woonkamer, open keuken met luxe inbouwkeuken, moderne badkamer en drie fijne slaapkamers. Via de twee balkons kom je in de achtertuin die naar eigen smaak is aan te kleden. Ook horen er drie bergingen bij de woning, die gelegen zijn in de onderbouw. De vraagprijs betreft bieden-vanaf € 325.000,- - K.K.

Wonen op Zuid is gewild! Tal van mooie ontwikkelingen hebben de laatste jaren gezorgd voor een boost aan interesse in dit deel van de stad. De facelift van het gebied rond Winkelcentrum Zuidplein, het Hart van Zuid, Ahoy en nieuwbouw van diverse instellingen. Aan de rand van de wijk ligt de groene long van Zuid, het Zuiderpark. Tel daarbij op de aantrekkingskracht van dit stadsdeel op punten als bereikbaarheid en de praktische ligging. Dan is de keuze snel gemaakt!

Persoonlijke noot van de verkoper:

"Wij hebben met heel veel plezier bijna 10 jaar in dit huis gewoond. De woning hebben wij in 2022 aangepakt en daarbij zijn de keuken, badkamer en toilet vernieuwd.

Het is een riante woning en door de 3 bergingen was er altijd genoeg opbergplaats. De tuin is ideaal voor kinderen, genoeg ruimte voor een groot zwembad, trampoline en dan is er ook nog genoeg ruimte voor een loungeset. Met het OV, diverse winkels, winkelcentrum Zuidplein en het

Zuiderpark op loopafstand bent u eigenlijk van alle gemakken voorzien."

Ben je enthousiast geworden? De volgende stap is dan het plannen van een bezichtiging. Van harte welkom!

Indeling:

\* Gesloten portiek met postbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.

### Eerste woonlaag:

\* Woningentree met ruime gang voorzien van laminaatvloer, meterkast en gangkast met de mechanische ventilatie unit en opstelling van de combiketel.

\* Toiletruimte (2022) voorzien van keurige betegeling, wandtoilet en fonteintje.

\* Doorzon, L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking. Aan de achterzijde is er een deur naar het balkon/ tuin.

\* Half open keukenruimte voorzien van laminaatvloer, hoekinbouwkeuken (2022) met overwegend Siemens-apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine, quooker.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

\* Ruime badkamer (2022) voorzien van lichte betegeling, plafond met inbouwspots, douchecabine, wastafel met meubel, aansluiting voor de wasmachine.

**KOOPSOM € 325.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER EKSTERSTRAAT 32 A



- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en deur naar het balkon/tuin.
- \* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- \* Drie bergingen in de onderbouw van elk ca. 8 m<sup>2</sup>.
- \* Zeer grote achtertuin met gazon en straatwerk.

## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel D, geldig tot en met 11 juni 2026.
- \* 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 huur combiketel (Intergas, ca. € 30,- per maand).
- \* Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
- \* De woning is bij de renovatie in ca. 2007 na-geïsoleerd.
- \* 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.

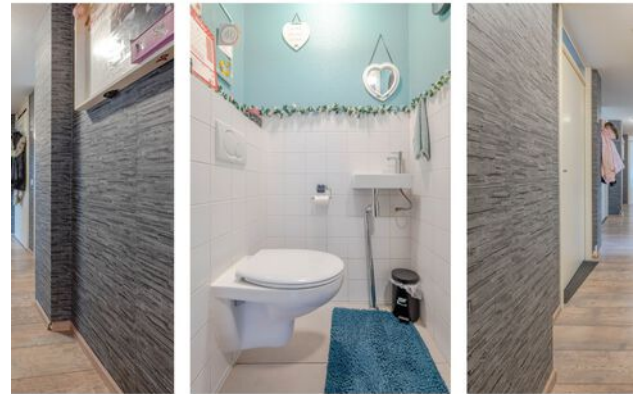
## Gebruiksoppervlakten en inhoud:inhoud:

- \* Wonen ca. 99 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 25 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 289 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 215,- per maand  
Bouwjaar woning : 1948, renovatie in ca. 2007  
Oplevering : in overleg

RUIME, MOOIE  
BADKAMER MET  
LICHTE  
BETEGELING!

















VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE

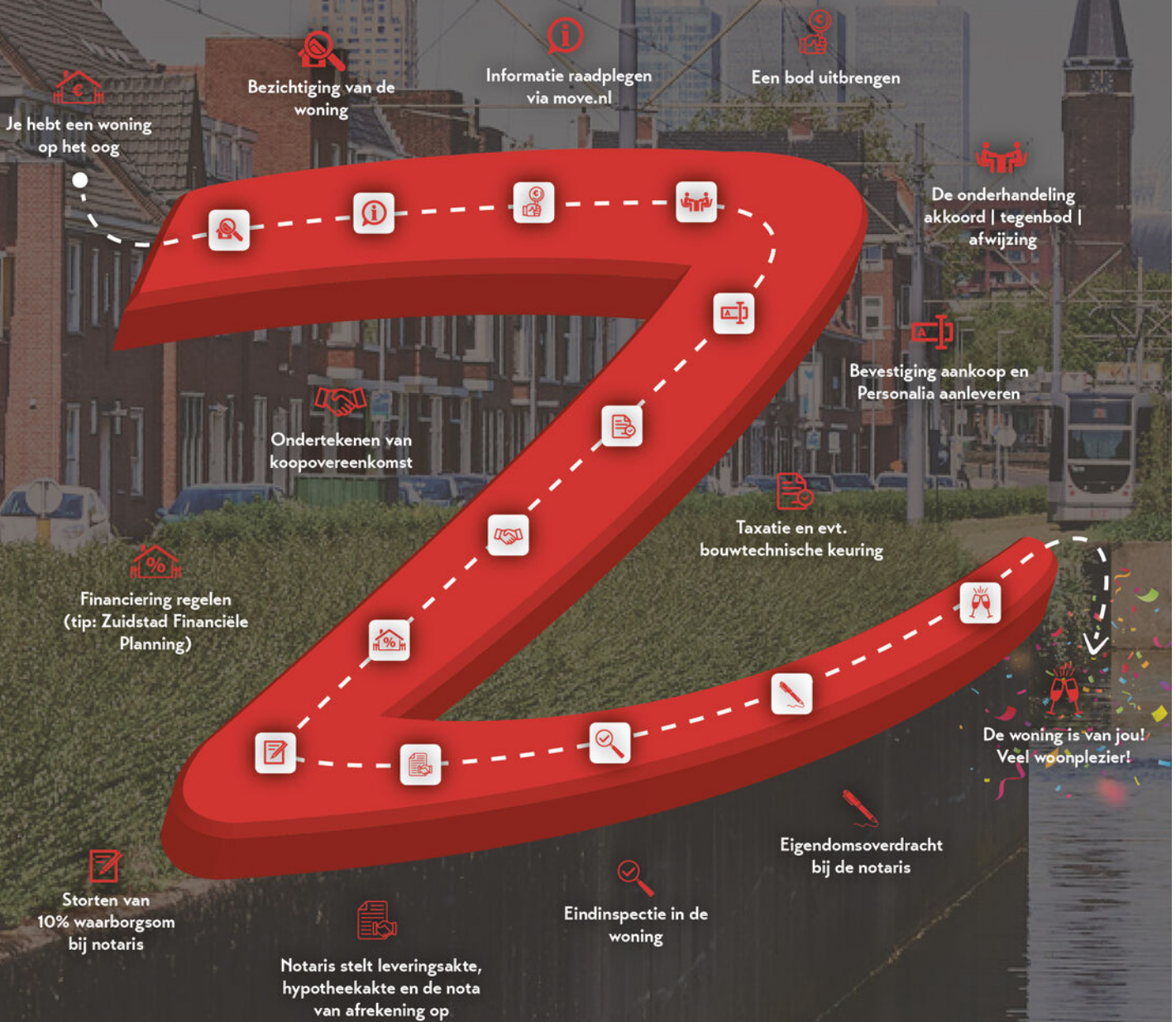


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

