



**Z**uidstad  
makelaars



3083 TC ROTTERDAM

# MADELIEFSTRAAT 41 C



VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



48 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1947



-e 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.

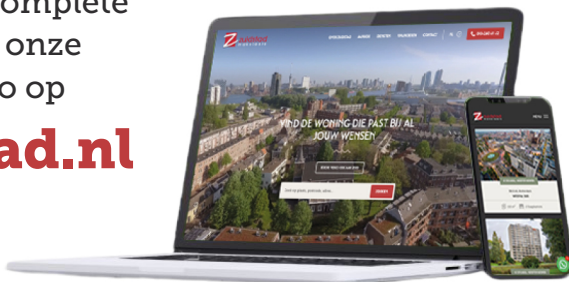
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 225.000 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	48 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	154 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2020

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 3050, index 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	-
Periodieke Bijdrage	Ja ( €70,-- per maand)
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

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



# LEES ALLES OVER MADELIEFSTRAAT 41 C



## DIT IS EEN WONING OM DIRECT TE BETREKKEN!

Dit gezellige appartement, met het gebruik van de zolderverdieping, heeft op alle punten een moderne uitstraling. Neem nu de woonkamer met de gezellige verbinding met de keukenruimte! Zie jij jezelf al koken aan het kookeiland of eten aan de bar?

De ruime doorzon woonkamer heeft een strakke wand- en plafondafwerking, is voorzien van een nette laminaatvloer en heeft een open trap naar de zolder. Naast de keuken is er een badkamer en één van de slaapkamers te vinden op deze verdieping. Op de zolder is de master bedroom met een inloopkast/ wasruimte. Ideaal, alles op één plek!

De wijk Carnisse ligt centraal in Rotterdam-Zuid, op korte afstand van het hart van Zuid met daarbij onder andere het winkelcentrum en metrostation Zuidplein, het Zuiderpark en om de hoek van de straat een opstapplaats voor de stadsbus. Via de Dorpsweg is er een goede aansluiting op de snelwegen en de Maastunnel, waardoor je in een mum van tijd in het centrum van Rotterdam bent.

Persoonlijke noot verkoper: "Toen ik dit huis voor het eerst op Funda zag, was ik direct overtuigd. De grote en praktische tweede verdieping en de open woonkamer zorgen ervoor dat ik voldoende ruimte had. Met name het Zuiderpark, waar de woning naast ligt, haalde mij over. Je kunt hier het hele jaar door heerlijke wandelingen maken. Kortom, een ruime bovenwoning op een praktische locatie!"

Kom jij deze gezellige woning bezichtigen?

### Indeling:

\* Entree via het afgesloten portiek met toegang tot

de kelderbergingen en trapopgang.

### Tweede verdieping:

- \* Woningentree op de tweede verdieping; hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Royale doorzon woonkamer voorzien van grijze laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds, open verbinding met de keukenruimte en toegang tot het:
- \* Balkon aan de voorzijde gelegen op het oosten.
- \* Open keuken voorzien van inbouwkeuken met een kookeiland en voorzien van apparatuur; 5-pits gaskookplaat, vaatwasmachine (2020), oven, magnetron, koelkast, vrieskast en schouw-afzuigkap. Naast de keuken is er de trap naar de zolder.
- \* Moderne badkamer met inloopdouche met regendouche-opstelling, wastafelmeubel, design-radiator, wandtoilet, hangende wandkast en voorzien van moderne betegeling.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde met laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafond.

### Zolderverdieping:

- \* Royale slaapkamer II met een dakkapel en voorzien van een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafond.
- \* Grote inloopkast/ wasruimte met laminaatvloer en voorzien van de opstelling voor de combiketel en de wasmachine.

**VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER MADELIEFSTRAAT 41 C



\* In de onderbouw is een eigen kelderberging.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel D, geldig tot 23 augustus 2029.

\* 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.

\* Geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met (HR++) dubbele beglazing (met uitzondering van de dakramen, houten kozijnen).

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Nefit, 2020).

\* De zolderruimte maakt formeel geen deel uit van de woning, maar is met toestemming van de VvE in gebruik als slaapverdieping.

\* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 48 m<sup>2</sup> (excl. 25 m<sup>2</sup> zolderverdieping welke in gebruik is)

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 1 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 154 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : ca. € 70,-- per maand

Bouwjaar woning : 1947

Oplevering : In onderling overleg

ROYALE  
DOORZON  
WOONKAMER!











MODERNE  
BADKAMER!





**ZOLDERVERDIEPING**

~ ~ ~

EEN ROYALE SLAAPKAMER EN EEN GROTE INLOOPKAST + WASRUIMTE



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

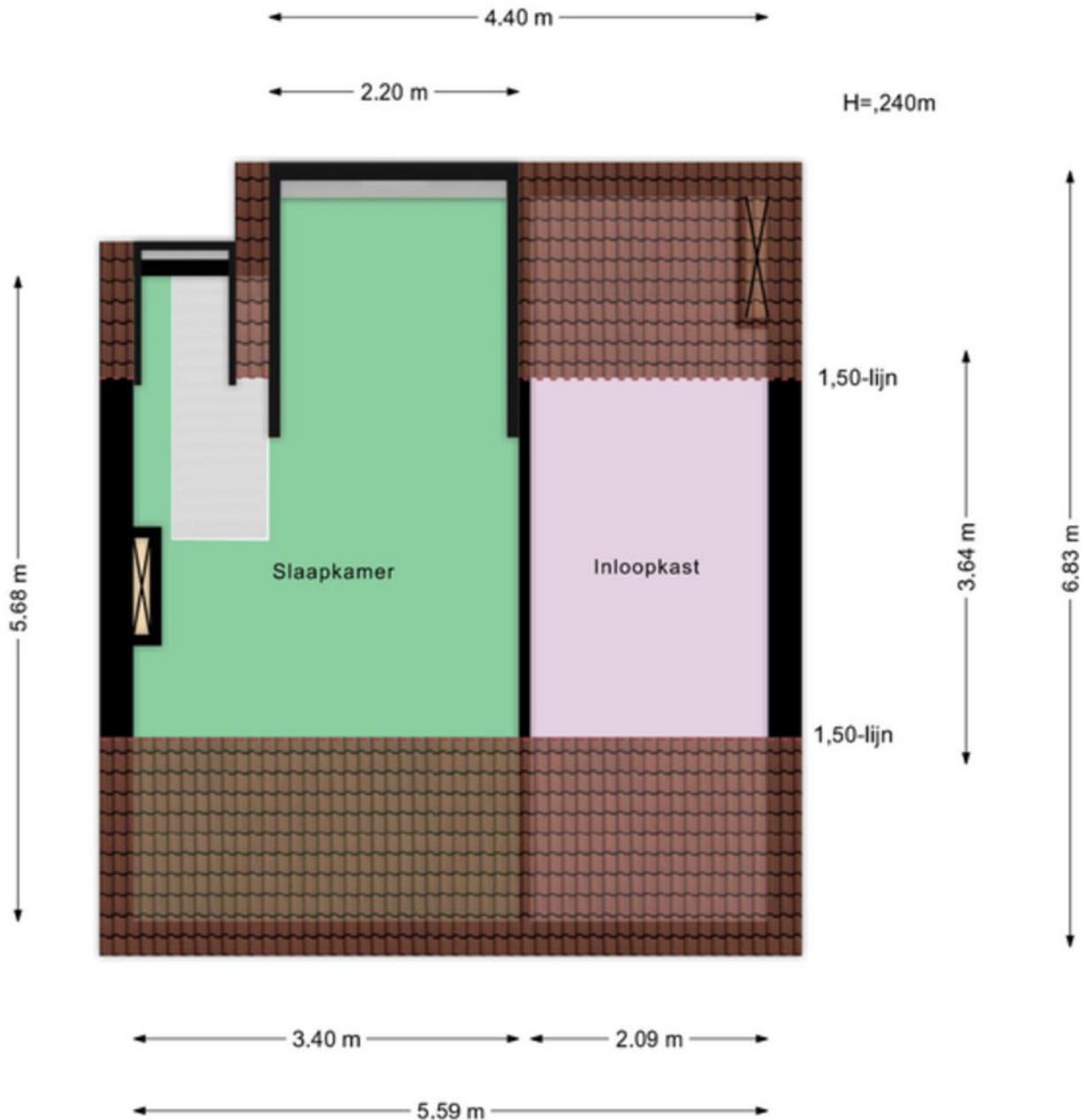


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND ZOLDER

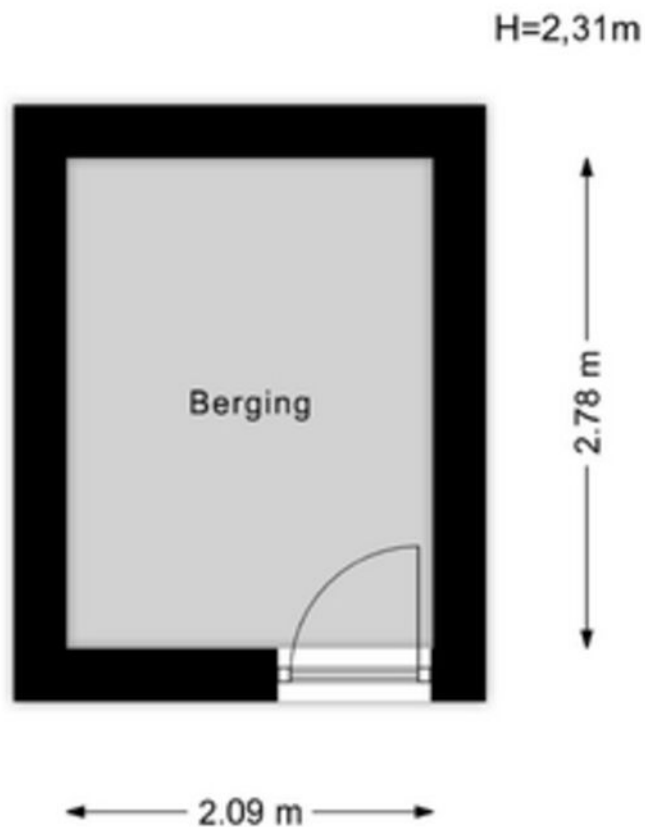


## Madeliefstraat 41-C - Zolder



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>			
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnen			x
Rol gordijnen	x		
Laminaat	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Extra koelkast			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			





VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE

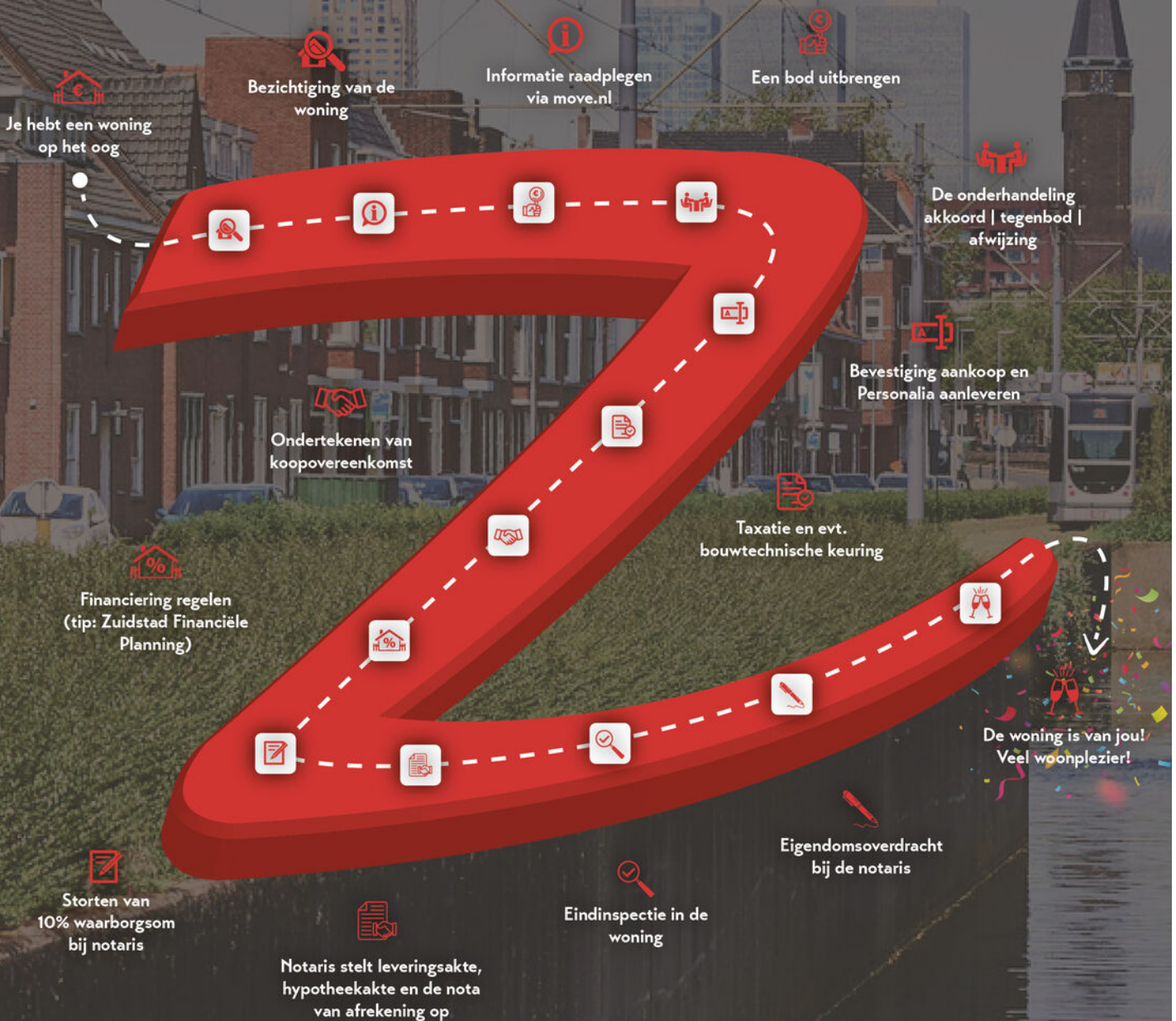


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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



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

