

3083 ND ROTTERDAM

# WALCHERSESTRAAT 27 C



BIEDEN VANAF € 175.000 K.K.



45 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



1939



-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

Bieden vanaf prijs	€ 175.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg; kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	45 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	148 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de 2e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>F</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	-
Warmwater	-
Cv-ketel	-

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

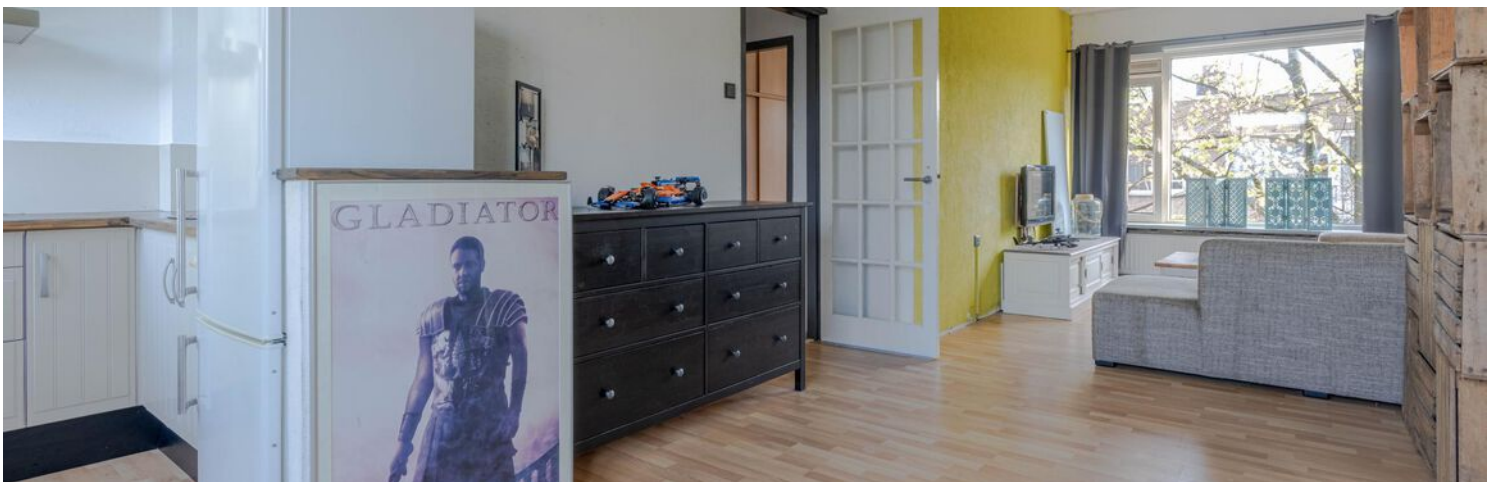
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nummer 2653, index 4
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 156,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het noordwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER WALCHERSESTRAAT 27 C



## TWEE- (VOORHEEN DRIE) KAMERAPPARTEMENT VOOR EEN AANTREKKELIJKE PRIJS!

Ben jij op zoek naar een betaalbare woning? Dan is de Walchersestraat 27-C een uitstekende optie, met een gezellige doorzonwoonkamer en recent vernieuwde badkamer! Verder krijg je de beschikking over een open keuken, een balkon aan de achterzijde en een slaapkamer aan de voorzijde. Perfect toch?! En dat voor een **BIEDEN VANAF PRIJS € 175.000,-** K.K.

De woning vindt zijn ligging in de wijk Carnisse en is centraal gelegen ten opzichte van verschillende voorzieningen. Zo zijn er meerdere bushaltes op loopafstand en is het Hart van Zuid snel te bereiken. Daar vind je het Winkelcentrum en busstation Zuidplein, welke een ware metamorfose hebben ondergaan. Er is een wandelpromenade gerealiseerd met gezellige eettentjes, bovendien is het 50 meter zwembad en het Kunstenpand via deze route te bereiken. Naast deze stadse voorzieningen, is er ook ruimte voor ontspanning in de buurt. Zo is het Zuiderpark vlakbij, waar je heerlijk kunt wandelen, ontspannen of hardlopen. De stad uit? Via de Vaanweg ben je binnen 5 minuten op de snelweg A15/A16 en A29.

Persoonlijke noot verkoper:

Inmiddels heb ik hier 17 jaar prima gewoond. Wat voor mij belangrijk was, was om centraal te wonen. Binnen paar minuten in de stad of op de ring Rotterdam, winkelgelegenheid op 250 mtr lopen, het park en het zwembad dichtbij om te kunnen sporten en in een prima radius wonen van familie en vrienden. Vanwege samenwonen zijn er andere wensen gekomen en besloten Rotterdam-Zuid te verlaten. Meeste meubels (tv na), plafondventilatoren en mobiele airco kunnen kosteloos achterblijven. Een prima woning voor een beginnende woningeigenaar.

Enthousiast geworden? Maak dan snel een afspraak en kom langs.

Indeling:

Begane grond:

- \* Entree via het afgesloten portiek met postbussen, bellentableau, trapopgang en toegang tot de kelderbergingen.
- \* Kelderberging (ca. 8 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

Tweede verdieping:

- \* Woningentree; gang voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot verschillende vertrekken.
- \* Lichte doorzonwoonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/ en plafondafwerking, open verbinding met de keukenruimte en toegang tot het balkon.
- \* Balkon aan de achterzijde, gelegen op het noordwesten.
- \* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, opstelling van de hoekinbouwkeuken met inbouwapparatuur (2024): inductiekookplaat, schouwafzuigkap, ronde spoelbak en losse koel-vriescombinatie.
- \* Badkamer (2023) voorzien van lichte betegeling, inloopdouche, wastafel en duoblok-toiletopstelling.
- \* Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

Algemeen:

**KOOPSOM € 175.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER WALCHERSESTRAAT 27 C



## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel F, geldig tot 28 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.
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (defect).
- \* 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.

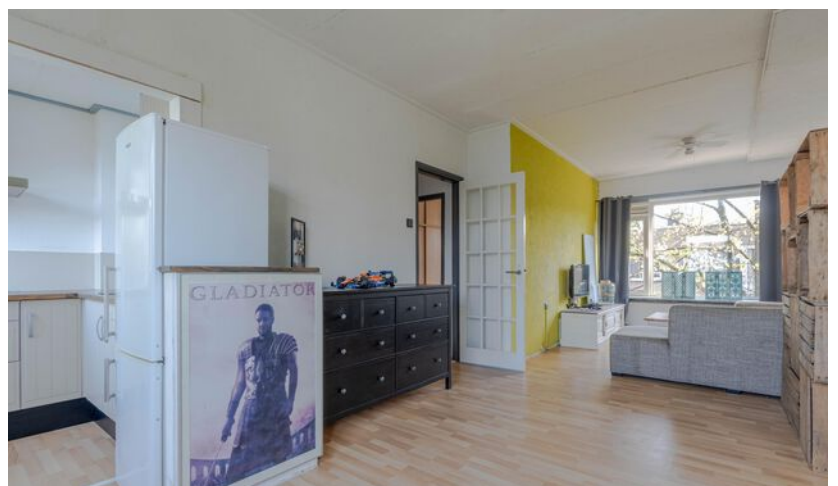
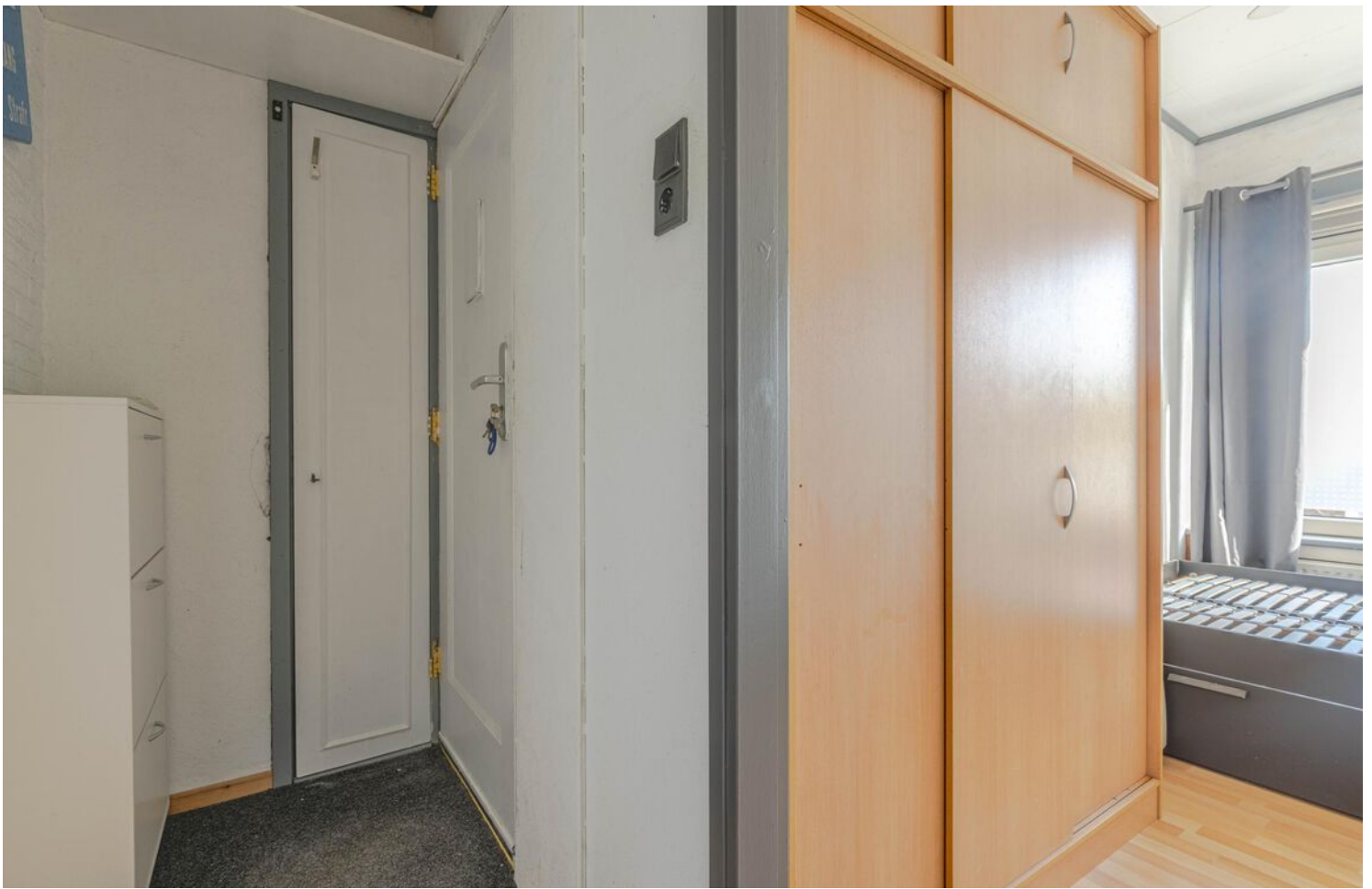
## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 45 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 148 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 156,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1939
Oplevering	: In onderling overleg; kan snel.

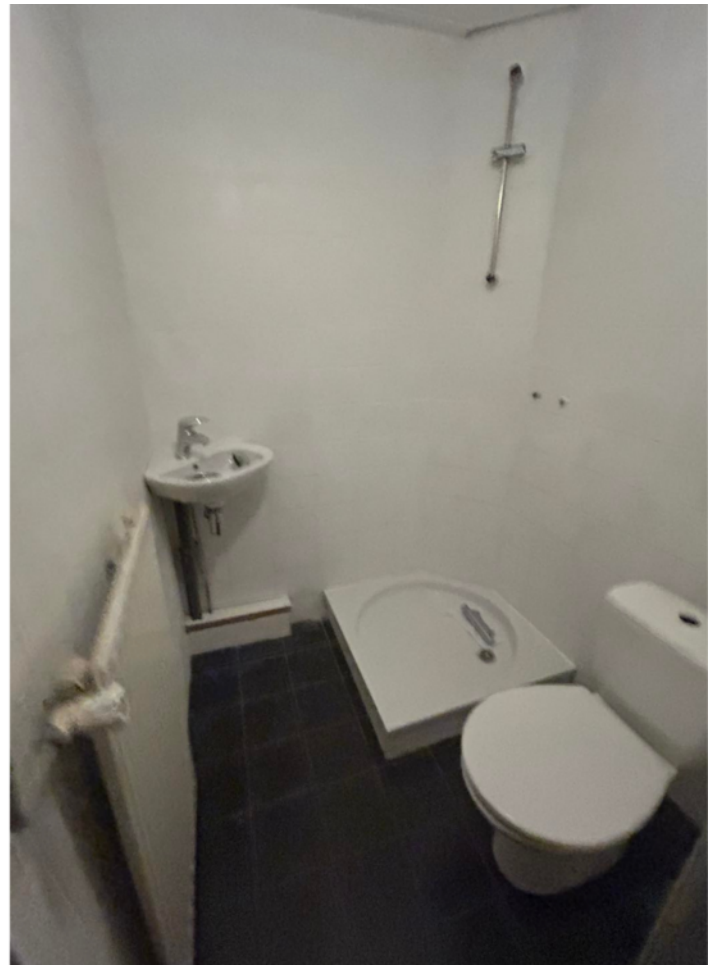
HEERLIJK BALKON  
OM EVEN VAN HET  
ZONNETJE TE  
GENIETEN!













# PLATTEGROND

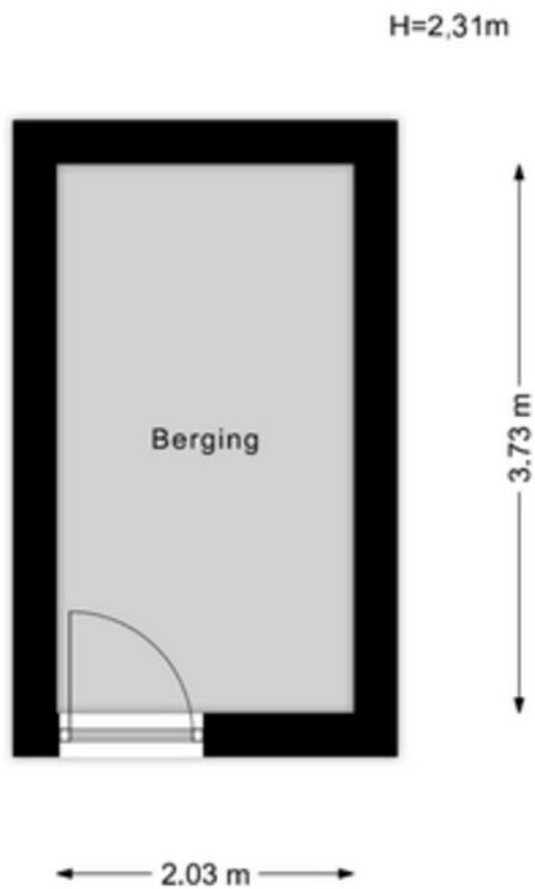


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND



Walchersestraat 27-C - 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>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Spots onderzijde vensterbank	x		
Kleding schuifkast slaapkamer	x		
Zwart dressoir met laden	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Bed met laden	x		
Plafondventilatoren slaapkamer en woonkamer	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koel-vriescombinatie	x		
2 glasplaatjes	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	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		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

## Tuin



VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE



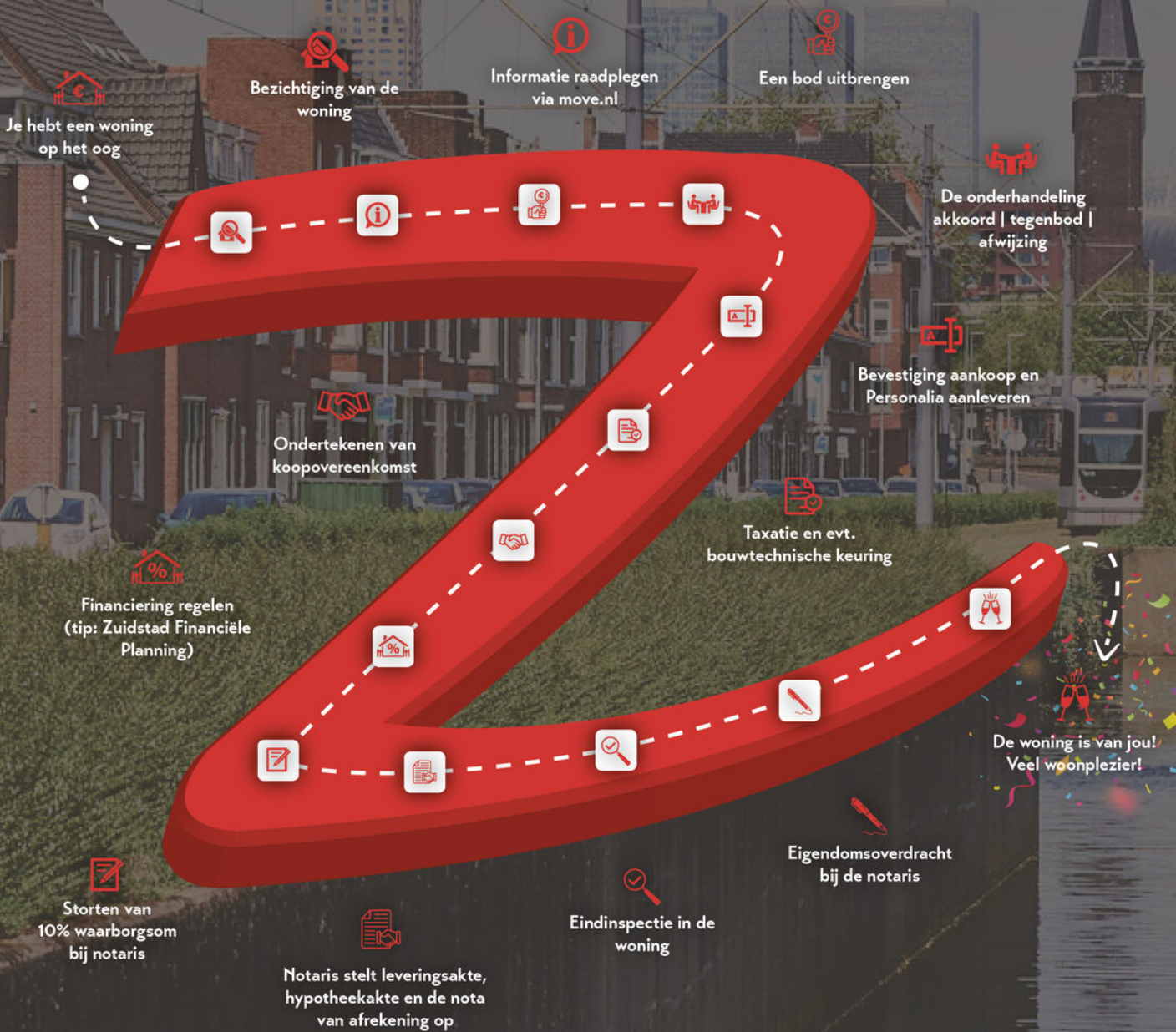
Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

|||||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

