



**zuidstad**  
makelaars



3075 BH ROTTERDAM

# DORDTSESTRAATWEG 759 A



VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.



96 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1930



-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	€ 350.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg, kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Soort Dak	Zadeldak met pannen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	312 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2023

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie K, nr. 1543, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja (€ 100,-- per maand)
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	94 m <sup>2</sup> (16.42 m diep en 5.73 m breed)
Ligging Tuin	Zuidwest
Dakterras	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER DORDTSESTRAATWEG 759 A



## ELEGANTIE EN COMFORT!

De LUXE van de Dordtsestraat 759-A komt maar af en toe beschikbaar. Het is behalve de recent gerenoveerde staat, ook de grootte van 96 m<sup>2</sup> (verdeeld over twee woonlagen) en de diepe, aangelegde achtertuin die het geheel tot een aantrekkelijk aanbod maken. Daarbij krijg je een mooi energielabel B! De richtprijs is € 350.000,- K.K.

De benedenwoning met souterrain ligt op een mooie locatie met vanuit de woonkamer vrij zicht. Als je de weg oversteekt, wandel je zo richting de Smeetlandsedijk of het Zuiderpark en ben je in een paar minuten bij de winkels, bus- en tramhalte. De tram brengt je snel in het stadscentrum, maar evengoed is er in de buurt van alles te beleven. De wijk ligt namelijk in de buurt van de meeste hotspotgebieden, zoals het hart van Zuid, Katendrecht en de Wilhelminapier.

Bij binnenkomst vormt het tochtportaal en ontvangsthal de schakel naar de aantrekkelijke verschillende vertrekken. Elk met hun eigen stijlvolle afwerking, zoals kasten op maat. Vanuit de eetkeuken met moderne inbouwkeuken en kookeiland, kijk je gezellig op het terras en de lager gelegen tuin. Ook de badkamer en toilet zijn luxe uitgevoerd. Wat is het heerlijk om te verhuizen naar een plek waar je vlot in kunt trekken. En de tuin, daar kun je van het voorjaar tot in het najaar heerlijk toeven.

Kom langs voor een vrijblijvende bezichtiging!  
Hartelijk welkom!

### Indeling:

### Begane grond:

- \* Woningentree op dijkniveau; fraai tochtportaal, hal met toegang tot de woonkamer en het souterrain.
- \* Luxe toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en strakke wandafwerking.
- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en klassieke wandafscheiding tussen de eetkamer, met schuifdeuren en vaste kasten.
- \* Woonkeuken met stijlvolle inbouwkeuken voorzien van kastruimte, kookeiland en apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine. Ook is er met een dubbele deur toegang tot het royale balkon/terras, waar vandaan je met een vaste trap in de tuin komt.
- \* Diepe achtertuin, fraai aangelegd met bestrating en groen. Ook is er behalve de achterom een blokhut en toegang tot het souterrain.

### Souterrain:

- \* Gang voorzien van laminaatvloer en separate royale berging. De trapkast is voorzien van combiketel en wasmachine- en drogeraansluiting.
- \* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.
- \* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van laminaatvloer en fraaie inbouwkasten.
- \* Badkamer voorzien van klassieke betegeling, wastafelmeubel en inlopdouche.

**VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER DORDTSESTRAATWEG 759 A



## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel B, geldig tot 11 november 20234.
- \* De wijk Vreewijk valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2023).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* De notariële eigendomsoverdracht van dit appartement dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: Beurs notaris te Rotterdam.
- \* 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 eigenaar er niet heeft gewoond.
- \* De

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 96 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 11 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 312 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 100,- per maand
Bouwjaar woning	: 1930
Oplevering	: In onderling overleg, kan snel



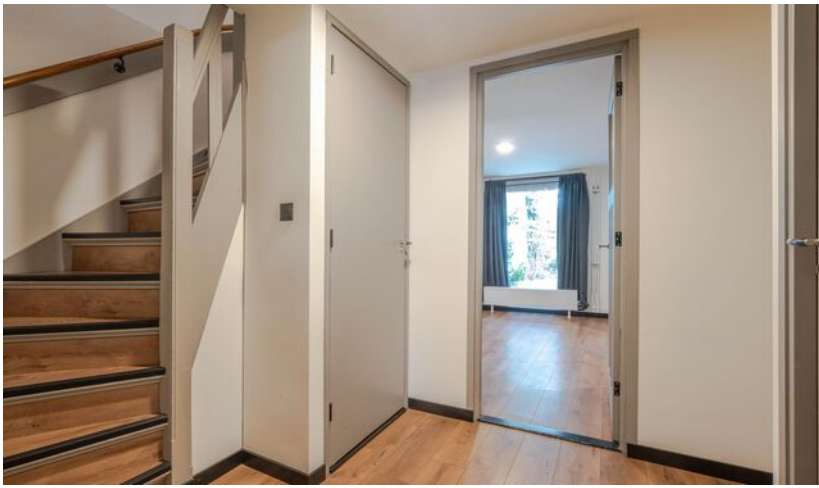
LUXE BADKAMER  
VOORZIEN VAN  
KLASSIEKE  
BETEGELING



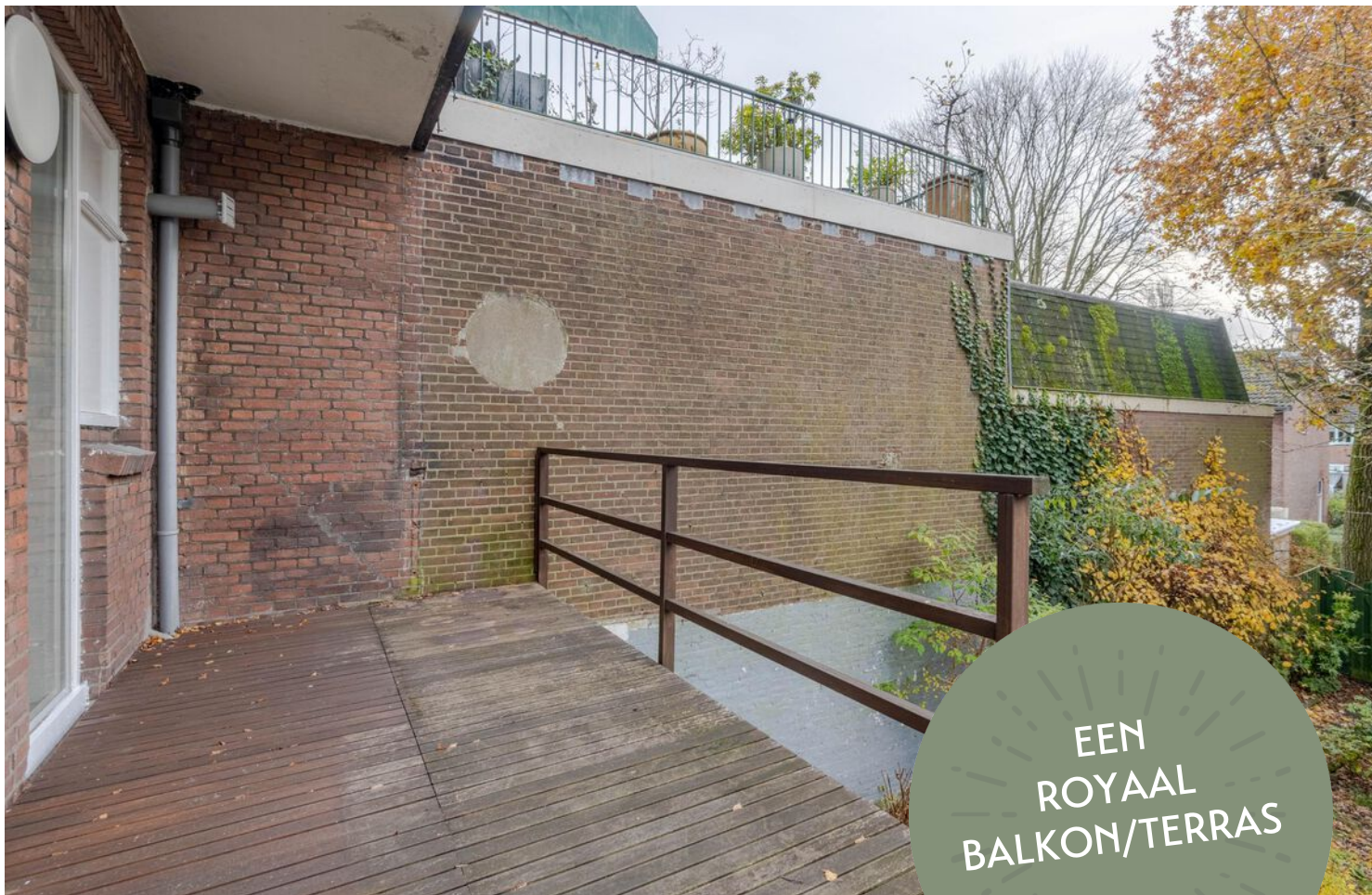








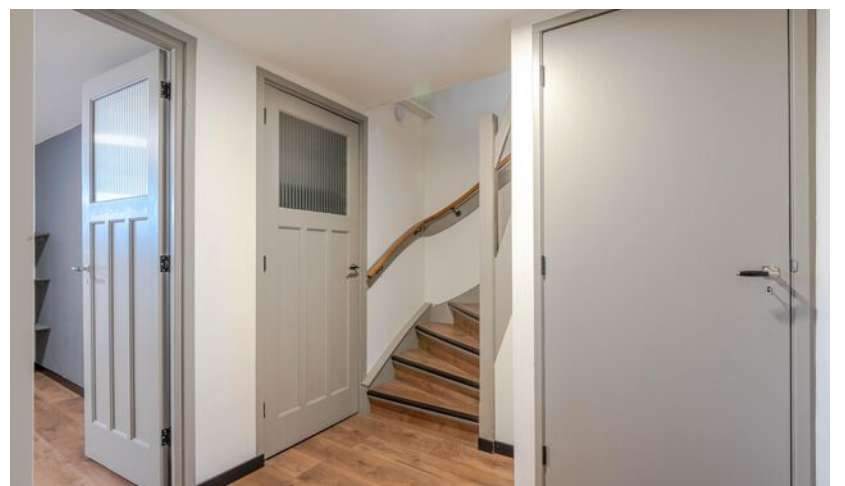
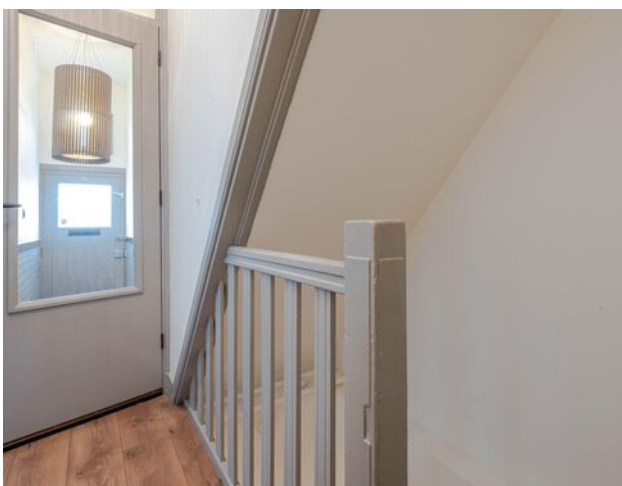




EEN  
ROYAAL  
BALKON/TERRAS









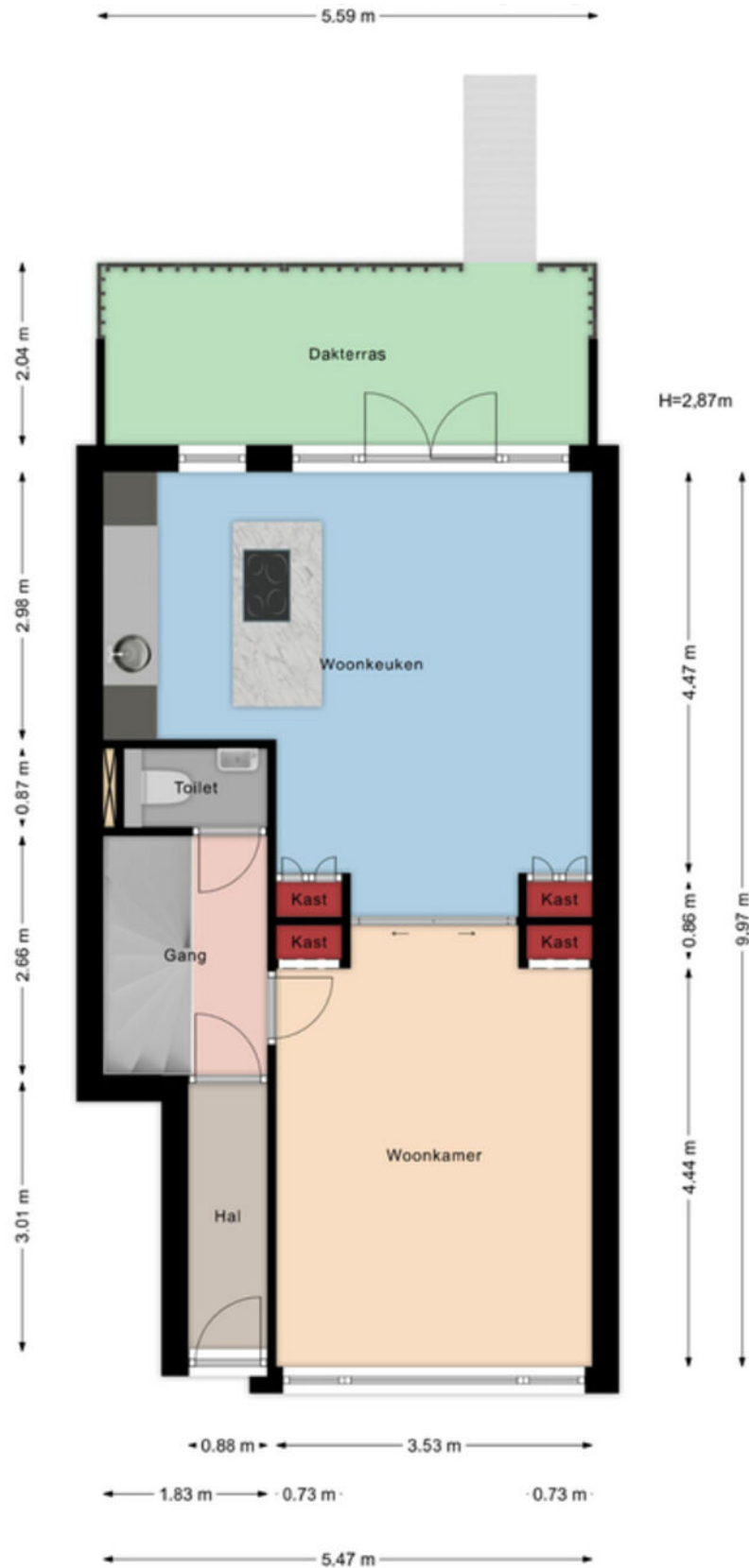








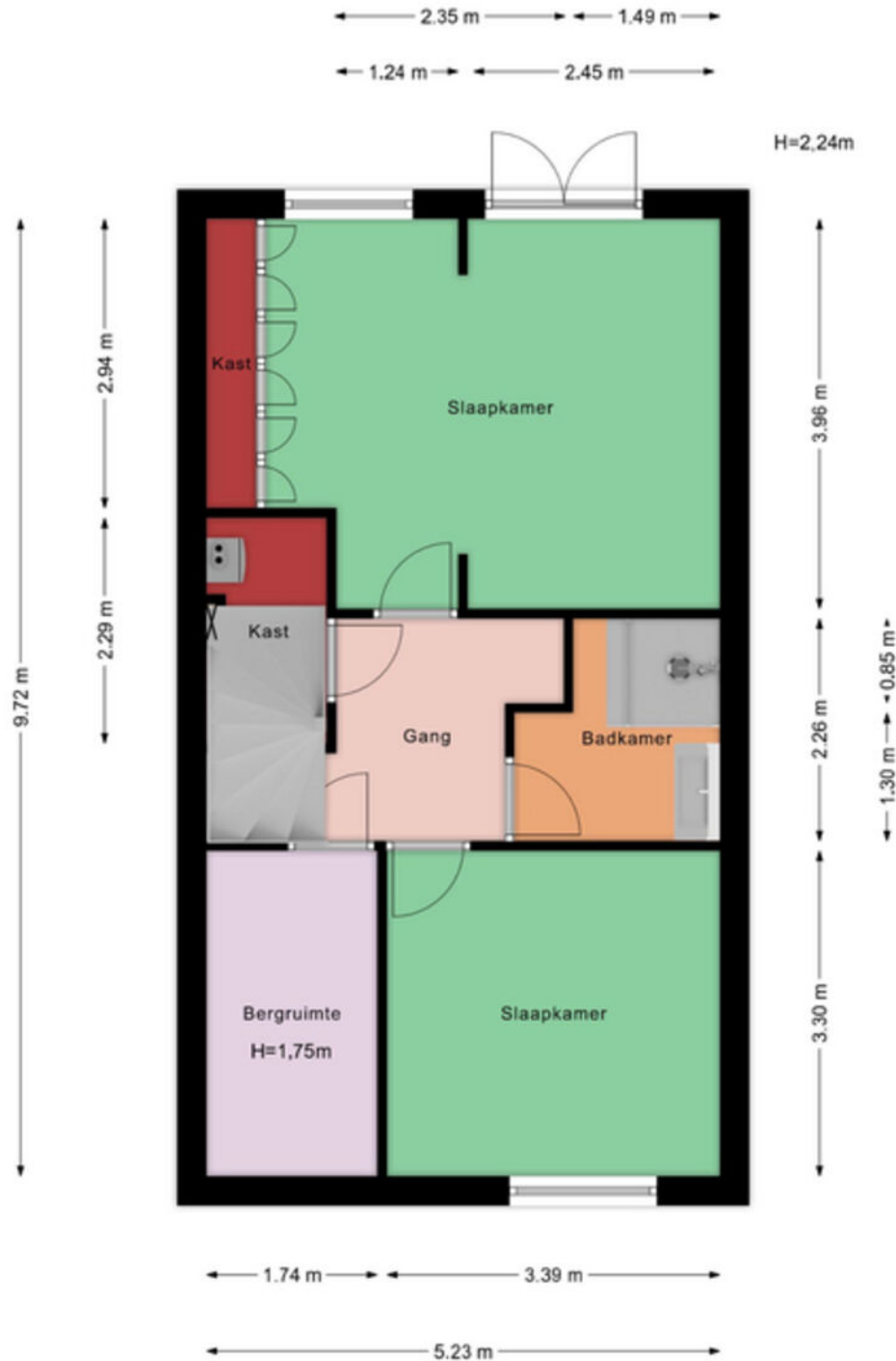
# PLATTEGROND BEGANE GROND



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.



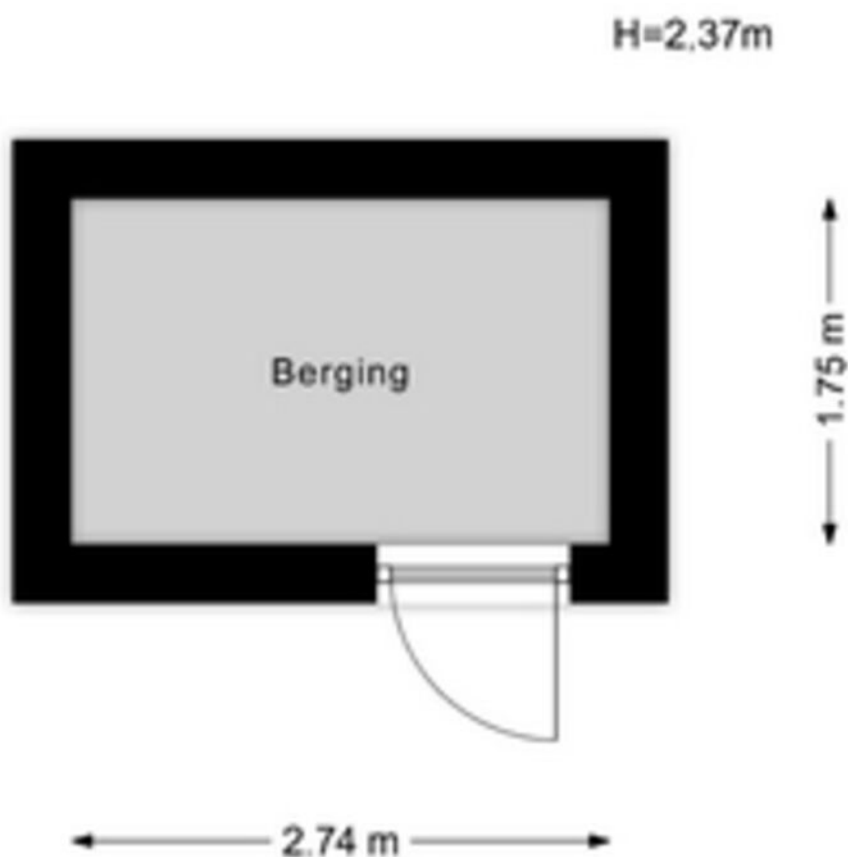
# PLATTEGROND SOUTTERAIN



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>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		





GROENE WIJK MET  
VEEL EENGEZINS-  
WONINGEN!

DE VAAN, TUINDORP, VREEWIJK

# VREEWIJK

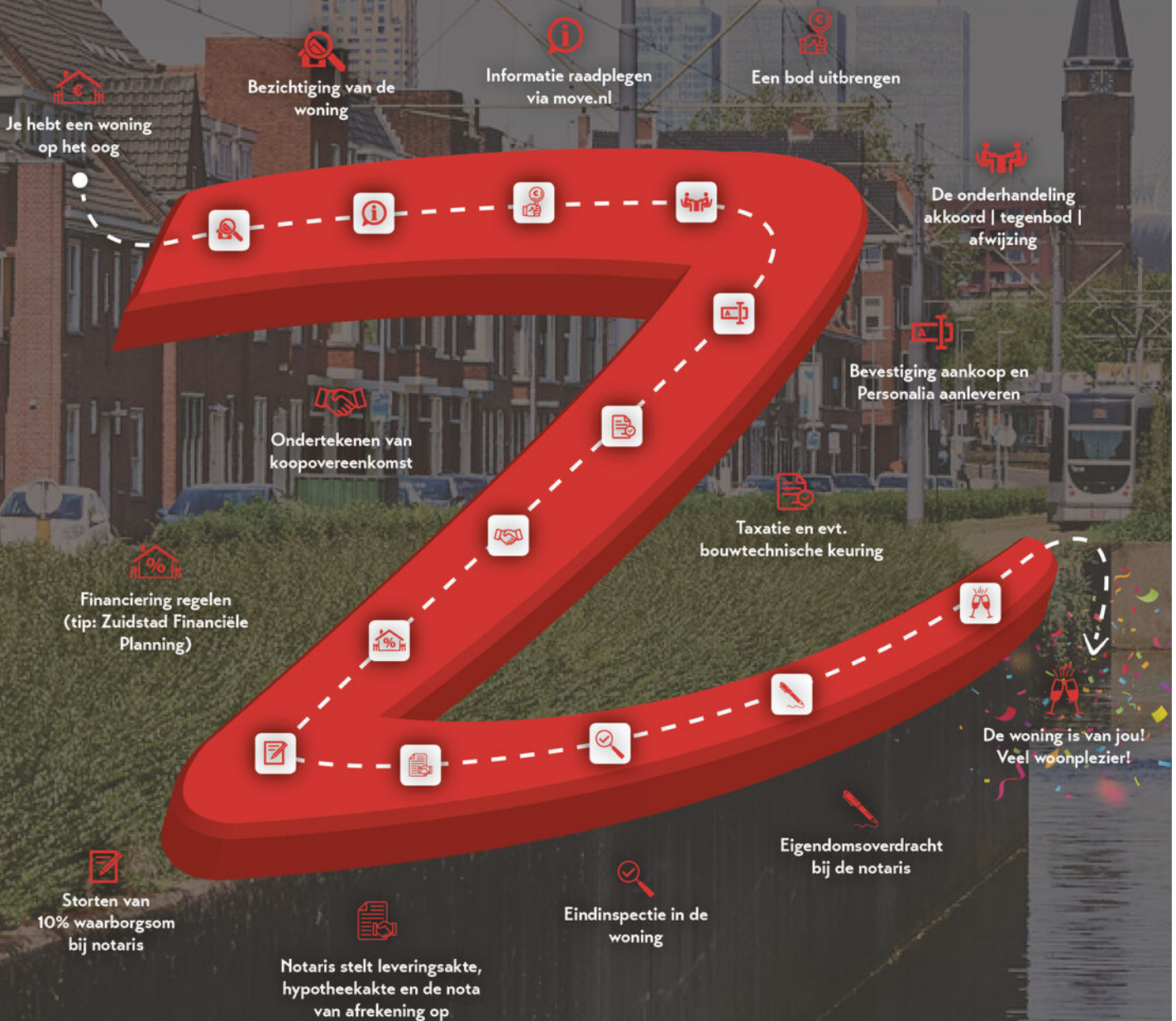


Eén van de eerste en grootste tuindorpen in ons land en uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het dorpse karakter van deze wijk is nog altijd het kenmerkende aspect! Bijna alle huizen hebben een tuin en tussen de huizen liggen prachtige binnenterreinen. Mensen die eenmaal in Vreewijk wonen, wonen er vaak hun hele leven. Er zijn 4 basisscholen en op de Groenzoom kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Aan de rand van de wijk zit het Ikazia ziekenhuis. De sociale samenhang in de wijk in combinatie met het leven in de grote stad maken het geweldig om hier te wonen!





# 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



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

