



3083 EA ROTTERDAM

# MAASTUNNELPLEIN 28 D



VRAAGPRIJS € 239.000 K.K.



66 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1952



-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 | € 239.000 k.k. |
| Oplevering | Kan snel       |

## BOUWVORM

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Soort Object | Portiekflat                           |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw                        |
| Bouwjaar     | 1952                                  |
| Soort Dak    | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 66 m <sup>2</sup>  |
| Overige Inpandige Ruimte    | -                  |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>   |
| Externe Bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 227 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Aantal Kamers    | 4 (Waarvan 3 slaapkamers)        |
| Aantal Woonlagen | 1                                |
| Gelegen Op       | 4e woonlaag                      |
| Voorzieningen    | Tv kabel, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Energielabel |                          |
| Isolatie     | Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming   | Cv ketel                 |
| Warmwater    | Cv ketel                 |
| Cv-ketel     | 2024                     |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois, sectie E, nummer 4430, index 20 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                                     |

## VVE CHECKLIST

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                    |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja                    |
| Periodieke Bijdrage    | Ja, € 125,- per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | -                     |
| Onderhoudsplan         | -                     |
| Opstalverzekering      | Ja                    |

## BUITENRUIMTE

|                    |  |
|--------------------|--|
| Ligging            | Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin               | Geen tuin                                  |
| Balkon / Dakterras | Inpandig balkon gelegen op het zuidoosten  |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen      |



# LEES ALLES OVER MAASTUNNELPLEIN 28 D



## PRAKTISCH EN CENTRAAL WONEN MET VRIJ UITZICHT OP DE SKYLINE VAN ROTTERDAM!

Dat is wonen aan het Maastunnelplein. Hier kun je letterlijk alle kanten op! Neem bijvoorbeeld de Maastunnel voor een snelle verbinding met het centrum of rij de Dorpsweg op richting het Hart van Zuid.

De ligging is een pré, dat staat als een huis, maar laten we het appartement eens vanbinnen bekijken. De woning is volledig gerenoveerd. Zo is er een moderne inbouwkeuken geplaatst, zijn de sanitaire voorzieningen in een marmerlook jasje gestoken en de wanden en plafonds zijn strak afgewerkt. Bovendien is er een nieuwe CV-ketel geplaatst en heeft de woning grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas. INSTAPKLAAR wonen op een uitstekende locatie dus!

Het Maastunnelplein ligt aan de rand van de wijk Carnisse. Het kruispunt waarvandaan het centrum, het Hart van Zuid en de snelweg A15 gemakkelijk te bereiken zijn. Op loopafstand is een opstapplaats voor de bus en de tram. Met de tram sta je zo op metrostation Maashaven, hier wordt in de toekomst het Nelson Mandelapark gerealiseerd! Vlakbij is het Zuiderpark waar je terecht kunt voor een wandeling en het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein is hier ook te vinden.

Kom je snel langs voor een bezichtiging? Welkom!

Indeling:

\* Middels gesloten portiek met brievenbussen en bellentableau toegang tot het trappenhuis.

Vierde verdieping:

\* Woningentree; hal met meterkast, gangkast met wasmachine-aansluiting en toegang tot alle vertrekken.

\* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, vaste kast en toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde.

\* Slaapkamer I aan de achterzijde met laminaatvloer en openslaande deuren naar het inpandige balkon.

\* Inpandig balkon gelegen op het zuidoosten.

\* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

\* Keukenruimte is voorzien een moderne hoek-inbouwkeuken met natuurstenen werkblad/ achterwand en inbouwapparatuur: inductiekookplaat, schouwafzuigkap, vaatwasmachine, anderhalve spoelbak en de opstelling van de CV-combiketel; deur naar het inpandig balkon.

\* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

\* Moderne badkamer voorzien van inloofdouche, wastafelmeubel en marmerlook betegeling.

Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel volgt

\* 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.

**VRAAGPRIJS € 239.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER MAASTUNNELPLEIN 28 D



\* De woning is aan de voorzijde voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing en aan achterzijde deels met kunststof kozijnen met dubbele beglazing en deels houten kozijnen met enkele beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Nefit, 2024).

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

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

\* Wonen ca. 66 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 227 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 125,- per maand.

Bouwjaar woning : 1952

Oplevering : Kan snel!













# 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.

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.



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

 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](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

