



**zuidstad**  
makelaars



**40+**  
JAAR  
EXPERT

3083 GG ROTTERDAM

# KATENDRECHTSE LAGEDIJK 343 A



VRAAGPRIJS € 175.000 K.K.



60 m<sup>2</sup> wonen



0 slaapkamers



1920



-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 | € 175.000 k.k. |
| Oplevering | In overleg     |

## BOUWVORM

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Soort Object | Benedenwoning       |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw      |
| Bouwjaar     | 1920                |
| Soort Dak    | Zadeldak met pannen |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 60 m <sup>2</sup>  |
| Overige Inpandige Ruimte    | -                  |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | -                  |
| Externe Bergruimte          | -                  |
| Inhoud                      | 323 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal Kamers    | 1 (Waarvan 0 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 1                         |
| Gelegen Op       | 1e woonlaag               |
| Voorzieningen    | Natuurlijke ventilatie    |

## ENERGIE

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| Isolatie | Voorzijde enkele beglazing |
|----------|----------------------------|

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois, sectie E, 5102-A, index 1 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                               |

## VVE CHECKLIST

VvE is niet actief

## BUITENRUIMTE

|                    |   |
|--------------------|---|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin               | Achtertuint                                     |
| Achtertuint        | 28 m <sup>2</sup> (5 m diep en 5.5 m breed)     |
| Ligging Tuin       | Noord   |
| Balkon / Dakterras | -   |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER KATENDRECHTSE LAGEDIJK 343 A



## BOUW JIJ DEZE RUIMTE OM TOT JOUW DROOMWONING?

Aan de Katendrechtse Lagedijk 343 A vind je deze voormalige bedrijfsruimte. Volledig casco, klaar om verbouwd te worden tot een benedenwoning met terrasgedeelte. De vergunning en het plan hoe je de bedrijfsruimte naar een woning kunt verbouwen zijn er al, dus waar wacht je nog op! Hoe aantrekkelijk is het om van 60 m<sup>2</sup> uit te breiden tot eventueel maar liefst 125 m<sup>2</sup>!

Zie je het al voor je? Een woonkamer met statige hoge raampartijen en een gezellige zithoek aan de voorzijde van de woning. Door de hoge plafonds is het plaatsen van een vide een prachtige optie. Hiermee wordt zo'n 30 m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte gewonnen en is er de mogelijkheid voor het realiseren van 2 slaapkamers en sanitair boven! In het centrum van de woning is ruimte voor een badkamer, eventueel bergruimte, aan de achterkant een ruime woonkeuken en een aanbouw van ca. 35 m<sup>2</sup>. Een prachtig geheel met een ruimtelijk gevoel door de hoge plafonds, dat is wat deze woning zijn charme zal geven!

Ook op het gebied van locatie is dit aantrekkelijk aanbod. Wonen op Zuid is gewild. Vele 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. Neem daarbij de aantrekkingskracht van dit stadsdeel op punten als bereikbaarheid en de praktische ligging. Laat deze woning daar nu zijn ligging hebben, dan is de keuze snel gemaakt!

Pak je kans en laat je creativiteit de vrije loop!

### Indeling:

#### Begane grond:

\* Open ruimte met een hoog plafond (4,42 meter) voorzien van een gegoten betonvloer en een meterkast.

\* Terrasgedeelte (ca. 30 m<sup>2</sup>) met gegoten betonvloer. De tuin die erachter ligt is altijd gebruikt geweest, maar behoort niet tot de woning en is in eigendom van de gemeente.

#### Algemeen:

\* Eigen grond.

\* 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 ruimte is voorzien van houten kozijnen met aan de voorzijde enkele beglazing.

\* Er is een bouwvergunning voor het ombouwen tot woonruimte, het plaatsen van een aanbouw van ca. 35 m<sup>2</sup> en een vide van ca. 30 m<sup>2</sup>.

\* De gemeente heeft een omgevingsvergunning afgegeven voor het zo snel mogelijk realiseren van een renovatie.

\* Plattegronden/ tekeningen betreft een verbouwing 'Transformatie naar woning' zijn inzichtelijk en geven een beeld van de mogelijkheden betreft een renovatie.

VRAAGPRIJS € 175.000 K.K.





Doorsnede axo vanuit de voorzijde

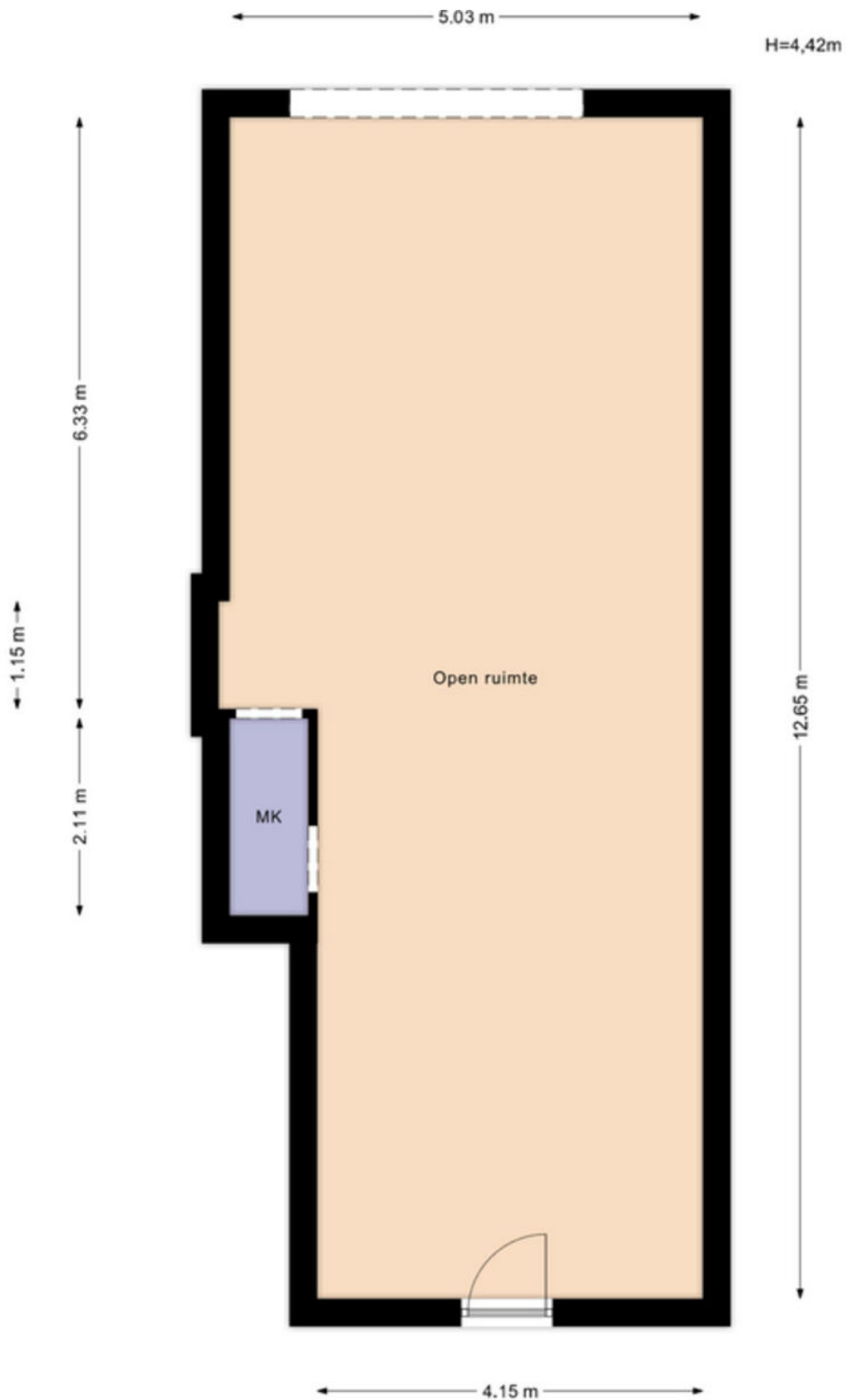








# PLATTEGROND BEGANE GROND



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.



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

 Bezigting 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 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

