

3083 NH ROTTERDAM

# WALCHERSESTRAAT 79 C



VRAAGPRIJS € 249.000 K.K.



62 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



1940



-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	€ 249.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Soort Dak	Zadeldak met pannen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	62 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	-
Externe Bergruimte	3 m <sup>2</sup>
Inhoud	194 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Begane grond
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

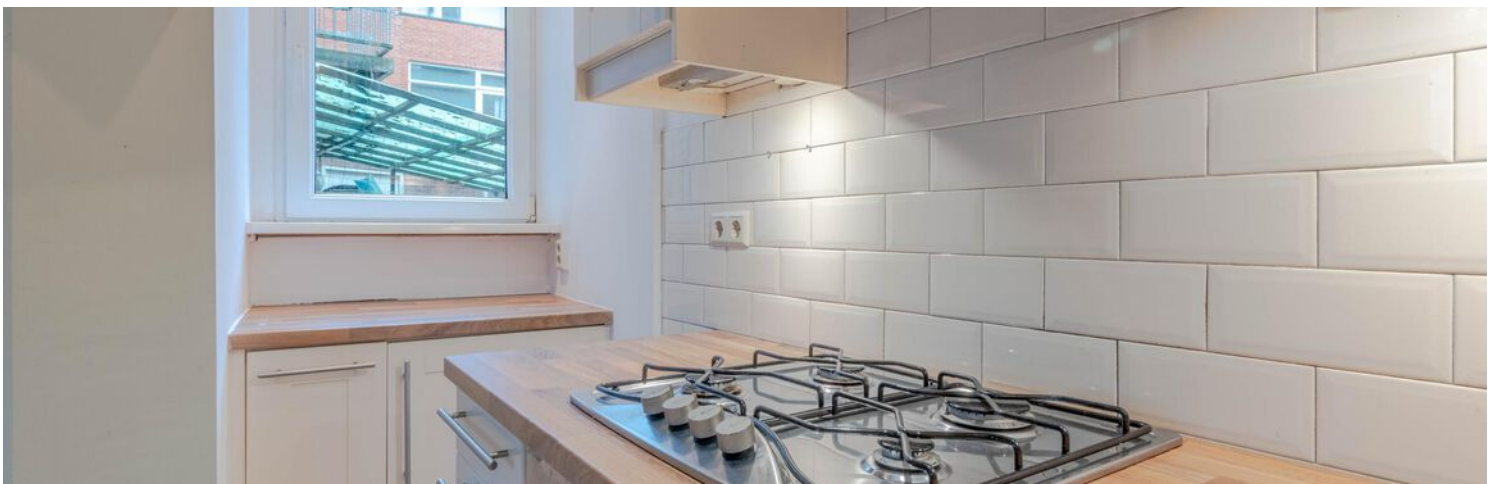
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, 2801-A, index 6
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 80,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Zijtuin
Achtertuin	41 m <sup>2</sup> (10.54 m diep en 4.86 m breed)
Ligging Tuin	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER WALCHERSESTRAAT 79 C



## BIJZONDER FRAAI EN AANTREKKELIJK INGEDEELD!

In de luwte van de centraal gelegen wijk Carnisse, tref je deze bijzondere hoek-benedenwoning aan, die beschikt over een heerlijke zijtuin en serre. De sfeer in de woning met de praktische vertrekken zal je zeker weten te waarderen! Zie je jezelf al genieten in de ruime tuin op het zuidwesten? Je fiets zet je heel makkelijk weg in je eigen berging die daar staat. Aan handige voorzieningen ontbreekt het overigens niet: een keuken met diverse inbouwapparatuur en de badkamer heeft zelfs een fijn ligbad! Alle kozijnen hebben dubbel glas en er is centrale verwarming en warm water middels een eigen combiketel.

En de omgeving? Die is top! Binnen 5 minuten wandel je in het royale Zuiderpark of ben je lekker aan het shoppen in Winkelcentrum Zuidplein! Ideaal is verder het gelijknamige metrostation. In een mum van tijd sta je namelijk in hartje centrum. De directe omgeving kenmerkt zich verder door tal van nieuwe ontwikkelingen die deze plek tot een aantrekkelijk woongebied maken. Kom je het ontdekken?

We zien je!

### Indeling:

- \* Woningentree via het portiek, of via de zijtuin.
- \* Hal met gang; vaste kast met de meterkast en opstelling van de wasmachine.
- \* Nette badkamer in L-vorm welke is uitgerust met een wandcloset, ligbad met douche, wastafel, designradiator, mechanische ventilatie en geheel licht betegeld.
- \* Riante woonkamer met strakke afwerking van de wanden en het plafond, laminaatvloer, convectieput; serre met vaste tafel en sfeervolle glas-in-loodramen.

- \* Halfopen keuken welke beschikt over een lichte inbouwkeuken met apparatuur: gaskookplaat, magnetron, oven, vaatwasmachine, afzuigschouw(recirculatie) en een carrousel-kast.
- \* Slaapkamer aan de voorzijde op de hoek met een kledingkast en laminaatvloer.

- \* Zijtuin gelegen op het zuidwesten, verzorgd aangelegd; buitenkast met de opstelplaats van de combiketel; houten berging en toegangspoort tot de tuin.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel D, geldig tot 7 november 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 en houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (AWB).
- \* De eigendomsoverdracht van de woning vindt plaats via Leijser Notariaat in Rotterdam.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

**VRAAGPRIJS € 249.000 K.K.**



















ZIJTUIN  
GELEGEN OP  
HET  
ZUIDWESTEN







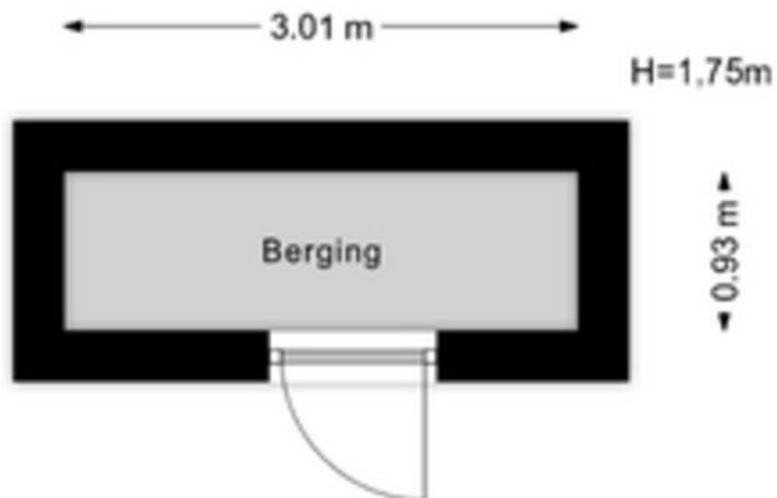


# PLATTEGROND BEGANE GROND



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 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 planken	x		
Gordijnrails	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Eettafel met vierstoelen	x		
Sier houtenwanden en de woonkamer	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
tuinbanken en tuinstoelen	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		





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 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

