



3082 LB ROTTERDAM

# DORPSWEG 37 B



VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



71 m<sup>2</sup> wonen



2 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	€ 225.000 k.k.
Oplevering	In overleg, kan spoedig

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Soort Dak	Plat dak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	240 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Moederhaard
Warmwater	Geiser eigendom

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 2811, index 55
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 125,03 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon in open verbinding met dakterras
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER DORPSWEG 37 B



## GEWELDIG TOCH?

Maar liefst 71 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte en een balkon met aangrenzend dakterras waar al jaren gebruik van wordt gemaakt. Dorpsweg 37-B is een uitstekend gelegen appartement, dichtbij de voetganger- en fietsbuis van de Maastunnel. Bekijk de ruimte en kom kijken hoe je je eigen woonwensen kan realiseren.

Het appartement met energielabel D ligt op de eerste woonlaag en heeft een prettige indeling, doordat alle vertrekken vanuit de hal zijn te bereiken. Behalve de woonkamer met veel lichtinval, zijn er twee slaapkamers en een aparte badkamer en toilet.

De Dorpsweg ligt op de grens van Oud-Charlois en biedt een mooie uitvalsbasis om het stadscentrum te bezoeken of gebruik te maken van de voorzieningen die het hart van Zuid te bieden heeft. Ook het Zuiderpark is zondermeer aantrekkelijk voor een wandeling of rondje hardlopen. En in de directe omgeving kun je zowel op de bus als de tram stappen. Wat wil je nog meer?

Je bent van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

### Indeling:

- \* Gesloten portiek met een bellentableau, postbussen en toegang tot de woningen.
- \* Woningentree op de eerste verdieping; tochtportaal; hal voorzien van laminaatvloer en toegang tot alle vertrekken.
- \* Toilet voorzien van betegeling, duoblok en fonteintje.
- \* Lichte woonkamer (vergroot) met grote raampartij, voorzien van laminaat- en parketvloer.

- \* Keuken voorzien van tegelvloer, deur naar balkon en functioneel keukenblok met gaskookplaat.
- \* Vanaf het balkon aan de achterzijde is een open verbinding met het dakterras.
- \* Slaapkamer (achterzijde) voorzien van laminaatvloer.
- \* Slaapkamer (achterzijde) voorzien van laminaatvloer.
- \* Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en betegeling.
- \* Kelderberging in de onderbouw.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel D, geldig tot 23 december 2034.
- \* De wijk Charlois 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 voorzien van kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming met een moederhaard; warmwatervoorziening met een geiser.
- \* Het dakterras is al jaren in gebruik, maar is van de VvE en maakt als zodanig geen onderdeel uit van het verkochte.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen

**VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER DORPSWEG 37 B



wij naar de plattegrond.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:inhoud:**

- \* Wonen ca. 71 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 4 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 240 m<sup>3</sup>

Bouwjaar : 1952  
Bijdrage V.v.E. : € 125,03 per maand  
Oplevering : Kan spoedig!



KEUKEN MET DEUR  
NAAR HET BALKON







GELEGEN OP DE  
GRENS VAN OUD-  
CHARLOIS











DE WONING  
BESCHIKT OVER TWEE  
SLAAPKAMERS









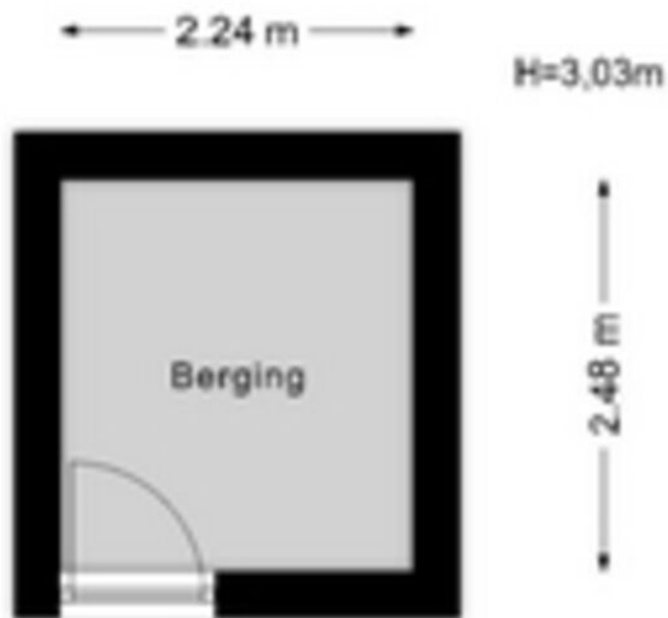
# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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 - 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.



ZUID OP ZIJN BEST!  
HISTORISCH  
WONEN!

CHARLOIS

# OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!





# 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



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

