



3082 LB ROTTERDAM

DORPSWEG 35 A



VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



84 m² wonen



4 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**



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	€ 239.500 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	84 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	6 m ²
Inhoud	320 m ³

INDELING

Aantal Kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, H, 2811, index 12
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 146,12 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

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



LEES ALLES OVER DORPSWEG 35 A



VOLOP WOONRUIMTE EN VOLOP LICHTINVAL.

Dorpsweg 35-A ligt mooi op een hoek en is in het gebouw met 84 m² en een uitzonderlijk groot 4 slaapkamer appartement. Aan de achterzijde is een balkon met aangrenzend een stukje dakterras waar al jaren gebruik van wordt gemaakt. De ligging ten opzichte van het stadscentrum en het hart van Zuid is ideaal.

Als je de plattegrond bekijkt, zie je snel genoeg wat je mogelijkheden zijn. Vanuit de royale hal zijn alle vertrekken te bereiken. De keuken, badkamer en toilet zijn functioneel ingericht en naar eigen wens verder te moderniseren. In de onderbouw is nog een aparte kelderberging. De centrale verwarming is met een combiketel en de kozijnen zijn van kunststof en voorzien van dubbele beglazing. Het energielabel is D.

Rotterdam-Zuid is een dynamisch stadsdeel met een mix aan historische plekken en moderne hotspotgebieden, zoals Katendrecht en de Kop van Zuid. Het Zuiderpark ligt vlakbij en is met ca. 430 voetbalvelden groot het grootste park van Nederland. Om de hoek stopt de tram en ook voor een bushalte hoef je niet ver te lopen.

Ervaar wat Rotterdam je te bieden heeft en kom kijken! Hartelijk welkom.

Indeling:

- * Gesloten portiek met een bellentableau, postbussen en toegang tot de woningen.
- * Woningentree op de eerste verdieping; tochtportaal; royale hal voorzien van laminaatvloer, vaste kasten en toegang tot alle vertrekken.
- * Toilet voorzien van betegeling, duoblok en

fonteintje.

- * Woonkamer voorzien van laminaatvloer.
- * Keuken voorzien van laminaatvloer (tegelmotief), deur naar balkon, wasmachineaansluiting en functioneel keukenblok met inductiekookplaat, schouw afzuigkap, losse koelkast en vaatwasmachine.
- * Vanaf het balkon aan de achterzijde is een open verbinding met het dakterras.
- * Slaapkamer (achterzijde) voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.
- * Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en betegeling.

* Kelderberging in de onderbouw.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel D, geldig tot 5 augustus 2029.
- * 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 combiketel.
- * Het dakterras is al jaren in gebruik, maar is van de

VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.

LEES ALLES OVER DORPSWEG 35 A



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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft..

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 84 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m²

* Externe bergruimte ca. 6 m²

* Inhoud ca. 320 m³

Bouwjaar : 1952

Bijdrage V.v.E. : € 146,12 per maand

Oplevering : Kan spoedig!



BADKAMER MET
INLOOPDOUCHE EN
WASTAFEL



CENTRALE LIGGING
TEN OPZICHTE VAN
HET STADSCENTRUM
EN ZUIDPLEIN







HET BALKON IS IN
OPEN VERBINDING
MET HET DAKTERRAS
(DIE IN GEBRUIK IS)

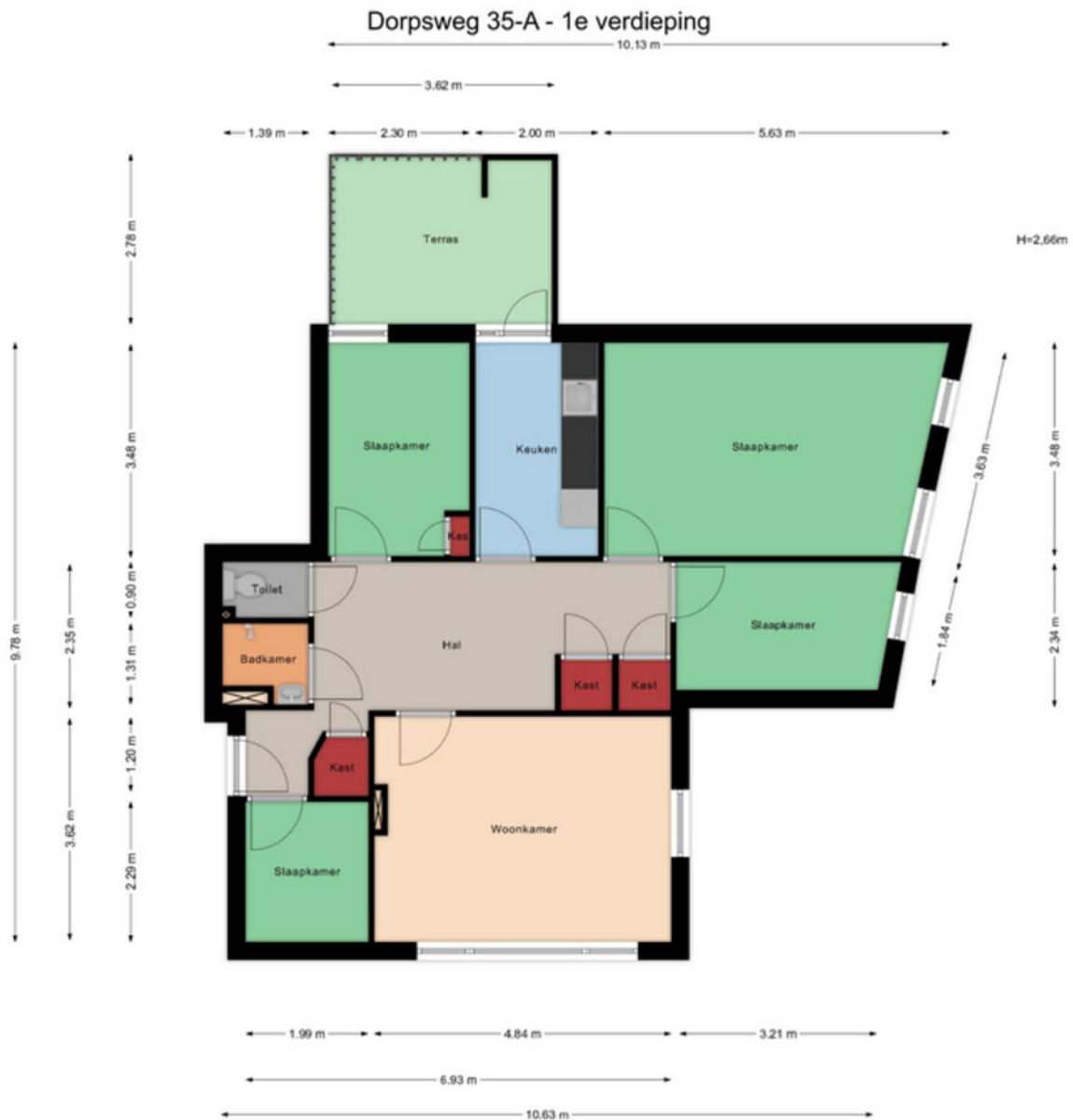




DE WONING
BESCHIKT OVER VIER
SLAAPKAMERS!



PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING

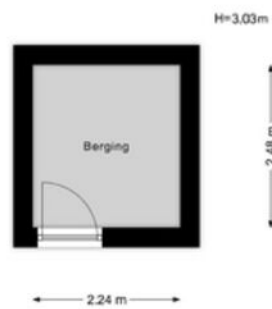


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BERGING



Dorpsweg 35-A - 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.



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

 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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
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

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

