



3083 EX ROTTERDAM

# PLEINWEG 228 B



VRAAGPRIJS € 212.500 K.K.



62 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1949



-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	€ 212.500 k.k.
Oplevering	In overleg, kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1949
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	62 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	215 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2021



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, E, 4491, index 62
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 157,93 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER PLEINWEG 228 B



## PRAKTISCH, RUIM EN CENTRAAL WONEN.

Zomaar 3 kenmerken van dit 3-kamerappartement aan de Pleinweg. Wanneer je de deur uitstapt, ligt een breed aanbod aan voorzieningen voor handen. Een tramhalte op loopafstand, lokale winkels in de straat en een goede verbinding met het centrum van de stad. Dit is de perfecte locatie voor een ieder die betaalbaar en toch stads wil wonen.

De woning heeft een lichte woonkamer aan de voorzijde met authentieke schuifdeuren naar een van de slaapkamers aan de achterzijde. Deze slaapkamer geeft toegang tot het inpandig balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidwesten. De keukenruimte is heerlijk ruim en de facilitaire voorzieningen zijn strak en modern ingericht. Tover jij deze woning om tot je eigen thuis?

De wijk Carnisse is een wijk met voorzieningen in overvloed. Om de hoek is de tramhalte Wolphaertsbocht en het Hart van Zuid, wat dus aan het einde van de Pleinweg ligt. Je vindt er het Winkelcentrum Zuidplein met daarbij het bus- en metrostation. Hou je van zwemmen? Het 50-meter banen zwembad biedt dan voldoende uitdaging. Ook heb je er het Kunstenpand en leuke eettentjes. Ter hoogte van het Ahoy-complex ligt het welbekende Zuiderpark, ideaal om te ontspannen of voor een rondje hardlopen.

Ideale locatie met alles binnen handbereik, kom het ervaren!

### Indeling:

- \* Entree middels gesloten portiek met brievenbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.
- \* Kelderberging (ca. 8 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Eerste verdieping:

- \* Woningentree met de meterkast in het portiek naast de voordeur; hal voorzien van laminaatvloer, schrootjes wanden en plafond, vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte geheel betegeld voorzien van duoblokopstelling en een fonteintje.
- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond, schouw en verbinding met de slaapkamer aan de achterzijde middels authentieke schuifdeuren.
- \* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, openslaande deuren naar het inpandig balkon en een vaste kast.
- \* Inpandig balkon aan de achterzijde met bergkast, gelegen op het zuidwesten.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en een vaste kast.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachine-aansluiting.
- \* Ruime keuken aan de achterzijde met een inbouwkeuken met diverse apparatuur: gaskookplaat, combimagnetron en schouw afzuigkap en een deur naar het inpandig balkon.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot en met 2 november 2033.

**VRAAGPRIJS € 212.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER PLEINWEG 228 B



- \* 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 raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2021).
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* 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.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 62 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 8 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 215 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 157,93 per maand  
Bouwjaar woning : 1949  
Oplevering : Kan snel

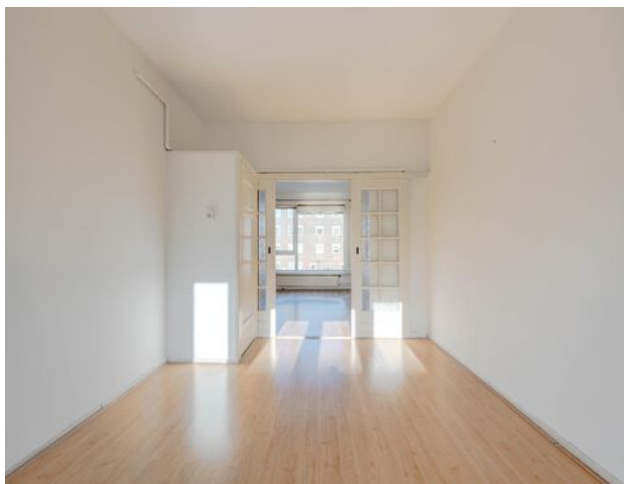
EEN RUIME KEUKEN  
MET TOEGANG TOT  
HET BALKON



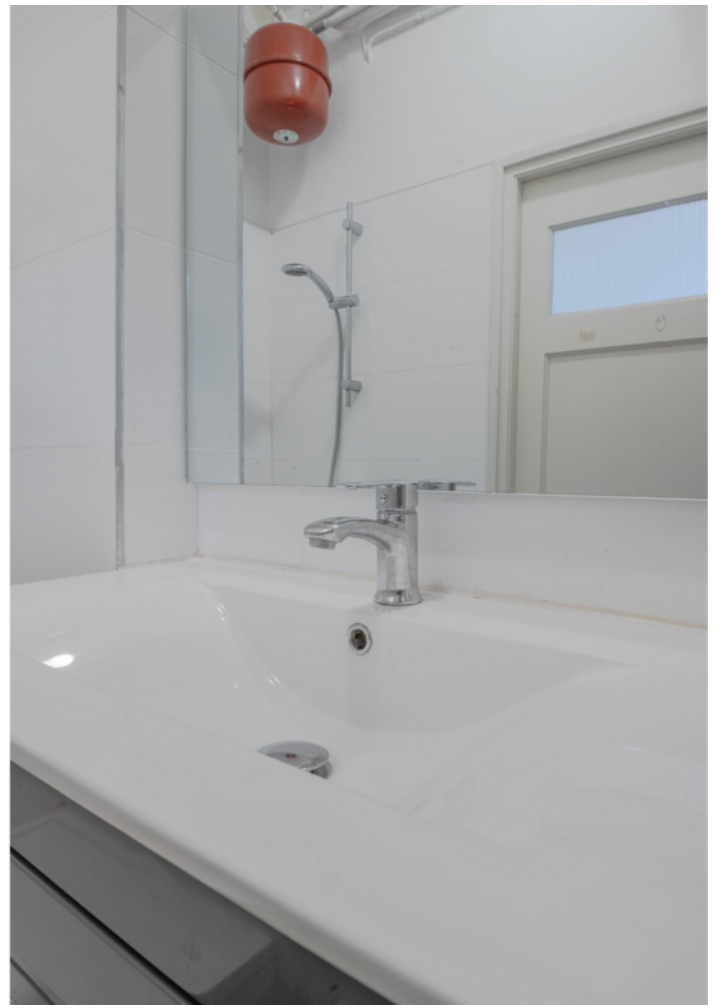




WOONKAMER  
MET AUTHENTIEKE  
DEUREN NAAR DE  
SLAAPKAMER





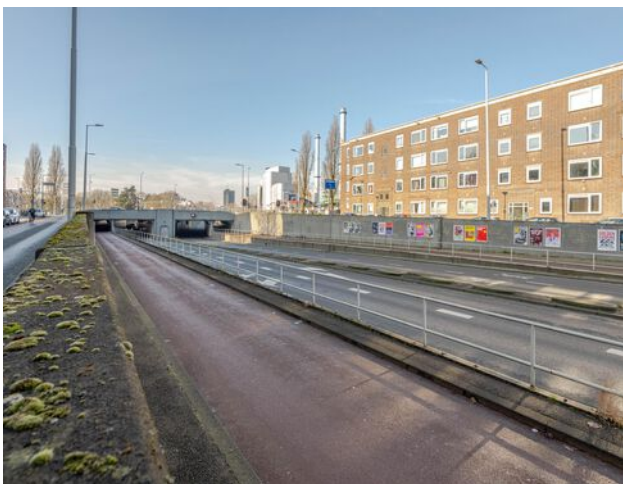






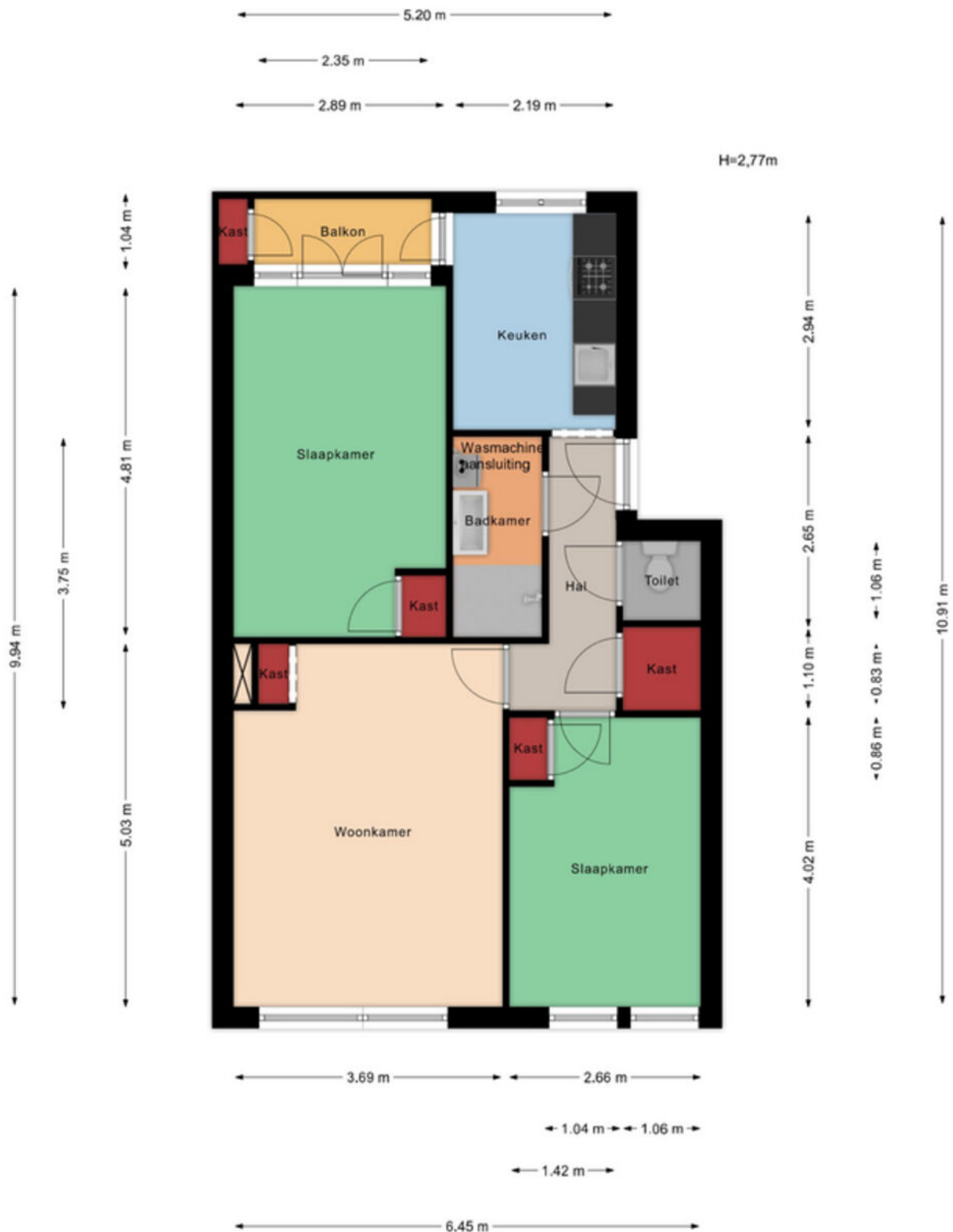


BALKON  
GELEGEN OP HET  
ZUIDWESTEN



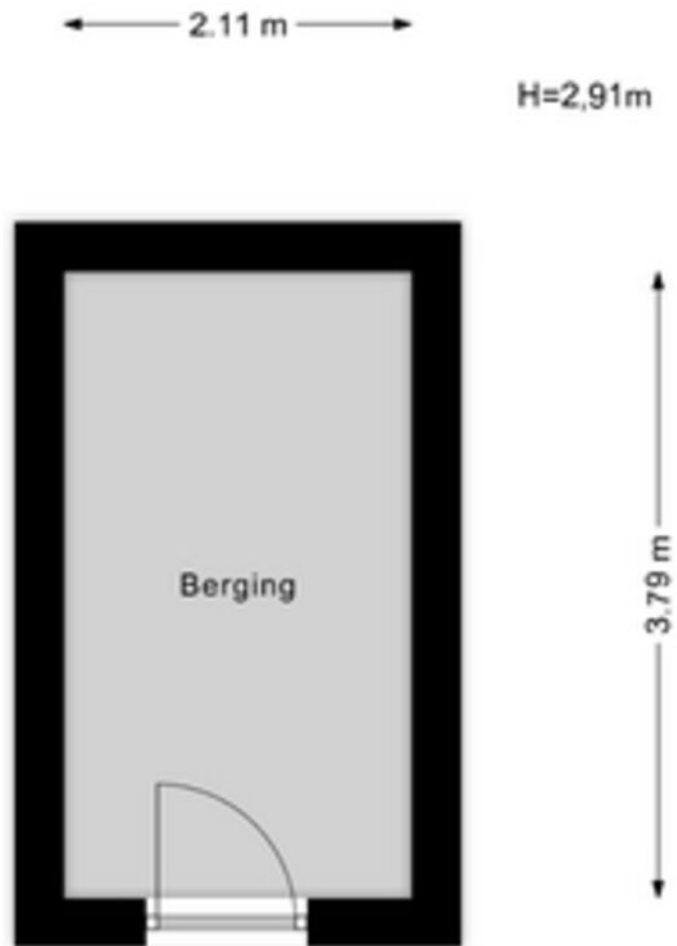


# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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



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





# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is een 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

