



3083 LA ROTTERDAM

DORPSWEG 2 A



VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.



90 m² wonen



3 slaapkamers



1941



-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	€ 349.500 k.k.
Oplevering	In overleg, kan snel

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1941
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	90 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Externe Bergruimte	15 m ²
Inhoud	238 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, E, 4632, index 7
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 68,60 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	68 m ² (5 m diep en 13.5 m breed)
Ligging Tuin	Zuidoost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 2 A



EEN ROYALE TUIN, 3 SLAAPKAMERS, 2 WOONLAGEN EN OOK NOG EENS IN-STAP-KLAAR!

Waar vind je het nog? Deze dubbele benedenwoning met souterrain is geheel gemoderniseerd en heeft veel ruimte zowel binnen als buiten. Op de begane grond is er een doorzon woonkamer met een open keuken die van alle gemakken voorzien is. Vanuit hier loop je zo het balkon op en krijg je via de trapafgang toegang tot de achtertuin. Heb jij groene vingers en maak je er wat moois van? In het souterrain zijn er nog eens twee fijne slaapkamers naast de slaapkamer op de begane grond. De badkamer is eveneens heerlijk ruim en is voorzien van een fijne inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

Aan de rand van de wijk Carnisse is de woning ten opzichte van veel voorzieningen fijn gelegen. Zo zijn er verschillende buurtwinkels op loopafstand en ligt het 'Hart van Zuid' op fietsafstand. Hier vind je het winkelcentrum 'Zuidplein' met het bus- en metrostation, gezellige eetgelegenheden en de wandelpromenade met onder andere de bibliotheek en het theater. Ook het 'Zuiderpark' is hier in de buurt, daar kun je terecht voor een wandeling of ontspanning. Ga je liever naar het centrum van de stad? Dan is de snelste route de Maastunnel te nemen. Dit kan met de auto of de fiets natuurlijk!

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

- * Middels open portiek met trapopgang naar de voordeuren van de verschillende woningen.
- * Berging in de onderbouw van ca. 15 m².

Begane grond:

- * Woningentree op de begane grond.

- * Ruime hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, trapafgang naar het souterrain en toegang tot de verschillende vertrekken.

- * Moderne toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en lichte betegeling.

- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, openslaande deuren naar het balkon en open verbinding met de keukenruimte.

- * Keukenruimte voorzien laminaatvloer, inbouwkeuken met apparatuur: gasfornuis met oven, schouw-afzuigkap, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie.

- * Balkon gelegen op het zuidoosten met trapafgang naar de tuin.

- * Royale badkamer met tegelvloer en modern betegelde wanden, voorzien van dubbele wastafel in meubel, inloopdouche met regendouche-opstelling, designradiator, opstelling van de C.V.-combiketel en wasmachine-aansluiting.

- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

- * Royale achtertuin met bestrating, beplanting en kunstgrasgazon.

Souterrain:

- * Overloop met toegang tot de beide slaapkamers.
- * Royale slaapkamer II voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.
- * Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 2 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel B, geldig tot 23 april 2030.
- * 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.
- * Geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Remeha, 2019).
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor de afmetingen van de ruimten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 90 m²
- * Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Externe bergruimte ca. 15 m²
- * Inhoud ca. 238 m³

Bijdrage V.v.E. : ca. € 68,60 per maand
Bouwjaar : 1941
Oplevering : Direct

BADKAMER MET
DUBBELE WASTAFEL
EN INLOOPDOUCHE





GELEGEN AAN
EEN DOORGAANDE
WEG

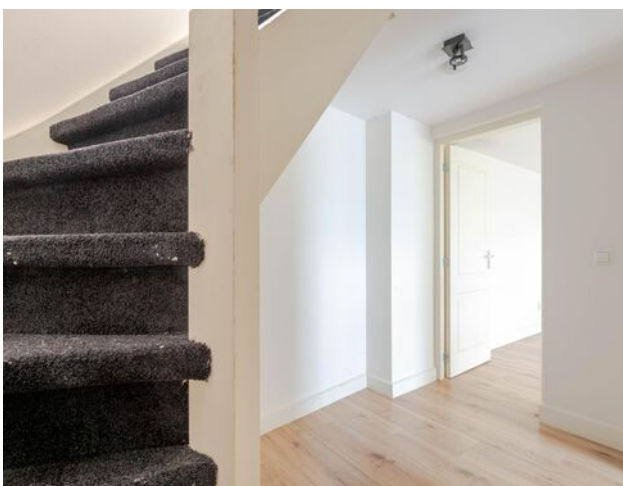






HET APPARTEMENT
BESCHIKT OVER DRIE
SLAAPKAMERS

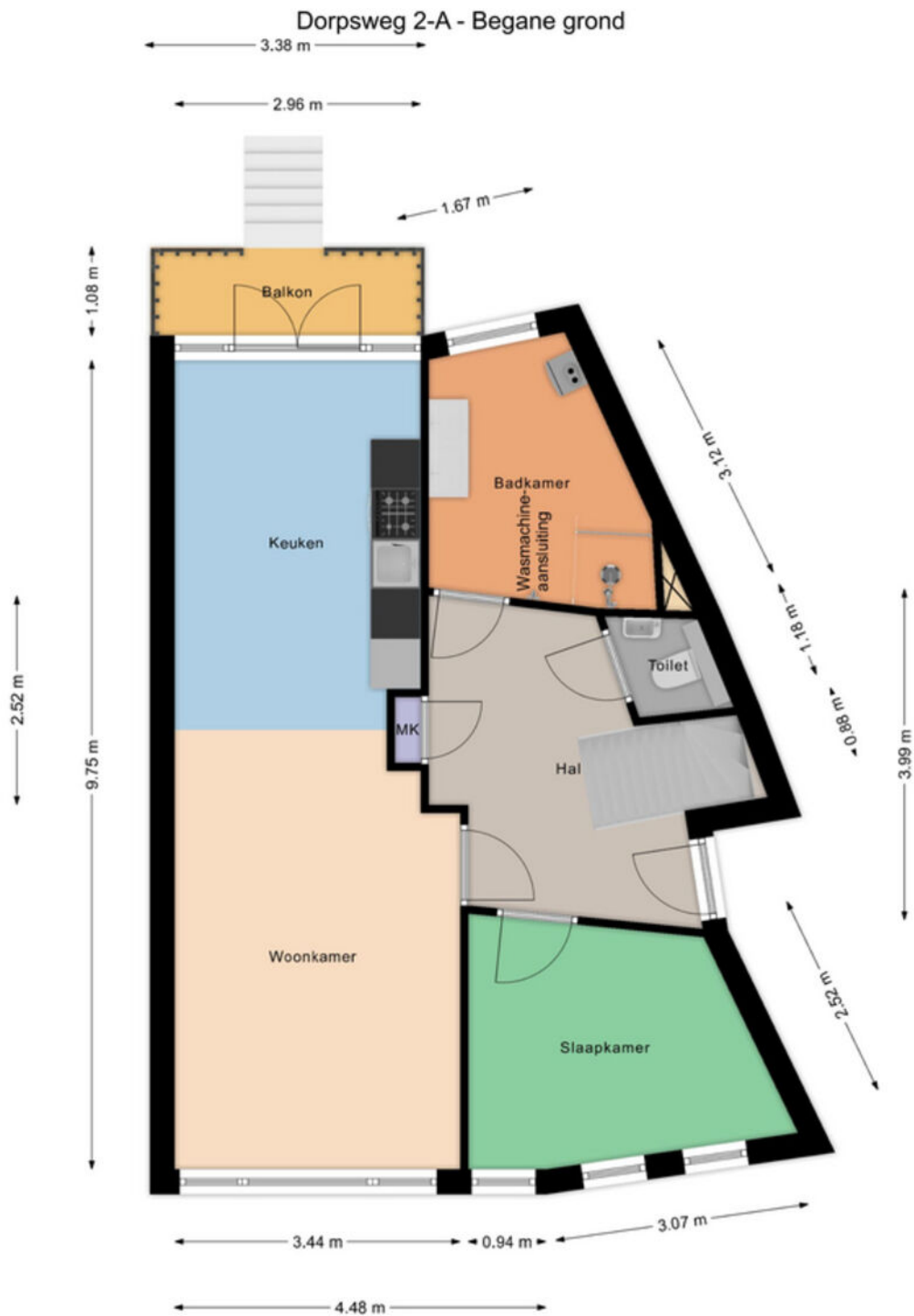








PLATTEGROND - BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

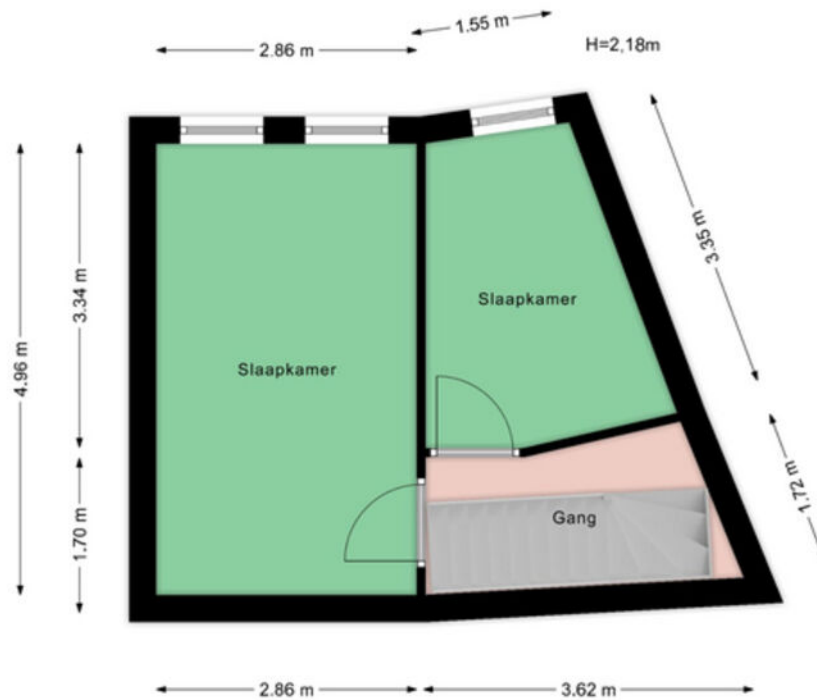
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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 - SOUTERRAIN



Dorpsweg 2-A - Souterrain

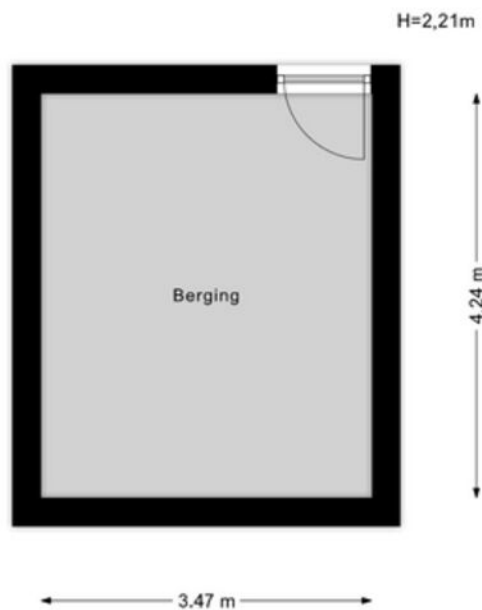


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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.

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

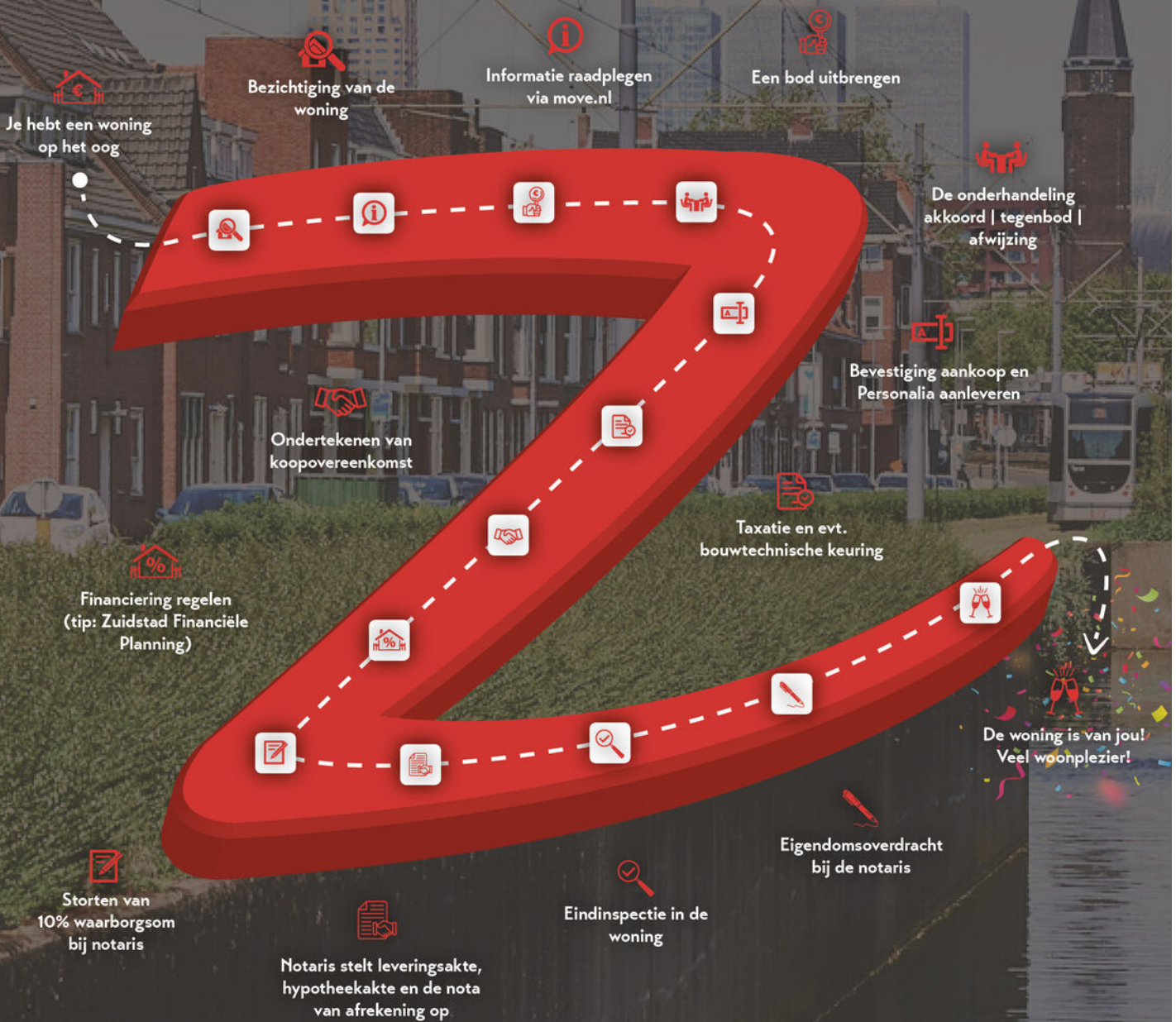


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je 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 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

☎ 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

