



3083 LA ROTTERDAM

DORPSWEG 4 A



VRAAGPRIJS € 369.000 K.K.



108 m² wonen



5 slaapkamers



1941



3e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



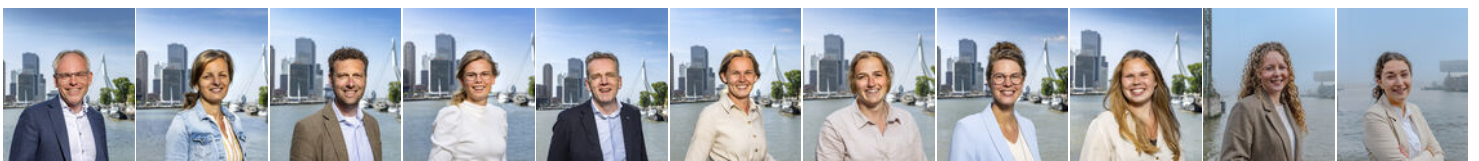
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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	€ 369.000 k.k.
Oplevering	Direct

BOUWVORM

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

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	108 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Inhoud	331 m ³

INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	3e woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, E, 4632, index 4
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 117,55 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DORPSWEG 4 A



WAT EEN FANTASTISCHE BOVENWONING, KLAAR OM ZO TE BETREKKEN!

Ben jij op zoek naar ruimte en wil je ook op een centrale locatie wonen? Dan is de Dorpsweg 4 A prachtige optie. Deze dubbele bovenwoning is gelegen op de derde en topverdieping van het complex en is heerlijk ruim! 4 royale slaapkamers, een waskamer, een strakke badkamer en ga zo maar door! Het echte pluspunt vind je op de derde verdieping: een lichte doorzon woonkamer met een open keukenopstelling die voorzien is van allerhande apparatuur. Een ideaal en gezellig geheel!

De woning is gelegen aan het begin van de Dorpsweg, op het kruispunt waar je naar verschillende kant kunt uitwijken. Neem bijvoorbeeld de Maastunnel naar het centrum van de stad, of rijd de Pleinweg op richting het 'Hart van Zuid'. Hier vind je een breed aanbod aan voorzieningen. Denk aan het winkelcentrum Zuidplein, het bus- / en metrostation en de gezellige wandelpromenade met verschillende eettentjes. Ook het Zuiderpark is hier vlakbij, daar is het fijn wandelen of ontspannen in de zomermaanden. Verschillende uitvalswegen zijn overigens goed te bereiken. Binnen 5 minuten is er aansluiting op de Rijksweg A15 en via de Brielselaan is de Kop van Zuid gemakkelijk te bereiken.

Dit is een waar pareltje, kom het zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

Indeling:

* Middels open portiek met trapopgang naar de voordeuren.

Derde woonlaag:

- * Woningentree op de eerste verdieping met trapopgang naar de woonverdieping
- * Hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Moderne en ruime toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en lichte betegeling.
- * Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking, deur naar het balkon en open verbinding met de keukenruimte.
- * Keukenruimte voorzien laminaatvloer, hoekinbouwkeuken met apparatuur: oven, inductiekookplaat, schouw-afzuigkap, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie.
- * Ruime badkamer met tegelvloer en modern betegelde wanden, voorzien van dubbele wastafel in meubel, inloopdouche met regendouche-opstelling, ligbad, wandtoilet en designradiator.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde met open verbinding met de hal, voorzien van laminaatvloer, trapopgang naar de slaapverdieping, strakke wand- en plafondafwerking en toegang tot Frans balkon.
- * Frans balkon aan de voorzijde.
- * Wasruimte aan de achterzijde voorzien van wasmachine-aansluiting, laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en toegang tot het balkon
- * Balkon gelegen op het oosten.

Zolderverdieping:

* Royale voorzolder met opstelling van de combiketel, een dakraam, laminaatvloer en strakke

VRAAGPRIJS € 369.000 K.K.



LEES ALLES OVER DORPSWEG 4 A



* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een dakraam.

* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een dakraam.

* Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand- en plafondafwerking en een dakraam.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel A, geldig tot 31 januari 2035.

* 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 kind(eren). 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 (Intergas).

* 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. 108 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 4 m²

* Inhoud ca. 331 m³

Bijdrage V.v.E. : € 117,55 per maand

Bouwjaar : 1941

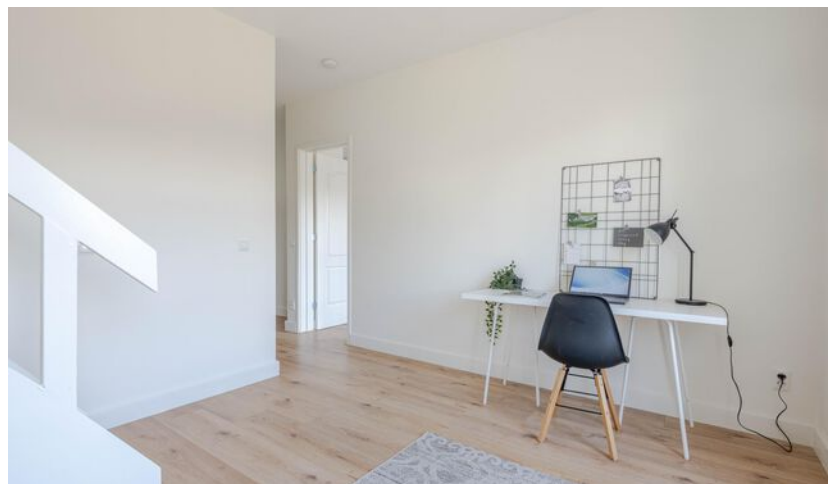
Oplevering : Direct

BADKAMER MET
DUBBELE WASTAFEL,
INLOOPDOUCHE,
LIGBAD EN TOILET





EEN FANTASTISCHE
OPEN KEUKEN!

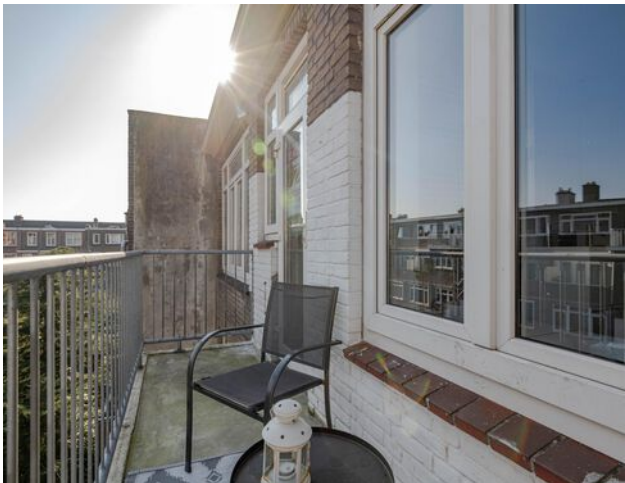








HET BALKON IS
GELEGEN OP HET
OOSTEN



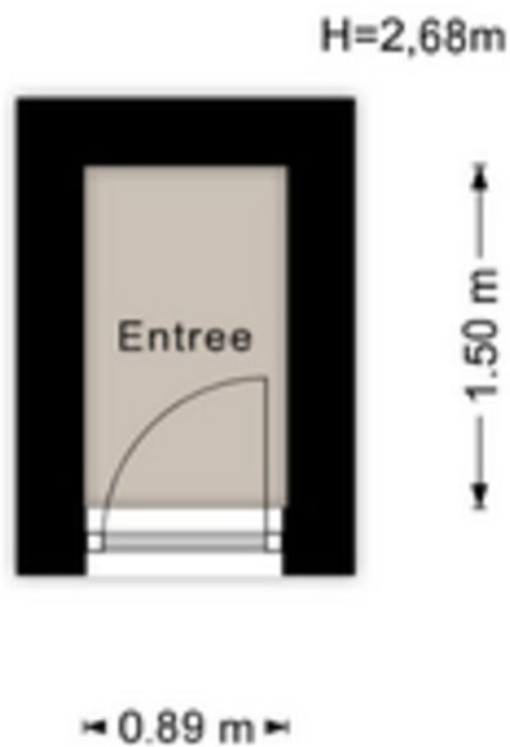




DE WONING
BESCHIKT OVER
MAAR LIEFST 4
SLAAPKAMERS!



PLATTEGROND - ENTREE



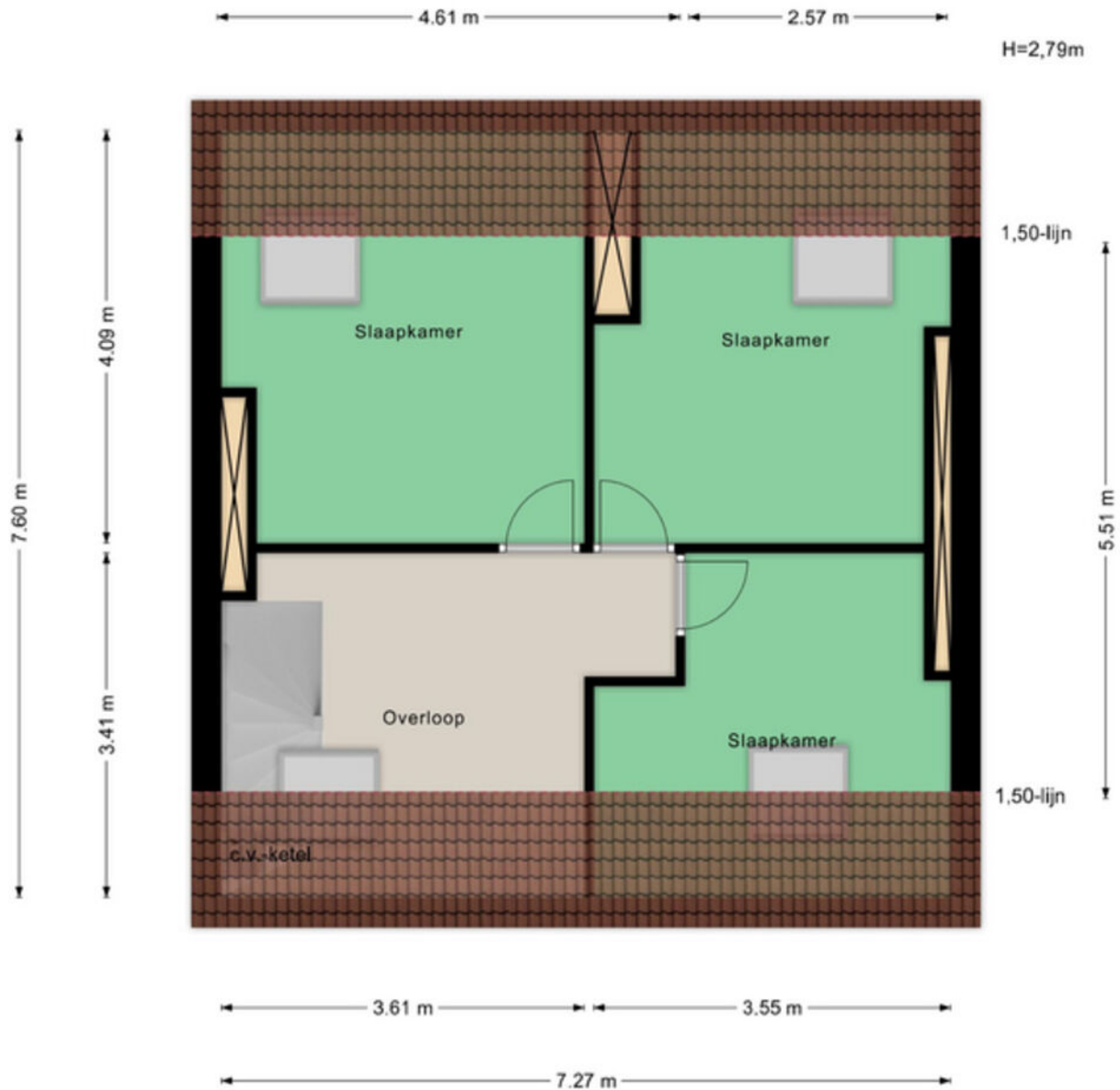
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - TWEEDE 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 - DERDE 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.

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

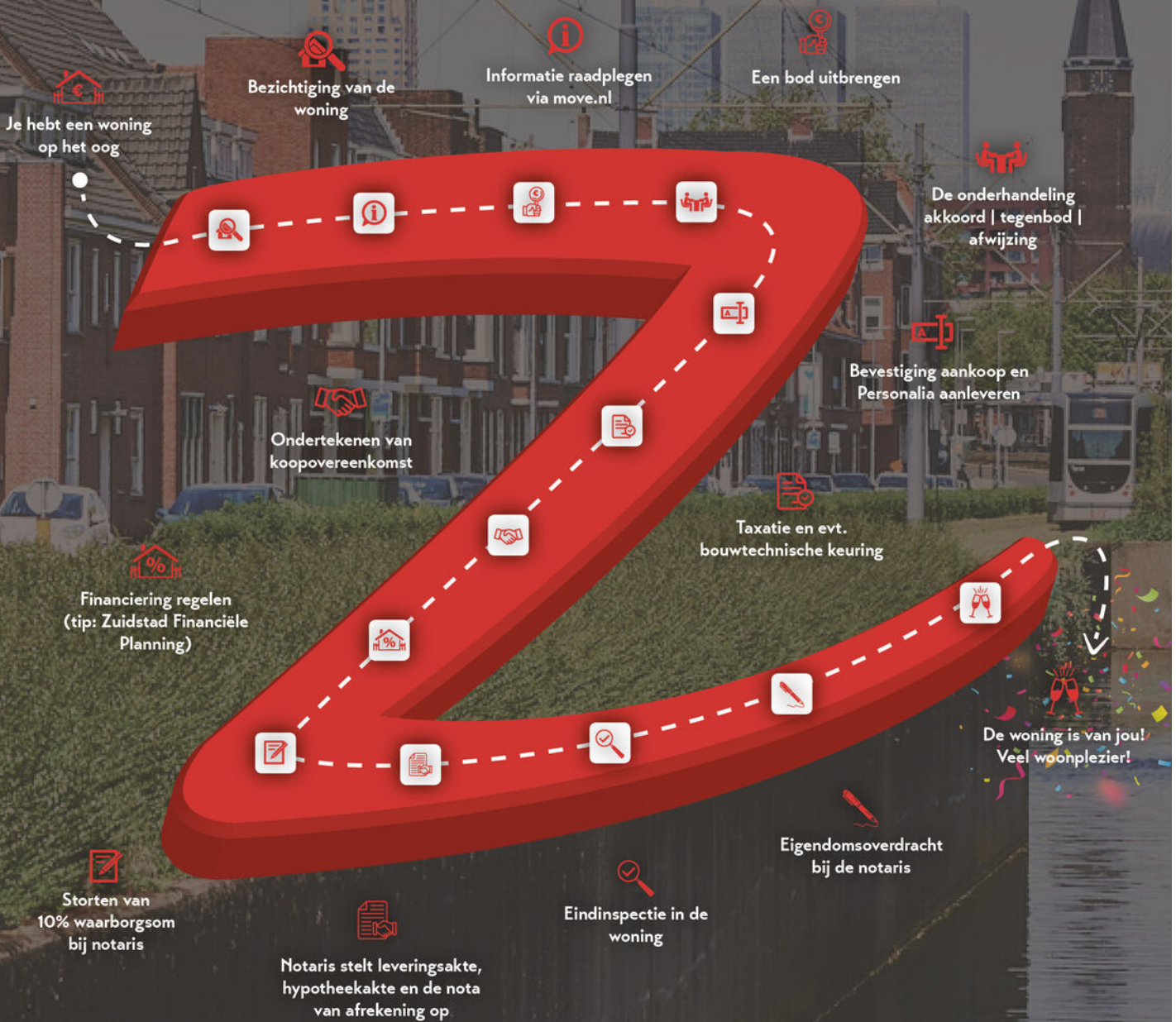


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

