



3086 LH ROTTERDAM

# ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 170



VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



65 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1958



-e woonlaag



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



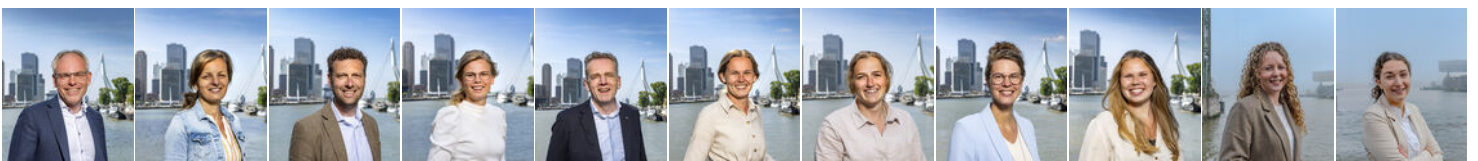
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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	Kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	65 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	20 m <sup>2</sup>
Inhoud	225 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	<b>E</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2010



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

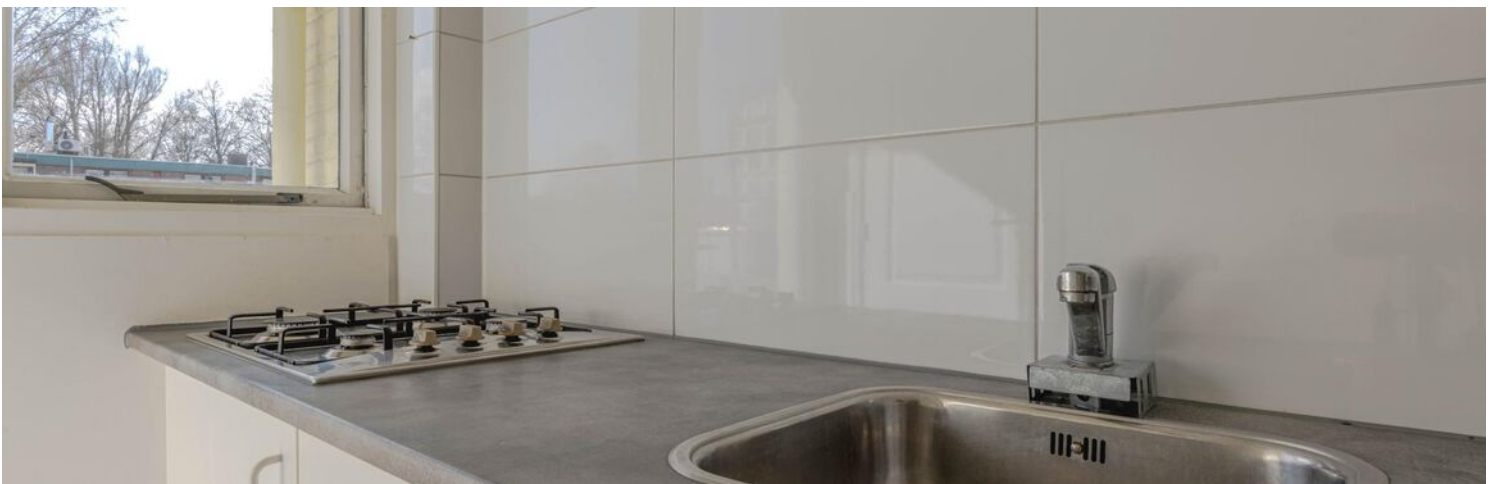
Kadastrale Aanduiding	Charlois, L, 1004, index 16
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 125,85 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 170



## 3 SLAAPKAMERS, 2 BALKONS EN EEN RUIME WOONKAMER!

Zomaar een aantal kenmerken van dit appartement aan de Ellewoutsdijkstraat 170, een fijn 4-kamerappartement op de eerste verdieping van het complex. Je krijgt de beschikking over 3 slaapkamers, een aparte keukenruimte en een lichte woonkamer aan de voorzijde. Vanuit hier is er toegang tot het balkon, wat zich uitstrekt over de hele breedte van de woning. In het ochtendzonnetje is het hier goed toeven onder het genot van een bakkie! De badkamer en toilet zijn overigens separaat en hebben een strakke indeling. Als kers op de taart is er in de onderbouw een eigen kelderberging van maar liefst 20 m<sup>2</sup>, genoeg opslagruimte dus!

De wijk Pendrecht ligt aan de rand van Rotterdam tegen Barendrecht aan, staat bekend om zijn groene omgeving en diverse voorzieningen en heeft een vlotte verbinding met het stadscentrum. De metro en bus zijn in de buurt en de uitvalswegen A15 zijn goed bereikbaar. Voor een wandeling of rondje hardlopen is het Zuiderpark de ideale plek en is het groengebied rond de Charloisse Lagedijk, de Drechterweide echt een aanrader. Ook de aansluiting op uitvalswegen is praktisch, want middels de Groene Kruisweg zit je in een mum van tijd op de A15.

Kom jij jouw mogelijkheden bekijken? Welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

- \* Entree op de begane grond; brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de bergingen.
- \* Royale berging (ca. 20 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Eerste verdieping:

- \* Woningentree met de hal; meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en lichte betegeling.
- \* Keukenruimte voorzien van tegelvloer, functionele keukenopstelling met een gaskookplaat en afzuigschouw, wasmachine-aansluiting, deur naar de badkamer en een deur naar het balkon.
- \* Badkamer, geheel betegeld, voorzien van inloopdouche en wastafel.
- \* Balkon aan de achterzijde gelegen op het westen.
- \* Woonkamer aan de voorzijde met veel lichtinval, voorzien van laminaatvloer, gestukadoorde wanden en plafond, een deur naar de slaapkamer aan de achterzijde en een deur naar het balkon aan de voorzijde.
- \* Balkon aan de voorzijde, gelegen op het oosten.
- \* Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en gestukadoorde wanden en plafond.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en eveneens een deur naar het balkon aan de voorzijde.
- \* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestukadoorde wanden en plafond.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel E, geldig tot 11 maart 2035.
- \* De wijk Pendrecht valt NIET onder de

VRAAGPRIJS € 225.000 K.K.



# LEES ALLES OVER ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 170



opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

\* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Nefit, 2010).

\* 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. 65 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 20 m<sup>2</sup>

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 8 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 225 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 125,85 per maand

Bouwjaar woning : 1958

Oplevering : Kan snel

HET APPARTEMENT  
BESCHIKT OVER DRIE  
SLAAPKAMERS







DE WOONKAMER  
HEEFT VEEL  
LICHTINVAL!

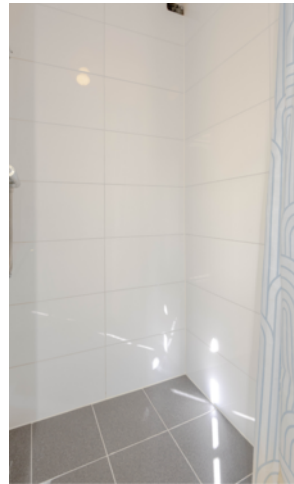
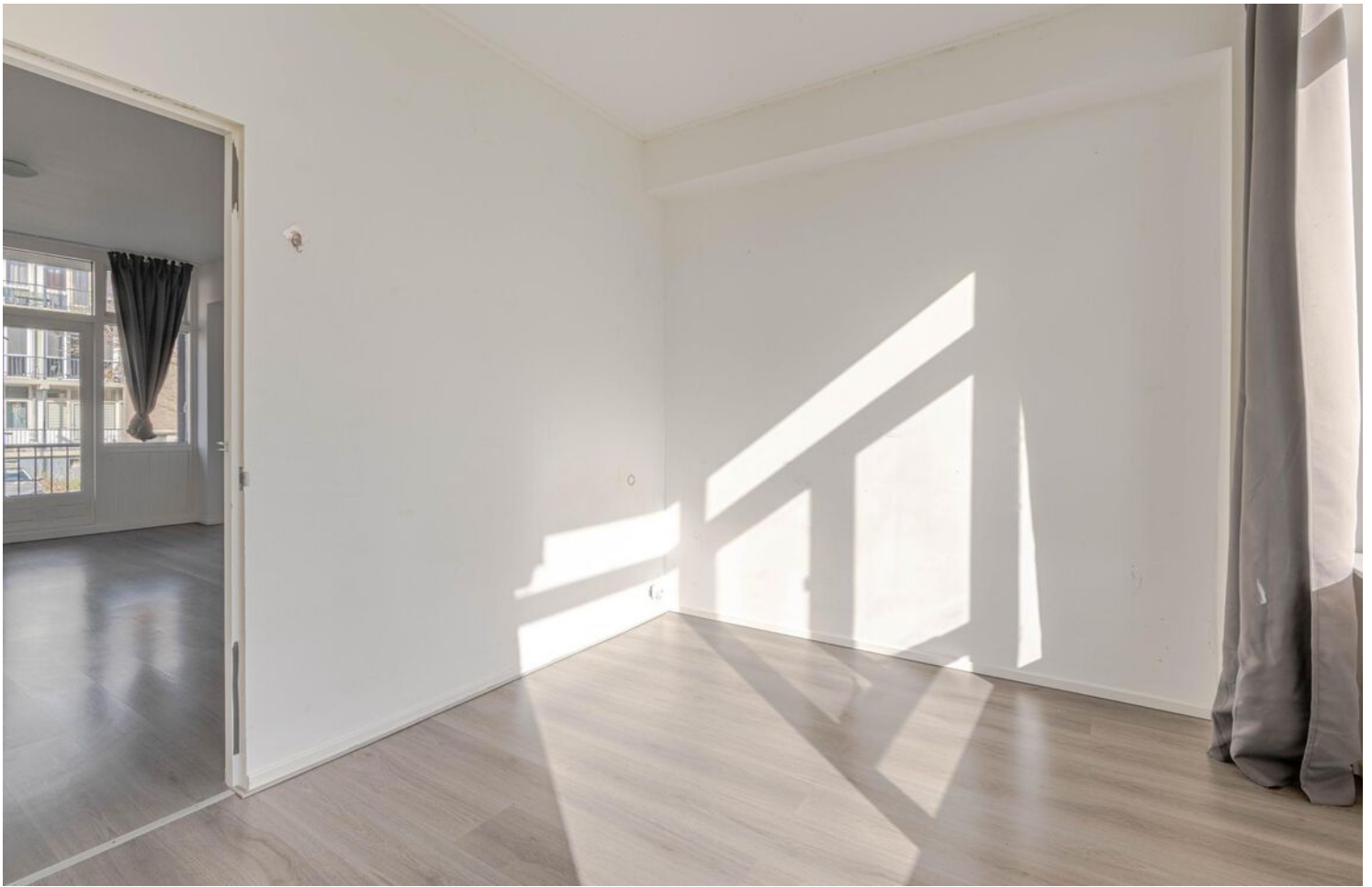














# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING

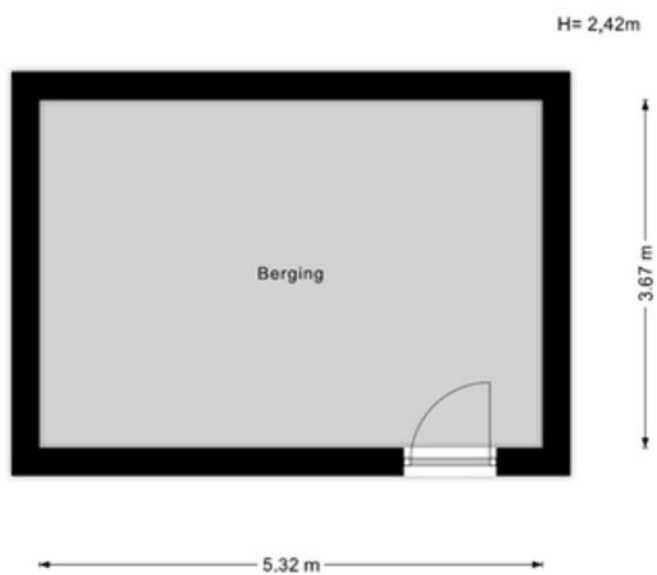


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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.



VERNIEUWDE WIJK!  
GEBOUWD NA DE  
JAREN '50.

ZUIDERPARK, SLINGE, PENDRECHT

# PENDRECHT



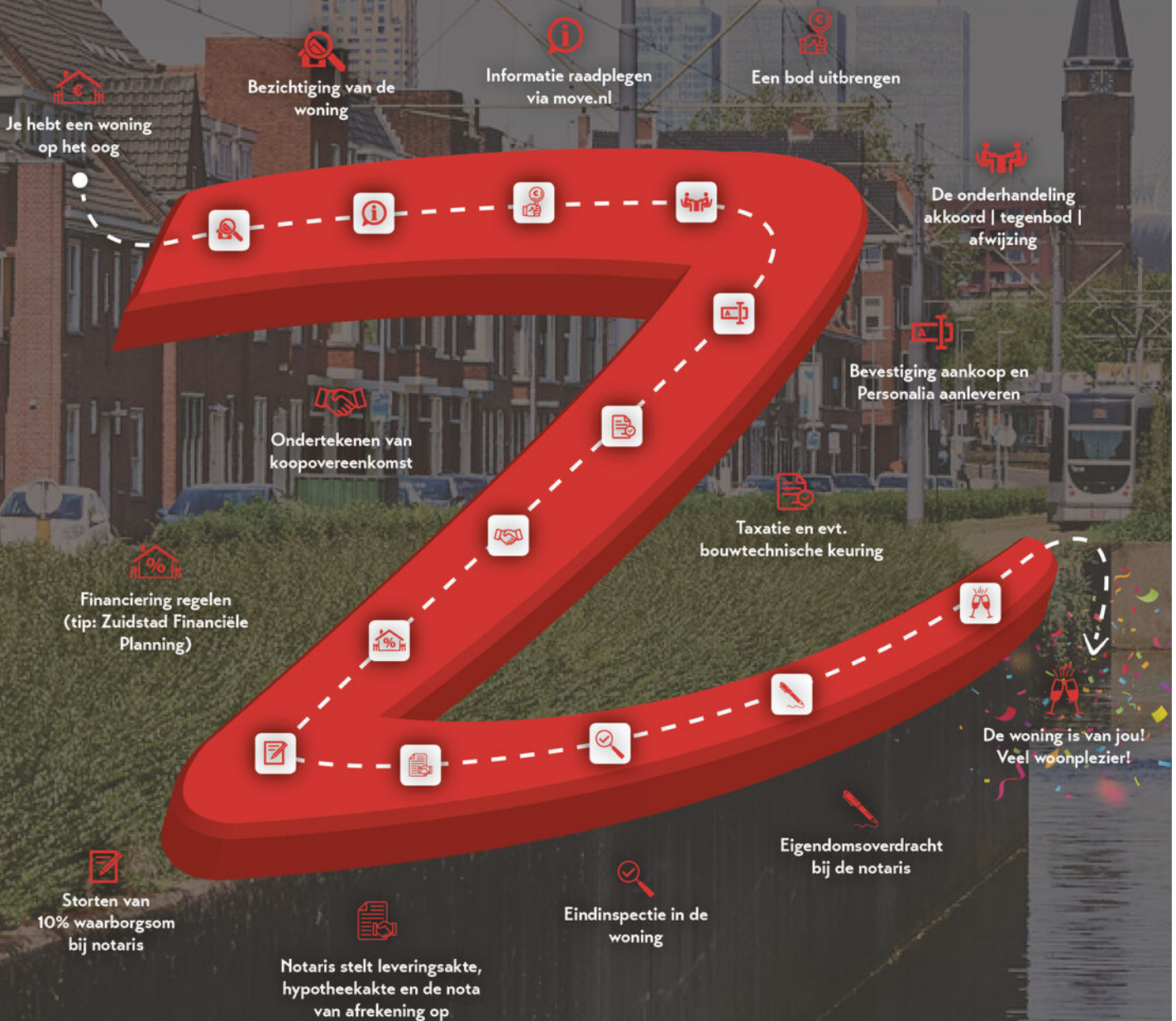
De bruisende wijk aan de zuidwestkant van Rotterdam, direct achter het Zuiderpark met als centrale hart winkelcentrum Plein 1953 met een ondergrondse parkeergarage, winkels en eettentjes. De wijk is ontstaan na de Tweede Wereldoorlog, toen de stad moest worden uitgebreid in verband met de woningnood. In de nabije omgeving vindt je de Waalhaven en het metrostation Slinge en door de wijk heen tref je verschillende bushaltes. Via de Slinge, waar eveneens veel winkelaanbod te vinden is, zit je zo op de uitvalswegen (A15). Pendrechters geven aan dat er veel vóór en dóór de bewoners wordt georganiseerd.

Doe je mee?





# 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



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

