



3075 BE ROTTERDAM

# DORDTSESTRAATWEG 685 A



BIEDEN VANAF € 350.000 K.K.



81 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1928



1e 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

Bieden vanaf	€ 350.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Soort Dak	Zadeldak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	81 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Inhoud	267 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2021

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

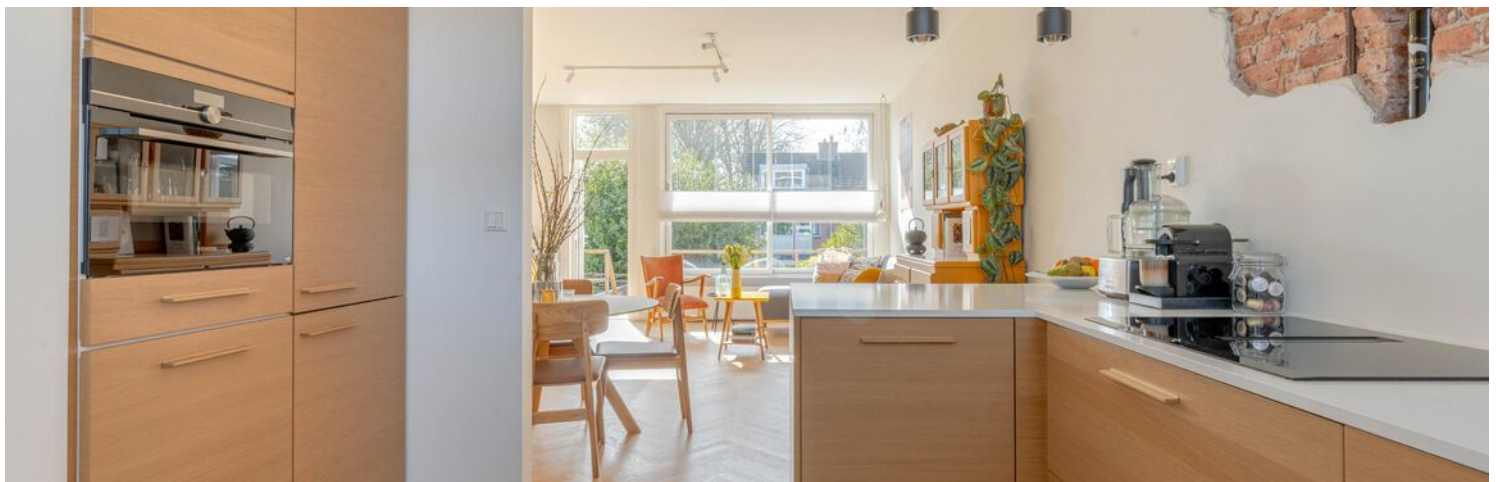
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie K, nummer 2894, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 80,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	92 m <sup>2</sup> (20.52 m diep en 4.83 m breed)
Ligging Tuin	Zuidwest
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het zuidwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER DORDTSESTRAATWEG 685 A



## SFEERVOL, RUIM, MODERN & AUTHENTIEK... EN DAT ALLEMAAL OP ÉÉN PLEK!

Zomaar een aantal steekwoorden die deze prachtige benedenwoning met souterrain en grote achtertuin typeren. De doorzon woonkamer wordt gedomineerd door de luxe inbouwkeuken met fraaie wandversiering, een echte eyecatcher die indruk maakt. Bovendien is de living voorzien van veel lichtinval door de grote raampartij aan de achterzijde, waarvandaan je overigens zo het balkon opstapt. Vanaf deze fijne plek is er zicht over de achtertuin van maar liefst ca. 100 m<sup>2</sup>, die volledig is ingericht op het buitenleven. Denk aan een vuurplaats en een ruim zitgedeelte onder de groene pergola. De prijs betreft een bieden-vanaf-prijs van € 350.000,-- K.K.

Via de trap in de woonkamer is er toegang tot het souterrain waar 2 fijne slaapkamers met een ruime inloopkast zijn. Overigens vind je hier de moderne badkamer voorzien van onder andere een ruime inloopdouche met regendouche en er is een separaat toilet met fonteintje. Een inpandige bergruimte biedt plaats voor wasmachine en extra opslag, dat is toch ideaal!

Deze woning is gelegen in het geliefde Vreewijk, een wijk die bekendstaat als het tuindorp en wordt gekenmerkt door veel groen en een rustige sfeer midden in de stad. De straat ademt historie en biedt tegelijkertijd een centrale ligging ten opzichte van belangrijke uitvalswegen zoals de A15, A29 en A16. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met diverse bus- en tramlijnen in de directe omgeving, waardoor je je eenvoudig verplaatst.

Voor ontspanning en voorzieningen hoef je niet ver te zoeken. Op korte afstand ligt het levendige Hart van Zuid met onder andere Winkelcentrum Zuidplein, een metro- en busstation, Rotterdam

Ahoy, een zwembad en een modern kunstenpand. Ook het groene Zuiderpark bevindt zich praktisch om de hoek. Daarnaast zijn diverse uitgaansgelegenheden en dagelijkse voorzieningen eenvoudig per fiets bereikbaar. Het centrum van Rotterdam ligt bovendien op slechts circa tien minuten afstand.

Persoonlijke noot verkoper:

"Met een beetje pijn in het hart laat ik deze heerlijke woning achter. Heel wat uurtjes heb ik hier genoten van de zonnige tuin, lieve gezellige burens en de reuring van de stad om de hoek. Echt uniek aan deze plek is het stadsgevoel aan de voorkant van de woning, terwijl je kunt genieten van rust en groen als je in de tuin onder de pergola van je drankje nipt. En wordt de zon te veel, dan blijft het in het souterrain altijd koel. Houd je van licht, zonnig en buiten? Dan is deze woning helemaal iets voor jou!"

Kortom, een woning met karakter op een centrale en levendige locatie. Plan een bezichtiging en ervaar het zelf!

**Indeling:**

**Begane grond:**

\* Woningentree; hal voorzien van tegelvloer en toegang tot de woonkamer.

\* Ruime doorzon woonkamer met houten vissengraatvloer, strak gestucte wanden en plafond, open keuken, trap naar het souterrain

**BIEDEN VANAF € 350.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER DORDTSESTRAATWEG 685 A



en een deur naar het balkon.

\* Woonkeuken voorzien van tegelvloer, prachtige wanddecoratie en luxe houtfineer hoekinbouwkeuken met allerhande apparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

\* Royaal balkon op het zuidwesten met trap naar de tuin.

## Souterrain:

\* Gang voorzien van laminaatvloer; open inloopkast en toegang tot de overige vertrekken.

\* Bergruimte aan de voorzijde voorzien van de aansluiting voor de wasmachine en de meterkast (vernieuwd).

\* Toiletruimte voorzien van moderne betegeling, wandtoilet en een hoekfonteintje.

\* Badkamer voorzien van moderne betegeling/gestucte wanden, verlaagd plafond met inbouwspots, royale inloopdouche met glazen douchewand en regendouche-opstelling, designradiator, wastafelmeubel en ingebouwd zitje.

\* Royale slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en een C.V.-kast.

\* Fantastische, diepe achtertuin van maar liefst ca. 100 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidwesten voorzien van bestrating, borders met beplanting, vuurplaats, pergola met zitgedeelte en toegang tot het achterpad.

## Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 15 februari 2031.

\* De wijk Vreewijk valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op

de website van de gemeente Rotterdam.

\* De woning is voorzien van houten raamkozijnen (met uitzondering van kunststof achterdeur) met dubbele beglazing op de begane grond en enkele beglazing in het souterrain.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een 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.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

\* Wonen ca. 81 m<sup>2</sup>

\* Gebouwggebonden buitenruimte ca.9 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 267 m<sup>3</sup>

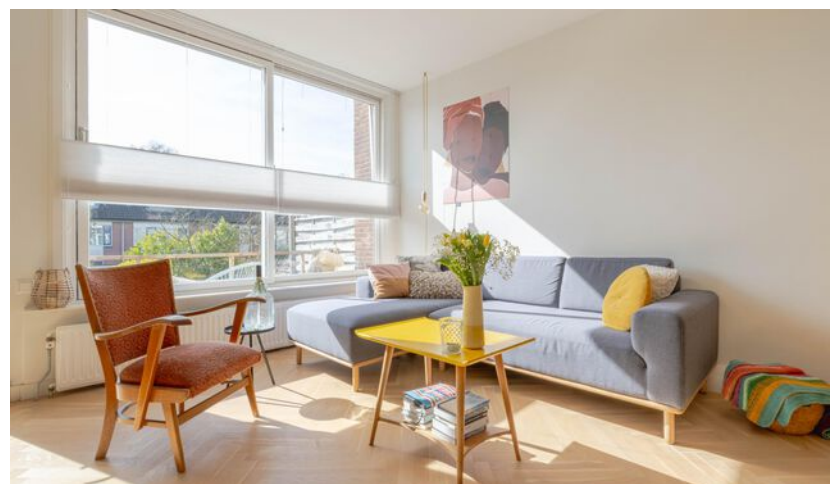
V.v.E.-bijdrage : € 80,-- per maand

Bouwjaar woning : 1928

Oplevering : in onderling overleg

EEN ROYALE  
INLOOPDOUCHE MET  
REGENDOUCHE-  
OPSTELLING











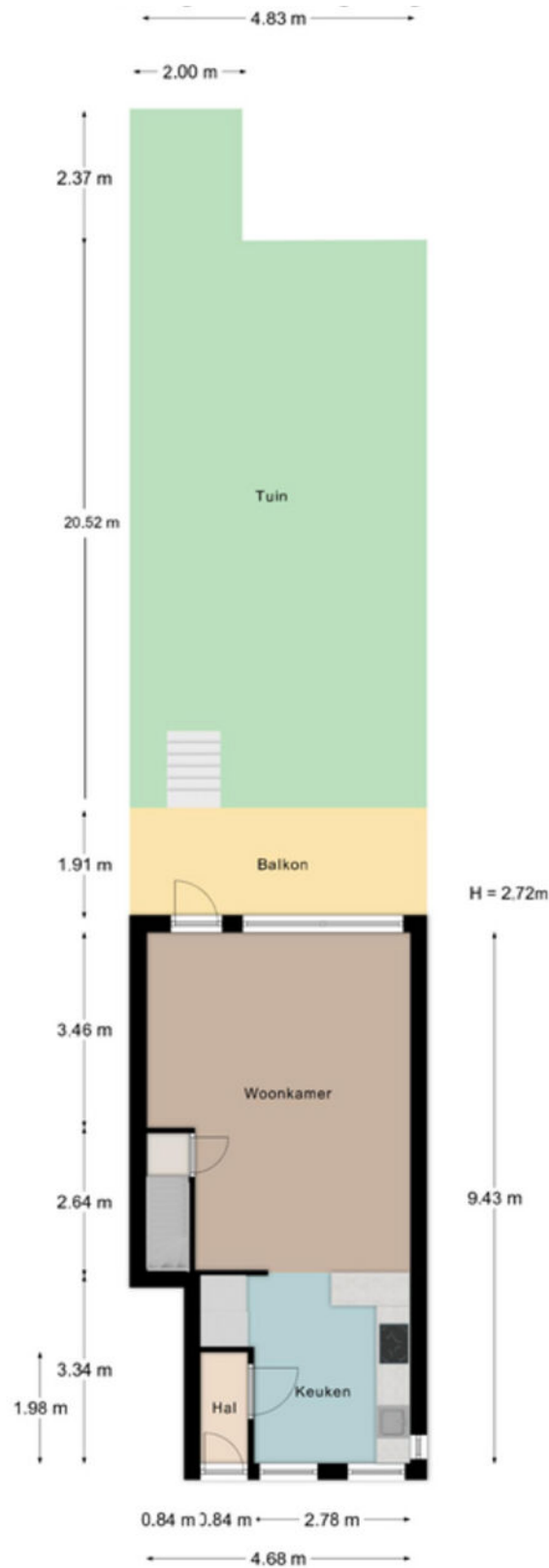
EEN ROYAAL BALKON  
MET EEN TRAP NAAR  
DE TUIN VAN MAAR  
LIEFST 100 M<sup>2</sup>!





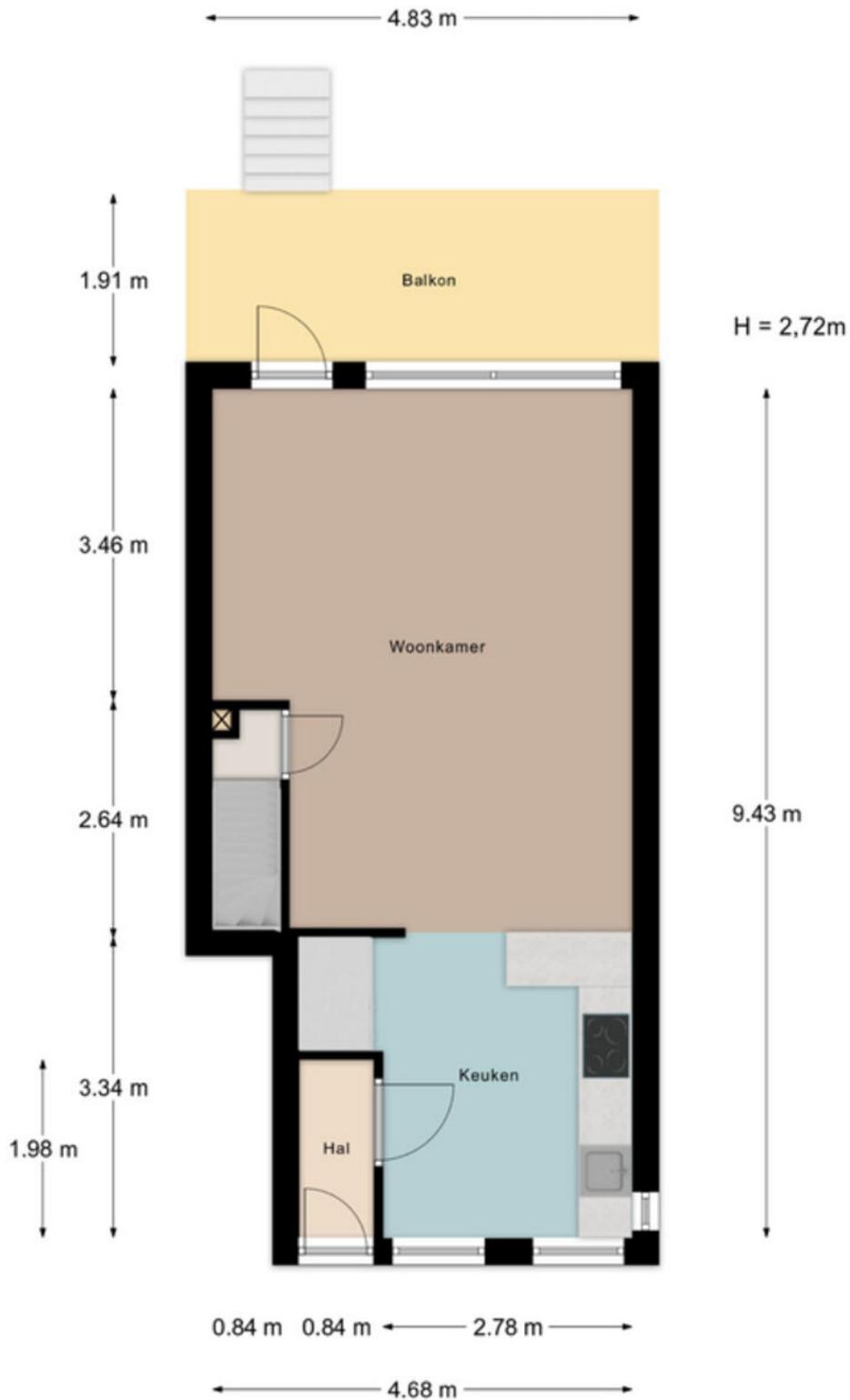


# PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



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 - 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.

# PLATTEGROND - 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.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen		x	
Kledingkast (inloop) tussen slaapkamer en badkamer			x
Kast in hobbykamer			x
Plisse gordijnen in keuken en woonkamer	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Lampjes boven de bar			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Enkele planten worden meegenomen zoals appelboom, aardbeienplantjes en losse potten		x	
Buitenverlichting	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			



GROENE WIJK MET  
VEEL EENGEZINS-  
WONINGEN!

DE VAAN, TUINDORP, VREEWIJK

# VREEWIJK



Eén van de eerste en grootste tuindorpen in ons land en uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Het dorpse karakter van deze wijk is nog altijd het kenmerkende aspect! Bijna alle huizen hebben een tuin en tussen de huizen liggen prachtige binnenterreinen. Mensen die eenmaal in Vreewijk wonen, wonen er vaak hun hele leven. Er zijn 4 basisscholen en op de Groenzoom kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Aan de rand van de wijk zit het Ikazia ziekenhuis. De sociale samenhang in de wijk in combinatie met het leven in de grote stad maken het geweldig om hier te wonen!




# 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



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://zuidstad.nl)**

