



3083 MG ROTTERDAM

ROBBENOORDPLEIN 5 A



VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



61 m² wonen



2 slaapkamers



1956



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.

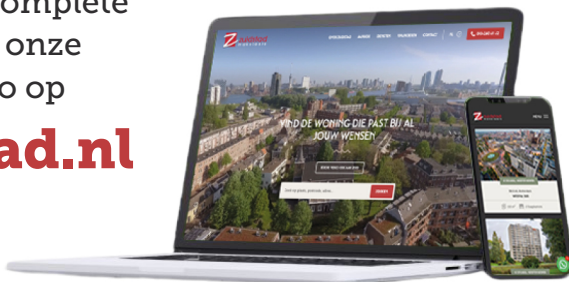
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 269.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	61 m ²
Externe Bergruimte	2 m ²
Inhoud	200 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E nummer 4279, index 12
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 82,76 per maand
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	8 m ² (2.68 m diep en 3.26 m breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ROBBENOORDPLEIN 5 A



PAK JE KANS! WONINGEN ALS DEZE ZIJN GEWILD!

De Robbenoordplein 5-A is een modern, in 2022 gerenoveerd en in 2025 uitgebouwd 3-kamerappartement op de begane grond. Met energielabel B is dit een aantrekkelijke optie voor veel woningzoekers. Welkom thuis!

De woning is luxe verbouwd en van begin tot eind strak afgewerkt. Zo is er een royale keuken met een lichte inbouwkeuken en een keurige, geheel betegelde badkamer met onder meer een inloopdouche en wandtoilet. Verder zijn er twee slaapkamers en vanuit de keukenruimte heb je middels een schuifpuit toegang tot de knusse achtertuin gelegen op het westen. De gehele woning is voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing en nagenoeg geheel voorzien van vloerverwarming. Wat wil je nog meer?

De gezellige woonwijk Carnisse is gesitueerd direct achter de Dorpsweg en ligt dichtbij het bruisende stadscentrum op Zuid. Dit gebied heeft de afgelopen jaren een ware metamorfose ondergaan, zo is de evenementenhal Ahoy uitgebreid, zijn een 50-meter zwembad, het Kunstenpand met theater en bibliotheek gerealiseerd en zijn er leuke eettentjes te vinden. Ook Winkelcentrum Zuidplein met het metro- / en busstation zijn vernieuwd en er is een brede wandelpromenade aangelegd. Ben je op zoek naar ontspanning? Dan moet je in het Zuiderpark zijn, daar is alle ruimte voor een wandeling of ontspanning. Ten opzichte van uitvalswegen tref je het ook goed, binnen 7 minuten rijd je de snelweg op en het stadscentrum is eenvoudig te bereiken middels de Maastunnel.

Indeling:

- * Middels afgesloten portiek met brievenbussen, bellentableau en toegang tot de woningen.
- * In de onderbouw is een eigen kelderberging (ca. 2 m²).

Begane grond:

- * Woningentree op de begane grond; tochtportaal; hal voorzien van PVC-vloer en een vaste kast met opstelling combiketel, mechanische ventilatie unit en meterkast.
- * Luxe badkamer, geheel modern betegeld met een inloopdouche, wastafelmeubel, wandtoilet en wasmachine- en drogeraansluiting.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van PVC-vloer, gestucte wanden en plafond.
- * Woonruimte aan de voorzijde voorzien van PVC-vloer, gestucte wanden en plafond en open verbinding met de keukenruimte.
- * Open keukenruimte voorzien van PVC-Vloer en inbouwkeuken met apparatuur: inductiekookplaat, schouw afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasmachine, koelkast met vriesvak en een schuifpui naar de tuin.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van PVC-vloer, gestucte wanden en plafond.
- * Knusse achtertuin gelegen op het westen, voorzien van houten vlonderdelen, nette schutting, overkapping en toegang tot het achterpad.

VRAAGPRIJS € 269.000 K.K.



LEES ALLES OVER ROBBENOORDPLEIN 5 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel B, geldig tot 28 augustus 2036.
- * 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.
- * In de komende tijd zal het gebied rond het Robbenoordplein veranderen (begin 2027). Er worden oudere panden weggehaald en er vindt herstructurering plaats van het straatbeeld, wat zal zorgen voor een dynamischer deel van de wijk.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Nefit, 2019).
- * De woning is voorzien van spouw- en vloerisolatie tpv de aanbouw en nagenoeg geheel voorzien van vloerverwarming.
- * 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. 61 m²
- * Externe bergruimte ca. 2 m²
- * Inhoud ca. 200 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 82,76 per maand
Bouwjaar woning	: 1956
Oplevering	: In onderling overleg

BIJSCHRIFT

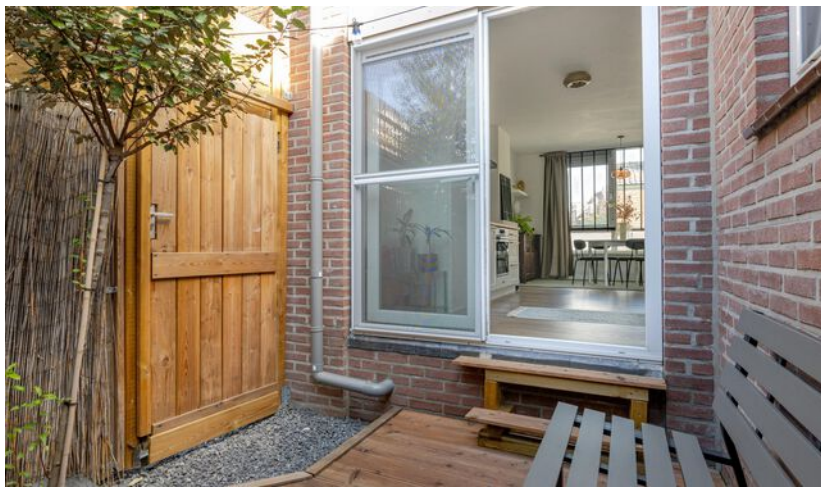
BIJSCHRIFT



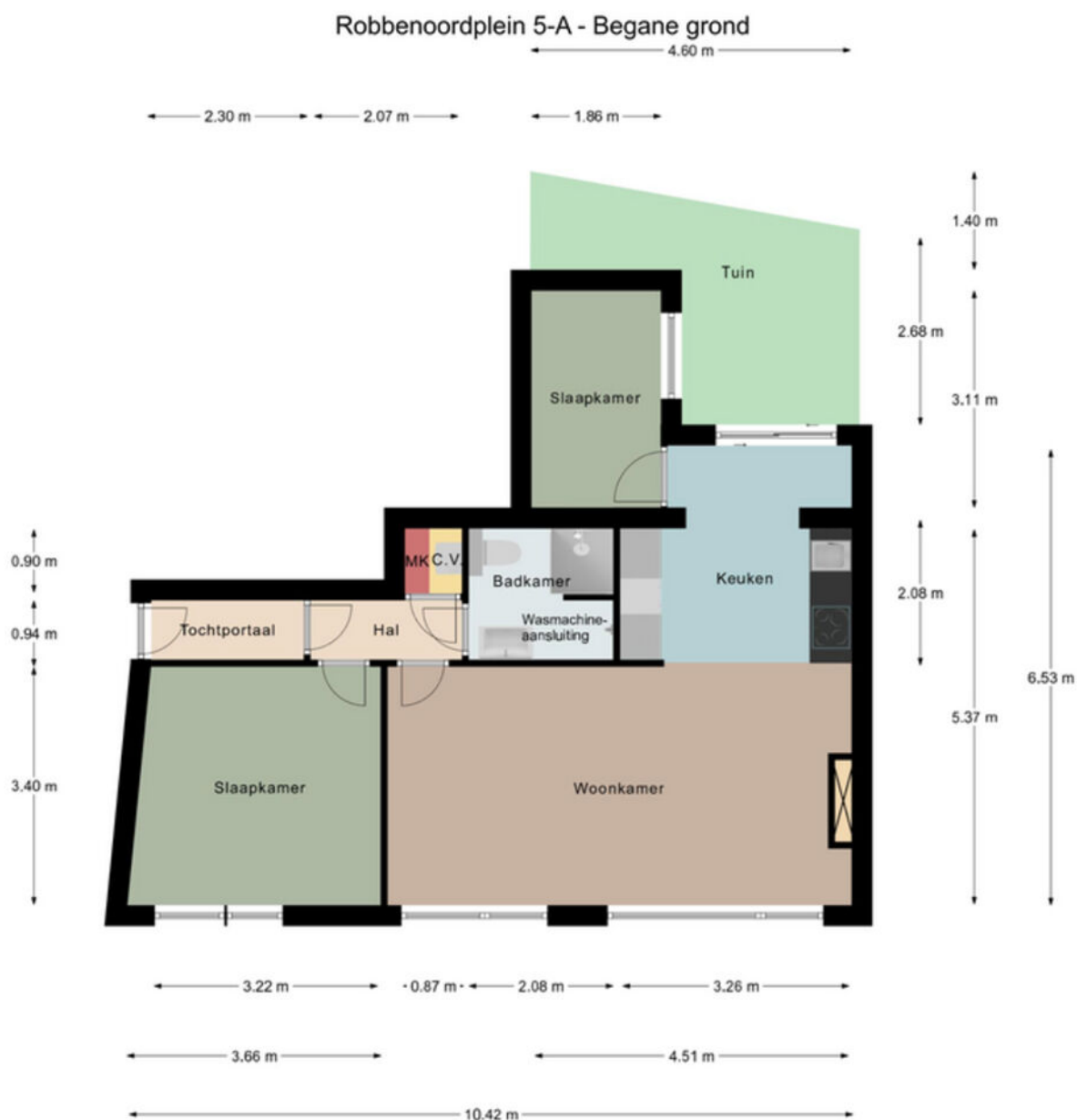








PLATTEGROND - BEGANE GROND



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

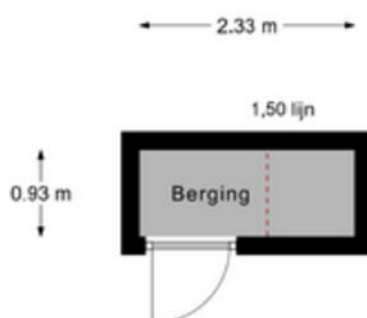
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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 - BERGING



Robbenoordplein 5-A - 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rol gordijnen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
PVC vloer	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet kast	x		
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Spiegel (verlicht/verwarmd)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
(Sier)hek	x		



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

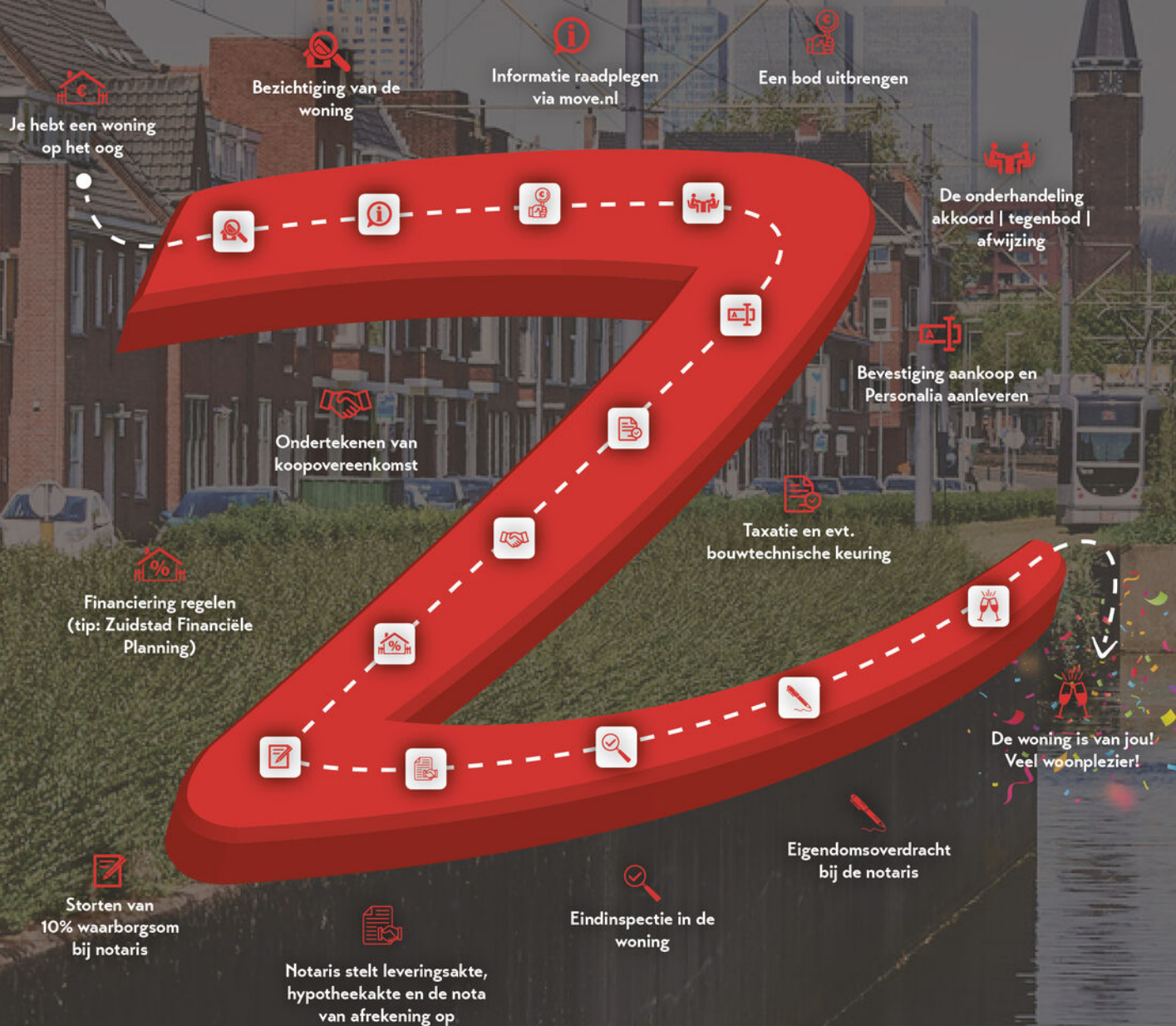


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

III|NWWWI



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

