

Welkom thuis.



DORDTSESTRAATWEG 738 • ROTTERDAM



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Welkom in deze verrassend ruime hoekwoning aan de Dordtsestraatweg – een woning die in de loop der jaren met veel liefde en zorg is onderhouden. Dat zie je én voel je meteen. De woning is tot in de puntjes verzorgd, volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ glas en alle buitenschilderwerken (ramen, deuren en kozijnen) zijn nog in 2024 professioneel uitgevoerd. De strakke afwerking binnen én buiten, gecombineerd met een fraai aangelegde tuin, maken dit een echt instapklare woning. In de tuin vind je bovendien een vrijstaande houten schuur met elektra en een handige achterom. Hier woon je comfortabel, stijlvol én met een gevoel van ruimte en rust.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1995
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	oost
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas KombiKomp HRE 28/24, 2013)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte
122 m²



perceeloppervlakte
170 m²



inhoud
431 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
-

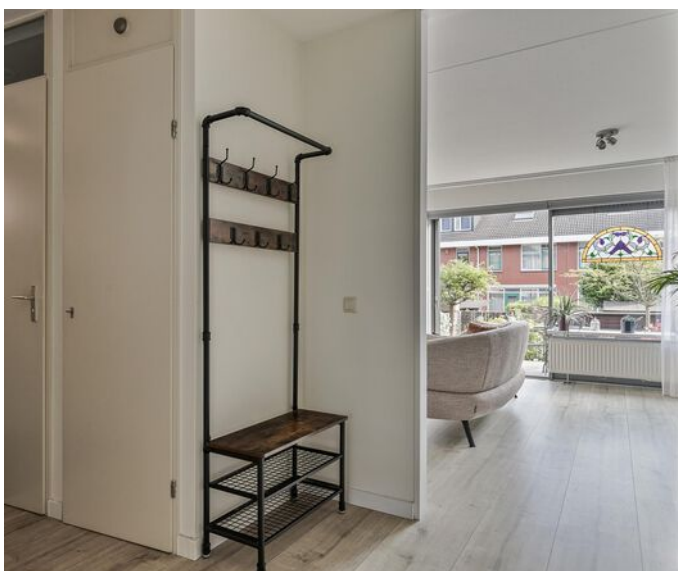




Begane grond

Via het zijpad bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het separate toilet en de toegang tot de eetkamer met open leefkeuken. De keuken is voorzien van een koelvriescombinatie, een kookplaat, oven en vaatwasser.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt middels een brede schuifpu direct toegang tot de fraai aangelegde oost-georiënteerde tuin.







Tuin

De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande houten schuur met elektra – ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.



1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. De kamers aan de voorzijde meten circa 10 m en 8 m. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers van circa 12 m en 9 m. Twee van deze kamers beschikken, dankzij de hoekligging, over een extra zijraam wat zorgt voor een speelse indeling en veel lichtinval.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Ook hier profiteer je van de hoekligging met twee ramen voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Vanaf de overloop is tevens toegang tot de CV-installatiekast (installatie uit 2013, jaarlijks onderhouden).



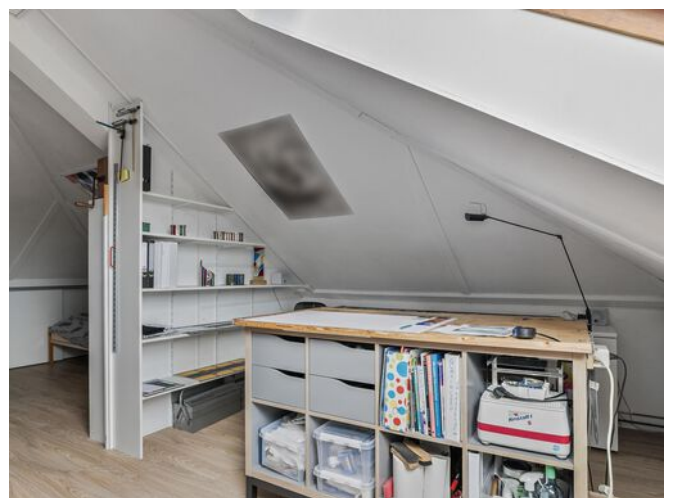
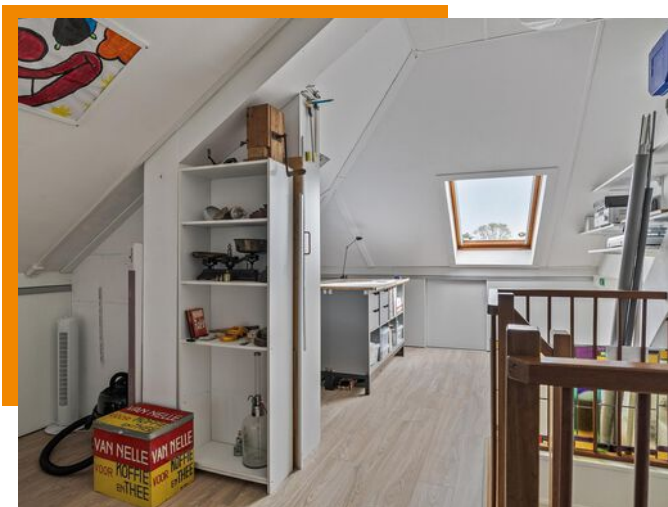




2e verdieping

De tweede verdieping is momenteel ingericht als royale hobby- of logeerruimte, maar biedt de mogelijkheid tot het creëren van twee aparte kamers. Het velux dakraam zorgt voor een prettige lichtinval.

Op de zolderverdieping is bovendien de aansluiting voor wasmachine en droger.





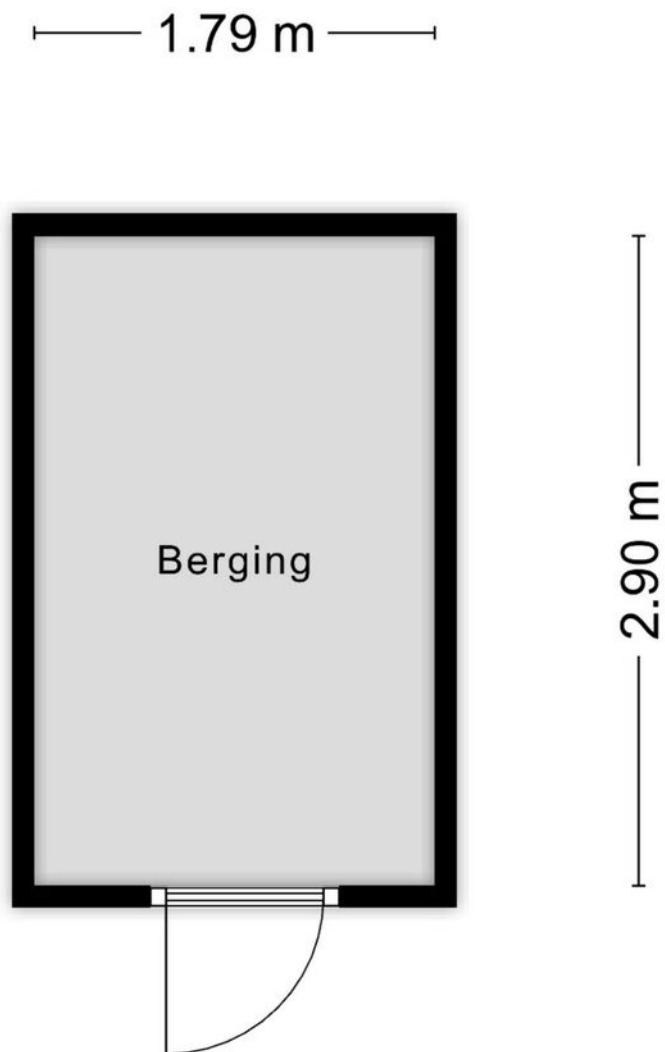
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



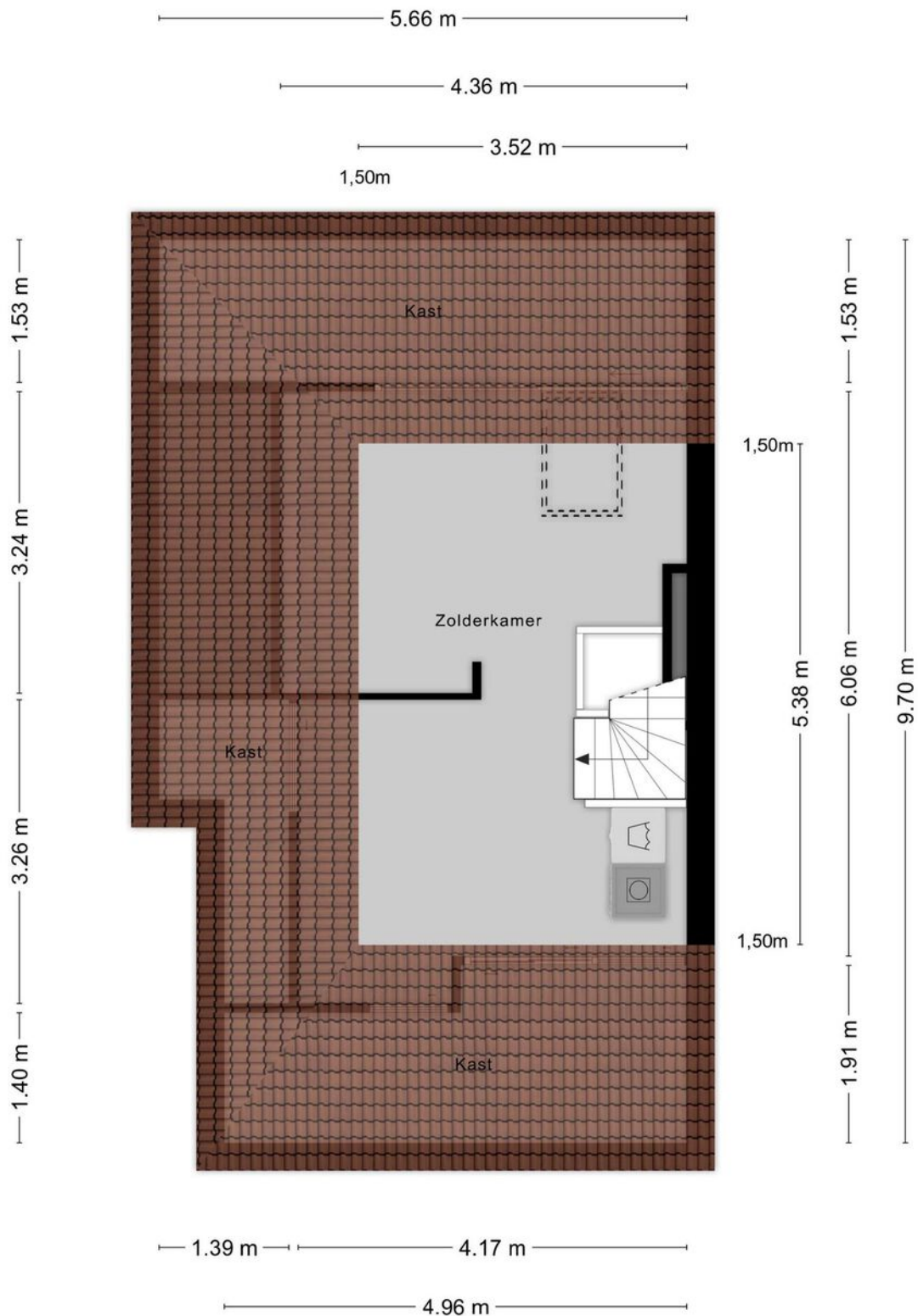
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Volledige woning informatie

Welkom in deze verrassend ruime hoekwoning aan de Dordtsestraatweg – een woning die in de loop der jaren met veel liefde en zorg is onderhouden. Dat zie je én voel je meteen. De woning is tot in de puntjes verzorgd, volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ glas en alle buitenschilderwerken (ramen, deuren en kozijnen) zijn nog in 2024 professioneel uitgevoerd. De strakke afwerking binnen én buiten, gecombineerd met een fraai aangelegde tuin, maken dit een echt instapklare woning. In de tuin vind je bovendien een vrijstaande houten schuur met elektra en een handige achterom. Hier woon je comfortabel, stijlvol én met een gevoel van ruimte en rust.

De woning is gelegen aan de groene Dordtsestraatweg, in een fijne woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen zoals de A15, A29 en A16. Openbaar vervoer? Dat is binnen handbereik met diverse bus- en tramlijnen, en het metro- en busstation Zuidplein op loopafstand

In de directe omgeving zijn er basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs. Ook zijn het winkelcentrum Zuidplein, Ahoy, het zwembad, het Kunstenpand (in aanbouw) én het Zuiderpark op loopafstand. Het bruisende centrum van Rotterdam is binnen 10 minuten te bereiken.

INDELING

Via het zijpad bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het separate toilet en de toegang tot de eetkamer met open leefkeuken. De keuken is voorzien van een koelvriescombinatie, een kookplaat, oven en vaatwasser.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt middels een brede schuifpui direct toegang tot de fraai aangelegde oost-georiënteerde tuin. De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande houten schuur met elektra – ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. De kamers aan de voorzijde meten circa 10 m en 8 m. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers van circa 12 m en 9 m. Twee van deze kamers beschikken, dankzij de hoekligging, over een extra zijraam wat zorgt voor een speelse indeling en veel lichtinval.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Ook hier profiteer je van de hoekligging met twee ramen voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Vanaf de overloop is tevens toegang tot de CV-installatiekast (installatie uit 2013, jaarlijks onderhouden).

De tweede verdieping is momenteel ingericht als royale hobby- of logeerruimte, maar biedt de mogelijkheid

tot het creëren van twee aparte kamers. Het velux dakraam zorgt voor een prettige lichtinval. Op de zolderverdieping is bovendien de aansluiting voor wasmachine en droger.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar: 1995;
- Hoekwoningwoning met 4 slaapkamers;
- 4 slaapkamers;
- Voorzien van hardhouten kozijnen met HR + glas;
- Alle buitenkozijnen, ramen en deuren zijn in 2024 nog geschilderd door een erkend schilderbedrijf;
- Energielabel A (geldig t/m 7 april 2035);
- Fraai aangelegde tuin op het oosten met vrijstaande houten schuur en achterom;
- Tweede verdieping multifunctionele ruimte (mogelijkheid tot realiseren 2 aparte kamers);
- Verwarming en warmwater middels Intergas KombiKomp HRE 28/24 (2013 en elk jaar netjes onderhouden);
- Gunstige ligging nabij uitvalswegen en openbaar vervoer;
- Nabij winkelcentrum Zuidplein, Ahoy, Zuiderpark en toekomstige Kunstenpand;
- op ca. 400 meter afstand bevindt zich een omheinde en veilige kinderspeelplaats;
- gelegen op erfpachtgrond afgekocht t/m 31 december 2051 (einddatum 31 december 2100);
- oplevering in overleg.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie

Woning - Interieur

(Gas)kachels X

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Hoofdslaapkamer X

- Er zijn twee slaapkamers met vaste kasten. X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- lamellen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Kleine boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuinverlichting	X		
-----------------	---	--	--

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
--	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies

- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan

- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Léon Zoomer

NVM Makelaar

06-82670215
088-4240191 | l.zoomer@ooms.com



Stephanie Schaaij - de Raadt

NVM Register Makelaar

06-45635203
088-4240174 | s.de.raadt@ooms.com



Esmee Waaijer

NVM Makelaar

06-13217548
088-4240193 | e.waaijer@ooms.com



Ton Beijer

NVM Makelaar

088-4240281 | t.beijer@ooms.com



Christian de Loor

Assistent Makelaar

06-82670215 | c.de.loor@ooms.com



Carla van Hulst

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com



Ellis Versteeg

Teamleider Binnendienst Wonen

088-4240152 | e.versteeg@ooms.com



Alexandra de Gier

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com



Nicole Buys

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



vestigingen:
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

175 medewerkers staan voor je klaar.

Jaarlijks worden er **1114** woningen verkocht en **366** verhuurd.



1815

verzekeringen afgesloten.

993

taxaties uitgevoerd.

1247

hypotheken afgesloten.

115

bedrijfsruimtes verkocht.

1336

nieuwbouwwoningen verkocht.

En jij? Jij wordt ontzorgd tijdens het hele proces.

Samen hebben we bijna **100 jaar**
aan ervaring en kennis.

Met een **8,9** beoordeeld op Funda.



Meer weten of heb je vragen?
Hier start jouw avontuur.

BLIJF OP DE HOOGTE —



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88



Ooms.com
Makelaars