

3082 VH ROTTERDAM

# NIEUWENHOORNSTRAAT 38



VRAAGPRIJS € 549.000 K.K.



142 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



2015



150 m<sup>2</sup> perceel





## 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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Oplevering	Circa 6 maanden (Q4) en eerder in overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	20 m <sup>2</sup>
Inhoud	507 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	150 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Rolluiken, tv kabel, schuifpui, zonnepanelen

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas, HR-Glas
Verwarming	Stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Stadsverwarming

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois, B, 7432

Eigendomssituatie Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuin 46 m<sup>2</sup> (700 cm diep en 650 cm breed)

Ligging tuin Oost

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen





# LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 38



## UNIEK AANBOD!

Uit het toenmalige project 'Voornsehof' biedt Zuidstad Makelaars nu een aantrekkelijke, goed verzorgde 6 kamer hoekwoning aan met energielabel A. De Nieuwenhoornstraat 38 heeft ten opzichte van de tussenwoningen veel voordelen. Behalve meer lichtinval, is de woning door uitbouw en aangebouwde serre extra groot. Daarnaast zijn er maar liefst 16 geplaatste zonnepanelen en de kozijnen aan de buitenzijde nagenoeg allemaal voorzien van rolluiken. Aan de voorzijde is de straat doodlopend, waardoor er sprake is van weinig verkeer. Vanuit de straat loopt u zo naar de naastgelegen speeltuin welke zorgt voor vele uren speelplezier voor de kinderen. De foto's spreken tot de verbeelding, dus kom het totaalplaatje bekijken.

Oud-Charlois is hot! De wijk wordt namelijk gekenmerkt door veel karakteristieke bebouwing en historische kernen. Daarnaast is de ligging ten opzichte van het stadscentrum een pré. Op een paar minuten loopafstand is zowel een tram- en bushalte. Aan de rand van de wijk begint het bekende Zuiderpark met daarin kilometers recreatieplezier. Ook het hart van Zuid is binnen handbereik met daarbij het winkelcentrum Zuidplein en het regionaal georiënteerde bus- en metrostation. En er is nog meer te beleven. Kortom, alles is op Zuid.

### **Persoonlijke noot verkoper:**

"Wij hebben hier jaren met veel plezier gewoond! Ruime woning, goed contact met de burens en een fijne plek voor onze kinderen (speeltuin, park en school op loopafstand). Ieder jaar wordt een burendag georganiseerd met allerlei activiteiten, met feestdagen wordt alles versierd en zijn de burens erg behulpzaam. Dit gaan wij dan ook heel

erg missen!"

Waarom zou je nog verder zoeken? Hartelijk welkom voor een bezichtiging.

### **Indeling:**

#### **Begane grondgrond**

- \* Keurig bestraaft voortuin met groene erfafscheiding en toegang tot de zijtuin.
- \* Woningentree; gang voorzien van tegelvloer en meterkast.
- \* Toiletruimte voorzien van moderne betegeling, wandcloset en fonteintje.
- \* Woonkamer voorzien van schitterende tegelvloer met vloerverwarming, trapkast, keurige plafond- en wandafwerking, tv-meubel en schuifpui naar de serre.
- \* Open keukenruimte voorzien van moderne hoekbouwkeuken met kastruimte (zoals een carrousel en apothekerskast) en apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, vaatwasmachine en Quooker.
- \* Prachtige serre, voorzien van schuifpui en toegang tot de achtertuin.

#### **Achtertuin:**

- \* Bestraatte achtertuin, houten schuur en achterom.
- \* Bestraatte zijtuin met eveneens een mogelijkheid om de tuin te verlaten.

**Eerste verdieping** (circa 1,5 jaar geleden volledig gemoderniseerd, met uitzondering van de

**VRAAGPRIJS € 549.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 38



gemoderniseerd, met uitzondering van de badkamer):

\* Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, schuifdeurenkast en extra kamer III, welke op dit moment is ingericht als walk-in-closet.

\* Luxe badkamer voorzien van moderne betegeling, vloerverwarming, inloepdouche, extra toilet en wastafelmeubel.

**Tweede verdieping** (circa 1,5 jaar geleden volledig gemoderniseerd):

\* Royale overloop voorzien van waterbestendig laminaat, wasmachine- en drogeraansluiting en wasbak met warmwater middels boiler.

\* Slaapkamer IV aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, veel bergruimte middels knieschotten en fraaie nokhoogte.

\* Slaapkamer V aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, veel bergruimte middels knieschotten en fraaie nokhoogte.

## Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel A, geldig tot 28 december 2030.

\* De wijk Charlois valt WEL onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

\* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing (HR++).

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels stadsverwarming.

\* Het dak is voorzien van 16 zonnepanelen.

\* De woning is op de badkamer na, volledig voorzien van rolluiken.

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

\* Wonen ca. 142 m<sup>2</sup>

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

\* Perceeloppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 507 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning : 2015

Oplevering : Circa 6 maanden (Q4) en eerder in overleg.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

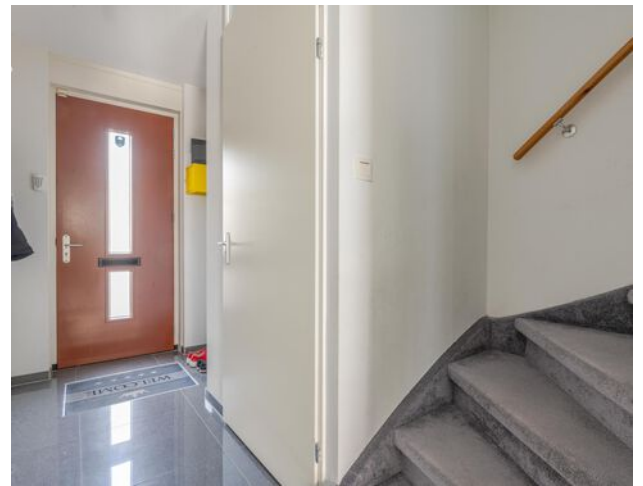
BADKAMER MET  
INLOOPDOUCHE,  
TOILET EN  
WASTAFELMEUBEL







GELEGEN IN HET  
GEWILDE OUD-  
CHARLOIS!







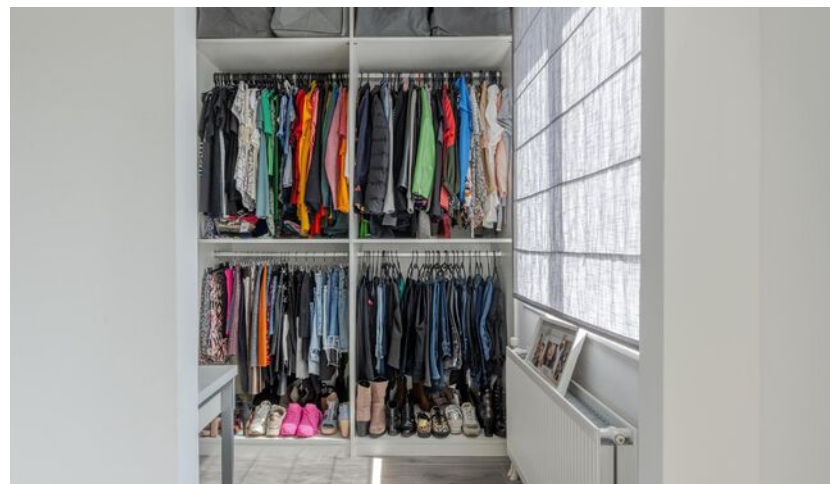




WOONKAMER MET  
SCHUIFPUI NAAR DE  
SERRE











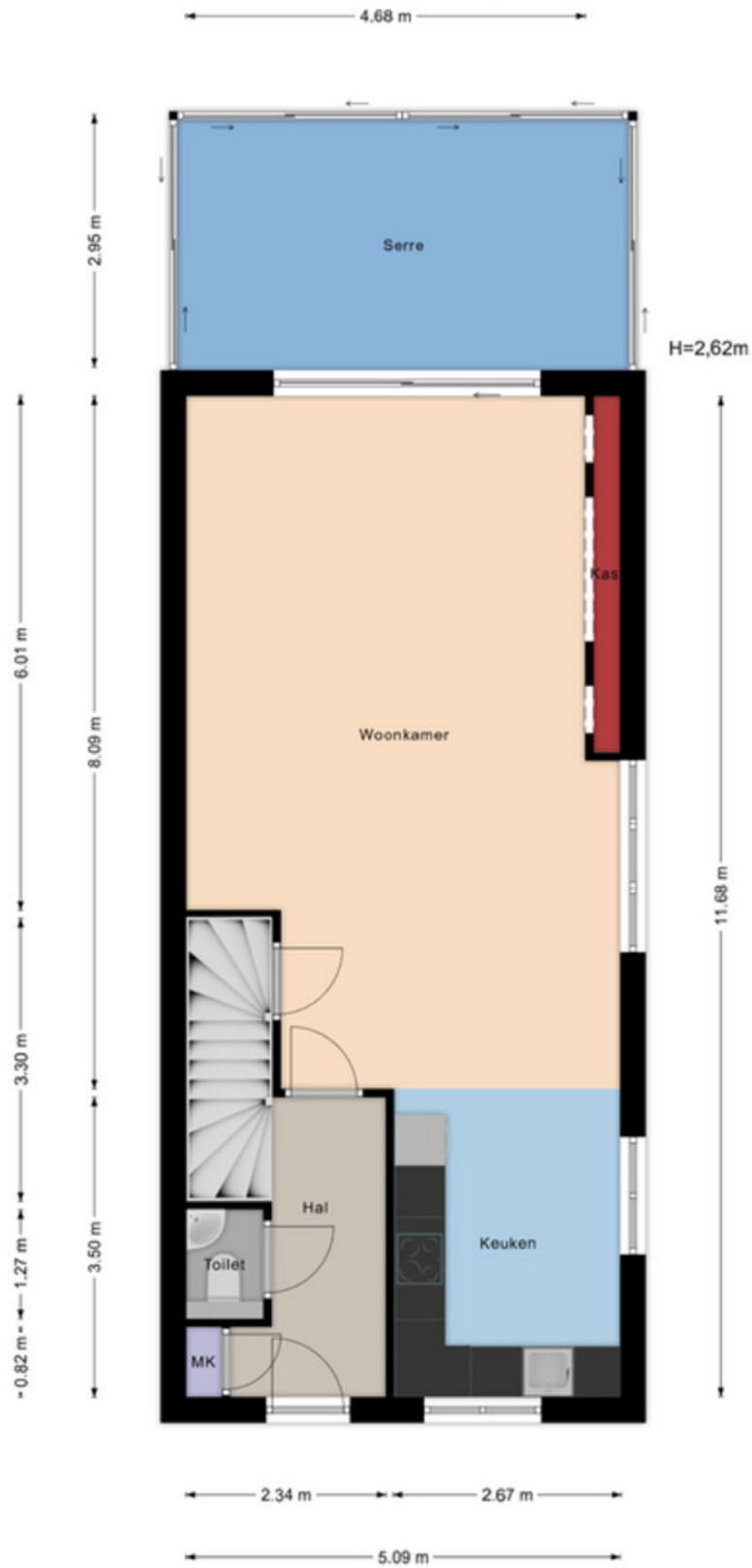




TWEE  
SLAAPKAMERS  
GELEGEN OP DE  
ZOLDERVERDIEPING



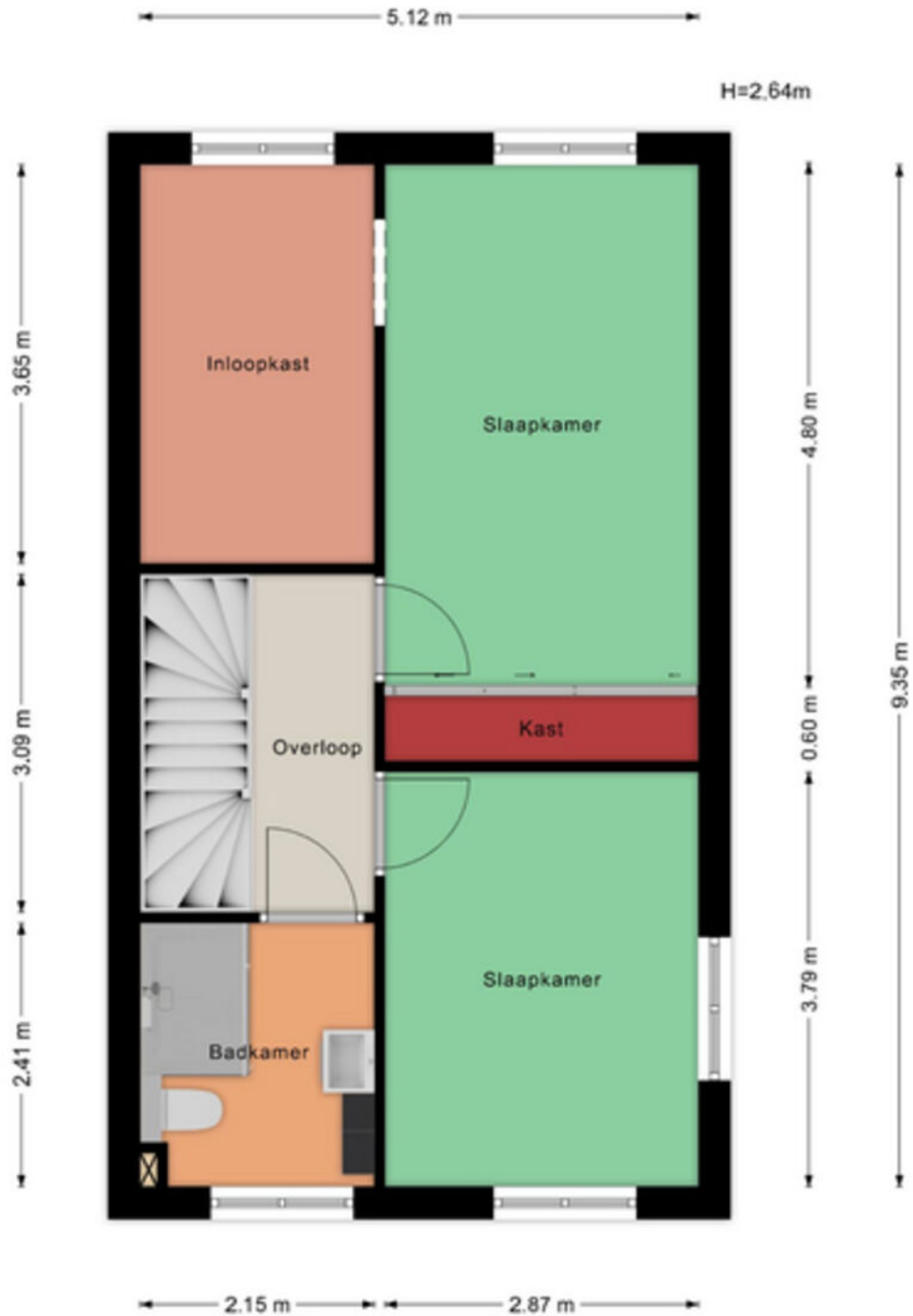
# PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

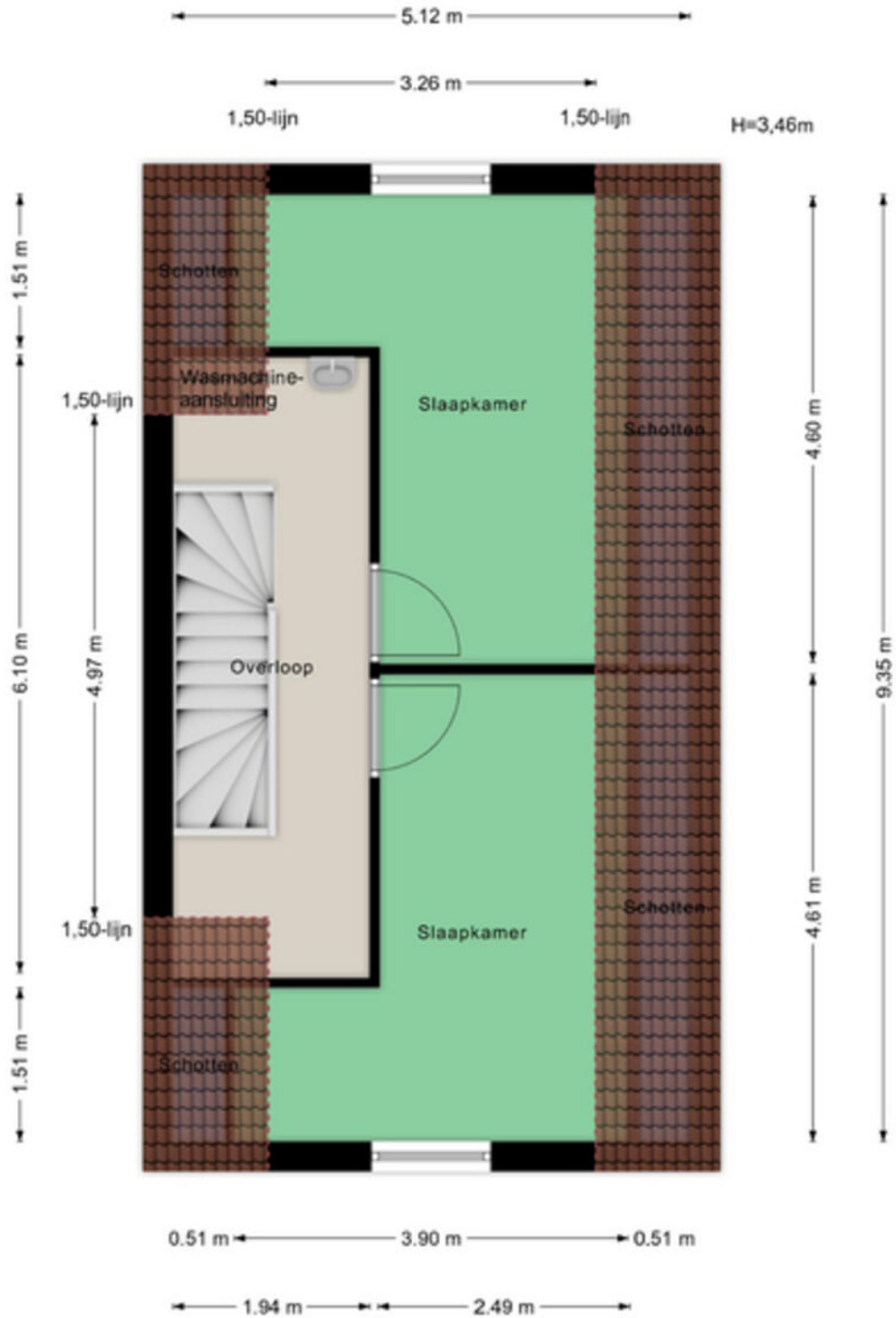


# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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.

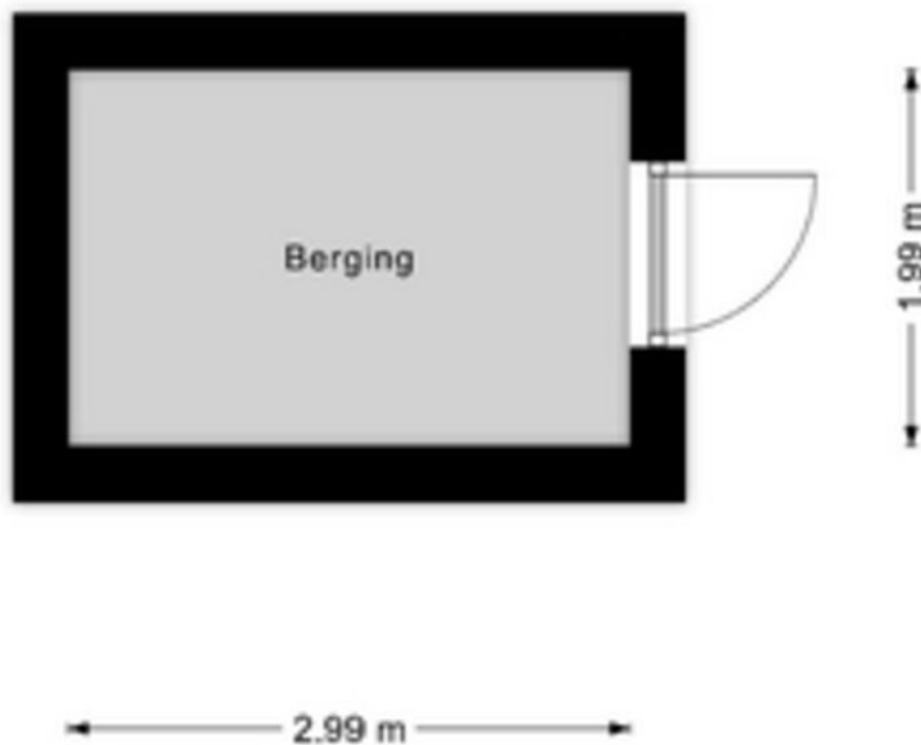
# PLATTEGROND - ZOLDER



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



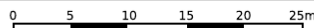
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7432</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--





# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- Rolluiken	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		





ZUID OP ZIJN BEST!  
HISTORISCH  
WONEN!

CHARLOIS

# OUD-CHARLOIS

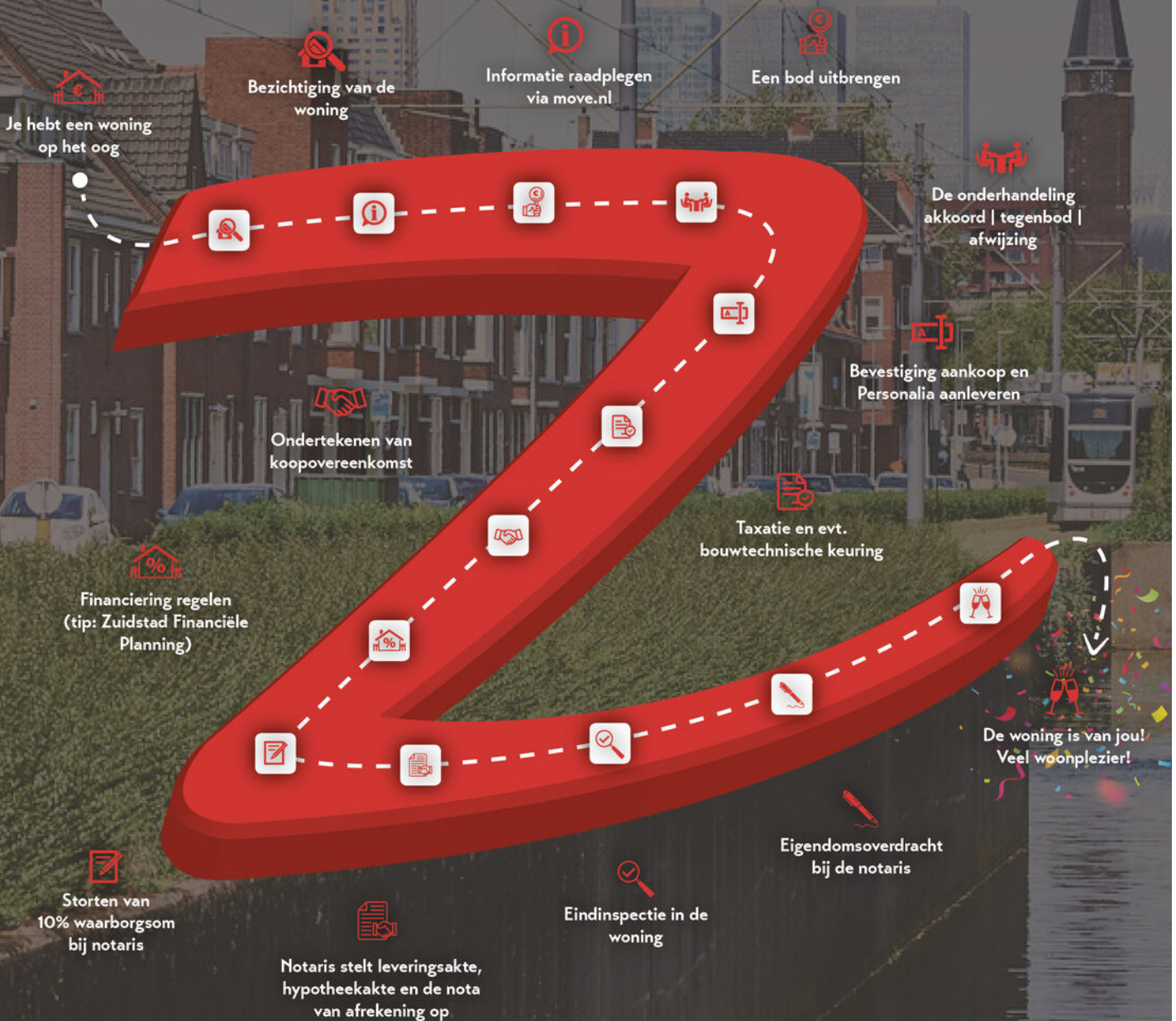


Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!





# 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



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

