



3086 NK ROTTERDAM

# OOLTGENSPLAATWEG 35



VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



121 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1959



296 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1959
Soort dak	Plat dak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk


## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	296 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit trendline 2019

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois L 333

Eigendomssituatie Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuin 132 m<sup>2</sup> (1150 cm diep en 1150 cm breed)

Ligging tuin Zuid

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER OOLTGENSPLAATWEG 35



## FANTASTISCHE HOEKWONING MET RIANTE UITBOUW AAN DE ZIJKANT, GROOT PERCEEL EN EEN RUIME GARAGE!

De Ooltgensplaatweg 35 is een woning die het allemaal heeft. Een heerlijke ruime tuin die zich om de woning uitstrekt, 4 slaapkamers en een royale woonkamer met zicht op de achtertuin maken het een prachtig geheel. De keukenruimte is recent gerenoveerd, heeft een moderne look en is van alle gemakken voorzien. De woning met energielabel C is voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het zijn zomaar een aantal punten die deze woning tot een fijn thuis maken. De foto's van de woning geven een mooie eerste indruk, maar een bezichtiging laat het je echt beleven!

Het is om meer dan een reden een fijne plek om te wonen. Je woont namelijk in de luwte van de stad en tegelijk zijn de meeste voorzieningen binnen handbereik. Ook voor kinderen is het leuk wonen met verschillende speeltuinen in de wijk. Handig voor de ov-reiziger, op ca. 250 meter zijn bushaltes en ca. 500 meter verderop is metrostation Slinge. Voor een wandeling in het groen kun je meerdere kanten op. Aan de rand van de wijk ligt het grootste stadspark van Nederland, het Zuiderpark. In het hart van Zuid wordt volop geïnvesteerd. Ahoy is uitgebreid, winkelcentrum Zuidplein ontvangt een metamorfose en er is een 50-meter zwembad en Kunstenpand gerealiseerd. Op fietsafstand liggen de Rhoonse Grienden. Wanneer je de wijk uitrijdt bereik je via de Groene Kruisweg gemakkelijk de oprit van de A15.

### **Persoonlijke noot verkopers:**

"Wij hebben het huis in oktober 1997 gekocht. Wij hebben onze kinderen hier geboren zien worden en op zien groeien. Mede door onze gezinsuitbreiding hebben wij het huis aanzienlijk laten vergroten en moderniseren. Wij hebben

hierdoor op alle momenten in de tijd dat we in dit huis hebben gewoond optimaal kunnen genieten van o.a. de heerlijke tuin op het zuiden en de gezellige openhaard in de winter. Wij komen nu echter op een punt dat ons gezin nog verder uitbreidt met aanhang van de kinderen en wij voor iets meer woonruimte hebben gekozen.

Het is een heerlijk huis om in te wonen en alles is in de buurt (supermarkten, markt, metro, Zuidplein, Ahoy, etc.).

We hebben met liefde voor het huis gezorgd en hopen dat de volgende bewoners veel plezier zullen beleven aan de woning en tuin.

Al met al een prachtige woning met mogelijkheden, maak snel een afspraak en kom langs!

### **Indeling:**

#### **Begane grond:**

- \* Voortuin gelegen op het noorden, voorzien van bestrating en houten omheining.
- \* Woningentree; gang met meterkast, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje, designradiator en nette betegeling.
- \* Keukenruimte (2021) voorzien van laminaatvloer, behangwanden en een dubbele inbouwkeuken welke is voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat met DownAir afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven en

**VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER OOLTGENSPLAATWEG 35



combimagnetron, .

\* Tuingerichte woonkamer met een uitbouw, veel lichtinval en voorzien van een laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en schuifpui naar de achtertuin.

\* Achtertuin gelegen op het zuiden, voorzien van bestrating, beplanting, een terras en pad naar de voorzijde van de woning en de aan de voorzijde gelegen garage.

\* Garage ca. 14 m<sup>2</sup> te betreden vanuit de tuin en vanaf de straat.

## Eerste verdieping:

\* Overloop voorzien van laminaatvloer, bergruimte, vaste kast met opstelling voor de Cv-ketel en toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

\* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

\* Royale badkamer voorzien van betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, douchecabine, ligbad met jet streams, 2 wastafels, designradiator en toilet.

\* Slaapkamer IV aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en een vaste kast.

## Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 5 juni 2034.

\* De wijk Pendrecht valt NIET 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 (2018, HR++).

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Nefit Trendline, 2019)

\* In 2023 zijn de vloerbalken in de keuken en hal vervangen, de gehele constructie is op orde.

\* In 2021 zijn de meterkast en de keuken volledig vervangen.

\* 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. 121 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 14 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 409 m<sup>3</sup>

\* Perceeloppervlakte 296 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1959

Oplevering : In overleg

DE ACHTERTUIN  
IS GELEGEN OP HET  
ZUIDEN





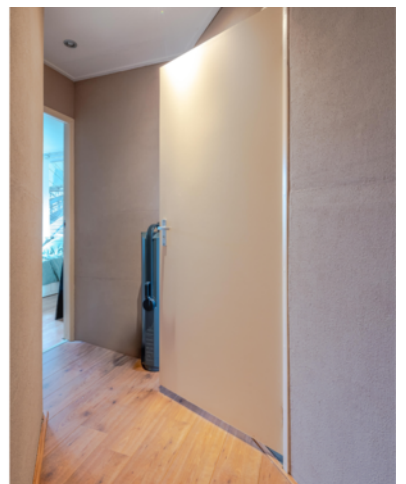
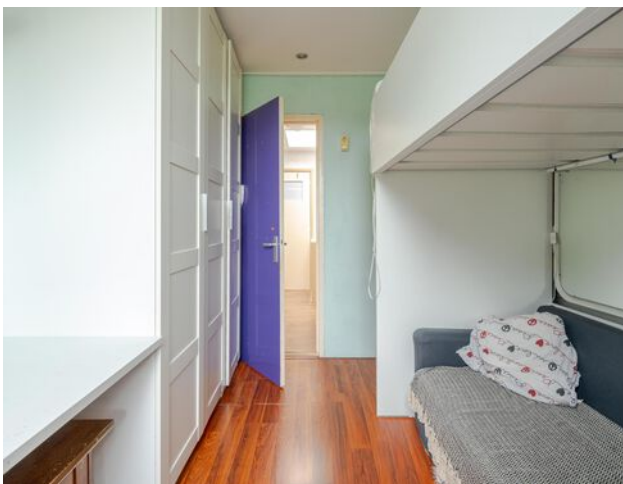
WONEN IN  
DE LUWTE VAN DE  
STAD!











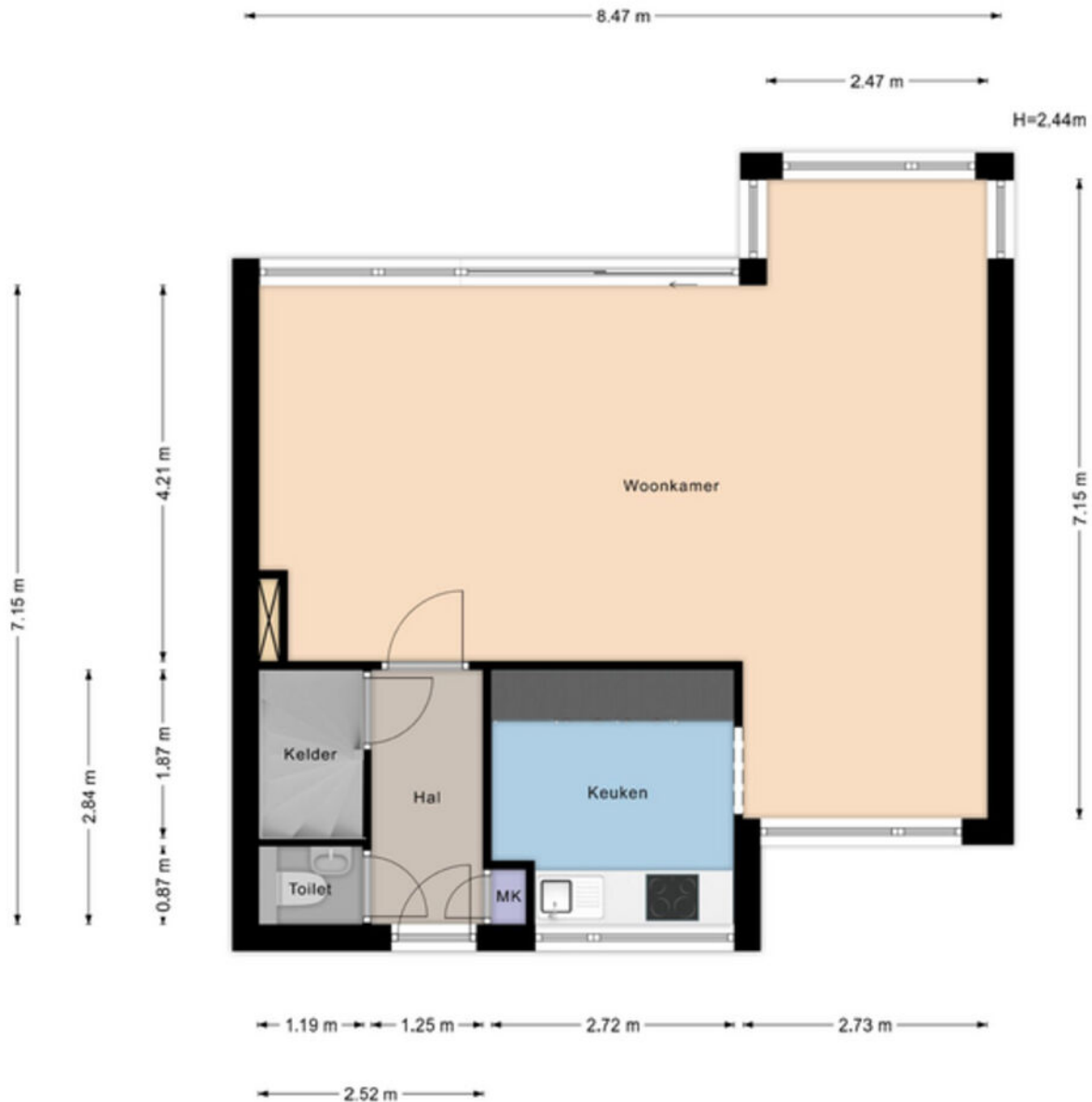




MET EIGEN  
GARAGE VAN CA.  
14M<sup>2</sup>



# 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 - EERSTE VERDIEPING

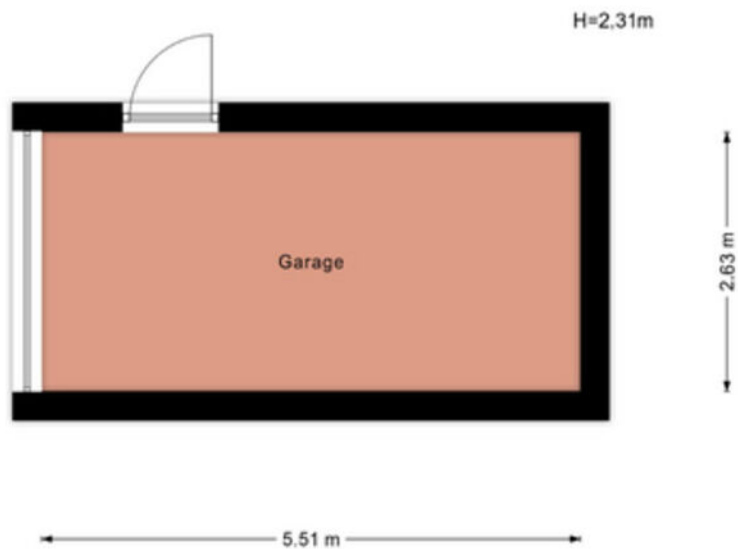


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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 - GARAGE



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.



# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Charlois	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 333	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA Pax kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		
- Uitschuifladder			X
- Trampoline e Kruiwagen	X		



VERNIEUWDE WIJK!  
GEBOUWD NA DE  
JAREN '50.

ZUIDERPARK, SLINGE, PENDRECHT

# PENDRECHT

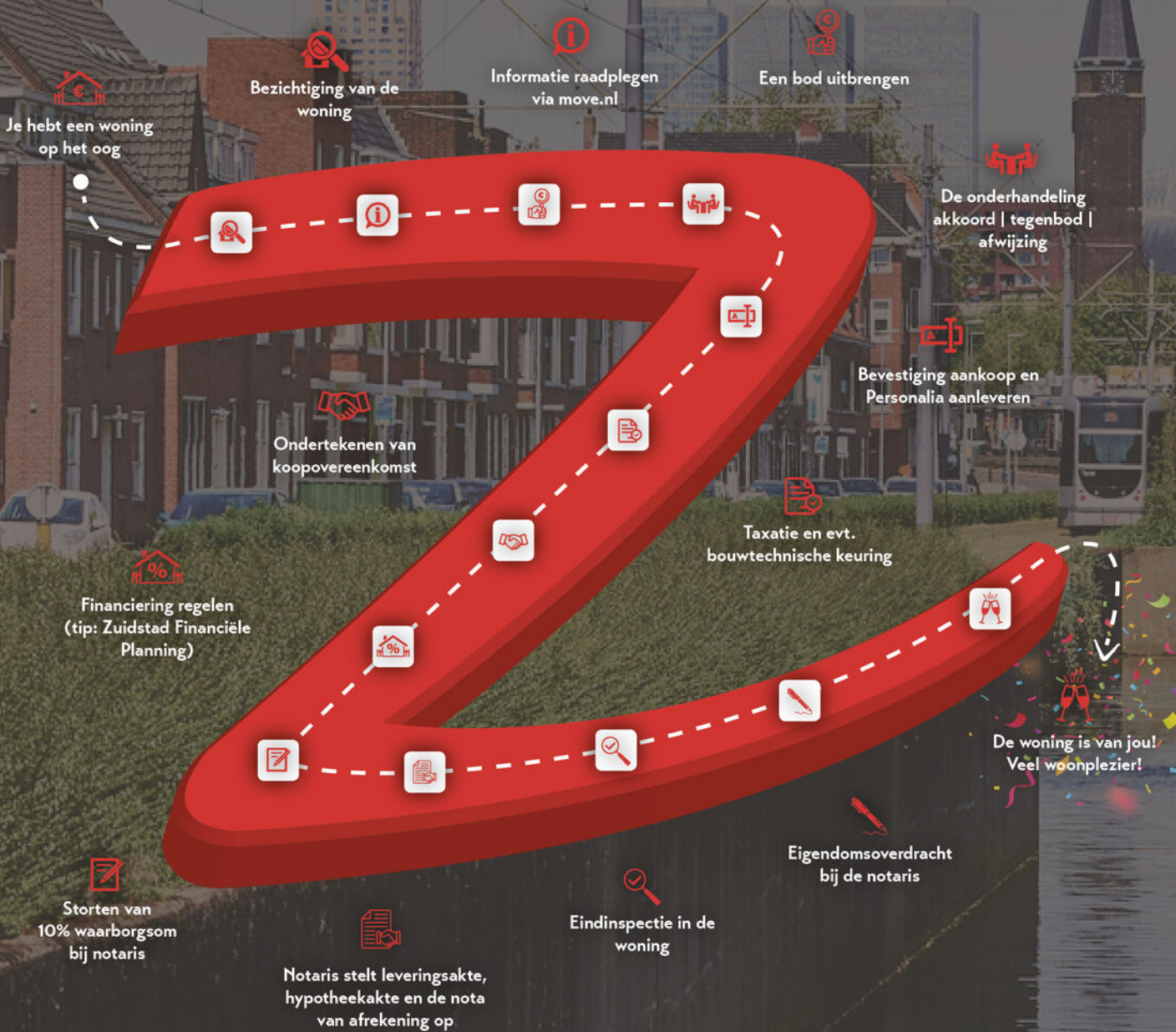


De bruisende wijk aan de zuidwestkant van Rotterdam, direct achter het Zuiderpark met als centrale hart winkelcentrum Plein 1953 met een ondergrondse parkeergarage, winkels en eettentjes. De wijk is ontstaan na de Tweede Wereldoorlog, toen de stad moest worden uitgebreid in verband met de woningnood. 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 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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ 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

