



3082 VK ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 64 A



VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.



144 m² wonen



5 slaapkamers



1939



137 m² 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**



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	€ 315.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	144 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	574 m ³
Perceeloppervlakte	137 m ²

INDELING

Aantal kamers	7 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	-
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	Geiser eigendom
Cv-ketel	2011

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 5977
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	49 m ² (832 cm diep en 588 cm breed)
Ligging tuin	Oost
Balkon / dakterras	Balkon gelegen op de eerste en tweede verdieping gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 64 A



HEEL PAND, BESTAANDE UIT EEN VRIJE BOVENWONING EN EEN VERHUURDE BENEDENWONING!

Bijzonder woningaanbod tref je met dit ruime object: De woning op de begane grond blijft verhuurd en je woont zelf in de bovenwoning die je naar hartenlust kan renoveren naar eigen ideeën. De trapopgang leidt je naar de eerste verdieping met de ruime woonkamer en aan de achterzijde een heerlijk balkon op de zonzijde. Op de tweede en zolderverdieping zijn meerdere slaapkamers en nóg een balkon. Echt een pand voor de klussers onder ons!

Charlois is een fijne plaats om te wonen! Veel positieve ontwikkelingen dragen bij aan een goed woonklimaat en dat merk je! Aantrekkelijk zijn vooral de voorzieningen die de wijk kenmerken: ruim aanbod van ontspanning zoals parken en groene plaatsen, bereikbaarheid door uitstekende uitvalswegen en goed openbaar vervoer. Verder zijn er tal van winkelmogelijkheden zoals Zuidplein, de Dorpsweg, Plein 1953 en aan de Wolphaertsbocht!

Ben je handig en zoek je ruimte? Misschien is dit ruime pand iets voor jou! Informeer vrijblijvend bij onze financiële afdeling naar de mogelijkheden voor het kopen van (gedeeltelijk) verhuurde woningen!

Indeling:

Begane grond:

* Woonkamer met een moederhaard aan de voorzijde met daar achter de slaapkamer en verder een eenvoudige badkamer en keuken met een geiser. Aan de achterzijde is een tuin met berging.

Eerste verdieping:

* Trapopgang naar de gang; toiletruimte met duoblok en lichtgroene betegeling.

* Royale doorgebroken woonkamer met gashaard opstelling, behangwanden en deur naar het:
* Balkon op het oosten gelegen.
* Kleine slaapkamer aan de voorzijde.
* Keukenruimte met eenvoudige opstelling en voorzien van diverse apparatuur: gaskookplaat, oven en koelkast. tevens een deur naar het balkon.

Tweede verdieping:

* Overloop met een vaste kast.
* Kleine slaapkamer aan de voorzijde.
* Grote slaapkamer aan de voorzijde.
* Grote slaapkamer aan de achterzijde met een kast en deur naar het:
* Balkon op het oosten gelegen.
* Doucheruimte met inloofdouche en gedeeltelijk betegeld.

Zolderverdieping:

* Grote zolderkamer voorzien van en dakraam en de opstelling van de CV-ketel.

VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 64 A



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * De benedenwoning is verhuurd. (per jaar € 3.840,-).
- * Energielabel nummer 64-A: F, nummer 64-B G, beide geldig tot 27 mei 2034.
- * De wijk Charlois 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. Wat betreft de verhuurde benedenwoning is sprake van een reeds bestaande huursituatie, hetgeen wel is toegestaan.
- * De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met enkele beglazing.
- * Centrale verwarming middels een CV ketel (merk Bosch, 2011) en warmwatervoorziening met een geiser.
- * 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning door de verkopers recent niet is bewoond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen: benedenwoning: ca. 57 m²;
bovenwoning: ca. 87 m²
- * Overige inpandige ruimte ca. 14 m²
- * Externe bergruimte ca. 8 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m²
- * Perceeloppervlakte ca. 137 m²
- * Inhoud ca. 574 m³ (gehele object)

Bouwjaar woning : 1939
Oplevering : In onderling overleg

ACHTERTUIN MET
BERGING GELEGEN
OP HET OOSTEN!











PLATTEGROND



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



Nieuwenhoornstraat 64-A - Eerste verdieping

5.81 m

5.77 m

H= 2,72 m



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

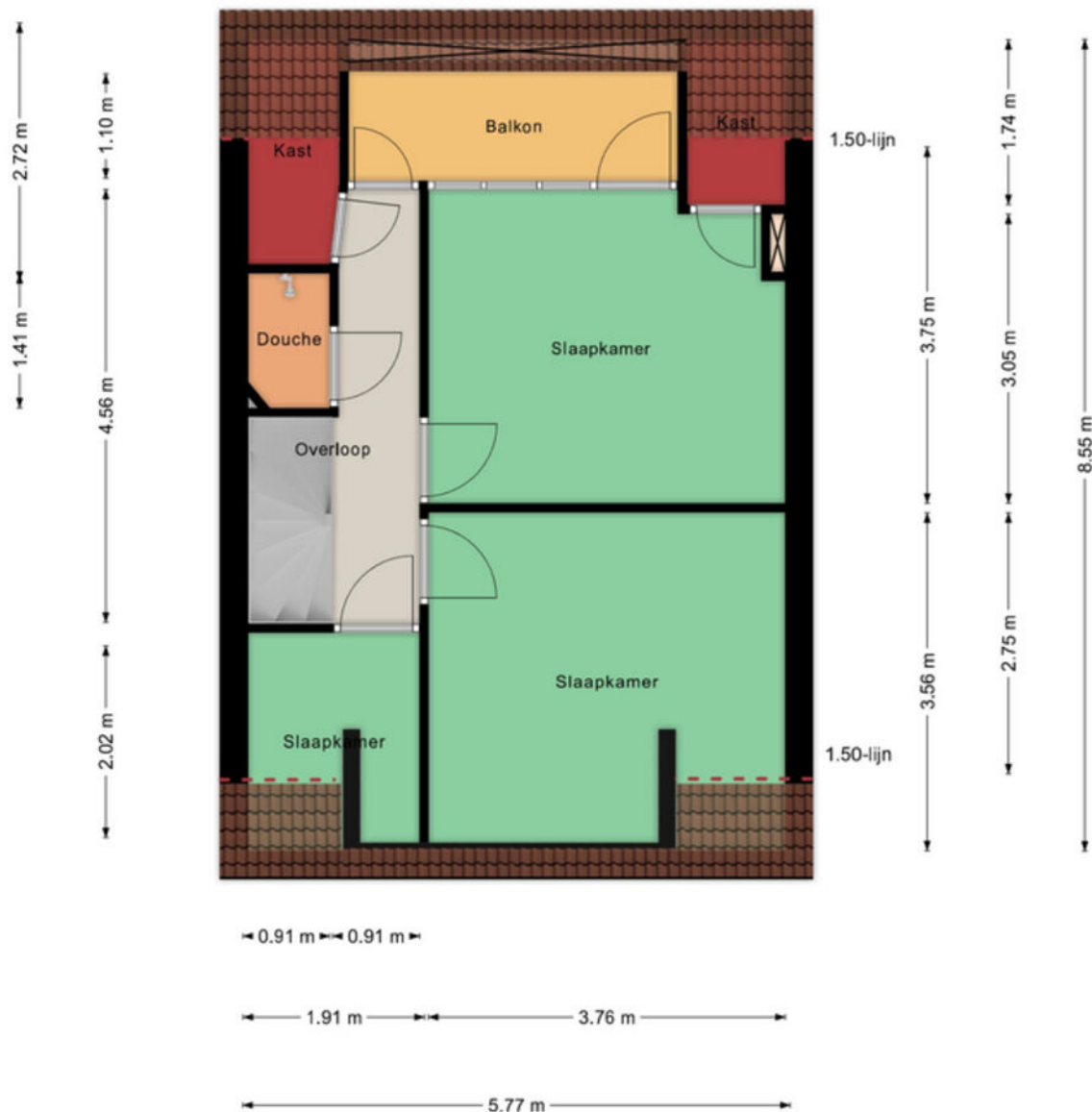


Nieuwenhoornstraat 64-A - Tweede verdieping

1.06 m 3.48 m 1.03 m

1.90 m 3.77 m

H= 2,48 m



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

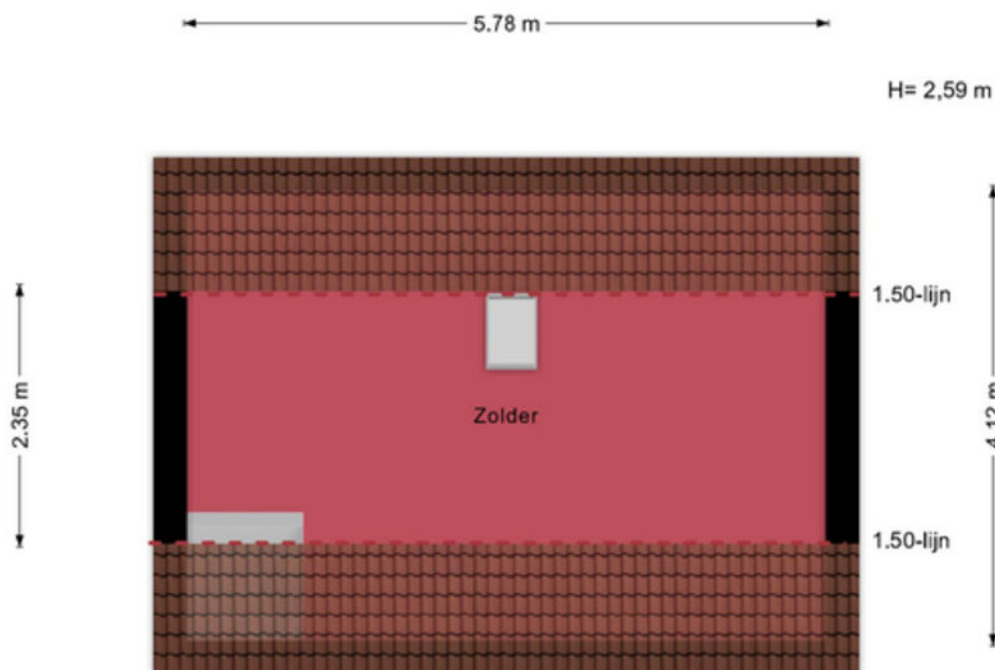
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Nieuwenhoornstraat 64-A - 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.

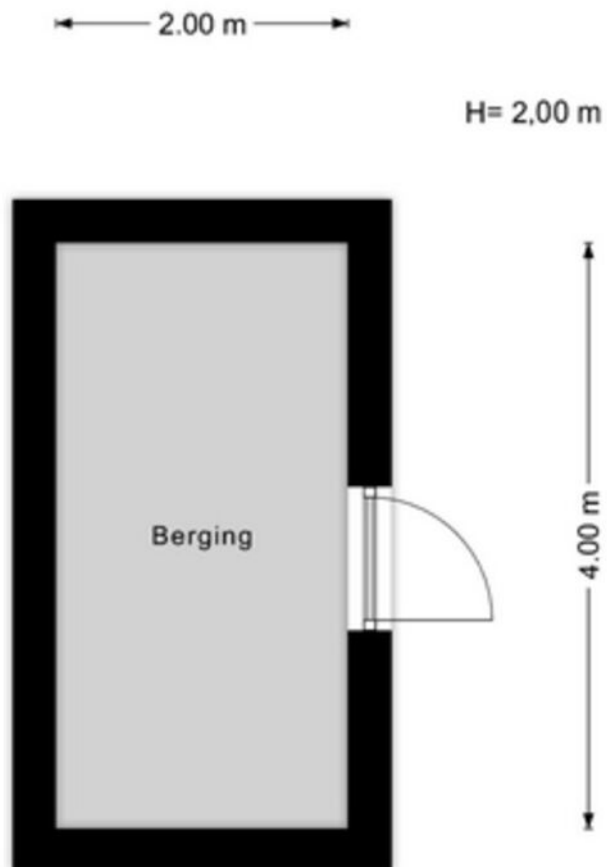
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Nieuwenhoornstraat 64-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.



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

OUD-CHARLOIS

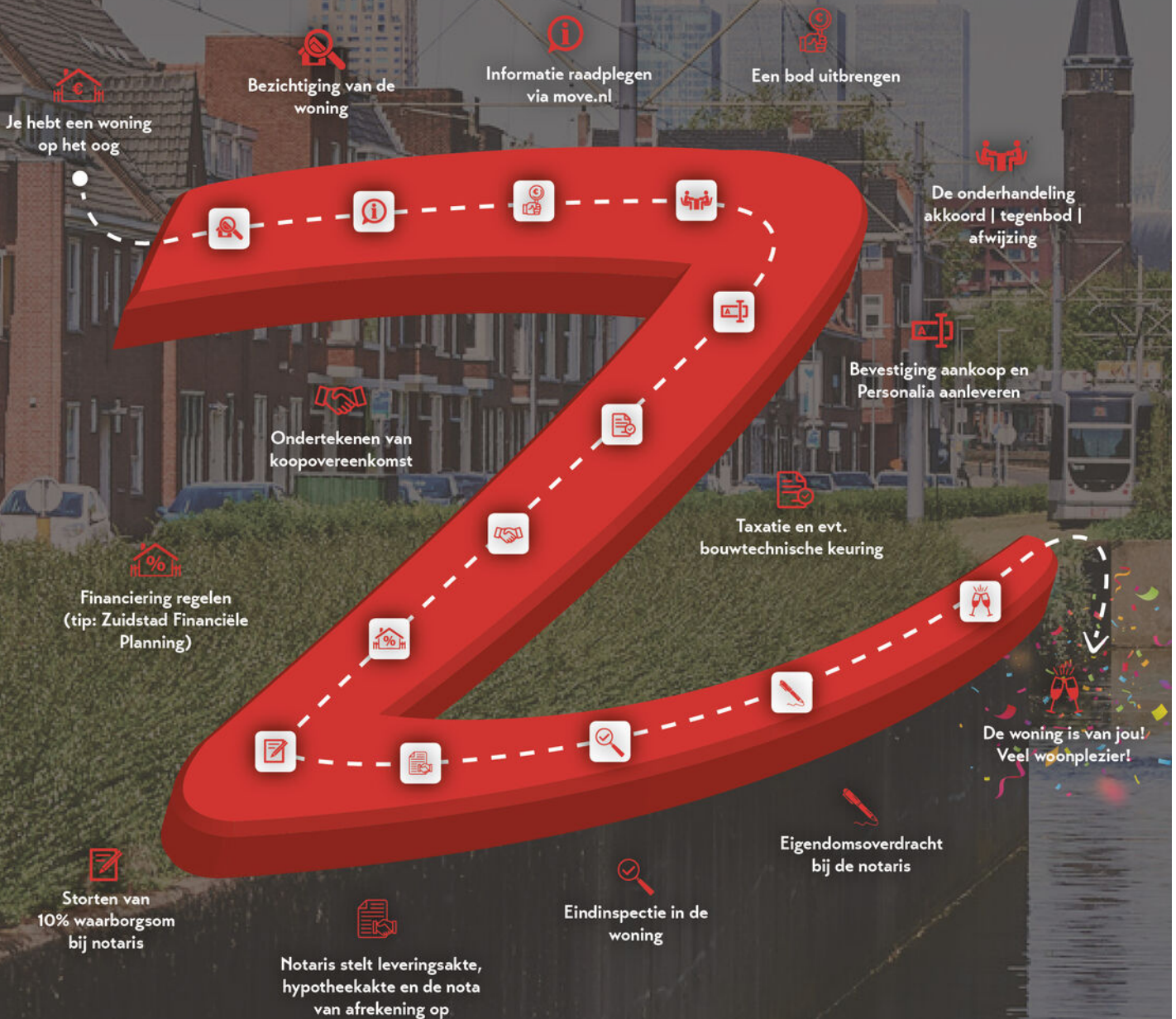


Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, 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!



STAPPENPLAN

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 NWWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

