



3082 VC ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 57 A



VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



108 m² wonen



3 slaapkamers



1939



-e 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 295.000 k.k.
Oplevering	Kan snel

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	108 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	6 m ²
Externe Bergruimte	2 m ²
Inhoud	322 m ³

INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	Tweede en derde verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nr. 6773, index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja (€ 60,- per maand)
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Balkon	Gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 57 A



ROYALE, VERZORGDE JAREN '30 BOVENWONING IN EEN KARAKTERISTIEKE EN GEWILDE WIJK!

Met maar liefst 3 woonlagen en totaal ca. 108 m² woonoppervlakte zijn woningen als deze in trek. De Nieuwenhoornstraat 57-A is gelegen in de aantrekkelijke wijk Oud-Charlois.

De eigen woningentree is op de begane grond met een trapopgang naar de woonverdieping. Er is een royale, doorzon woonkamer gecreëerd met open keukenruimte en toegang tot het balkon aan de achterzijde wat is gelegen op het westen. Op de tweede verdieping zijn 2 grote slaapkamers en 1 kleinere slaapkamer, de verzorgde badkamer en een loggia aan de achterzijde. De open zolderverdieping is te bereiken middels een vaste trap en voorzien van een dakraam en de opstelling van de combiketel. Alle kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en achter de woning bevindt zich een kleine berging, te bereiken via het achterpad. Kortom: geschikt voor wie dan ook!

De Nieuwenhoornstraat is gelegen in het gemoedelijke Oud-Charlois, een historisch stukje Rotterdam. Het is een rustige woonwijk met tram- en bushaltes in de nabije omgeving voor snelle verbindingen naar verschillende bestemmingen. Door de wijk rijdt een stadsbus en aan de Boergoensevliet is een tramhalte. De wijk heeft veel historische bebouwing en ligt vlakbij het levendige stadscentrum. Vlakbij vind je het Zuiderpark, de Waalhaven en de Maas, genoeg mogelijkheden voor recreatie dus. Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grootse overdekte winkelcentrum Zuidplein, met veel (nieuwe) horecagelegenheden, Ahoy en het vernieuwde bus- en metrostation. Mogelijkheden te over!

Bekijk de foto's en kom langs! Van harte welkom!

Indeling:

- * Eigen woningentree op de begane grond met trapopgang naar de woonverdieping.
- * Via het afgesloten achterpad is de externe bergruimte (ca. 2 m²) te bereiken.

Eerste verdieping:

- * Gang voorzien van laminaatvloer, trapopgang naar tweede verdieping en de meterkast.
- * Werkkamer/bergruimte aan de voorzijde, nu in gebruik als royale garderobe.
- * Toiletruimte voorzien betegeling en duoblok-toiletopstelling.
- * Riante, doorzon woonkamer voorzien laminaatvloer, structuur wanden en plafond, schouw, open verbinding met de keukenruimte en een deur naar het balkon.
- * Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, nette inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat (5-pits), afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine en de aansluiting voor de wasmachine.
- * Balkon over de hele breedte aan de achterzijde gelegen op het westen.

Tweede verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer, toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van vinylvloer, vaste kast en een dakkapel.
- * Verzorgde badkamer voorzien van lichte betegeling, ligbad met douche, wastafel en wandtoilet.

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 57 A



* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en een deur naar de loggia.

* Inpandige loggia aan de achterzijde.

* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

Zolderverdieping (te bereiken met een vaste trap):

* Zolderkamer voorzien van vinylvloer, dakraam en de opstelling van de combiketel.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel F, geldig tot 6 januari 2027.

* De wijk Oud-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.

* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2021).

* 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 een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 108 m²

* Externe bergruimte ca. 2 m²

* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 6 m²

* Inhoud ca. 322 m³

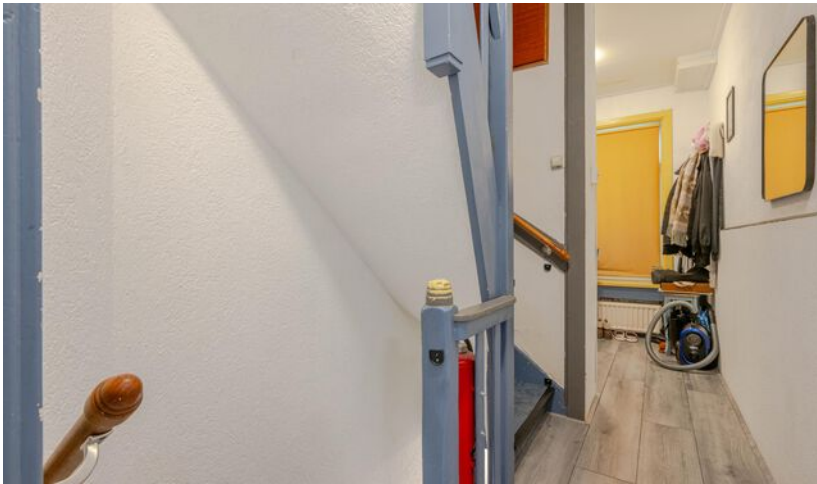
Bijdrage V.v.E. : ca. € 60,- per maand

Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : Kan snel

BALKON
OVER DE HELE
BREEDTE OP HET
WESTEN!





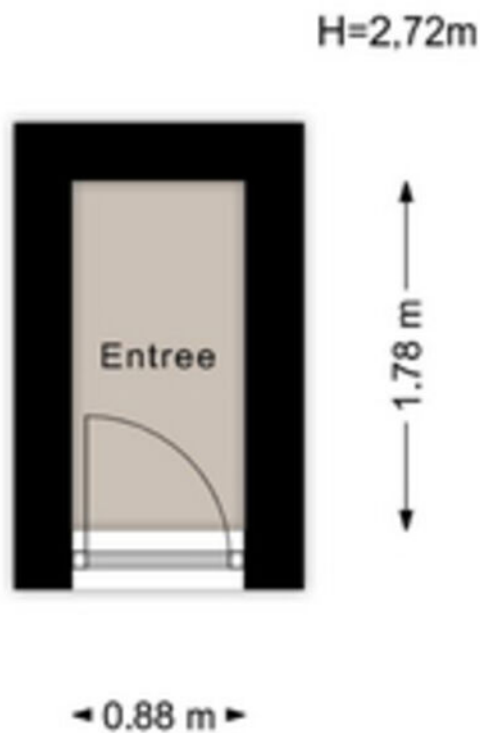








PLATTEGROND ENTREE



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

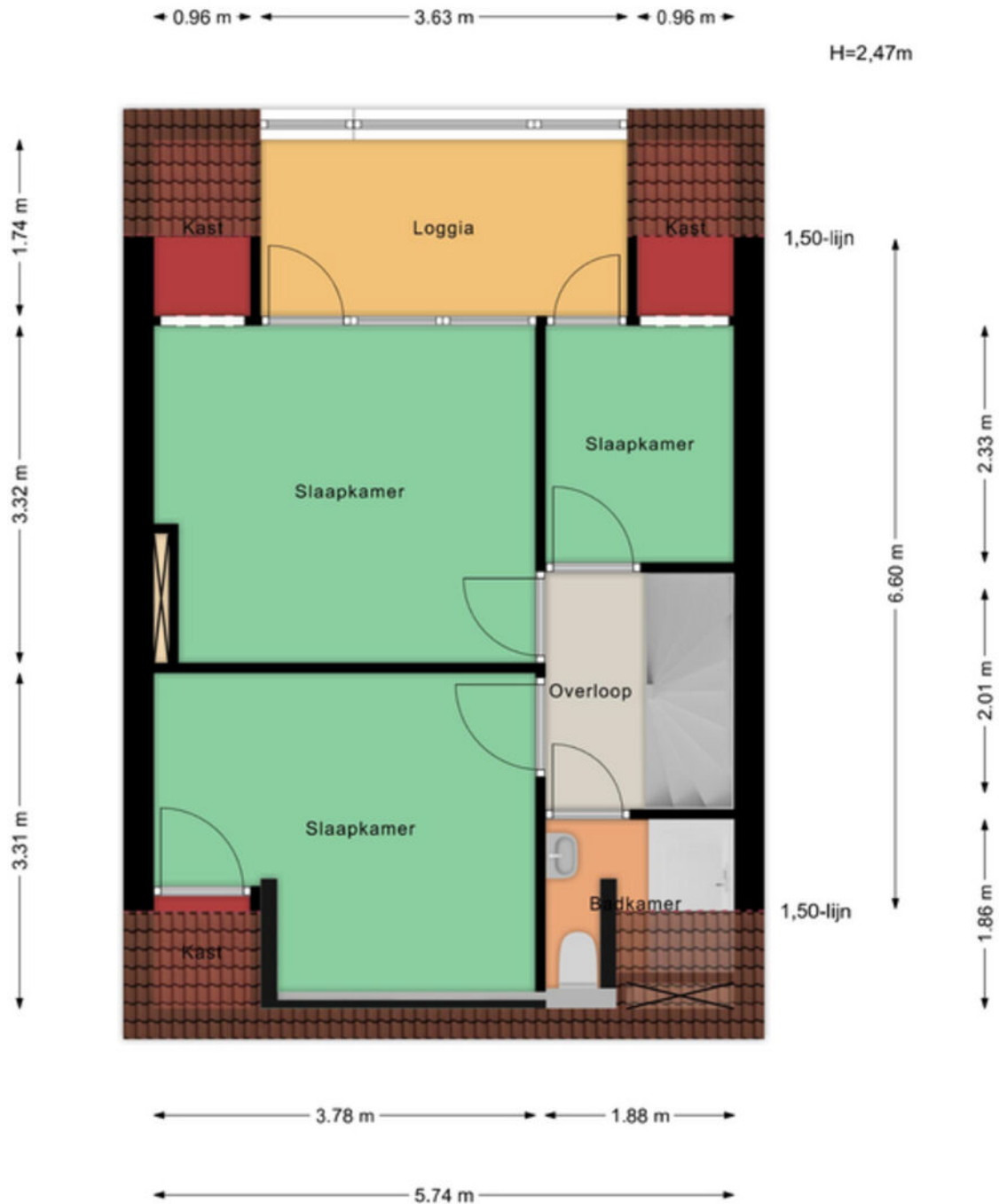


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

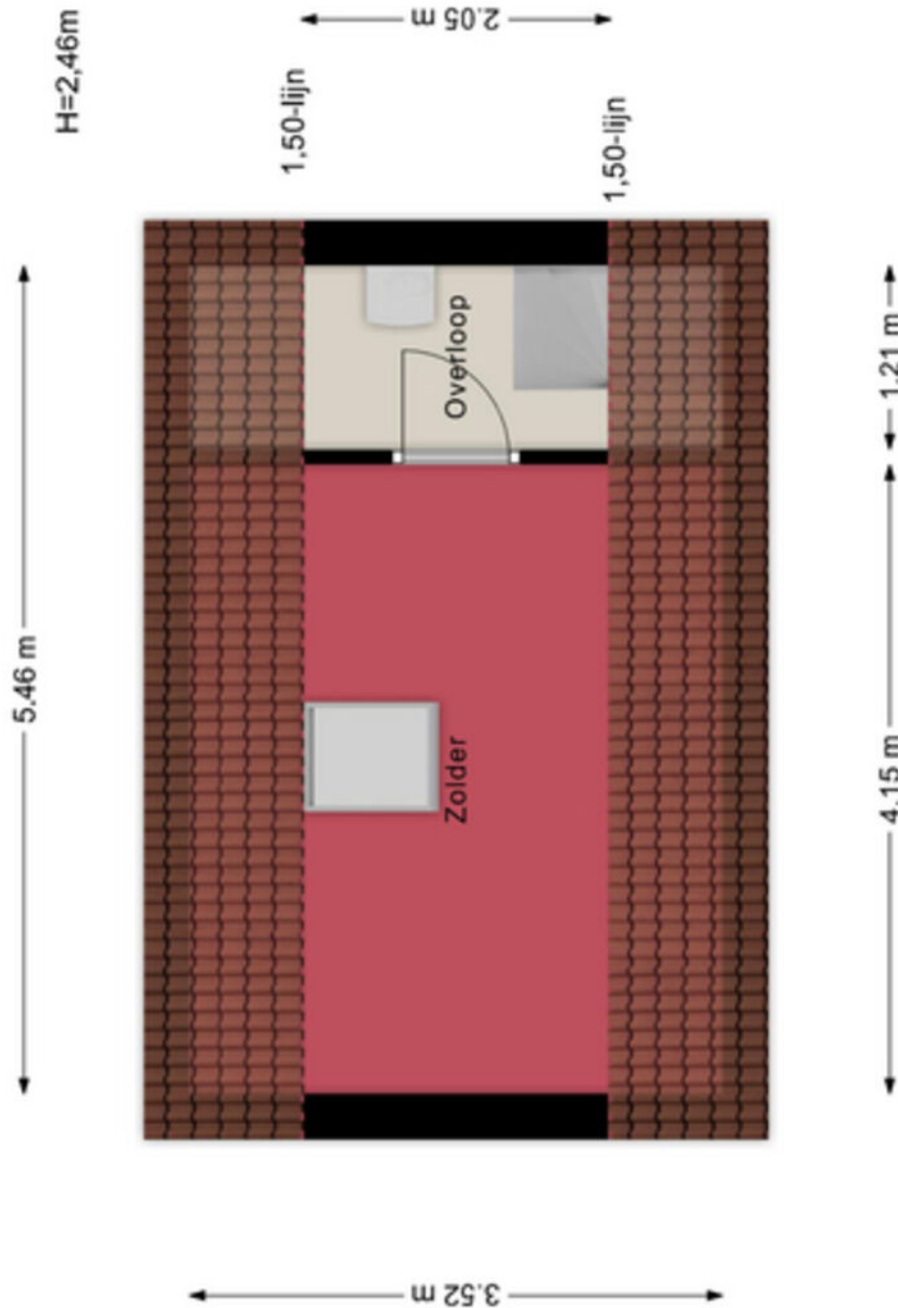


Nieuwenhoornstraat 57-A - 2e verdieping



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.



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

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.move.nl)

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

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

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

