



3082 MP ROTTERDAM

# ZWALUWSTRAAT 20 B



VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



116 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1938



-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](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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort Dak	Zadeldak met pannen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	-
Inhoud	372 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	3
Gelegen Op	Eerste en tweede verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2020

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, 3184-A index 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 288,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Westen en oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER ZWALUWSTRAAT 20 B



## INSTAPKLAAR WONEN IN EEN GEWILDE WIJK OP ZUID!

Dat kan in deze 3-laagse bovenwoning aan de Zwaluwstraat 20-B in Oud-Charlois. Wanneer je de woning binnenstapt valt de royale woonkamer met luxe inbouwkeuken meteen op. De keuken is rijk uitgerust met allerlei inbouwapparatuur, de woonkamer heeft een authentiek versierde schouw en is voorzien van een nette laminaatvloer. De trapopgang leidt je naar de tweede verdieping waar twee slaapkamers en een moderne badkamer zijn. Op zolder is de meest ruime slaapkamer van de woning te vinden, voorzien van bergschotten en twee dakramen. Een prachtig geheel!

De wijk Oud-Charlois is een populaire wijk in een mooi stukje Rotterdam met nog veel karakteristieke panden. Binnen 5 minuten afstand zijn de meeste voorzieningen aan te lopen. Denk hierbij dan aan: winkels, restaurants, openbaar vervoer (tram, bus, watertaxi). Wist je dat je met 5 minuten fietsen in de Maastunnel bent en dus even later aan de kade van de Nieuwe Maas bij de Euromast staat? Geweldig toch?! Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een groot bus- en metrostation. In het grote stadspark, het Zuiderpark kun je terecht voor een ommetje of een rustmoment. Kortom: het bruisende Rotterdam Zuid is binnen handbereik!

### Indeling:

\* Woningentree op de begane grond; trapopgang naar de eerste woonverdieping.

### Eerste verdieping:

- \* Eigen woningentree; overloop voorzien van laminaatvloer en de meterkast.
- \* Toiletruimte voorzien van witte betegeling en een duo-blokopstelling.
- \* Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, fraai versierde schouw, gestukadoorde muren en plafond en een open keukenruimte aan de achterzijde.
- \* Open keuken voorzien van prachtige inbouwkeuken in L-vorm opgesteld en voorzien van apparatuur: oven, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

### Tweede verdieping:

- \* Overloop voorzien van laminaatvloer, vaste kast en toegang tot de vertrekken.
- \* Luxe ingerichte badkamer voorzien van moderne betegeling, royale inloopdouche, wastafelmeubel met zwevende wandkast, toilet, wasmachine-aansluiting, mechanische ventilatie en een verlaagd plafond met inbouwspots.
- \* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestukadoorde wanden en plafond, een garderobekast en een deur naar het balkon.
- \* Balkon aan de achterzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het oosten.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestukadoorde wanden en plafond en een deur naar het balkon.
- \* Balkon aan de voorzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het westen.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



# LEES ALLES OVER ZWALUWSTRAAT 20 B



## Zolder verdieping:

- \* Overloop met deur naar de zolder-/slaapkamer.
- \* Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond met inbouwspots, twee dakramen en schotten.

## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C geldig tot en met 8 november 2034.
- \* 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 houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2020).
- \* 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. 116 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 14 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 372 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 288,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1938
Oplevering	: Kan snel

DOORZON-  
WOONKAMER  
MET SCHOUW









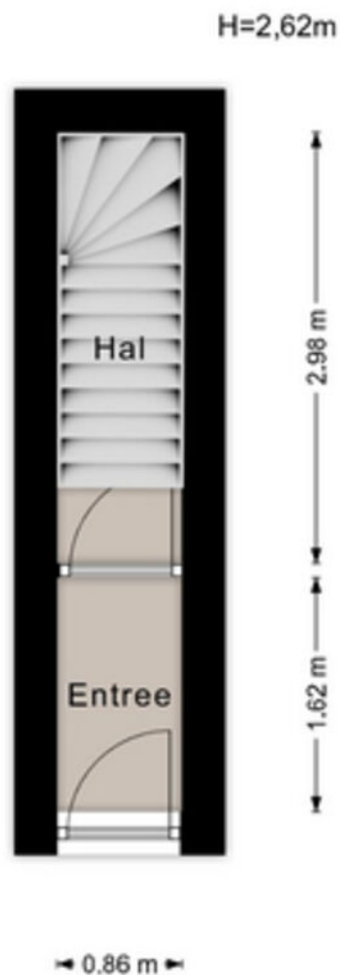






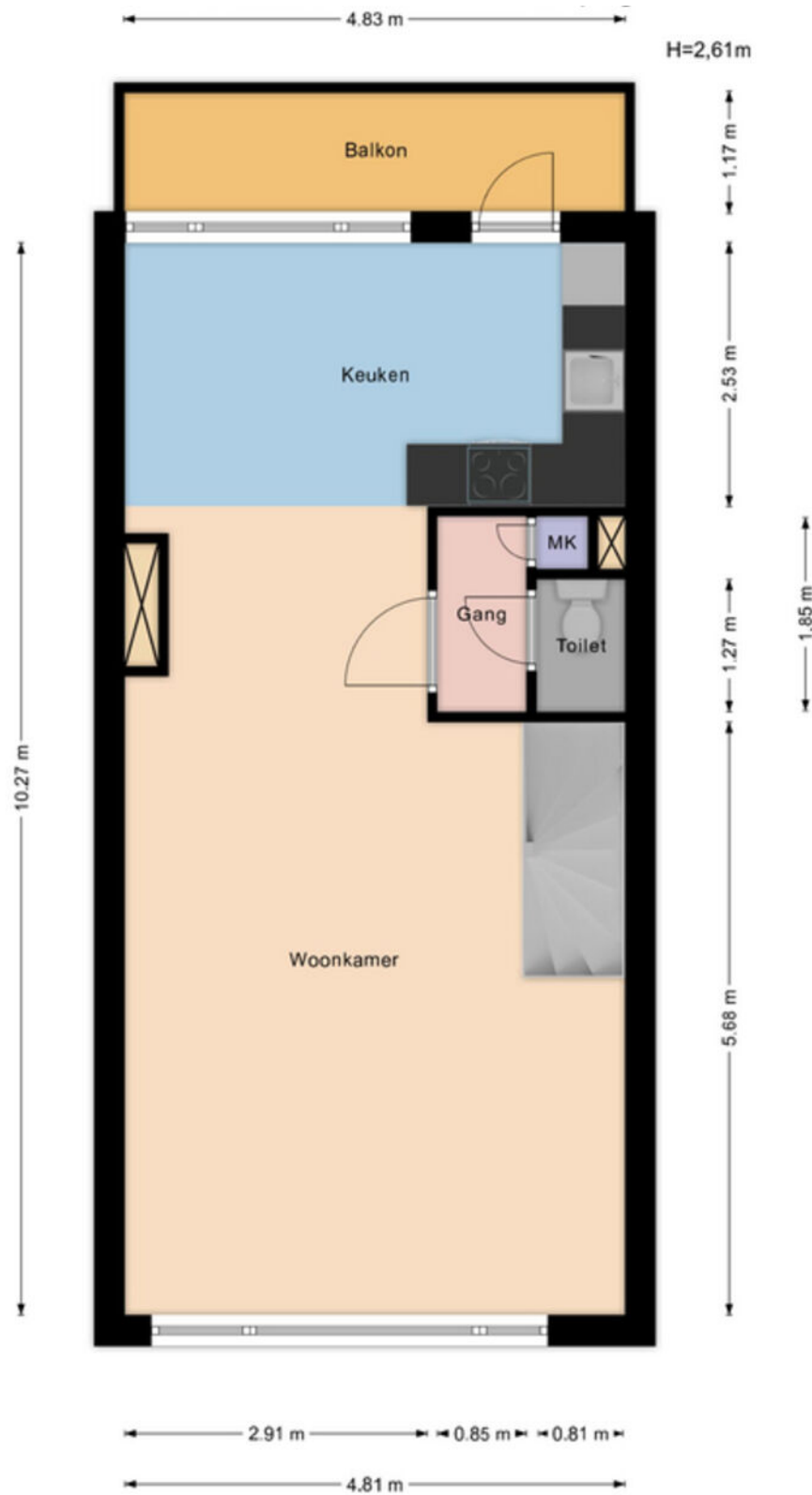


# PLATTEGROND ENTREE



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.

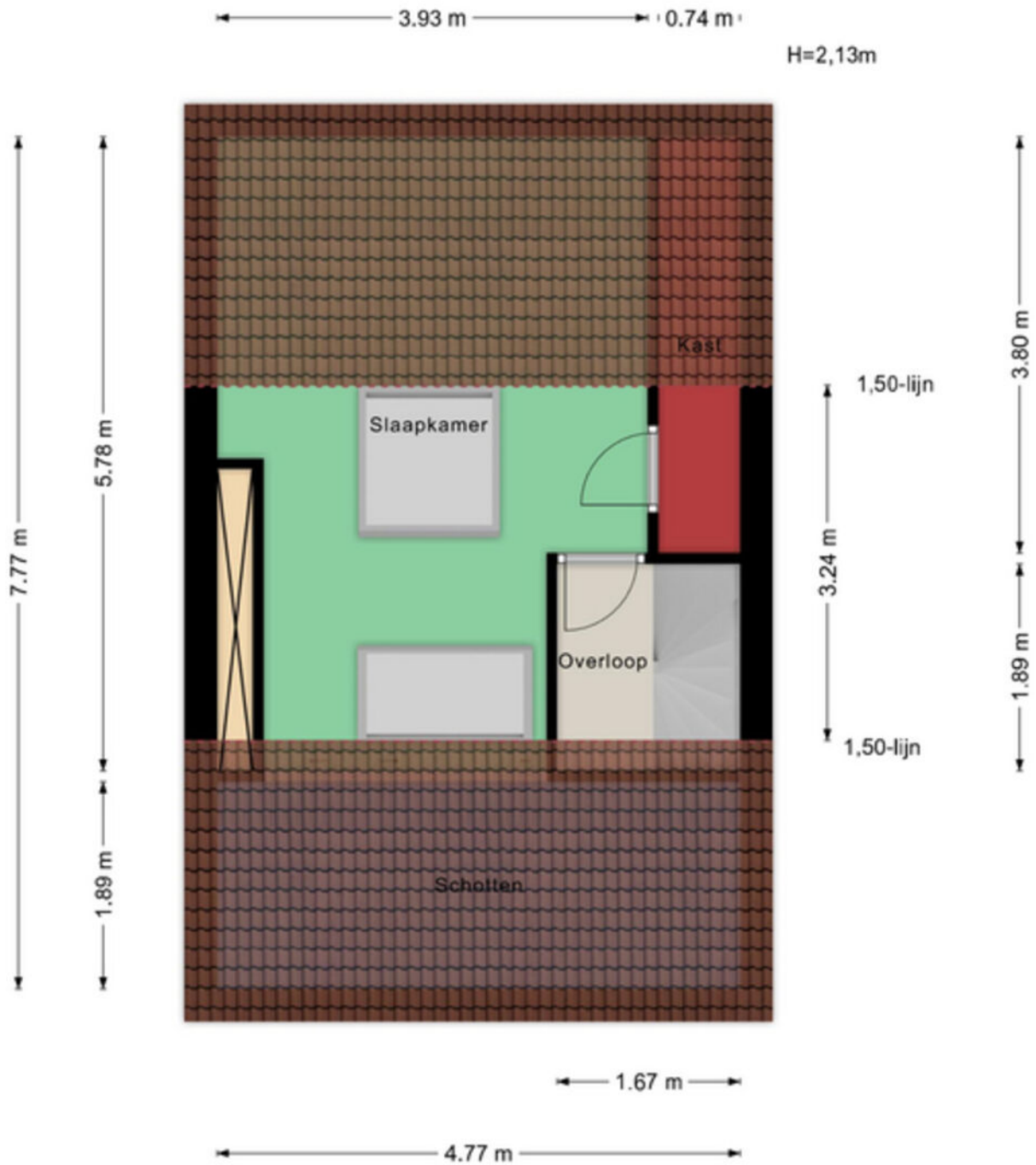
# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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.



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

 Bezichtiging 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 NWWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

