



zuidstad
makelaars



3082 XX ROTTERDAM

ZEGENSTRAAT 76



VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.



144 m² wonen



4 slaapkamers



1936



125 m² perceel



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



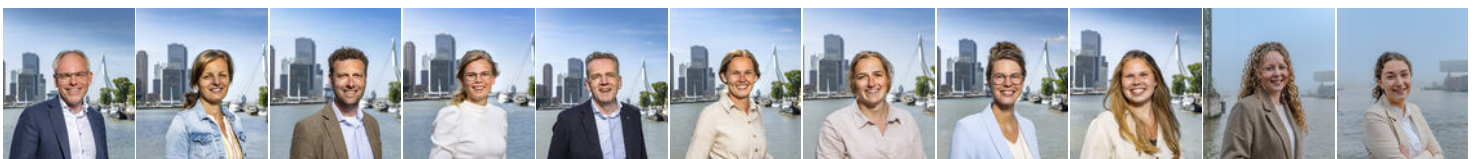
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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	€ 469.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1936
Soort dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	144 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	523 m ³
Perceeloppervlakte	125 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha, huurtoestel á € 34,90 per maand)

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois, H, 1140
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	38 m ² (7.71 m diep en 4.92 m breed)
Ligging tuin	Zuidoost
Balkon / dakterras	Balkon, gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZEGENSTRAAT 76



ROYAAL WOONHUIS IN HET HART VAN CHARLOIS, IN EEN UITSTEKENDE STAAT VAN ONDERHOUD MET 144 M² WOONOPPERVLAKTE.

Een mooie kans voor de woningzoeker die specifieke woonwensen heeft: de charme van de jaren '30 bouwperiode, in combinatie met heerlijke praktische ruimten, je eigen tuin aan de voor- én achterzijde, een rustige locatie met eenrichtingsverkeer en dat alles in een uitstekende ambiance van goede materialen en een nette afwerking van het geheel! Een samenvatting van dit aantrekkelijke woonhuis, gelegen op een centrale plek, direct achter de Boergoensvliet.

De begane grond kenmerkt zich door de grote woonkamer die tuingericht is gesitueerd, waar je bij mooi weer zo je achtertuin inloopt! De keuken is daarbij gericht naar de straatzijde. De beide slaapverdiepingen hebben grote slaapkamers, in totaal 4 stuks en op zowel de eerste als de tweede verdieping krijg je een badkamer ter beschikking. Erg fijn zijn daarbij ook de beide balkons. Het object is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing en er is recent een nieuwe combiketel geplaatst. Goed om te weten is dat de woning beschikt over energielabel C.

Charlois is een populaire wijk van Rotterdam. Je vindt er tal van uitstekende woonvoorzieningen en de sfeervolle plekjes in de wijk, samen met de goede ligging, geven het geheel veel aantrekkingskracht. Diverse winkelcentra, leuke ontmoetingsplaatsen, speelplaatsen, scholen, opstapplaatsen voor tram en bus en een snelle verbinding naar het centrum van Rotterdam en winkelcentrum Zuidplein. De uitvalswegen richting de ring rond de stad zijn vlot aan te rijden.

Welkom in Charlois! We zien je graag voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin met groene aanplanting.
- * Woningentree met tochtportaal; wand van glazen bouwstenen; gang met trapkast en meterkast.
- * Toiletruimte met duoblok-opstelling, fonteintje, half betegeld.
- * Riante tuingerichte woonkamer met openslaande deuren, nette wanden en plafond, plankenvloer, vaste kast en glas-in-lood schuifdeuren naar de:
 - * Keukenruimte welke is uitgerust met een witte keukenopstelling, vlakscherm-afzuigkap, vaste kast en nu voorzien van losse apparatuur.

* Achtertuin gelegen op het zuidoosten met een stenen berging. Toegang is er via het afgesloten binnenterrein. Deze groene plaats is uitstekend geschikt als speelterrein en geeft extra veiligheid door de diverse hekken!

Eerste verdieping:

- * Overloop met toiletruimte en meterkast.
- * Grote slaapkamer aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning(L-vorm), welke beschikt over twee kasten en de schouw.
- * Slaapkamer aan de achterzijde met houten vloer, schouw, twee kasten en dubbele deuren naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde op het zuidoosten.
- * Badkamer met een douche, wastafel, kast, uitstort-gootsteen en deur naar het balkon.

VRAAGPRIJS € 469.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZEGENSTRAAT 76



Tweede verdieping:

- * Overloop met opstelling van de combiketel en een lichtkoepel.
- * Slaapkamer aan de voorzijde met originele houten vloer, kast en strakke afwerking.
- * Slaapkamer aan de achterzijde met houten vloer, kast en deuren naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde.
- * Tweede badkamer met een ligbad, wasmachine-aansluiting, wastafel en balkondeur.
- * Inpandige berging welke beschikt over een lichtkoepel op het dak en fijne bergruimte.

* Inhoud ca. 523 m³

* Perceel 125 m²

Bouwjaar woning : 1936

Oplevering : In onderling overleg

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 15 november 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.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, huurtoestel á € 34,90 per maand).
- * De woningscheidende muren van de benedenverdieping zijn voorzien van na-isolatie; de bodem van de kruipruimte is afgedekt met korrels.
- * De bitumen dakbedekking is in 2004 vervangen.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst onder andere een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 144 m²
- * Externe bergruimte ca. 7 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 13 m²

EEN RIANTE
TUINGERICHTE
WOONKAMER MET
GLAS-IN-LOOD
DEUREN



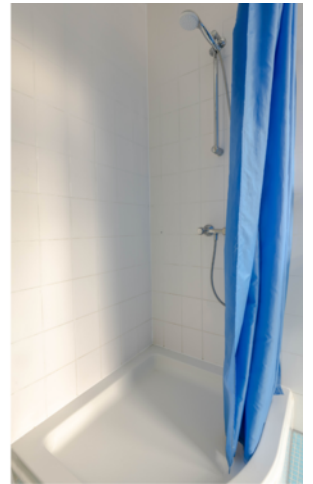


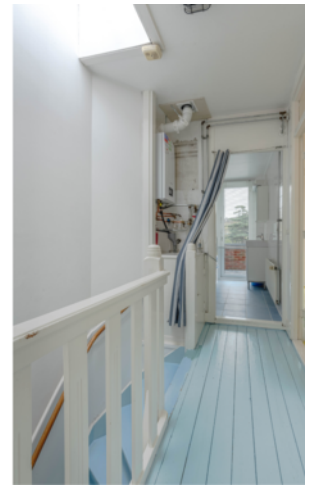




DE WONING
BESCHIKT OVER OVER
VIER SLAAPKAMERS!

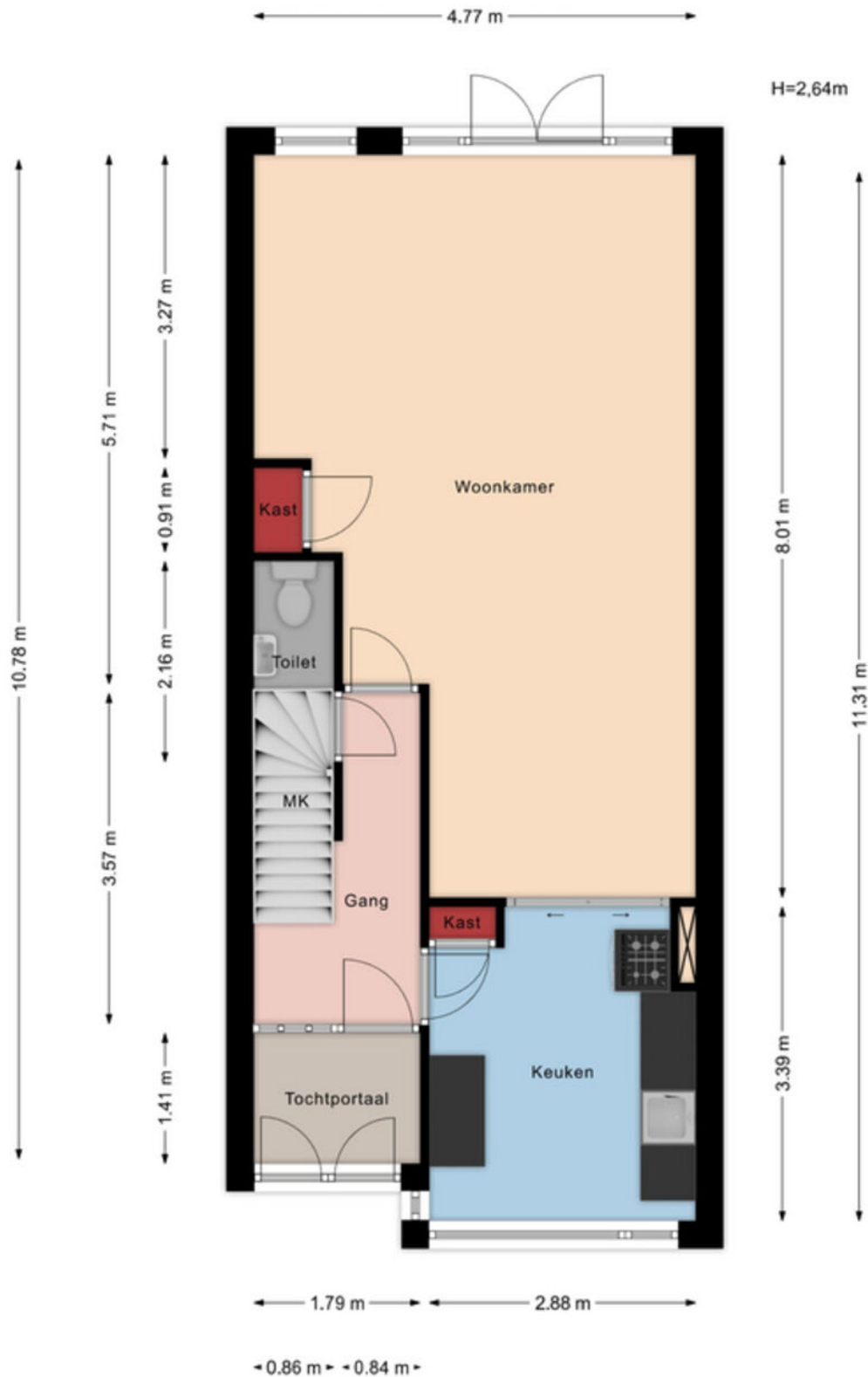






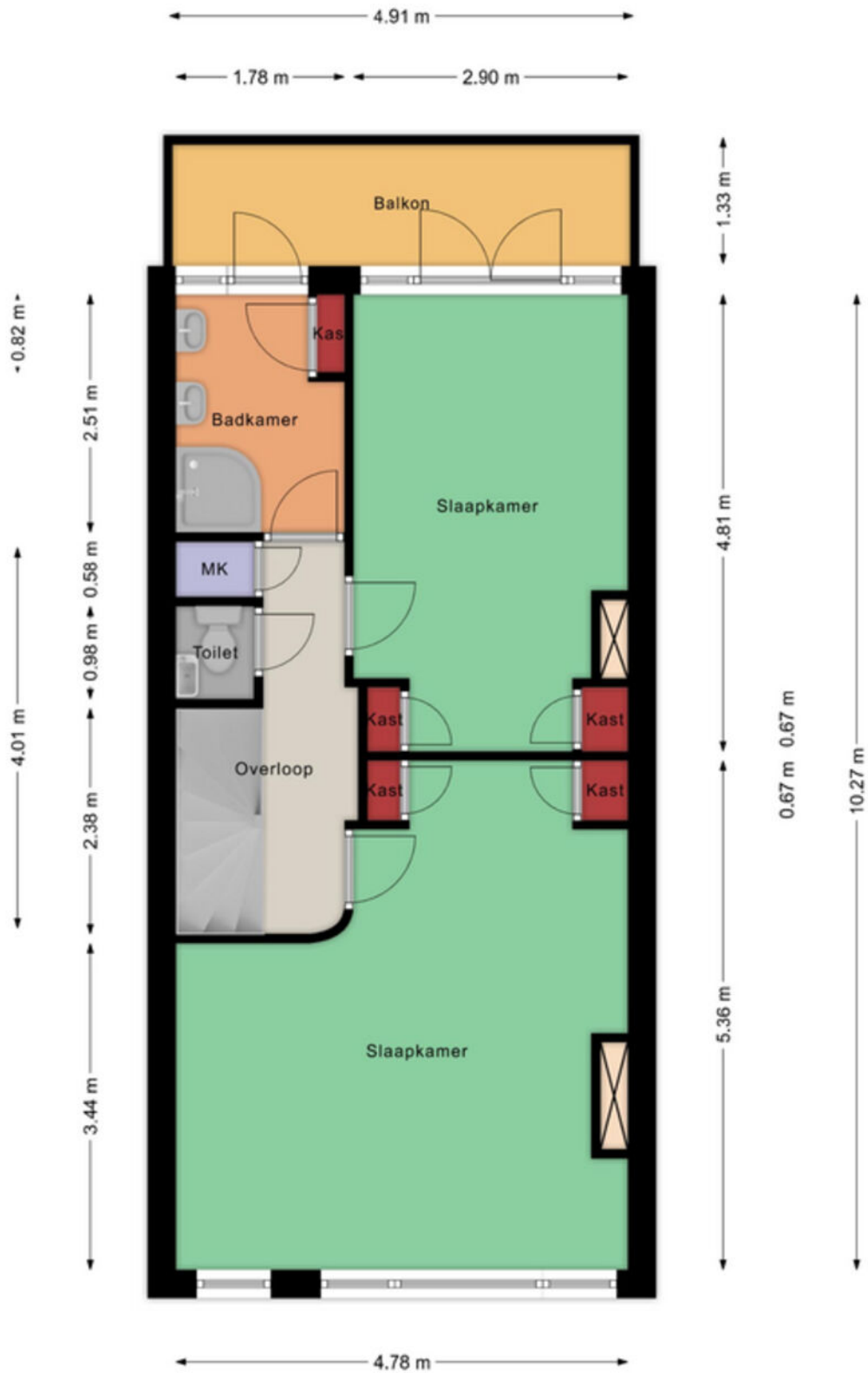


PLATTEGROND - BEGANE GROND



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



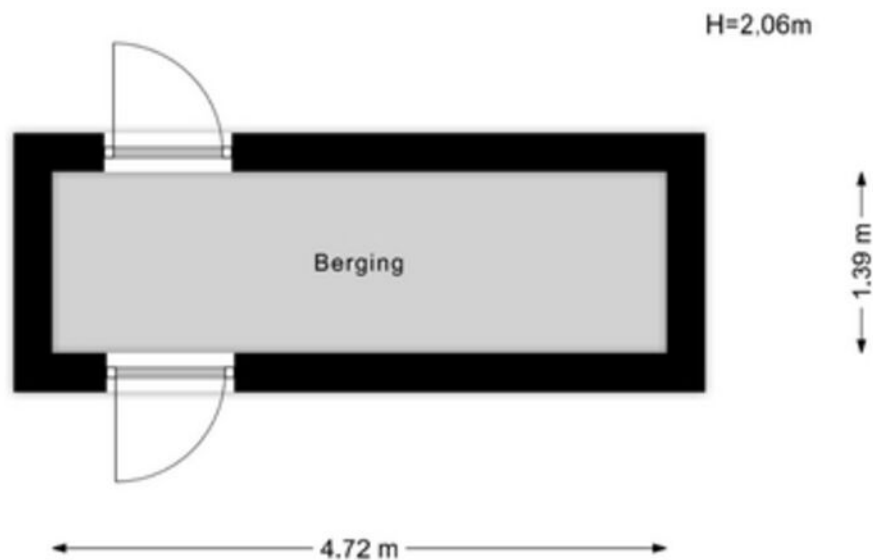
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - 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 - SCHUUR



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.

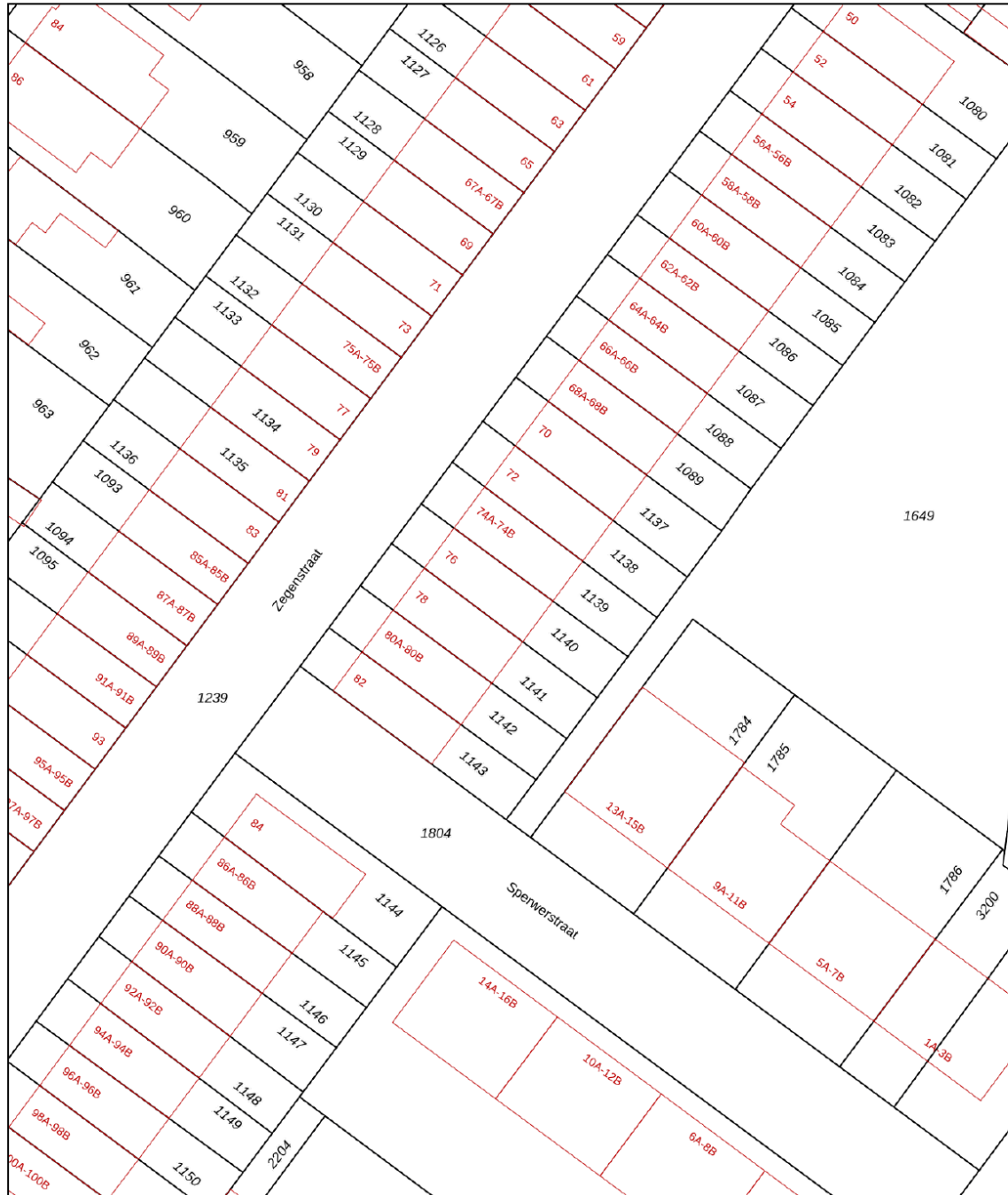
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie H Perceel 1140</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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
inbouwkasten	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
appelboom rechtsachter		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Over te nemen contracten			
CV			x



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

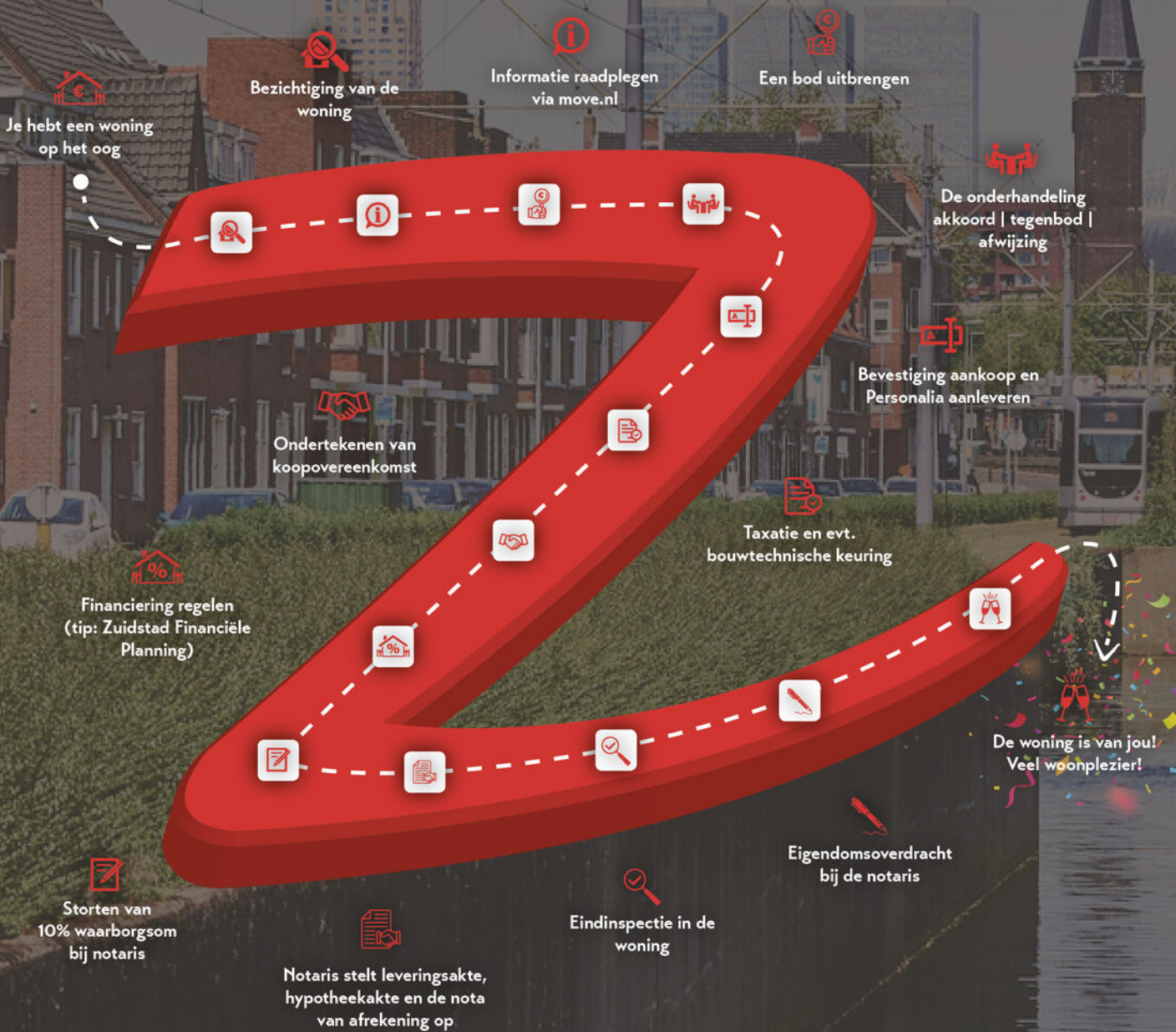
OUD-CHARLOIS



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

☎ 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

