



3073 RK ROTTERDAM

ZWIJNDRECHTSESTRAAT 23



VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



87 m² wonen



2 slaapkamers



1904



80 m² perceel



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



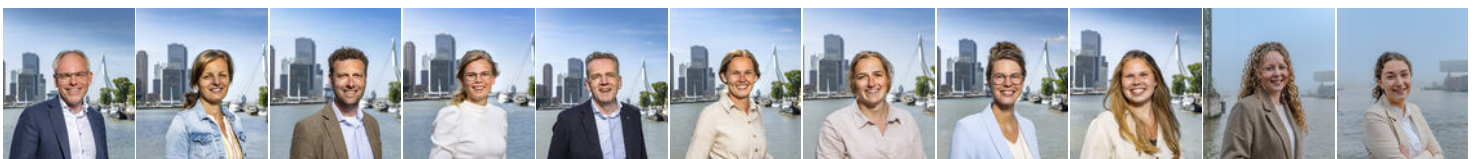
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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	€ 295.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1904
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	87 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	339 m ³
Perceeloppervlakte	80 m ²

INDELING

Aantal kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	E
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2025

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie F, 1145
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	18 m ² (5.09 m diep en 4.69 m breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 23



DEZE WONING ADEMT KARAKTER... KOMT HET ZELF MAAR ERVAREN!

In 1904 verzezen de eerste rijtjes arbeiderswoningen aan de Zwijndrechtsestraat in Bloemhof, destijds een polderrijk gebied en nu een gezellige wijk met volop voorzieningen in de buurt. Wanneer je de straat in loopt waan je je terug in die tijd, de gezellige gevels en glas-in-lood ramen laten je het ervaren.

De woonkamer met open keuken is voorzien van een authentieke plankenvloer en heeft een frisse uitstraling door de strakke wanden en plafond. In de keuken kun je eveneens je hart ophalen, want hier is ruimte genoeg om te koken of te bakken. Op de slaapverdieping zijn er twee fijne slaapkamers en een lichte badkamer met een moderne indeling. Een pré is ook dat recent de combiketel vervangen is! Ten slotte is er aan de achterzijde een knus tuintje, waar je heerlijk kunt ontspannen in de zomermaanden.

De woning is gelegen in de wijk Bloemhof, waar veel stadse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Zo zijn winkelboulevard Zuid, winkelcentrum Zuidplein en de bushalte aan de Lange Hilleweg in de buurt. Bovendien is op de hoek van de Hillevliet een tramhalte, dat is goed aan te lopen! Wil je snel richting het centrum of hotspotgebieden Kop van Zuid en Katendrecht? Dan tref je het, want dat is maar 10 minuten fietsen.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak snel een afspraak en kom je mogelijkheden bekijken!

Indeling:

Begane grond:

* Woningentree; tochtportaal met droogloopmat en deels betegelde wanden; hal voorzien van

plankenvloer en toegang tot de toiletruimte.

* Toiletruimte met wandtoilet, fonteintje en strakke betegeling.

* Woonkamer voorzien van plankenvloer, gestucte wanden en plafond, karakteristieke glas-in-lood ramen, hal met trapopgang naar de slaapverdieping en open toegang tot de keuken aan de achterzijde.

* Keukenruimte voorzien van hoek-inbouwkeuken met een betegelde achterwand, gaskookplaat, oven, schouw afzuigkap, vaatwasmachine en veel kastruimte; een deur naar de achtergelegen bijkeuken.

* Bijkeuken met opstelling voor de wasmachine, de C.V.-combiketel en een deur naar de achtertuint.

* Knusse achtertuint gelegen op het zuidwesten voorzien van kunstgras, borders met beplanting en een houten schuur van ca. 5 m².

Eerste verdieping:

* Royale overloop voorzien van een parketvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van parketvloer, een raampartij met glas-in-lood en inbouwkasten.

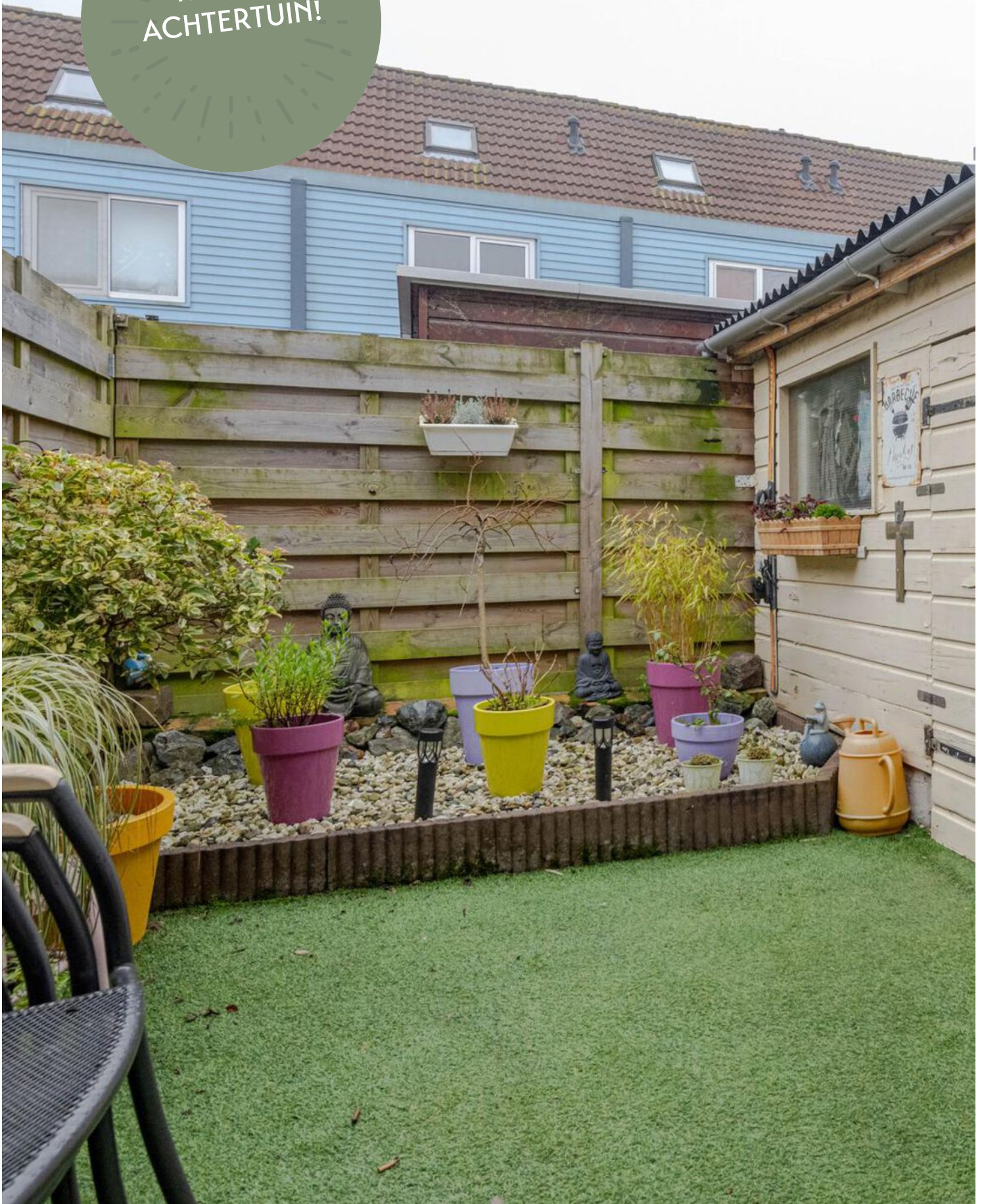
* Moderne badkamer voorzien van een verlaagd plafond met inbouwspots, dakkapel waardoor er veel lichtinval is, betegeling, een ligbad, wandtoilet, inloopdouche met glazen scheidingswand, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer en gestucte wanden en plafond.

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.



KNUSSE
ACHTERTUIN!





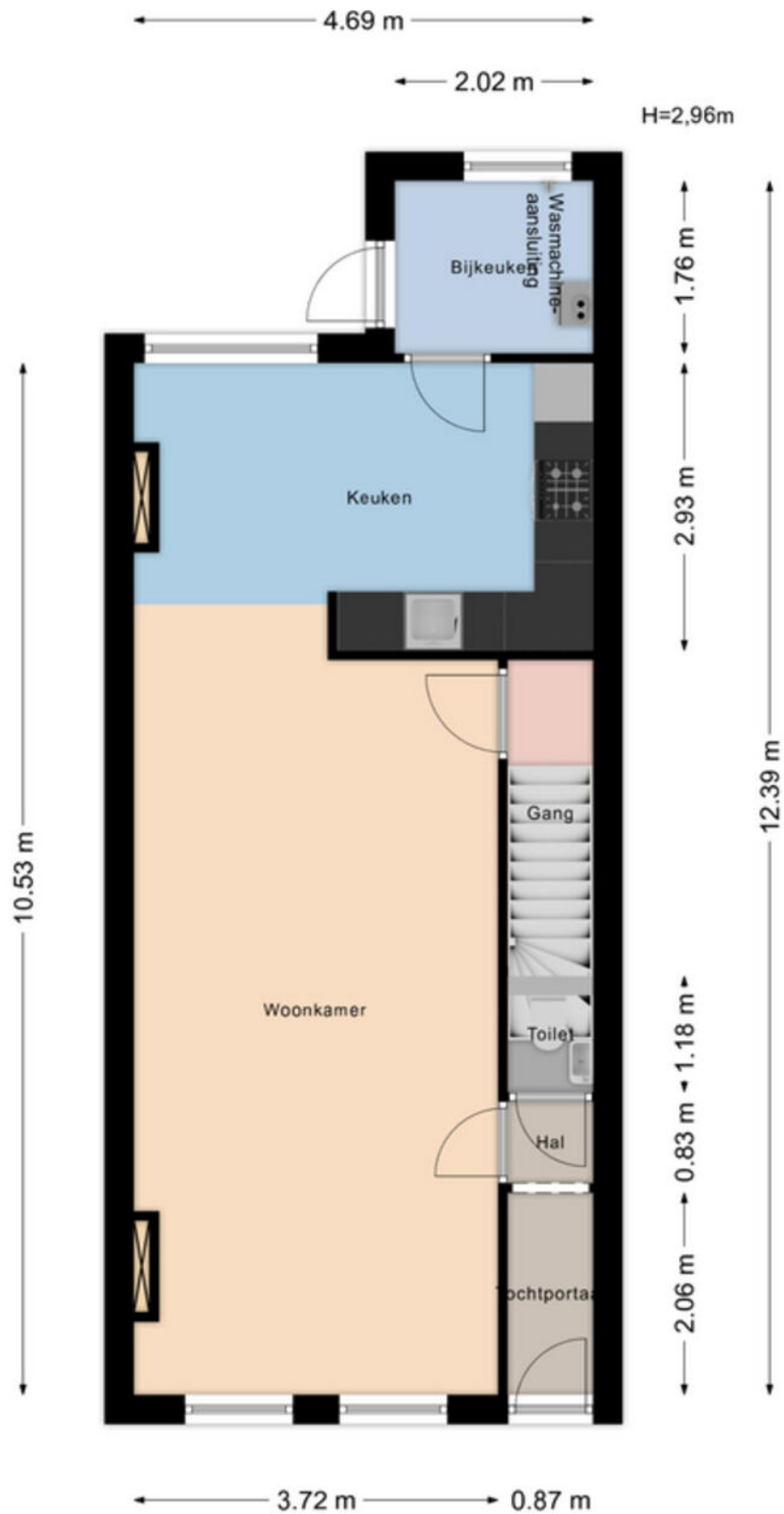








PLATTEGROND BEGANE GROND



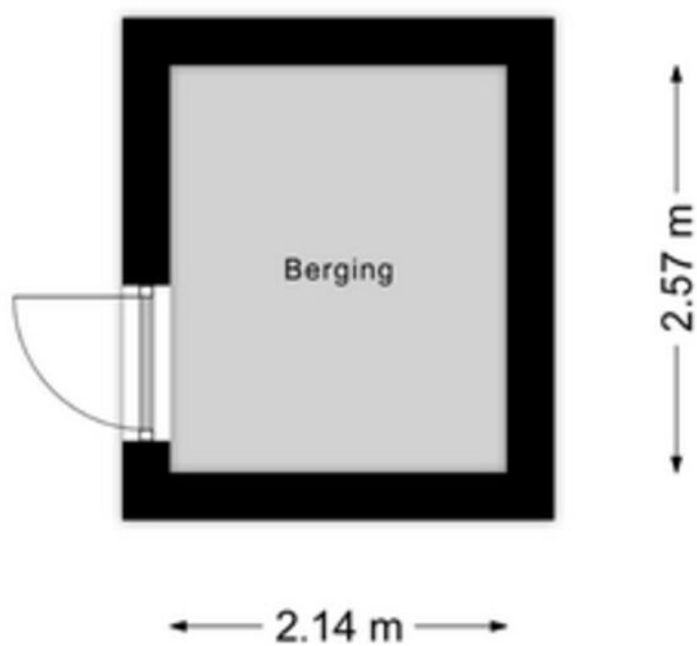
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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 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.


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 8 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie F Perceel 1145</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		
Losse (hang)lampen	x		
inbouwkast tweede slaapkamer	x		
op maat gemaakt wandmeubel huiskamer			x
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting		x	
kunstgras en kiezels	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		



WIJK IN OPKOMST,
MIX VAN
BEWONERS.

FEIJENOORD, BLOEMHOF

BLOEMHOF



Doorkruist door de Lange Hilleweg door de singel met aan de noordkant veel portiekwoningen en aan de zuidkant vooral laagbouw met veel tuintjes en smalle straatjes. Met meer dan 150 verschillende nationaliteiten en zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, is de wijk een bonte mix van bewoners en culturen. Rondom de wijk zijn veel winkelstraten en in het hart vind je een supermarkt, een bakker en een apotheek. Op loopafstand zijn bushaltes, tramhalte Hillevliet en verder woon je op steenworp afstand van het Hart van Zuid met o.a. het winkelcentrum en metrostation Zuidplein.



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!

|||||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

