



3082 PD ROTTERDAM  
**ZUIDHOEK 91**

BIEDEN VANAF € 475.000 K.K.



124 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1899



76 m<sup>2</sup> perceel



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



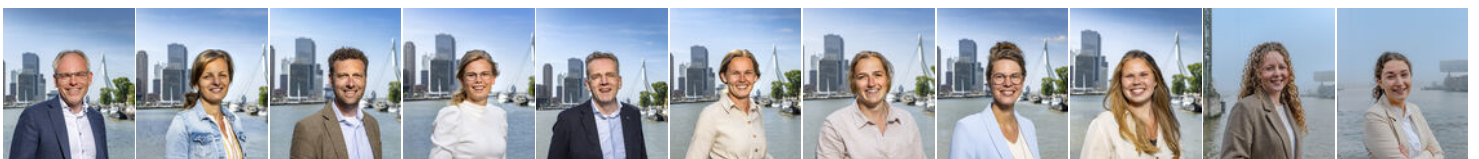
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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](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

Bieden vanaf	€ 475.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1899
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Inhoud	455 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	76 m <sup>2</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2019

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois, B, 2926

Eigendomssituatie Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin Achtertuin

Achtertuin 111 m<sup>2</sup> (19.5 m diep en 5.7 m breed)

Ligging tuin West

Balkon / dakterras Twee balkons, gelegen op het westen

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 91



## GRAAG DELEN WE MET JOU DE CHARME VAN DE ZUIDHOEK 91!

Het karakteristieke dijkpand uit ca. 1899 met een fraaie voorgevel is gelegen aan een historisch dijklint in Oud-Charlois, dicht in de buurt van de meeste stadse voorzieningen en met aan de achterzijde een brede groenstrook met kinderspeeltuin. Behalve de drie woonlagen (124 m<sup>2</sup>) heb je de pré van een royale bergruimte (ca. 21 m<sup>2</sup>) in het keldergedeelte. De vraagprijs betreft bieden vanaf € 475.000,--.

De 5-kamerwoning heeft een energielabel C, mede doordat er onder andere zeven zonnepanelen op het hellend dakvlak liggen. In de woning kom je leuke originele details tegen, zoals de glas in lood ramen. De doorzon woonkamer ligt op dijkniveau en heeft aan de achterzijde de open keuken met een fijn balkon, waarvandaan je vrij uitzicht hebt op een royale zonnige tuin en het achtergelegen groen. Ook op de bovengelegen slaaperdieping met twee ruime slaapkamers is er een breed balkon aan de achterzijde met eveneens vrij zicht. De badkamer is mooi groot! Op de zolderverdieping heb je nog twee aantrekkelijke slaapkamers. De diepe zonnige achtertuin ligt op het westen en heeft een achterom. Via de strookzijtuin is de straat aan de voorzijde te bereiken.

OUD-CHARLOIS is een hippe wijk, waar inmiddels ook meer dan 100 kunstenaars zijn neergestreken. Er is in de wijk nog veel wat herinnert aan vroegere tijden. Landhuis De Oliphant, Molen de Zandweg, de oude Kerksingel, maar ook de historische dijklinten en karakteristieke bebouwing aan de Boergoensevliet. Het stadscentrum is dichtbij, waardoor je met de fiets of lopend zo bij de Maastunnel bent, welke uitmondt in het prachtige Erasmuspark. Met de tram reis je gemakkelijk naar metrostation Maashaven of je stapt op de stadsbus

die je afzet bij het hart van Zuid met winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en bijvoorbeeld het nieuwe zwembad. Recreëren kun je in het Zuiderpark of je maakt een mooie fietstocht door de groengebieden voorbij Rhoon. Kortom, er is vanuit je comfortabele woning veel te ontdekken en te beleven.

Bekijk de fotoreportage van dit aantrekkelijke pand en bel ons voor een bezichtigingsafspraken. Hartelijk welkom!

### Indeling:

#### Woonverdieping (dijkniveau):

- \* Woningentree met parketvloer en toegang tot de woonkamer met stalen binnendeur.
- \* Doorzon woonkamer met parketvloer, stijlvolle schouw, open keuken en toegang tot balkon.
- \* Hoek inbouwkeuken voorzien van warmwatervoorziening met close-in-boiler (10 liter) en apparatuur: inductie kookplaat, schouw, afzuigkap en oven.
- \* Toiletruimte voorzien van duoblok, fonteintje en betegeling.

#### Eerste verdieping:

- \* Overloop voorzien van kurkvloer en vaste kast met wasmachineaansluiting en opstelling combiketel.
- \* Heerlijke badkamerruimte met stijlvolle betegeling, royale inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet.
- \* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van kurkvloer.

**BIEDEN VANAF € 475.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 91



\* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van kurkvloer en toegang tot een breed balkon.

## **Zolderverdieping:**

\* Royale overloop met kunststof dakraam.

\* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van plankenvloer.

\* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van plankenvloer.

\* Kelderruimte: grote bergruimte, toegankelijk door een brede deur via de achtertuin en voorzien van elektra.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel C, geldig tot 11 november 2030.

\* De woning is voorzien van overwegend hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, enkele beglazing (glas-in-lood; met voorzetramen).

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Nefit, 2019).

\* Een groot gedeelte van de achtergelegen tuin is van de gemeente Rotterdam en door de verkoper al tientallen jaren kosteloos in gebruik.

\* 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. 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.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 124 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 9 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 21 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 455 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning : Medio 1899

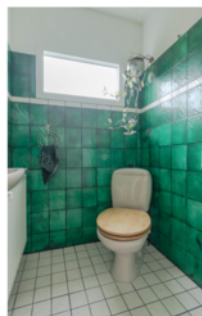
Oplevering : In onderling overleg

DE BADKAMER  
HEEFT EEN ROYALE  
INLOOPDOUCHE, EEN  
WASTAFEL EN  
TWEEDE TOILET





DE WONING IS  
GELEGEN AAN EEN  
HISTORISCH  
DIJKLINT



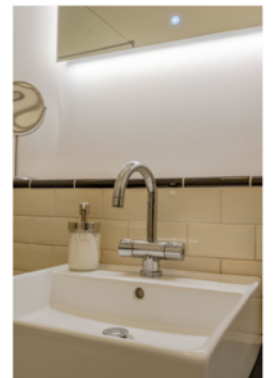
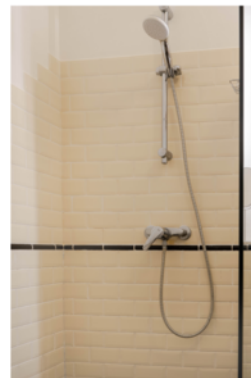








DE WONING  
BESCHIKT OVER VIER  
SLAAPKAMERS











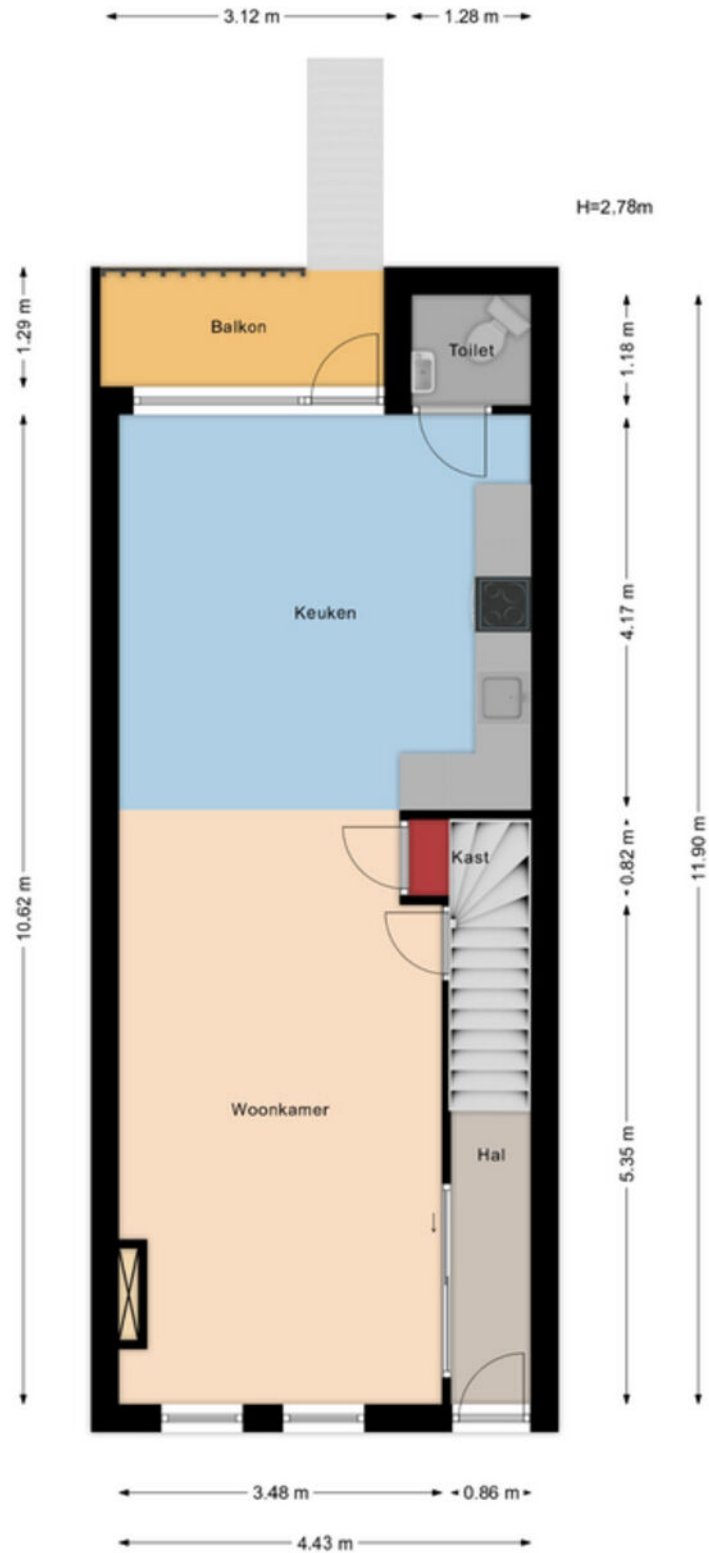
BIJSCHRIFT





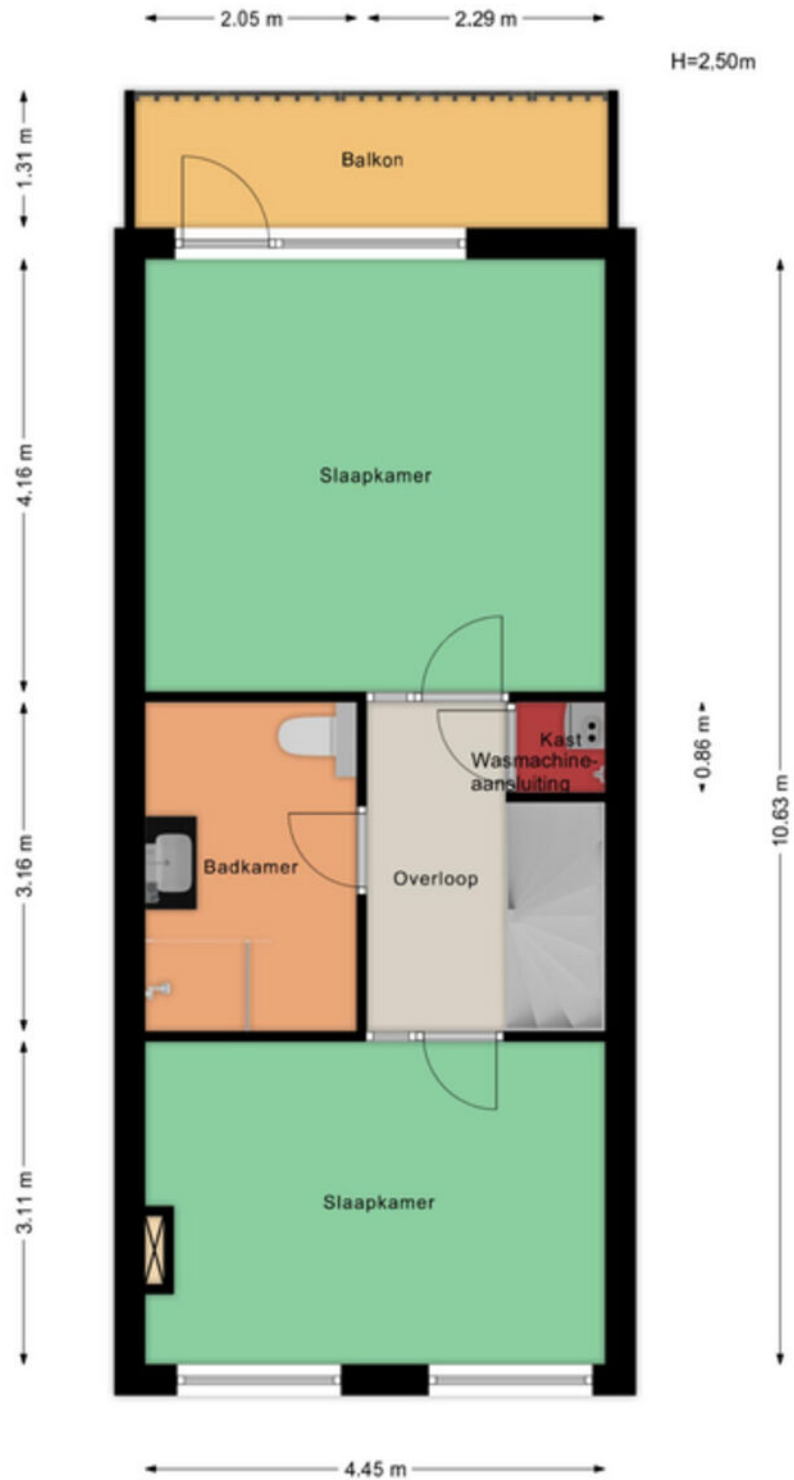


# PLATTEGROND - BEGANE GROND



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



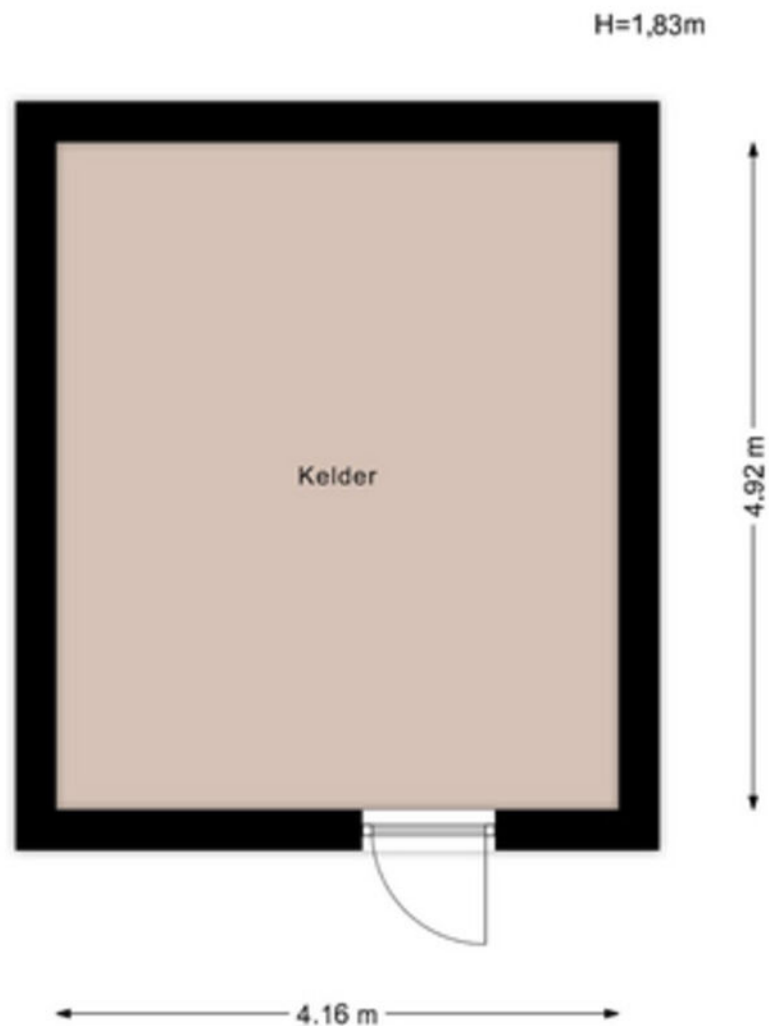
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# 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 - KELDER



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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2926</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
<b>Woning - Interieur</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Antieke kast met enkele deur kantoor			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
kurkvloer 1e verdieping	x		
Spiegelwanden			x
verrijdbare ethanol kachel			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser			x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Waterontharder			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders		x	
CV-installatie	x		
Tado slimme thermostaat en knoppen			x
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Aantal planten in losse potten		x	
licht in oude straatlantaarn met draadloze schakelaar	x		
vijver + vijverplanten en zuurstofpomp	x		



ZUID OP ZIJN BEST!  
HISTORISCH  
WONEN!

CHARLOIS

# OUD-CHARLOIS

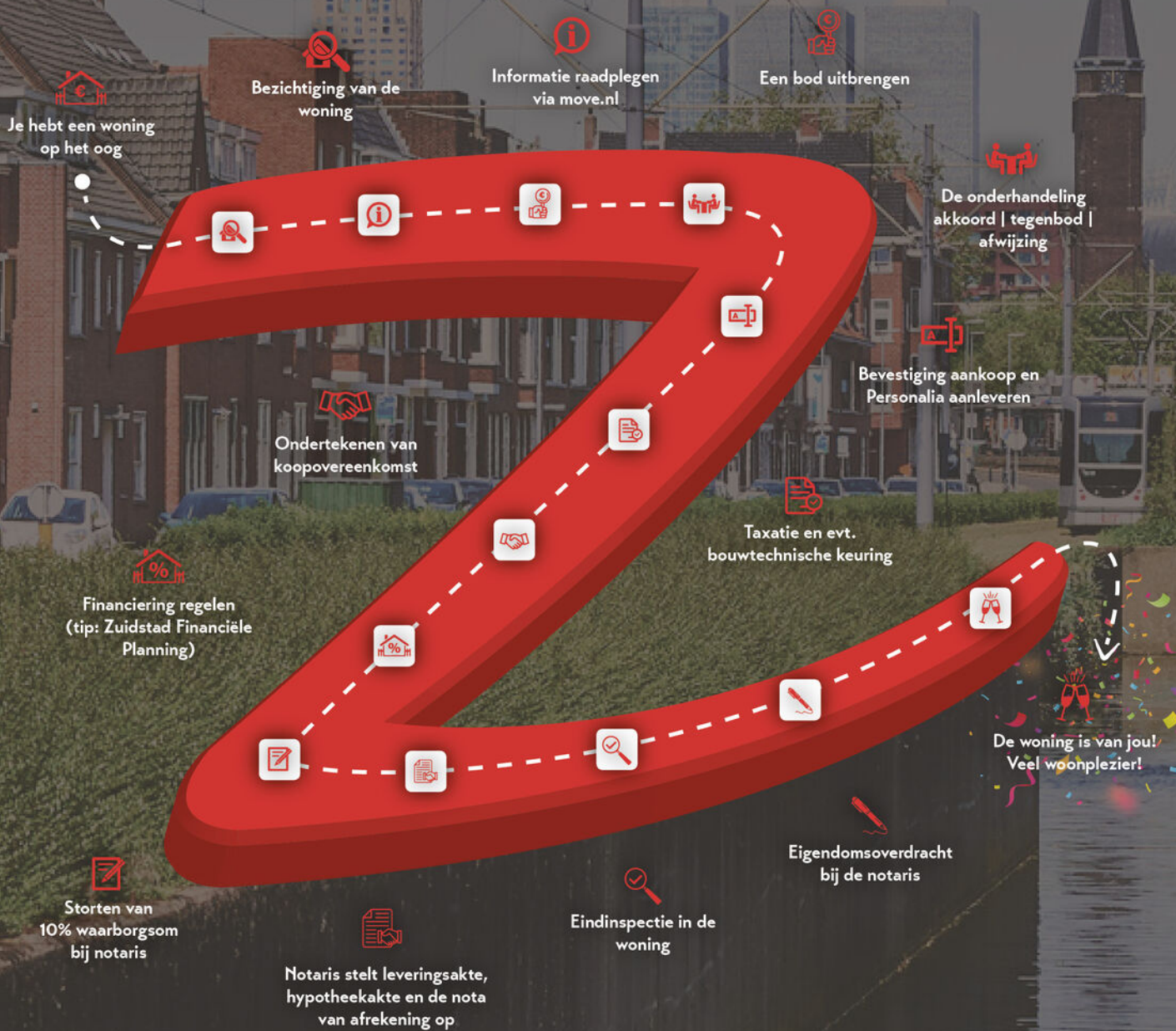


Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief,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



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

