



3082 DJ ROTTERDAM

# GRONDHERENDIJK 46



VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



117 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



2003



99 m<sup>2</sup> perceel



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



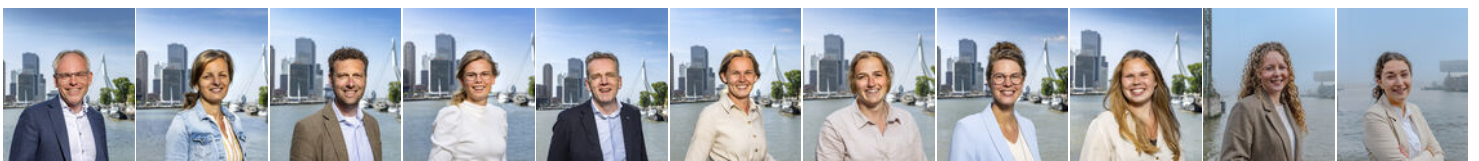
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	2003
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	419 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	99 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4

## ENERGIE

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, warmte terugwininstallatie
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2019

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois E 5020

Eigendomssituatie Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin Achtertuin

Achtertuin 50 m<sup>2</sup> (9.35 m diep en 5.3 m breed)

Ligging tuin Oost

Parkeergelegenheid Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER GRONDHERENDIJK 46



## KARAKTERISTIEK EN TOCH JONG WONEN?

Het kan nu aan de Grondherendijk 46! Het gaat om een royale, jonge bouw(!) dijkwoning met energielabel A, gelegen aan het historische dijkclint van Oud-Charlois. Een idyllische plek door de rijke historie en authentieke panden. Kom snel binnen, want hier zet de sfeervolle beleving zich voort!

Het pand is verdeeld over vier woonlagen met totaal ca. 117 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Wanneer je de woning binnenkomt op dijkniveau tref je de doorzon woon/eetkamer met open keukenruimte. In het souterrain is een bergruimte, alsook de fijne woon/tuinkamer met toegang tot de heerlijk besloten achtertuin. De twee bovenliggende verdiepingen geven je samen de beschikking over 3 ruime slaapkamers en een verzorgde badkamer met onder meer een 2e toilet. Een prachtig geheel met verrassend veel ruimte!

De Grondherendijk vormt samen met straten als de Charloisse Kerksingel (met de oude dorpskerk), de Kaatsbaan en de Zuidhoek het historische hart van Oud-Charlois. De lintbebouwing langs de dijken, bestaande uit vrijstaande, kleinschalige gebouwen in diverse traditionele bouwstijlen zijn kenmerkend. De wijk wordt door steeds meer mensen ontdekt. De ligging nabij het stadscentrum maakt het helemaal aantrekkelijk om er te wonen. Vlakbij de woning ligt het Dokhavenpark met op loofafstand de voetgangers- en fietstunnel onder de Maas, de opstapplaats voor het fiets- en voetveer naar Katendrecht en een opstapplaats voor de Watertaxi. Om de hoek is de Wolphaertsbocht een mooi aanbod van winkels, zoals een supermarkt en een Kruidvat. Ter hoogte van de Boergoensevliet is een opstapplaats voor de tram.

Ook al spreken de foto's en de plattegrond tot de verbeelding, een bezichtiging geeft de beste indruk. Van harte welkom!

Persoonlijke noot van de verkoper:

"Wij wonen ruim 20 jaar in ons huis. Een huis in het hart van Oud Charlois. In een omgeving met veel actieve buurtbewoners. Je gaat de deur uit aan de achter- of voorkant en je hebt een praatje. Elke dag genieten we van het geluid van de spelende kinderen op het plein aan de achterkant van ons huis. Dat maakt ons huis fijn om te wonen.

De Ontmoetingstuin, die samen met bewoners wordt onderhouden, ligt recht achter het huis en geeft een kleurrijk uitzicht. Die tuin is voor iedereen toegankelijk. Je kunt er genieten van de vogels. Voor ons is actief zijn met andere buurtbewoners belangrijk. Wij verhuizen gezien onze leeftijd naar een appartement in Oud Charlois en blijven vandaar uit actief in onze geliefde wijk.

En de winkels zijn op de hoek van het achterplein."

**Indeling:**

**Dijkniveau:**

\* Woningentree vanaf het voetpad; hal voorzien van bamboeparketvloer en meterkast.

\* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en gedeeltelijk licht betegeld.

**VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.**

# LEES ALLES OVER GRONDHERENDIJK 46



voorzien van inbouwapparatuur (2020): elektrische kookplaat, schouw-afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasmachine.

\* Woonkamer voorzien van bamboeparketvloer, gestuukte wanden en gespoten plafond en een deur met trap naar de achtertuin.

## **Eerste verdieping:**

\* Overloop voorzien van kurkvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van kurkvloer, kastenwand en een dakkapel.

\* Badkamer voorzien van douchecabine, wastafel, 2e toilet, designradiator, mechanische ventilatie en gedeeltelijk licht betegeld.

\* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van kurkvloer en een dakkapel.

## **Tweede verdieping:**

\* Open zolderkamer voorzien van kurkvloer, aan beide zijden een dakraam, knieschotten, opstelling van de C.V.-ketel, wasmachine-aansluiting en het WTW-systeem.

## **Souterrain:**

\* Overloop met toegang tot de bergruimte (ca. 4 m<sup>2</sup>).

\* Woon/tuinkamer voorzien van bamboeparketvloer, gestuukte wanden en gespoten plafond en eveneens een deur naar de achtertuin.

\* Achtertuin ca. 9.35 x 5.30, gelegen op het oosten, voorzien van vlonderterras, bestrating, een achterom en een houten schuur (ca. 6 m<sup>2</sup>).

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel A, geldig tot 9 december 2030.

\* 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 eigen C.V.-combiketel (Nefit, ca. 2019).

\* De gevels zijn gedeeltelijk voorzien van isolatie; de dakkapellen zijn voorzien van sedum (groen dak)

\* 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. 117 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>

\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 1 m<sup>2</sup>

\* Perceeloppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 419 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning : 2003

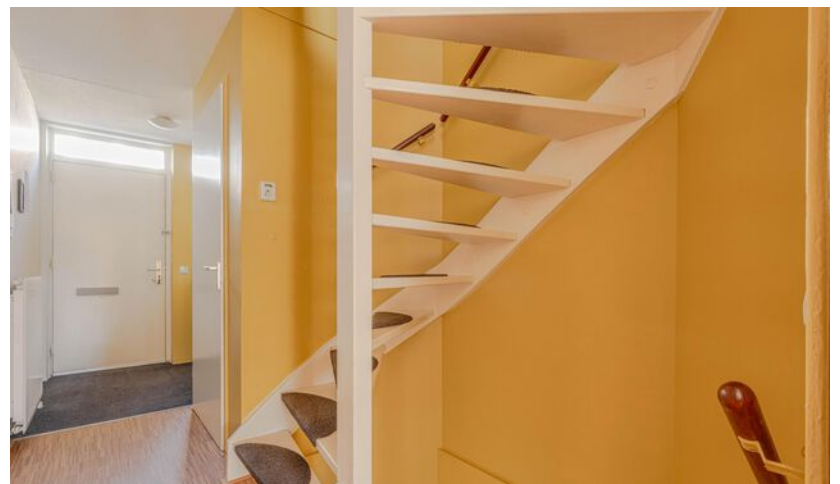
Oplevering : In onderling overleg

DE EERSTE  
VERDIEPING BESCHIKT  
OVER TWEE  
SLAAPKAMERS





GELEGEN IN HET  
HISTORISCHE  
HART VAN OUD-  
CHARLOIS



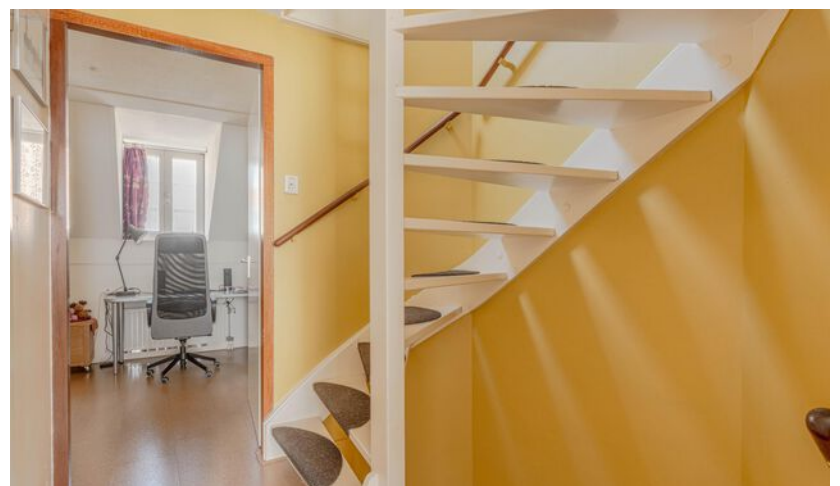
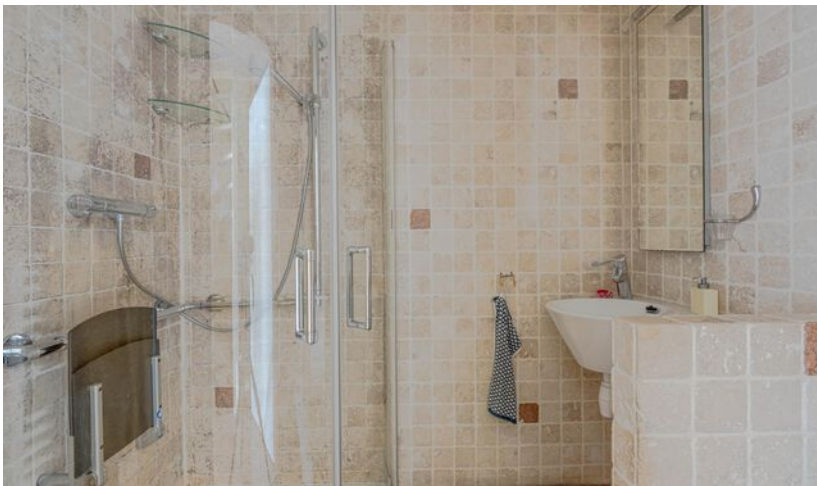






DE KEUKEN EN  
WOONKAMER  
BEVINDEN ZICH OP  
DIJKNIVEAU

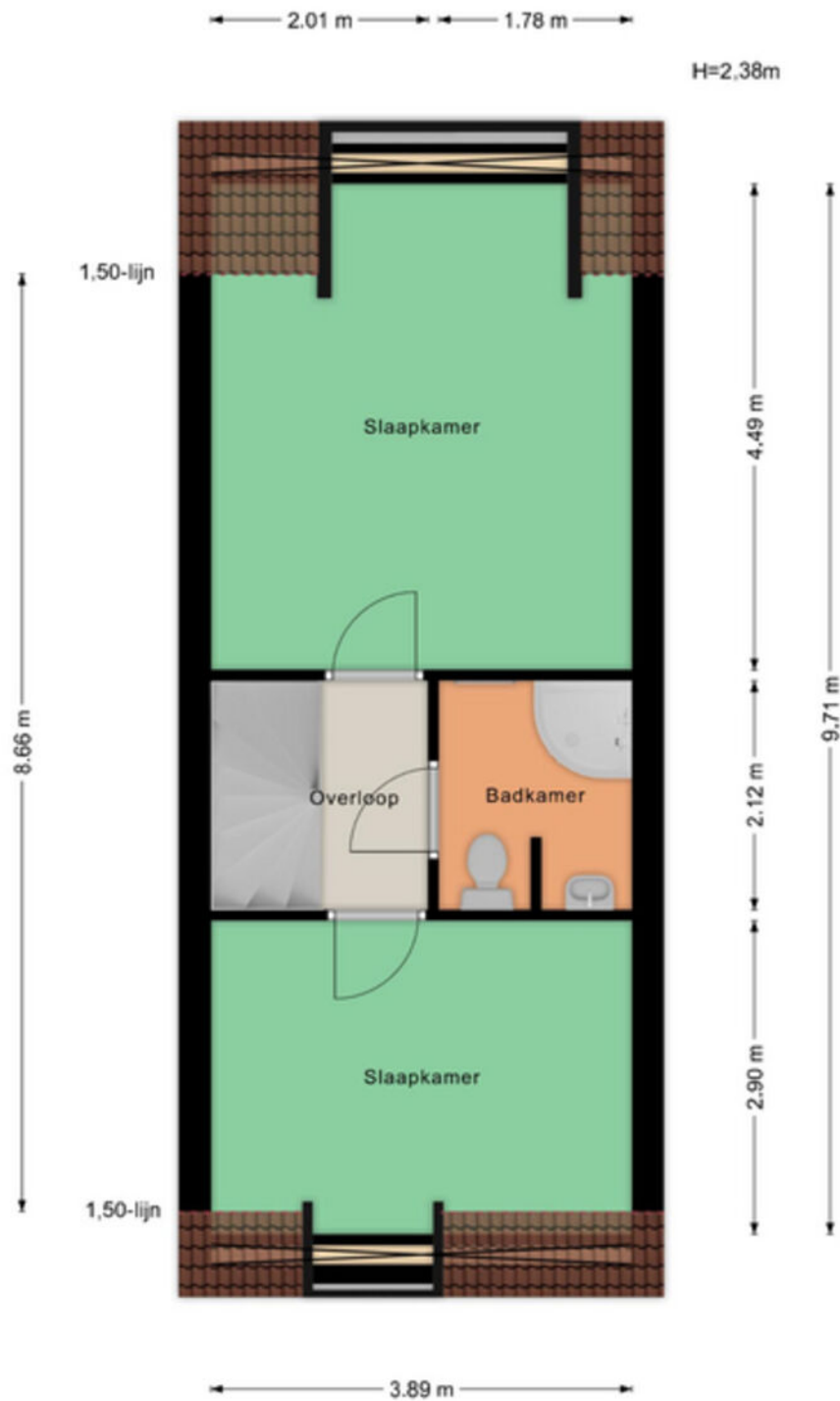






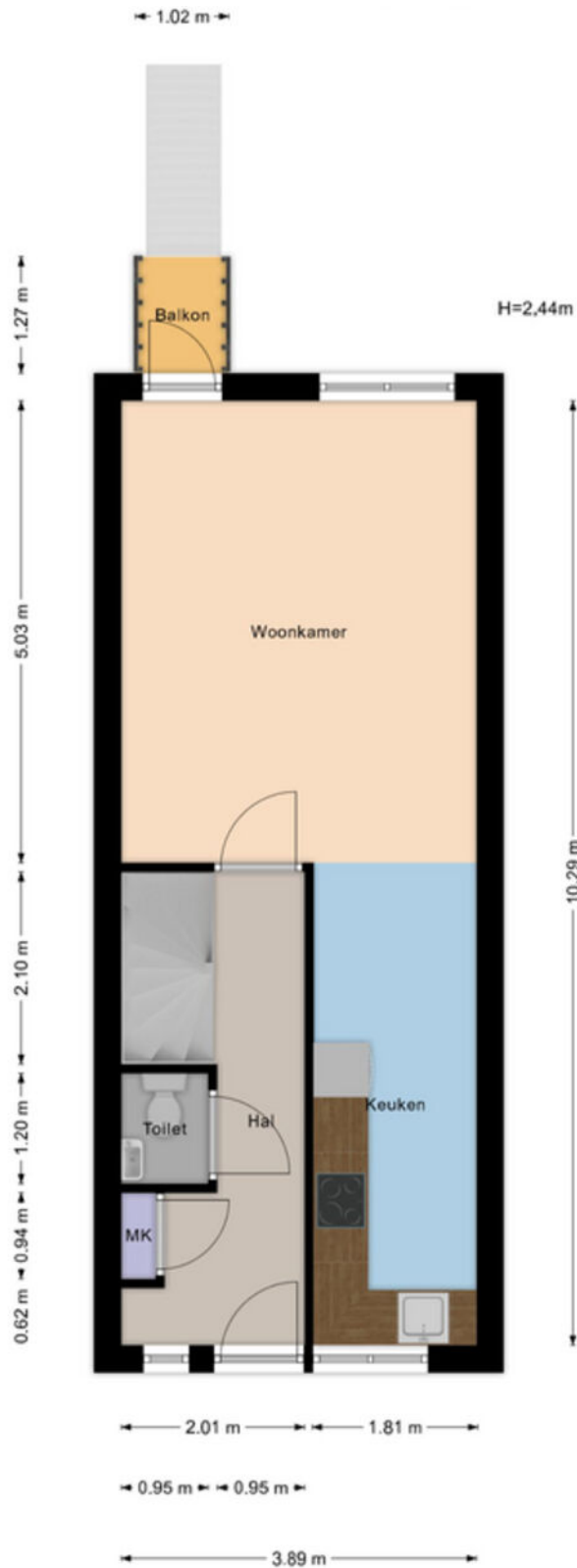


# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



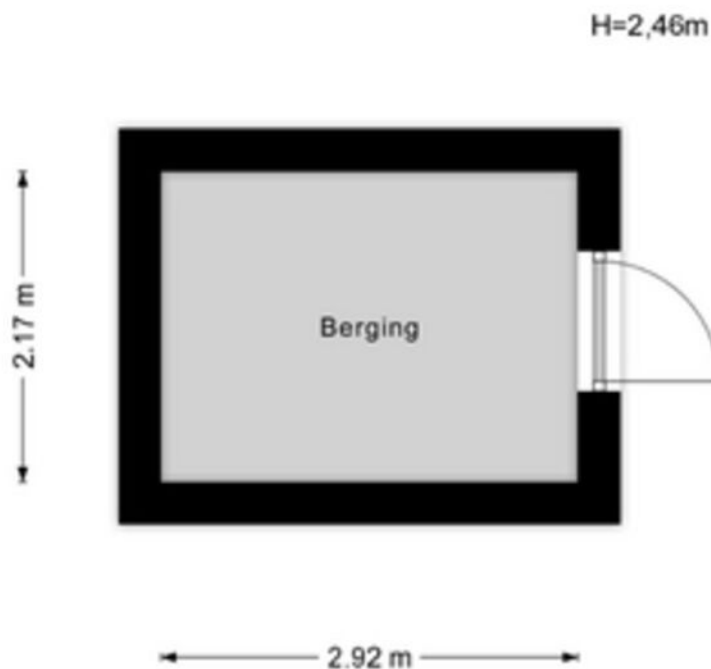
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - 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.

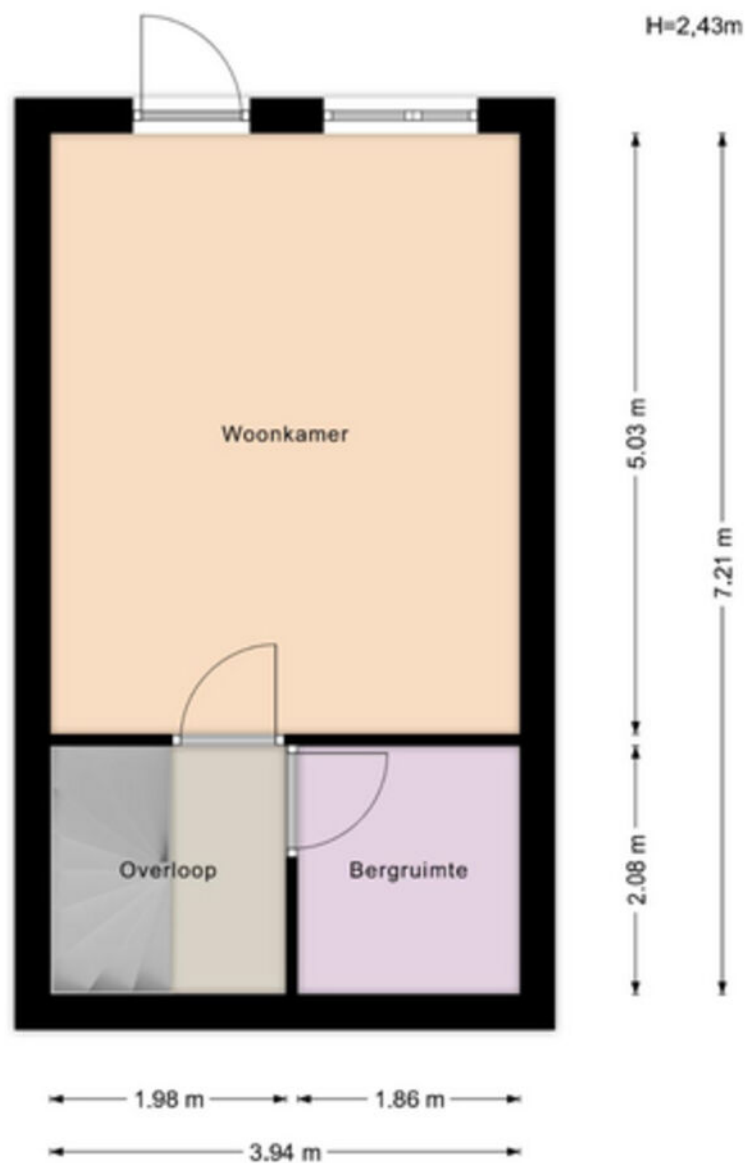
# PLATTEGROND - BERGING



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.

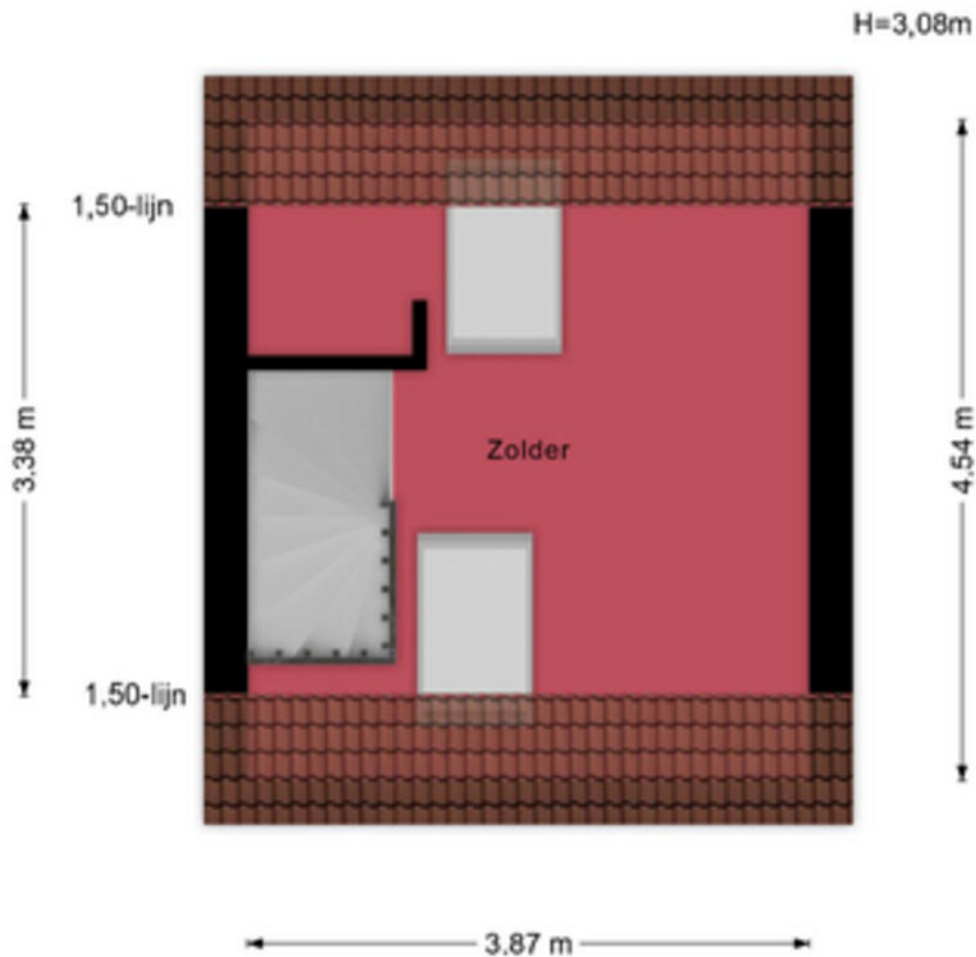


# PLATTEGROND - SOUTERRAIN



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.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



- 12345  
25
- Perceelnummer
  - Huisnummer
  - Vastgestelde kadastrale grens
  - Voorlopige kadastrale grens
  - Administratieve kadastrale grens
  - Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Charlois  
Sectie E  
Perceel 5020

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
2 ikea ladenkasten (5 lades) en lundia inbouw kledingkast in de slaapkamer	x		
werkkamer lage boekenkasten, ombouwkast cv ketel. Lundia boekenkast in de tuinmaker	x		
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
vitrage tuinkamer blijft hangen,	x		
Parketvloer	x		
kurk op de slaapverdieping en werkkamer	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
servieskast in de keuken	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer spiegel met verlichting, handdoek radiator	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat		x	
CV-installatie	x		
radiator folie	x		
twee sedum daken op de dakkapellen	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
terras van houten planken	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
de watervoorziening is aangesloten op het waterpunt in de tuin	x		
de verlichting op het achterpad zit op het stopcontact in de schuur	x		
(Sier)hek	x		
er is wat tuingereedschap. in overleg kan er wat achterblijven	x		



ZUID OP ZIJN BEST!  
HISTORISCH  
WONEN!

CHARLOIS

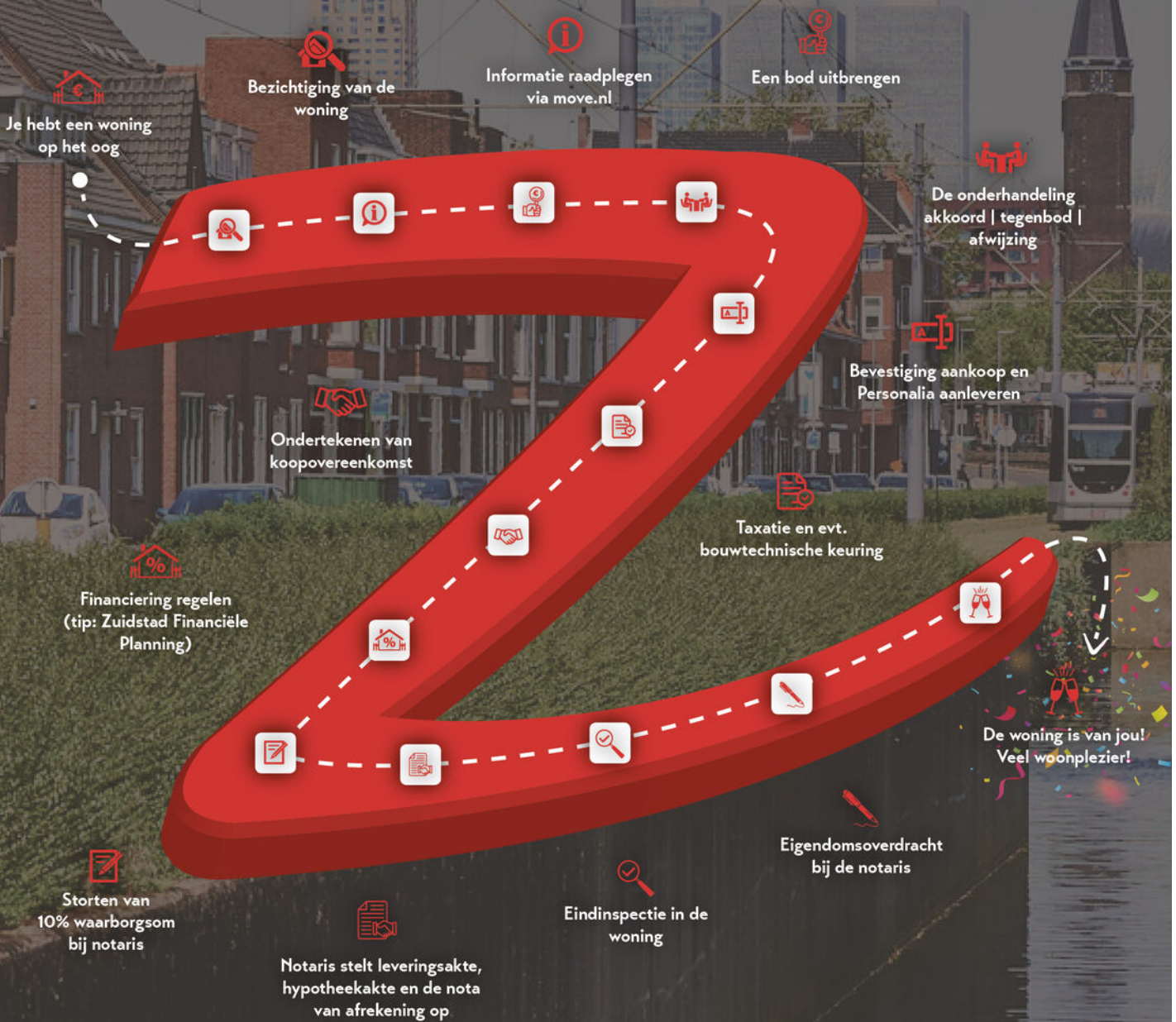
# OUD-CHARLOIS



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](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

