



zuidstad
makelaars



3073 RN ROTTERDAM

ZWIJNDRECHTSESTRAAT 18

VRAAGPRIJS € 297.000 K.K.



93 m² wonen



2 slaapkamers



1904



81 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.

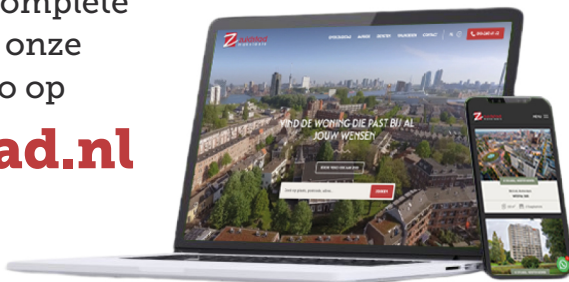
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 297.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

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

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	93 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	398 m ³
Perceeloppervlakte	81 m ²

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	E
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie F, 1166
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Binnenplaats
Binnenplaats	8 m ² (300 cm diep en 252 cm breed)
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 18



ARTISTIEK, KNUS EN UNIEK,

zomaar drie steekwoorden die de woning aan de Zwijndrechtsestraat 18 beschrijven. Wanneer je de straat in loopt waan je jezelf terug in de tijd, de gezellige geveltjes uit het jaar '1904' zijn versiert met prachtige ovaalbogen in het metselwerk en geven het geheel een authentieke uitstraling.

Wanneer je de hal binnenstapt zet de beleving zich voort, een fraaie parketvloer, houten balken in het plafond én een vide ingedeeld als werkplek, aspecten die het hart van de liefhebber sneller laat kloppen. De begane grond heeft een royale en frisse woonkamer met open verbinding naar de keukenruimte, aan de achterzijde de nette badkamer en atelier en niet te vergeten een beschutte binnenplaats. De trap naar de vide leidt je naar de slaapverdieping waar twee slaapkamers en een overloop voorzien zijn van veel bergruimte middels berg-/ schuifkasten. Onder de keuken is er een voorraadkelder (geen stahoogte), ideaal! Het geheel is goed verzorgd en is uniek te noemen!

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.

Persoonlijke noot verkoper: "Twee jaar geleden ruilde ik Amsterdam Zuid in voor Rotterdam Zuid, omdat ik verliefd werd op dit huis met haar uitgesproken karakter. Inmiddels geeft mijn werk een andere richting aan waardoor ik heb besloten te verhuizen.

Het huis was al een parel toen ik het kocht maar het had een beetje stil gestaan met de tijd. In de afgelopen jaren heb ik de parel voor een groot deel opgepoetst. Zo zijn o.a. de nokvorsten van het dak vervangen, de vloeren ontdaan van dikke lagen bruine lak, en is de keuken gerenoveerd. De bovenverdieping, badkamer en aangebouwd atelier waren het volgende op mijn lijstje, maar laat ik nu aan jou over.

De Zwijndrechtsestraat is een vriendelijk straatje met een leuke mix van bewoners van het eerste uur en jonge stellen en gezinnen. Het is er heerlijk rustig, 's avonds hoor je niks - een heel welkome verandering toen ik hier vanuit Amsterdam kwam wonen!

Verse boodschappen doe je op de Afrikaandermarkt, voor cultuur kan je terecht bij de burens van Boijmans op Zuid, voor wijntjes ga je naar Café Prêt à Boire en met twintig minuten wandelen zit je op het terras op Katendrecht, of in de nabije toekomst: aan het drijvende Nelson Mandelapark of aan het strand van het Rijnhavenpark."

Ben jij al verliefd geworden? Maak dan snel een afspraak, dan laten we je de woning zien!

Indeling:

Begane grond:

* Woningentree; hal voorzien van parketvloer; garderobekast.

VRAAGPRIJS € 297.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 18



* Woonkamer voorzien van parketvloer, lichte en frisse wandafwerking en balkenplafond; bijzonder fraaie hardhouten trapopgang naar de vide en de slaapverdieping en open toegang tot de keukenruimte.

* Keukenruimte voorzien van parketvloer, hoek-inbouwkeuken met een betegeld aanrechtblad en achterwand, gaskookplaat, dubbele spoelbak en losse koel-vriescombinatie; twee vaste kasten waarvan er één voorzien is van de wasmachine-

en drogeraansluiting; deur naar de binnenplaats; toegang tot de badkamer; luik naar de voorraadmelder (geen stahoogte).

* Lichte, nette badkamer voorzien van betegeling, douchecabine, wastafelmeubel, wandtoilet en designradiator.

* Knusse binnenplaats, gelegen op het oosten, voorzien van betegeling en een deur naar het "atelier".

* Atelier/berging aan de achterzijde voorzien van authentieke tegelvloer, radiator, keukenopstelling met spoelbak, opbergmogelijkheden en opstelling van de combiketel.

Vide voorzien van parketvloer, veel lichtinval. Nu ingericht als werkplek. Ter hoogte van het tussenbordesje is achter de spiegel een kleine opslagruimte verborgen.

Eerste verdieping:

* Royale overloop voorzien van een Wicanders kurkvloer (2023), verschillende schuifkasten, een dakraam, een dakkapel en boven de slaapkamer aan de voorzijde een kleine bergvliding. Er is een mogelijkheid om nog een derde slaapkamer te realiseren.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van kurkvloer, een dakkapel en berg-/ schuifkasten.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van kurkvloer, dakkapel en schuifkasten.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel E, geldig tot 13 januari 2032 (opgesteld voor de vervanging van de ramen).

* De wijk Bloemhof 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 gemeente is in gesprek met de wijk Bloemhof over tal van onderwerpen, zoals bodemdaling, kansrijke plekken, et cetera. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam, pagina MijnBloemhof.

* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met grotendeels dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Remeha, 2019).

* In 2022 en 2023 is er veel onderhoud gepleegd aan de woning o.a. vervanging van de nokvorsten van het dak, dubbele beglazing de keuken is gerenoveerd.

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 93 m²

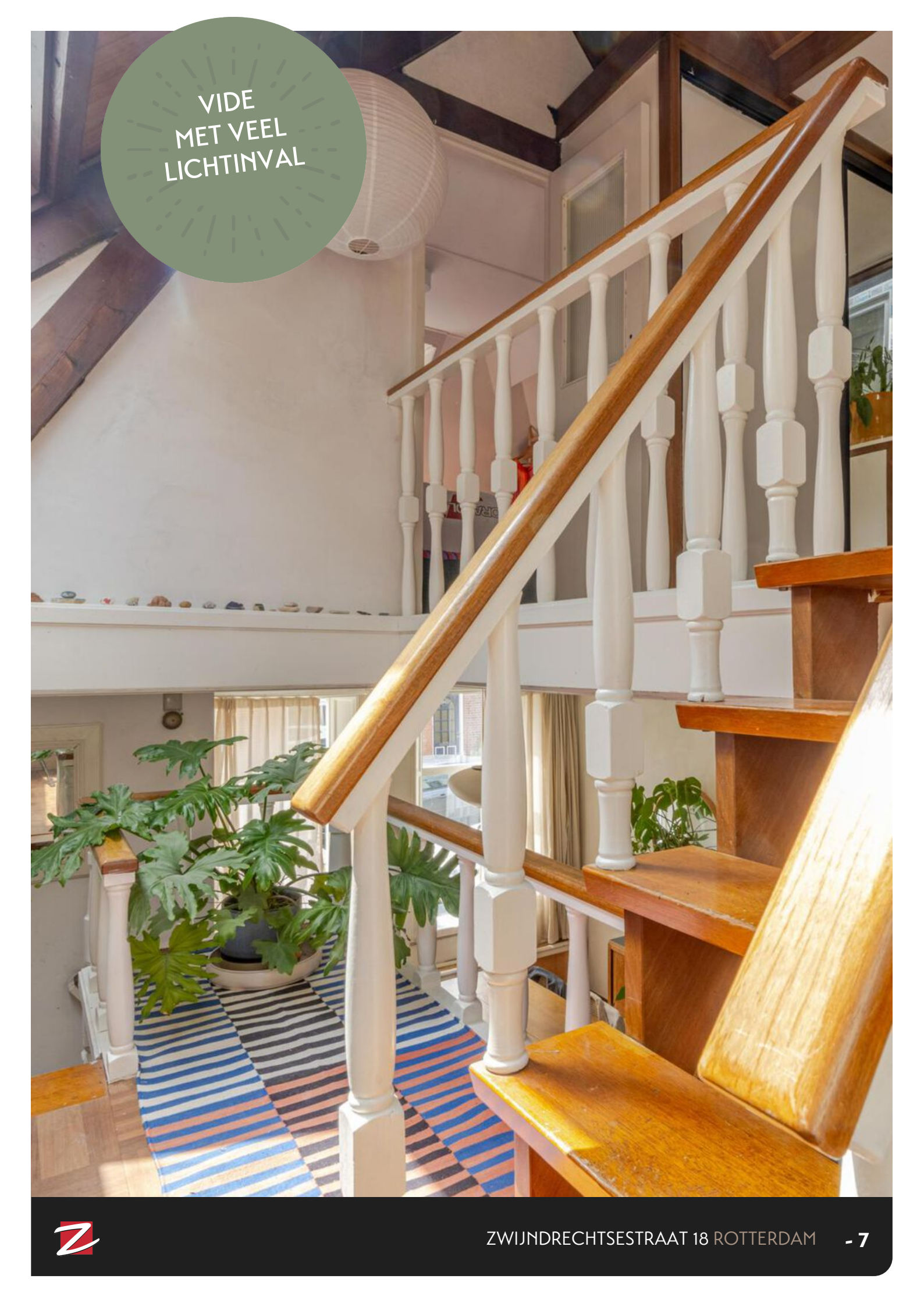
* Overige inpandige ruimte ca. 13 m²

* Inhoud ca. 398 m³

* Perceel ca. 81 m²

Bouwjaar woning : 1904

Oplevering : In onderling overleg



VIDE
MET VEEL
LICHTINVAL



GEZELLIGE
GEVELTJES











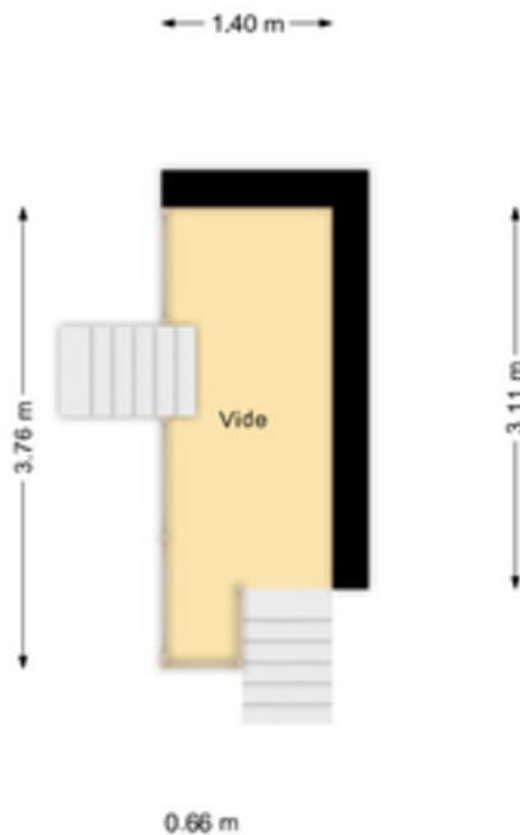


PLATTEGROND BEGANE GROND



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 VIDE



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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Kurk vloer (Wicanders, 2023)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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


Bezichtiging van de
woning


Informatie raadplegen
via 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 een 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!

||||NWWI



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

