



3081 XM ROTTERDAM

STOPPELSTRAAT 23

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



130 m² wonen



4 slaapkamers



1935



100 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	€ 450.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1935
Soort dak	Samengesteld: pannen en bitumineuze dakbedekking
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	130 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	479 m ³
Perceeloppervlakte	100 m ²

INDELING

Aantal kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha avanta 28c 2011

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 944
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	52 m ² (9.5 m diep en 5.5 m breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Balkon 2x	Gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER STOPPELSTRAAT 23



EEN PRACHT HUIS, OP EEN STADSE PLEK EN DICHTBIJ ALLES!

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met karakter én comfort, gelegen op een levendige en centrale locatie in Rotterdam? Dan zou de Stoppelstraat 23 zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

Deze ruime tussenwoning met energielabel C biedt alles wat je mag verwachten van een huis met historie en hedendaagse gemakken. De woning is de afgelopen jaren met zorg en liefde voor de jaren '30 stijl onderhouden en gerenoveerd, waarbij originele details – zoals glas-in-lood – zijn behouden en gecombineerd met moderne elementen. Dankzij de houten kozijnen met isolerende beglazing en zes zonnepanelen is ook aan duurzaamheid gedacht.

Bij binnenkomst valt meteen de warme, uitnodigende sfeer op. Aan de voorzijde vind je een lichte en gezellige woonkamer, terwijl de woonkeuken aan de achterzijde uitkijkt op de smaakvol aangelegde tuin – een fijne plek om te ontspannen of te tafelen met vrienden. De woning telt drie verdiepingen, met in totaal vier kamers die flexibel te gebruiken zijn als slaap- en/of werkkamer. Elke woonlaag aan de achterzijde beschikt bovendien over een ruim, zonnig balkon over de volle breedte van het huis. Twee moderne badkamers maken het comfort compleet.

De ligging? Ideaal. De Stoppelstraat bevindt zich in het hart van Rotterdam-Zuid, een wijk vol dynamiek en ontwikkeling. Op Rotterdam-Zuid gebeurt het! Wie de laatste jaren de ontwikkelingen op Zuid heeft gevolgd, weet dat er op tal van plekken grote investeringen zijn gedaan en dat er nog tal van plannen op ontwikkeling wachten. Op loopafstand vind je het vernieuwde Zuidplein met

zijn moderne theater, zwembad, hotel, winkelcentrum en het busstation. Ook Ahoy ligt om de hoek. In de nabije toekomst wordt bovendien het Nelson Mandelapark gerealiseerd bij de Maashaven – een groene oase in wording. Dankzij de Maastunnel (met aparte fietstunnel) ben je bovendien zó in het centrum of op Katendrecht, waar je volop kunt genieten van cultuur, horeca en architectuur.

Persoonlijke noot verkopers:

"Zes jaar geleden zijn we met veel plezier verhuisd naar de Stoppelstraat, een rustige en gezellige straat waar we ons thuis hebben gevoeld. Ons kindje speelt graag bij de grote speeltuin om de hoek, en in onze tuin genieten we met mooi weer van schaduw, zon en BBQ. We verlaten de Tarwewijk vanwege emigratieplannen naar het buitenland en zullen de burens en onze vrienden in de wijk erg gaan missen."

Nieuwsgierig geworden? We nodigen je van harte uit om dit bijzondere huis zelf te komen ervaren. Je bent meer dan welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

* Woningentree met originele voordeuren; ruime hal met trapopgang, trapkast en toegang tot de verschillende vertrekken. De gehele parterre is voorzien van originele, rustieke planken vloerdelen.

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

LEES ALLES OVER STOPPELSTRAAT 23



- * Toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en passende betegeling.

- * Gezellige voorkamer aan de voorzijde met houtkachel en halverwege de woning de authentieke schuifdeuren als doorgang naar de woonkeuken.

- * Eetkamer aan de tuinkant met smaakvolle hoekkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en vrijstaand gasfornuis.

- * Sfeervolle, besloten achtertuin op het zuidwesten met heerlijk terras, verschillend groen en stenen schuur.

Eerste verdieping:

- * Overloop, toegang tot alle vertrekken en net als de slaapkamers voorzien van een originele, rustieke plankenvloer.

- * Separate toiletruimte voorzien van fonteintje en passende betegeling.

- * Badkamer voorzien van passende betegeling, vloerverwarming (elektrisch), douchecabine, wastafelmeubel en deur naar balkon.

- * Royaal balkon aan de achterzijde, zo breed als de woning en heerlijk gelegen op de zonzijde.

- * Slaapkamer I (voorzijde), twee vaste kasten, er is de mogelijkheid om via de schuifdeuren in de andere slaapkamer te komen.

- * Slaapkamer II (achterzijde) twee vaste kasten en openslaande balkondeuren.

Tweede verdieping:

- * Overloop, toegang tot alle vertrekken, aparte kast met de wasmachine, en net als de slaapkamer een de achterzijde voorzien van de originele, rustieke plankenvloer.

- * Kast met daarin de wasmachine en de combiketel.

- * Tweede badkamer, voorzien van fraaie betegeling, ligbad, wastafel en deur naar balkon.

- * Royaal balkon aan de achterzijde, zo breed als de woning en ook deze is heerlijk gelegen op de zonzijde.

- * Slaapkamer III (voorzijde) voorzien van tapijtvloer en deels een dakkapel.

- * Slaapkamer IV (achterzijde) voorzien van schuifpui naar het balkon.

- * Kamer V, (achterzijde) een kleine kamer, voorzien van dakkapel, dient momenteel als opslag en plek voor de wasdroger

Algemeen:

- * Eigen grond.

- * Energielabel C, geldig tot en met 17 september 2034.

- * De wijk Tarwewijk 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 voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing, glas-in-lood is hierin waar mogelijk teruggeplaatst.

- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha Avanta 28C, 2011).

- * Er liggen sinds 2023 zes zonnepanelen op het platte dak; in 2024 goed voor 1864 kWh opbrengst. In 2023 is daarom ook de dakbedekking vervangen.

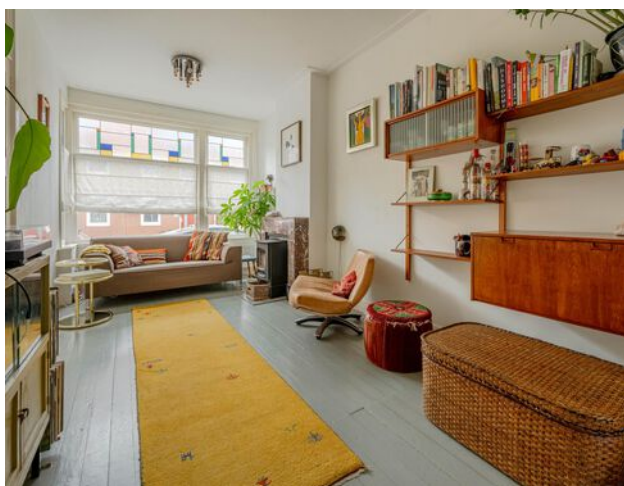
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

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

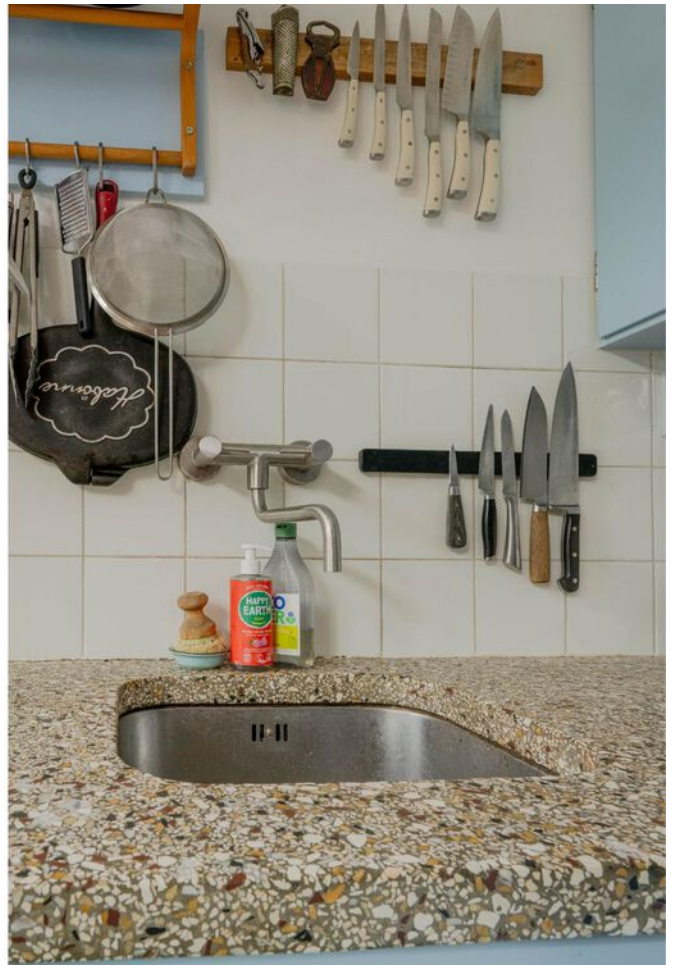
- * Het schilderwerk is in 2024 aan de voorzijde en 2025 aan de achterzijde gedaan (inclusief de balustrades), recent is de zinken dakgoot op de bovenste etage en het loodwerk vernieuwd, ook is het voegwerk van de achtergevel aangepakt.

HEERLIJK BALKON
GELEGEN OP HET
ZUIDEN!















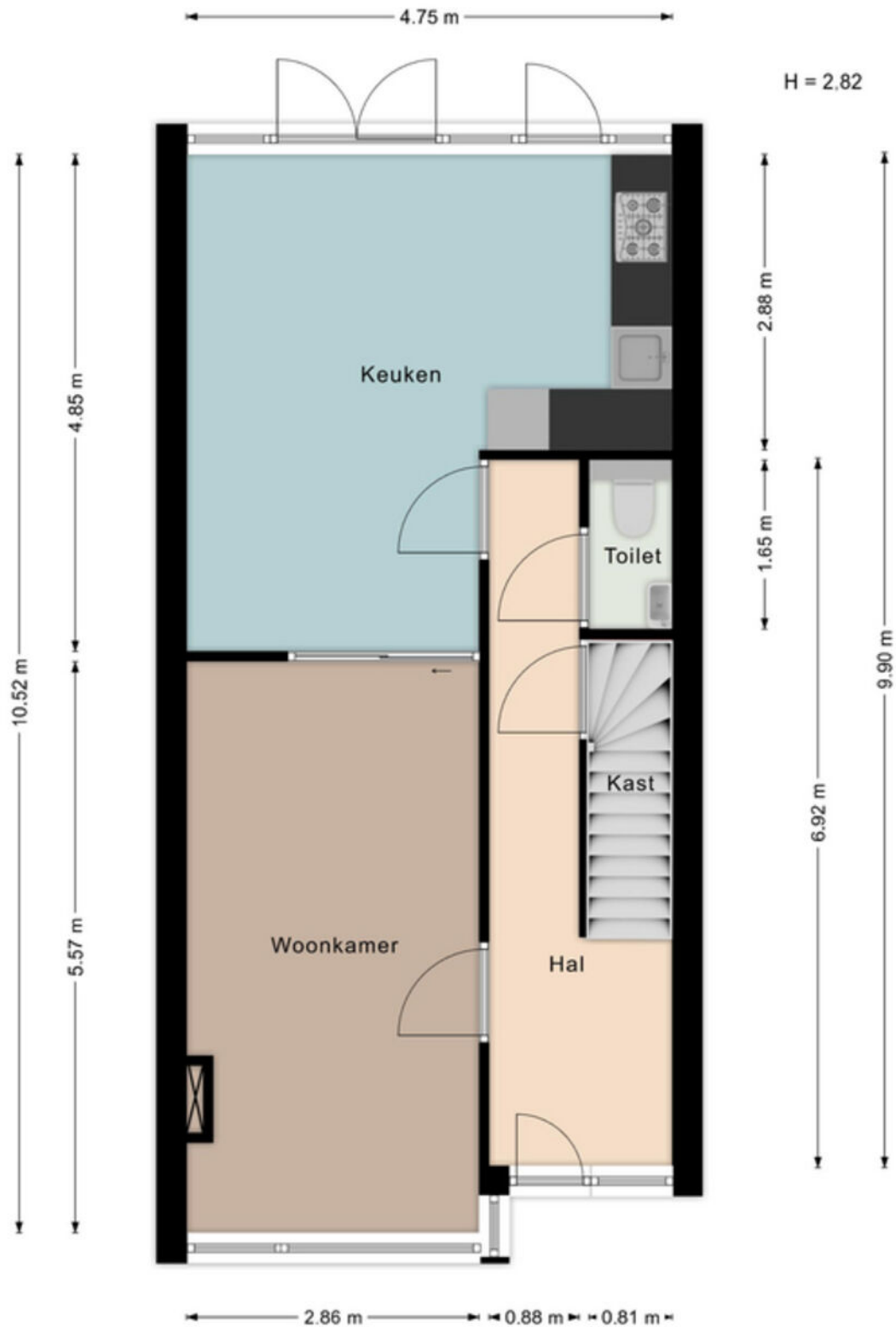
NETTE BADKAMER
OP DE EERSTE
VERDIEPING





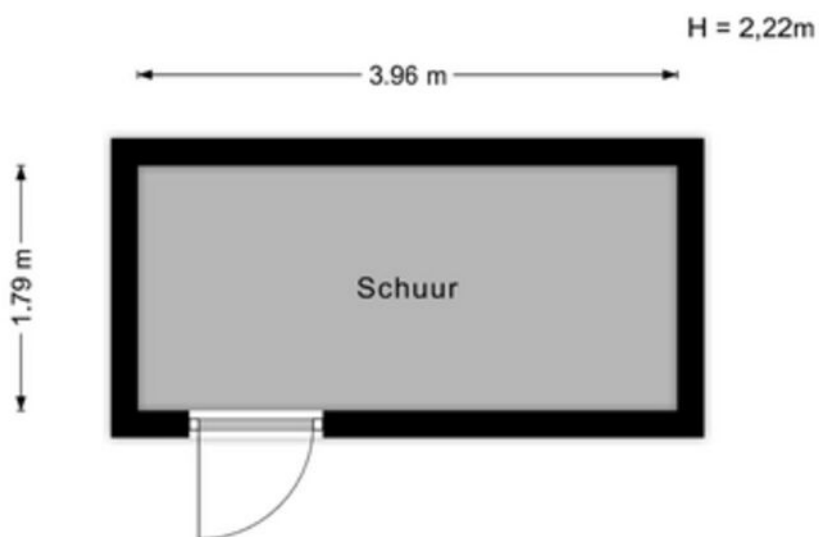


PLATTEGROND BEGANE GROND



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

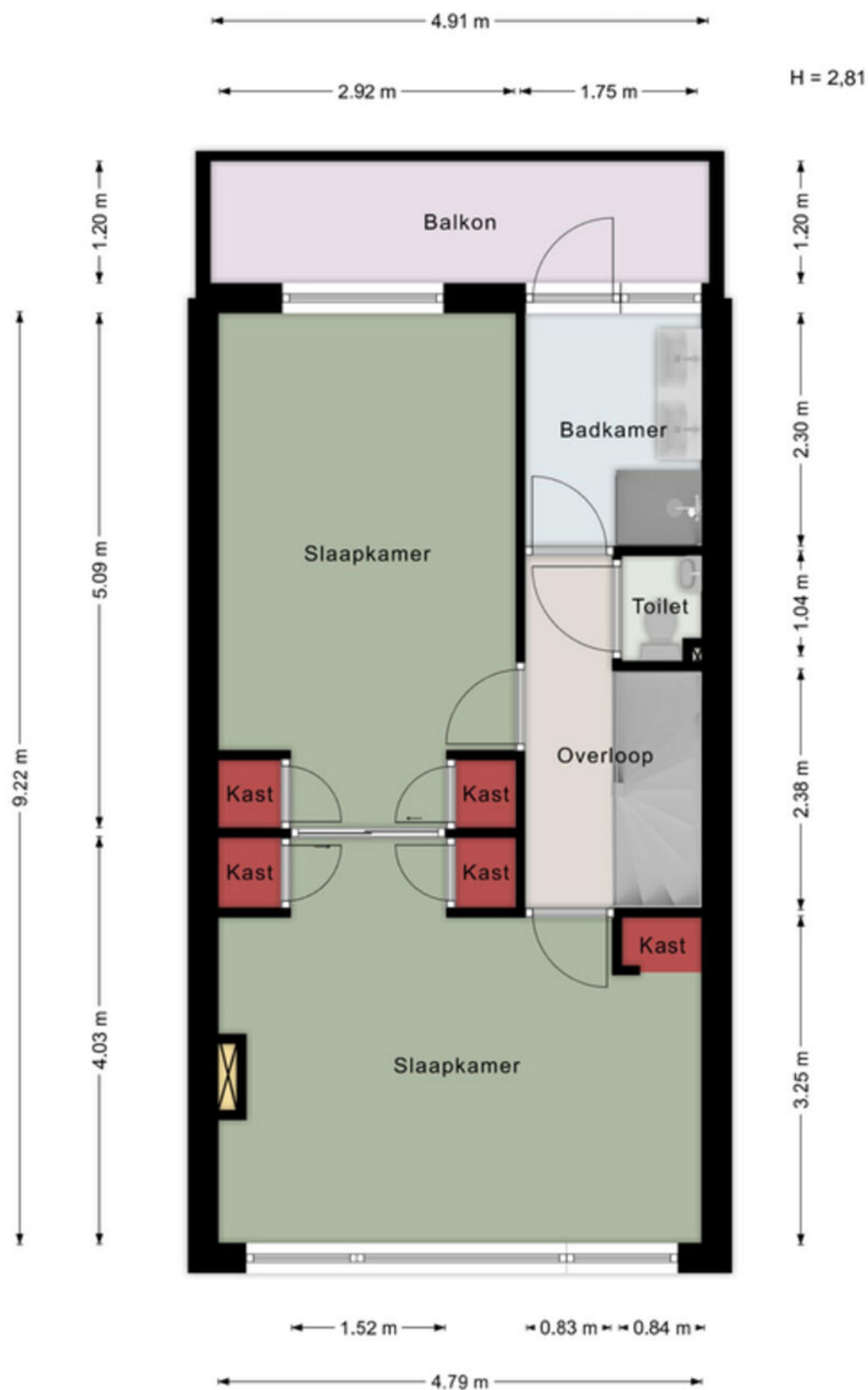


Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

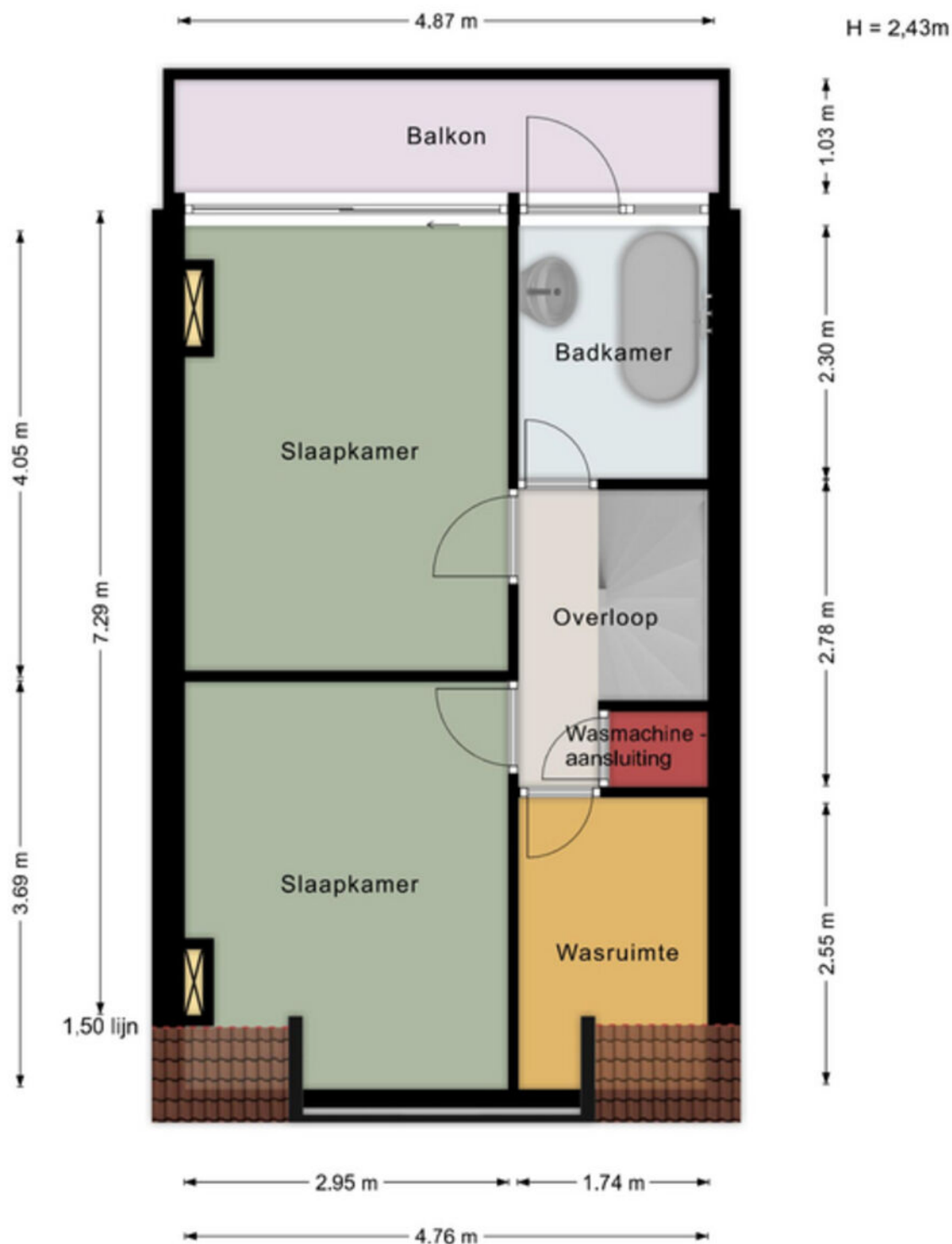
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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.



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

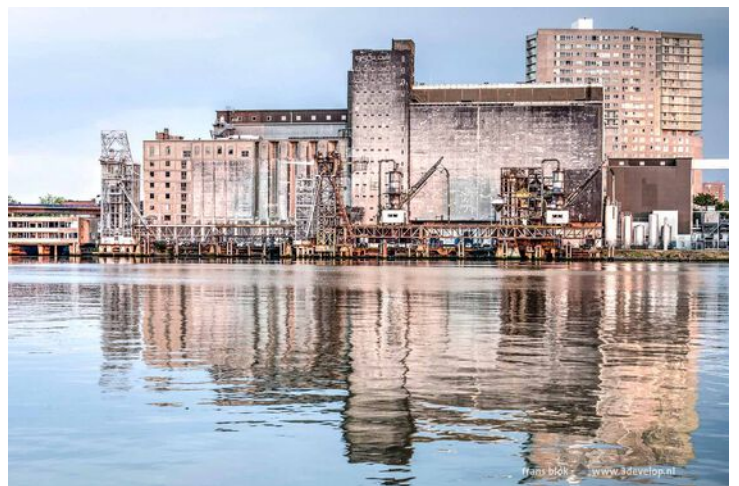
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsheerenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!



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

