



3082 VP ROTTERDAM

DE QUACKSTRAAT 35



VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.



131 m² wonen



5 slaapkamers



2015



156 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	€ 550.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	131 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	471 m ³
Perceeloppervlakte	156 m ²

INDELING

Aantal kamers	6 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Rolluiken, zonnepanelen

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 7430
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Achtertuin	62 m ² (9.4 m diep en 6.6 m breed)
Ligging tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DE QUACKSTRAAT 35



UNIEK AANBOD! HOEKWONING UIT 2015 OP EIGEN GROND MET ENERGIELABEL A!

Uit het toenmalige project 'Voornsehof' bieden wij nu een aantrekkelijke, goed verzorgde 6 kamer hoekwoning aan met totaal 131 m² woonoppervlakte. De Quackstraat 35 heeft ten opzichte van de tussenwoningen veel voordelen. Behalve meer lichtinval, is de woning ruimtelijk gelegen en omringd door veel groen. Daarnaast is het dak voorzien van maar liefst 10 zonnepanelen en de kozijnen aan de buitenzijde op de eerste en tweede verdieping allemaal voorzien van rolluiken. De foto's spreken tot de verbeelding, dus kom het totaalplaatje bekijken.

Welkom in Oud-Charlois! Aan de voorzijde is de straat doodlopend, waardoor er sprake is van weinig verkeer. Vanuit de straat loop je zo naar de naastgelegen speeltuin welke zorgt voor vele uren speelplezier voor de kinderen. Verder wordt de wijk gekenmerkt door veel karakteristieke bebouwing en historische kernen. Ook de ligging ten opzichte van het stadscentrum een pré. Op een paar minuten loopafstand is zowel een tram- en bushalte. Aan de rand van de wijk begint het bekende Zuiderpark met daarin kilometers recreatieplezier. Het hart van Zuid is binnen handbereik met daarbij het winkelcentrum Zuidplein en het regionaal georiënteerde bus- en metrostation. En... er is nog meer te beleven. Kortom, alles is op Zuid.

Persoonlijke noot van de verkopers: "Wij hebben 10 jaar geleden deze woning gekocht vanuit de nieuwbouw en er al die tijd met heel veel plezier gewoond. Vanuit de woning zijn eigenlijk alle faciliteiten die de grote stad te bieden heeft letterlijk om de hoek. Of het nu gaat om een paar uurtjes heerlijk recreëren in één van de grootste stadsparken van Nederland het Zuiderpark of toch

liever een uurtje zonnen aan de Maas, het is allemaal mogelijk. Binnen 10 minuten sta je, via de fietstunnel onder de Maas, in het hart van het Rotterdamse centrum. De buurt hoeven we gelukkig niet te gaan missen want we hopen te verhuizen naar een woning een paar straten verderop, die wat betreft onze toekomst plannen meer mogelijkheden biedt. Wij zijn ervan overtuigd dat u een woning koopt waar u nog jaren met heel veel plezier zult wonen."

Waarom zou je nog verder zoeken? Hartelijk welkom voor een bezichtiging.

Indeling:

Begane grond:

- * Keurig bestraatte voortuin met groene erfafscheiding, groen, waaronder 2 boompjes en toegang tot de zijtuin.
- * Woningentree; gang voorzien van laminaatvloer en meterkast.
- * Toiletruimte voorzien van moderne betegeling, wandtoilet en fonteintje.
- * Woonkamer voorzien van laminaatvloer, trapkast, keurige wand- en plafondafwerking, groot zijraam en schuifpui naar de achtertuin.
- * Open keukenruimte voorzien van een zijraam en een moderne inbouwkeuken met inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigschouw, combimagnetron (2 jaar oud), vaatwasmachine, koelkast en inbouwspots onder de hoge kasten.

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

LEES ALLES OVER DE QUACKSTRAAT 35



Achtertuint:

- * Bestraatte achtertuin gelegen op het westen, voorzien van gazon met kunstgras, houten schuur (ca. 6 m²) en achterom middels een afgesloten achterpad. De achtergevel is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonneschermb en je krijgt de beschikking over een stroompunt en buitenkraantje.
- * Bestraatte zijtuin met eveneens een mogelijkheid om de tuin te verlaten.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en vaste kastenwand.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer.
- * Luxe badkamer voorzien van moderne betegeling, inloopdouche, ligbad extra (wand)toilet en wastafelmeubel (1 jaar oud).
- * Slaapkamer III aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en een zijraam.

Tweede verdieping:

- * Royale overloop voorzien van laminaatvloer.
- * Berg/wasruimte voorzien van tegelvloer, witgoedaansluitingen en een 3e toilet (sanibroyeur).
- * Slaapkamer IV aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, veel bergruimte achter knieschotten en fraaie nokhoogte.
- * Slaapkamer V aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, vaste kastenwand, veel bergruimte achter knieschotten en fraaie nokhoogte.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A, geldig tot 28 december 2030.
- * De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing. De schuifpui is van aluminium.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening

middels stadsverwarming.

- * Het dak is voorzien van 10 zonnepanelen.
- * De woning is op de eerste en tweede verdieping voorzien van rolluiken en op de begane grond is er aan de achterzijde een elektrisch bedienbaar zonneschermb.
- * Het schilderwerk aan de buitenzijde op de begane grond is in 2024 uitgevoerd.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 131 m²
- * Externe bergruimte ca. 6 m²
- * Inhoud ca. 471 m³
- * Perceel 156 m²

Bouwjaar woning	: 2015
Oplevering	: In onderling overleg

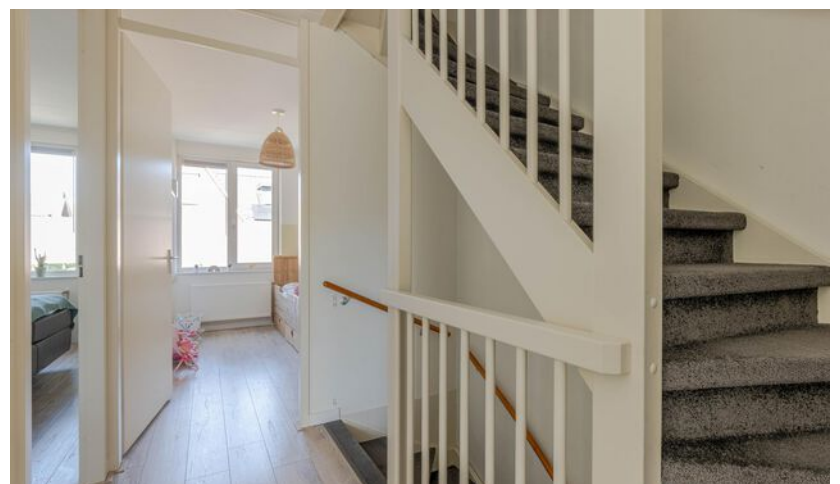
UNIEK AANBOD!







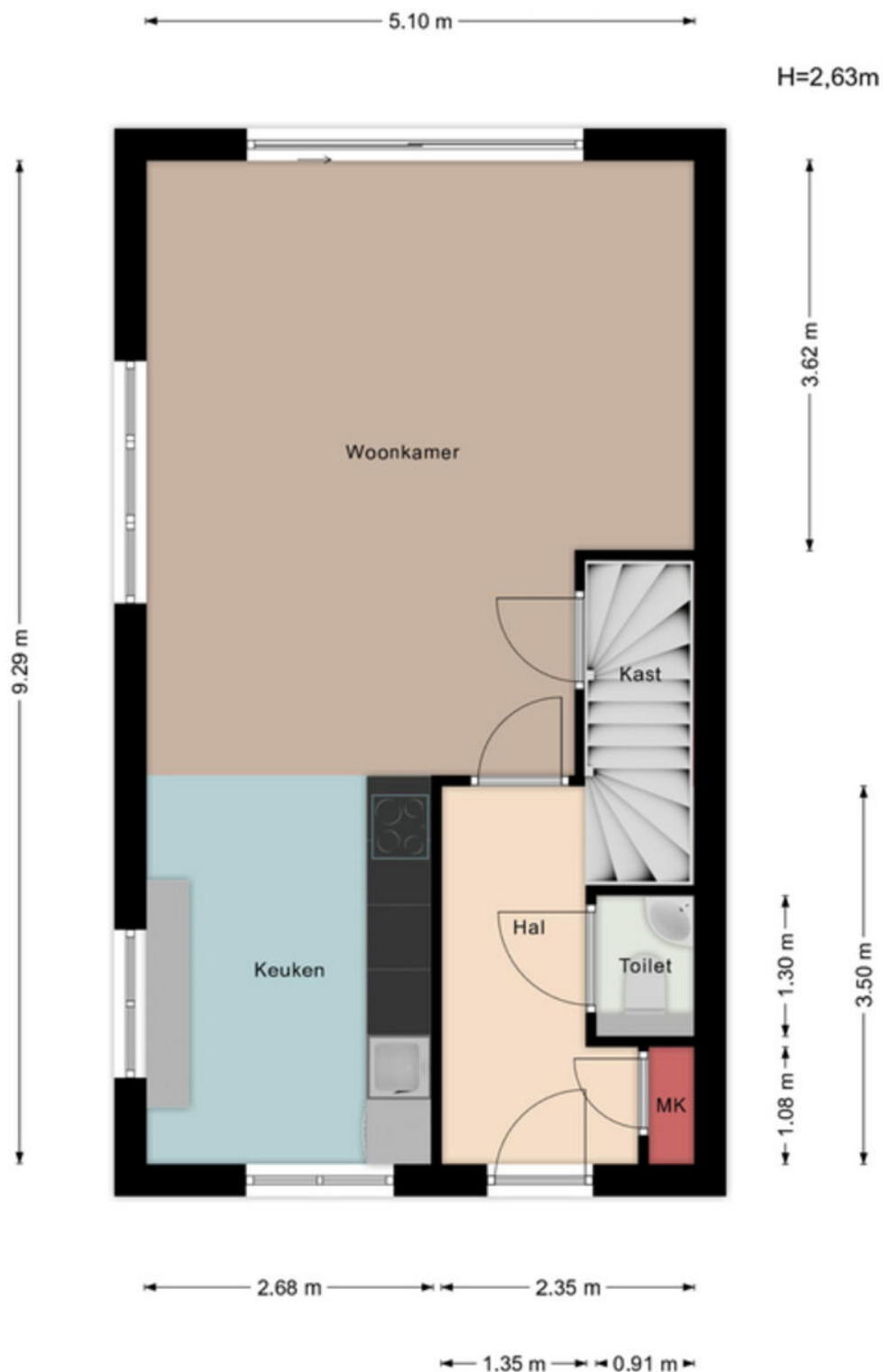






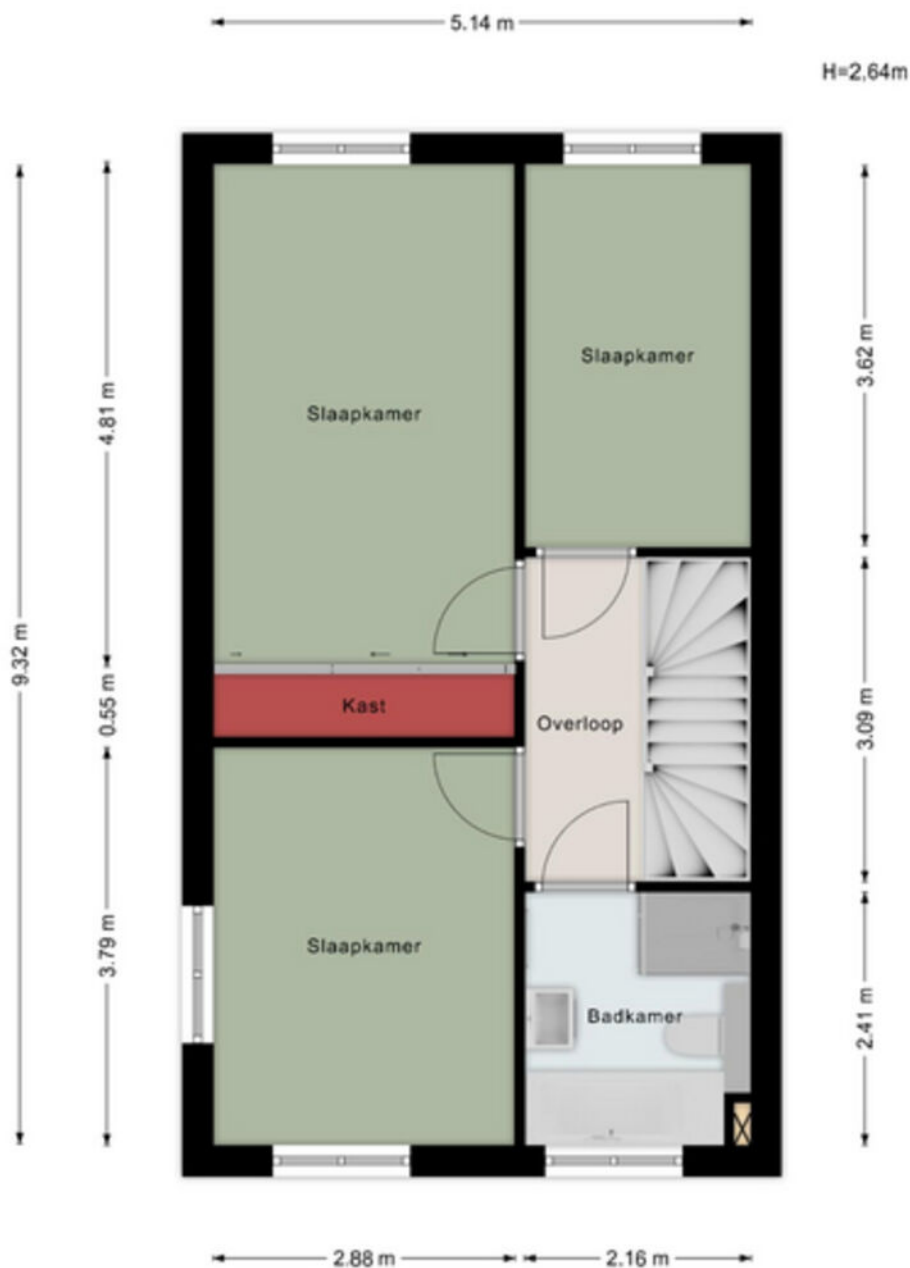


PLATTEGROND

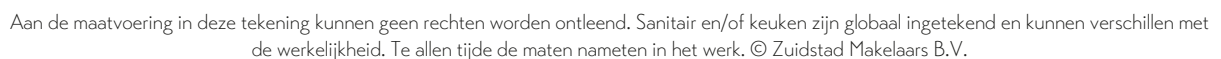


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



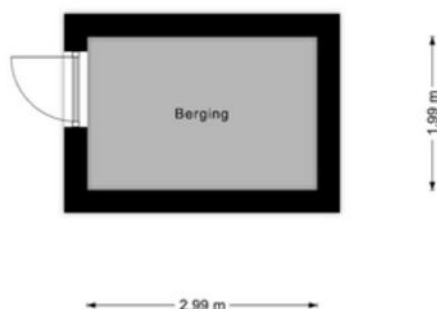
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



PLATTEGROND



De Quackstraat 35- 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.

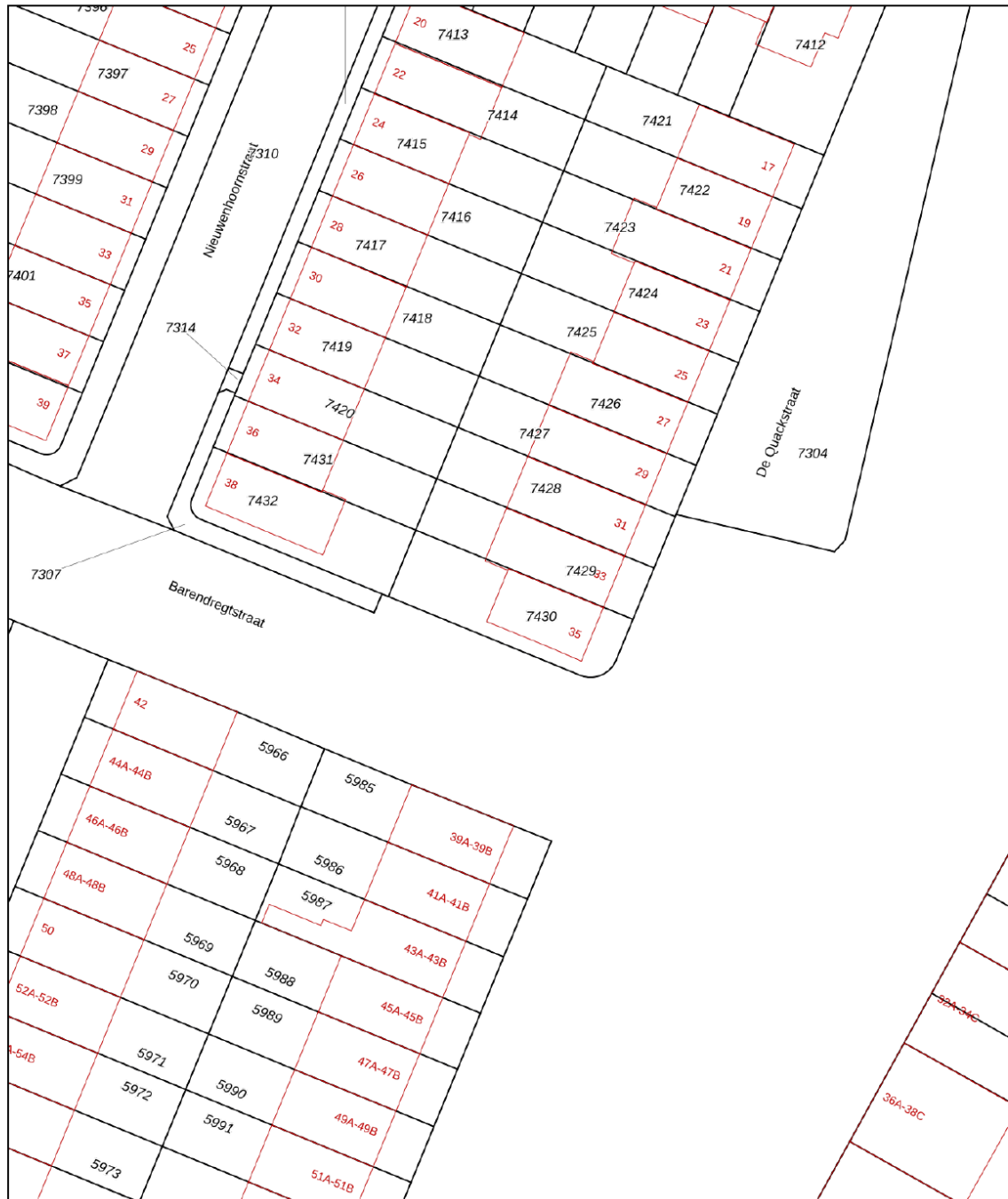
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: WKK



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Charlois
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7430
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Vitrages	x		
Rol gordijnen	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafelmeubel	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Speelhuisje voor de kinderen ca. 170x170	x		



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


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!



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

