



3082 VK ROTTERDAM

# NIEUWENHOORNSTRAAT 64 A



VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



87 m² wonen



4 slaapkamers



1939



-e woonlaag





## 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.

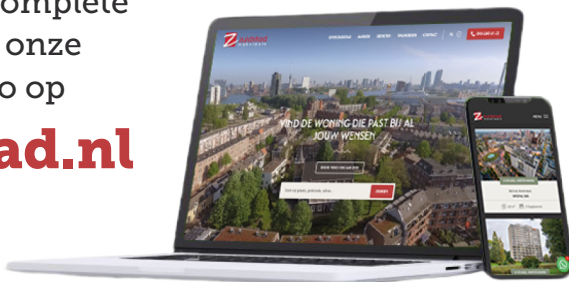
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 250.000 k.k. |
| Oplevering | Kan snel!      |

## BOUWVORM

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Soort Object | Bovenwoning         |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw      |
| Bouwjaar     | 1939                |
| Soort Dak    | Zadeldak met pannen |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 87 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 10 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                      | 347 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| Aantal Kamers    | 5 (Waarvan 4 slaapkamers)                    |
| Aantal Woonlagen | 3 woonlagen                                  |
| Gelegen Op       | 1e en 2e verdieping en een zolder verdieping |
| Voorzieningen    | Tv kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie    |

## ENERGIE

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Energielabel | <b>F</b>        |
| Isolatie     | Geen isolatie   |
| Verwarming   | Cv ketel        |
| Warmwater    | Geiser eigendom |
| Cv-ketel     | Bosch 2011      |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois, sectie B, nr. 5977 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                        |

## VVE CHECKLIST

|                    |   |
|--------------------|---|
| VvE is niet actief | - |
|--------------------|---|

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 64 A



## VERBOUW JIJ DEZE DUBBELE BOVENWONING NAAR JE EIGEN WENSEN?

De Nieuwenhoornstraat 64 A is een ruime jaren '30 woning met veel ruimte en potentie. Via je eigen voordeur leidt de trapopgang je naar de eerste verdieping met de ruime woonkamer en aan de achterzijde een heerlijk balkon op de zonzijde. Op de tweede en zolderverdieping zijn meerdere slaapkamers en nóg een balkon. Echt een pand voor de klussers onder ons!

Charlois is een fijne plaats om te wonen! Veel positieve ontwikkelingen dragen bij aan een goed woonklimaat en dat merk je! Aantrekkelijk zijn vooral de voorzieningen die de wijk kenmerken: ruim aanbod van ontspanning zoals parken en groene plaatsen, bereikbaarheid door uitstekende uitvalswegen en goed openbaar vervoer. Verder zijn er tal van winkelmogelijkheden zoals Zuidplein, de Dorpsweg, Plein 1953 en aan de Wolphaertsbocht!

Zie jij de mogelijkheden? Pak je kans!

### Indeling:

#### Eerste verdieping:

- \* Trapopgang naar de gang; toiletruimte met duoblok en lichtgroene betegeling.
- \* Royale doorgebroken woonkamer met gashaard opstelling, behangwanden en deur naar het:
- \* Balkon op het oosten gelegen.
- \* Kleine slaapkamer aan de voorzijde.
- \* Keukenruimte met eenvoudige opstelling en voorzien van diverse apparatuur: gaskookplaat, oven en koelkast. tevens een deur naar het balkon.

#### Tweede verdieping:

- \* Overloop met een vaste kast.
- \* Kleine slaapkamer aan de voorzijde.
- \* Grtslaapkamer aan de voorzijde.

- \* Grote slaapkamer aan de achterzijde met een kast en deur naar het:
- \* Balkon op het oosten gelegen.
- \* Doucheruimte met inloopdouche en gedeeltelijk betegeld.

### Zolderverdieping:

- \* Grote zolderkamer voorzien van en dakraam en de opstelling van de CV-ketel.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel F, geldig tot 27 mei 2034.
- \* 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. Wat betreft de verhuurde benedenwoning is sprake van een reeds bestaande huursituatie, hetgeen wel is toegestaan.
- \* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met enkele beglazing.
- \* Centrale verwarming middels een CV ketel (merk Bosch, 2011, defect) en warmwatervoorziening met een geiser.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.
- \* De notariële overdracht dient bij voorkeur plaats te vinden bij een door verkoper vastgestelde projectnotaris, Van der Straaten Notarissen.

**VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.**





BALKON GELEGEN  
OP HET OOSTEN!





















# 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.

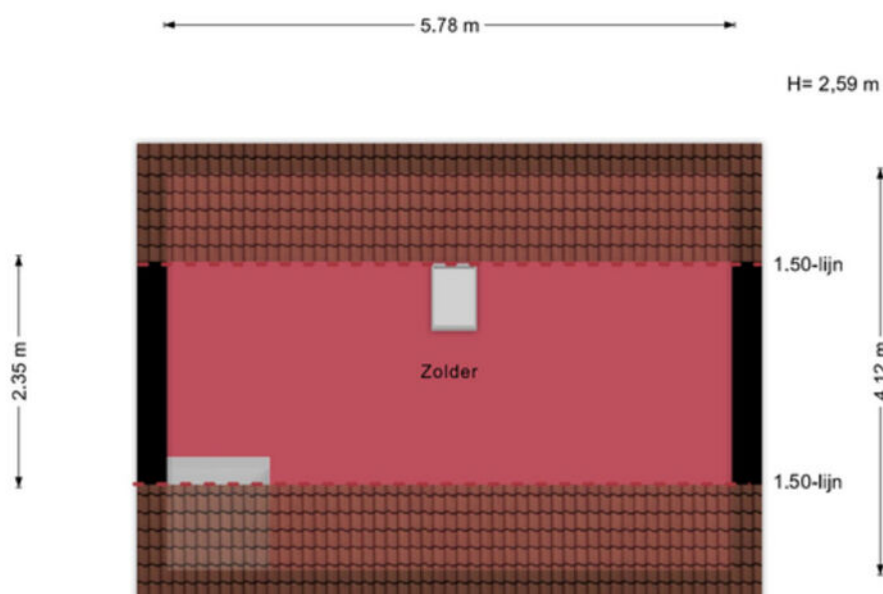
Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



## Nieuwenhoornstraat 64-A - 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.

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.





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!



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



NIEUWENHOORNSTRAAT 64 A ROTTERDAM - 17





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://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

