



zuidstad
makelaars



3082 VD ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 71 A

BIEDEN VANAF € 250.000 K.K.



54 m² wonen



1 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**



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

Bieden vanaf	€ 250.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	54 m ²
Externe Bergruimte	5 m ²
Inhoud	181 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	
Isolatie	Dubbel glas, voorzetramen, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2020

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, B, 6850, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 90,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin, voortuin
Achtertuin	50 m ² (8.54 m diep en 5.9 m breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 71 A



GRATIS AANBOD! FANTASTISCHE BENEDENWONING MET FIJNE VOOR- EN ACHTERTUIN IN OUD-CHARLOIS!

Welkom thuis aan de Nieuwenhoornstraat 71-A in hartje Charlois, een gewild stukje Rotterdam-Zuid. Wees er weer snel bij!

De gehele woning is vanaf 2020 onder handen genomen en gerenoveerd. Achter de authentieke houten voordeur schuilt een fijne woning uit de jaren '30. Allereerst tref je het tochtportaal aan met de gang welke toegang geeft tot de vertrekken. Er is een badkamerruimte met inloofdouche, wastafelmeubel en eigentijdse betegeling. De woonkamer met open keukenruimte biedt veel lichtinval en een moderne inbouwkeuken met allerhande inbouwapparatuur. Middels suite-schuifdeuren is er toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde welke voorzien is van op maat gemaakte kasten. De achtertuin heeft een heerlijk terras waar je kunt genieten van de middag- / en avondzon en de verzorgde tuin. Verder is er een berging en toegang tot het achterpad. Wat wil je nog meer?

De Nieuwenhoornstraat is gelegen in het gemoedelijke Oud-Charlois, een historisch stukje Rotterdam. Vlakbij vind je het Zuiderpark, de Waalhaven en de Maas. Genoeg mogelijkheden voor recreatie. Er zijn veel stadsvoorzieningen, zoals een goede verbinding met het openbaar vervoer (tram, bus, pondje naar Katendrecht), diverse winkels en leuke horecagelegenheden. Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grootste overdekte winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een groot bus- en metrostation.

Persoonlijke noot verkoper:

"Toen ik vijf jaar geleden kwam kijken, gaven de voor- en achtertuin voor mij meteen de doorslag.

Het idee om 's ochtends koffie te drinken in de zon in de voortuin, en 's avonds lekker te eten op het terras in de achtertuin sprak me direct aan. Dat doe ik in de zomer dan ook bijna dagelijks. De achtertuin is echt een klein stukje natuur geworden, al zeg ik het zelf. Hier woont nu ook een vaste mussenfamilie en is er ook af en toe een egel die 's avonds even langskomt. Binnen voelt het huis heerlijk licht dankzij de grote ramen en de suite-deuren, die bijna altijd openstaan. Vijf jaar lang heb ik hier met veel plezier gewoond en het huis én de tuin met liefde opgeknapt."

Is dit wat je zoekt? Kom dan langs voor een bezichtiging Van harte welkom!

Begane grond:

- * Woningentree; tochtportaal met de authentieke wandtegels, gang voorzien van eikenhouten vloer, trapkast met de schakelkast en aansluiting voor de wasmachine en droger.
- * Badkamer voorzien van inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel en moderne wand- en vloerbetegeling.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet en moderne wand- en vloerbetegeling.
- * Tuingerichte woonkamer met open keukenruimte voorzien van eikenhouten vloer, deur naar de achtertuin en middels schuifdeuren toegang naar de slaapkamer.
- * Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van inbouwkeuken met een keramiek werkblad en allerhande apparatuur: inductiekookplaat, schouw afzuigkap, vaatwasmachine, oven en koel-

BIEDEN VANAF € 250.000 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 71 A



vriescombinatie. Verder is er de opstelling van de C.V.-combiketel.

* Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van eikenhouten vloer, gestuukte wanden en plafond en op maat gemaakte wandkasten.

* Gezellige achtertuin gelegen op het westen en voorzien van een heerlijk terras, beplanting, schuur van ca. 5m² en toegang tot het achterpad.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel C, geldig tot 4 augustus 2035.

* 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 (HR++, 2022). De glas-in-lood ramen zijn voorzien van voorzetramen.

* In 2020 is de woning volledig gerenoveerd: De draagmuur bij de keuken is verwijderd en vervangen door een stalen balk, hier is een bouwvergunning voor aangevraagd en afgegeven door de gemeente Rotterdam. Daarnaast is de woning voorzien van een nieuwe keuken, badkamer, elektra, gas en C.V. etc.

* Eind 2023 is het schilderwerk van de buitenkozijnen uitgevoerd.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels eigen combiketel (Nefit, 2020).

* 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.

* Externe bergruimte ca. 5 m²

* Inhoud ca. 181 m³

Bijdrage V.v.E. : € 90,- per maand

Bouwjaar woning : 1939

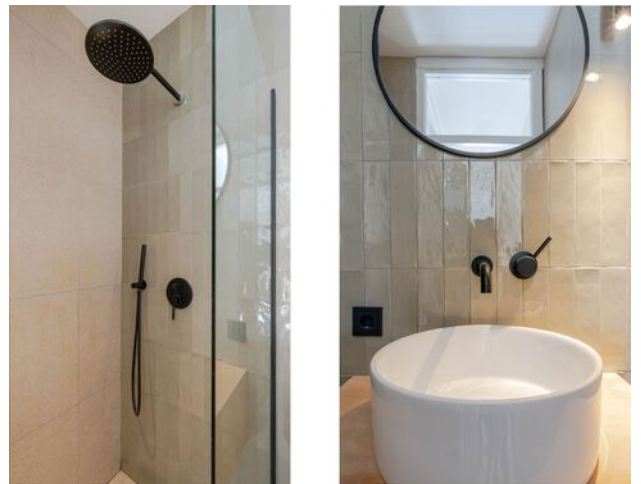
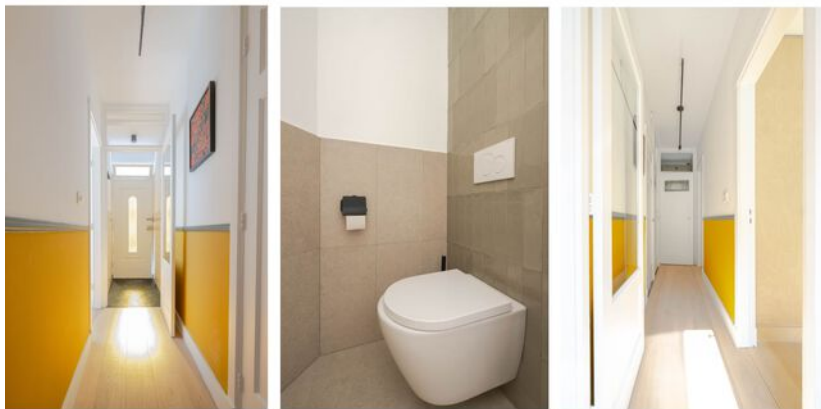
Oplevering : In onderling overleg

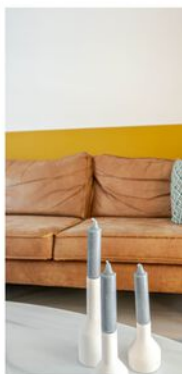
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 54 m²

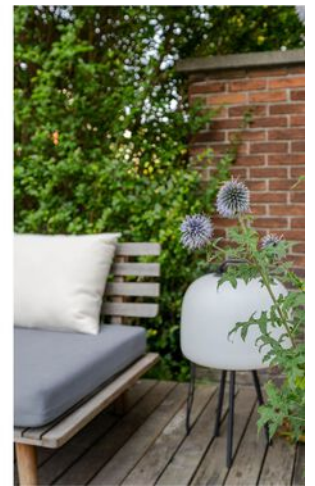


WAT EEN LEUKE
BADKAMER!









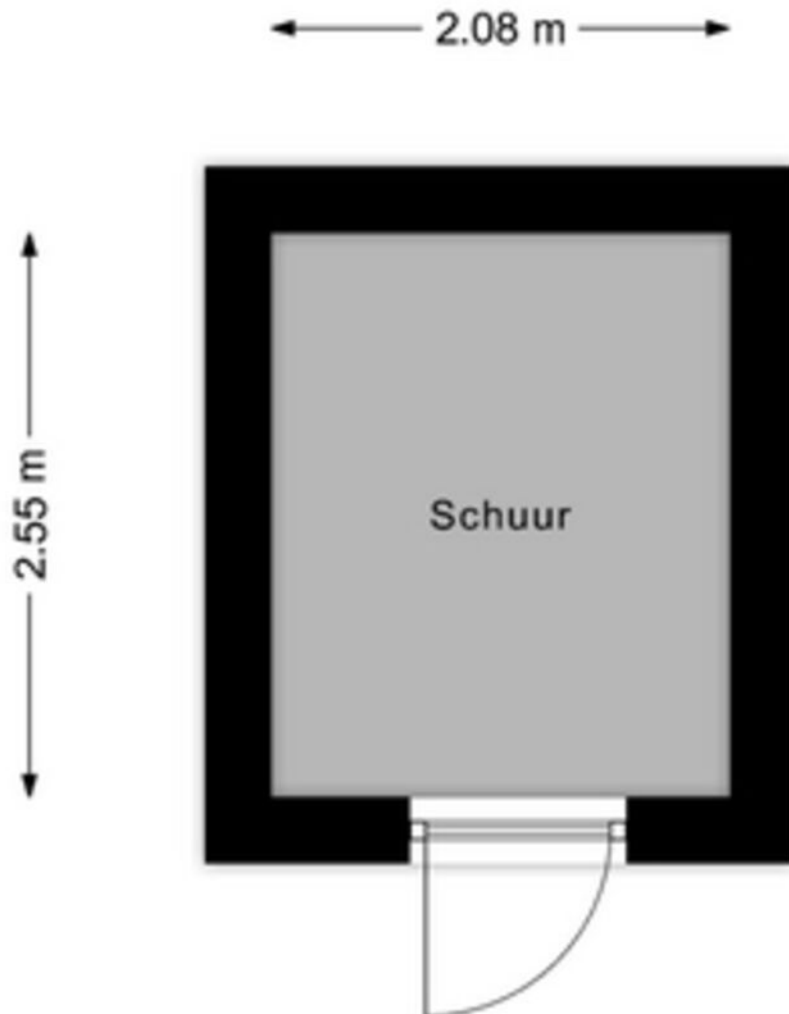


PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
ensuitekasten	x		
Gordijnrails	x		
Vitrages		x	
Rol gordijnen	x		
Parketvloer	x		
entreemat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
voorzetramen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	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)



 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

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



NIEUWENHOORNSTRAAT 71 A ROTTERDAM - 19

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

