



3082 PE ROTTERDAM

ZUIDHOEK 115

VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.



121 m² wonen



4 slaapkamers



1899



84 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 439.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1899
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	84 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 2938
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	97 m ² (19.03 m diep en 5.12 m breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Balkon / dakterras	Balkon
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 115



KARAKTERISTIEKE DIJKWONING IN OUD-CHARLOIS MET EEN ROYALE TUIN EN MAAR LIEFST 4 SLAAPKAMERS.

Deze eengezinswoning heeft veel positieve kenmerken waar je hart sneller van gaat kloppen, zo is er een tuin van 76 m², een viertal goede slaapkamers en een handige kelderruimte in het onderhuis. Dit is echt een huis met mogelijkheden te over!

Bij binnenkomst in de hal op dijkniveau is er toegang tot de keukenruimte, waar een royale inbouwkeuken is geïnstalleerd. voorzien van allerhande apparatuur en een vrije doorgang naar de gezellige woonkamer aan de achterzijde. Vanuit hier is er mooi zicht over de fraai aangelegde achtertuin en het groen wat zich achter de tuin uitstrekt. Naast de 4 fijne slaapkamers, is er een badkamer met een douche, een ligbad en een tweede toilet. In de kelderruimte is bergruimte genoeg, overigens is hier een wasruimte met de witgoed aansluitingen, ideaal!

Oud-Charlois is een populaire wijk van Rotterdam. Je vindt er tal van uitstekende woonvoorzieningen en de sfeervolle plekjes in de wijk, samen met de goede ligging, geven het geheel veel aantrekkingskracht. Diverse winkelcentra, leuke ontmoetingsplaatsen, speelplaatsen, scholen, opstapplaatsen voor tram en bus en een snelle verbinding naar het centrum van Rotterdam en winkelcentrum Zuidplein. De uitvalswegen richting de ring rond de stad zijn vlot aan te rijden.

Persoonlijke noot verkoper: "Het was altijd fijn wonen voor mij aan de Zuidhoek. Waarom? Afgezien van het mooie grote huis en de ruime tuin voelt het soms bijna alsof je landelijk woont door het vele groen achter de huizen, de nabijheid van het Zuiderpark en de sfeervolle straat met gezellige en betrokken burens."

Een van onze makelaars laat je de woning graag zien!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree; hal voorzien van tegelvloer met toegang tot de keukenruimte, het toilet en trapopgang naar de bovenverdieping.
- * Toiletruimte met wandtoilet en half betegeld.
- * Keukenruimte met tegelvloer welke is uitgerust met een ruim opgezette hoekinbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur: (Boretti) 6-pits gasfornuis met dubbele oven, schouw afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, combimagnetron; open verbinding met de woonkamer.
- * Riante tuingerichte woonkamer met een deur naar het balkon, voorzien van een laminaatvloer, nette wanden en plafond, vaste kast, airco-unit, houtkachel en deur naar de kelderruimte.
- * Balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten met trapafgang naar de achtertuin.

VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.

LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 115



- * Kelderruimte (ca. 43 m²) voorzien van de meterkast en een wasruimte met witgoedaansluitingen, een radiator en een kunststof keukenblok met spoelbak.

- * Strak aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten met een houten vlonderterras, betegeling, verschillende plantenbakken, schuttingen, een achterom, plantenkas binnen voorzien van planken en rondom van bakken voor beplanting, onder het balkon een houten berging en toegang tot de kelderruimte.

Eerste verdieping:

- * Overloop met tapijtvloer, vaste kast, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

- * Grote slaapkamer I aan de achterzijde over de volledige breedte van de woning, welke beschikt over een laminaatvloer, strakke wanden en plafond, een inbouwkast, een airco-unit en een deur naar het balkon.

- * Balkon aan de achterzijde op het zuidwesten.

- * Slaapkamer II aan de voorzijde met laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

- * Badkamer met een douchecabine, wastafelmeubel, designradiator, toilet, ligbad en mechanische ventilatie.

Zolderverdieping:

- * Slaapkamer III aan de voorzijde met een dakkapel en deels geïsoleerde wanden.

- * Slaapkamer IV aan de achterzijde met een dakkapel en reeds geïsoleerde wanden.

Algemeen:

- * Eigen grond.

- * Energielabel D, geldig tot 4 augustus 2035.

- * 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.

- * De woning is grotendeels voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing (achterzijde deels voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing).

- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel.

- * Er is glasvezel aangelegd tot in de woning.

- * Een groot gedeelte (74 m²) van de achtergelegen tuin is van de gemeente Rotterdam en tot op heden door verkoper kosteloos in gebruik.

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

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 121 m²

- * Overig inpandige ruimte ca. 43 m²

- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 11 m²

- * Externe bergruimte ca. 5 m²

- * Inhoud ca. 540 m³

- * Perceel 84 m²

Bouwjaar woning : 1899

Oplevering : In onderling overleg

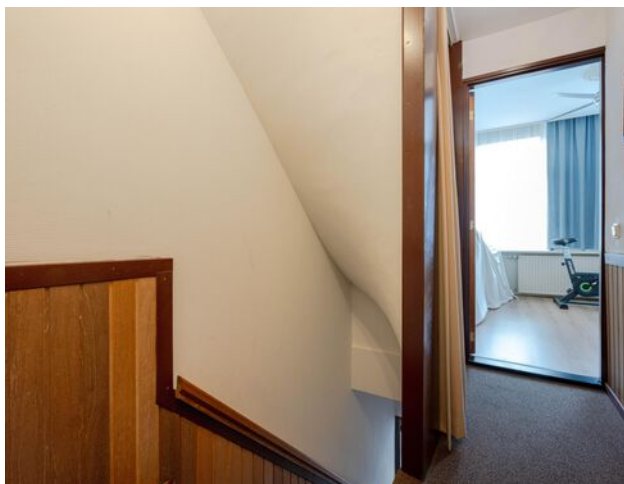
KARAKTERISTIEKE
WONING IN OUD-
CHARLOIS!







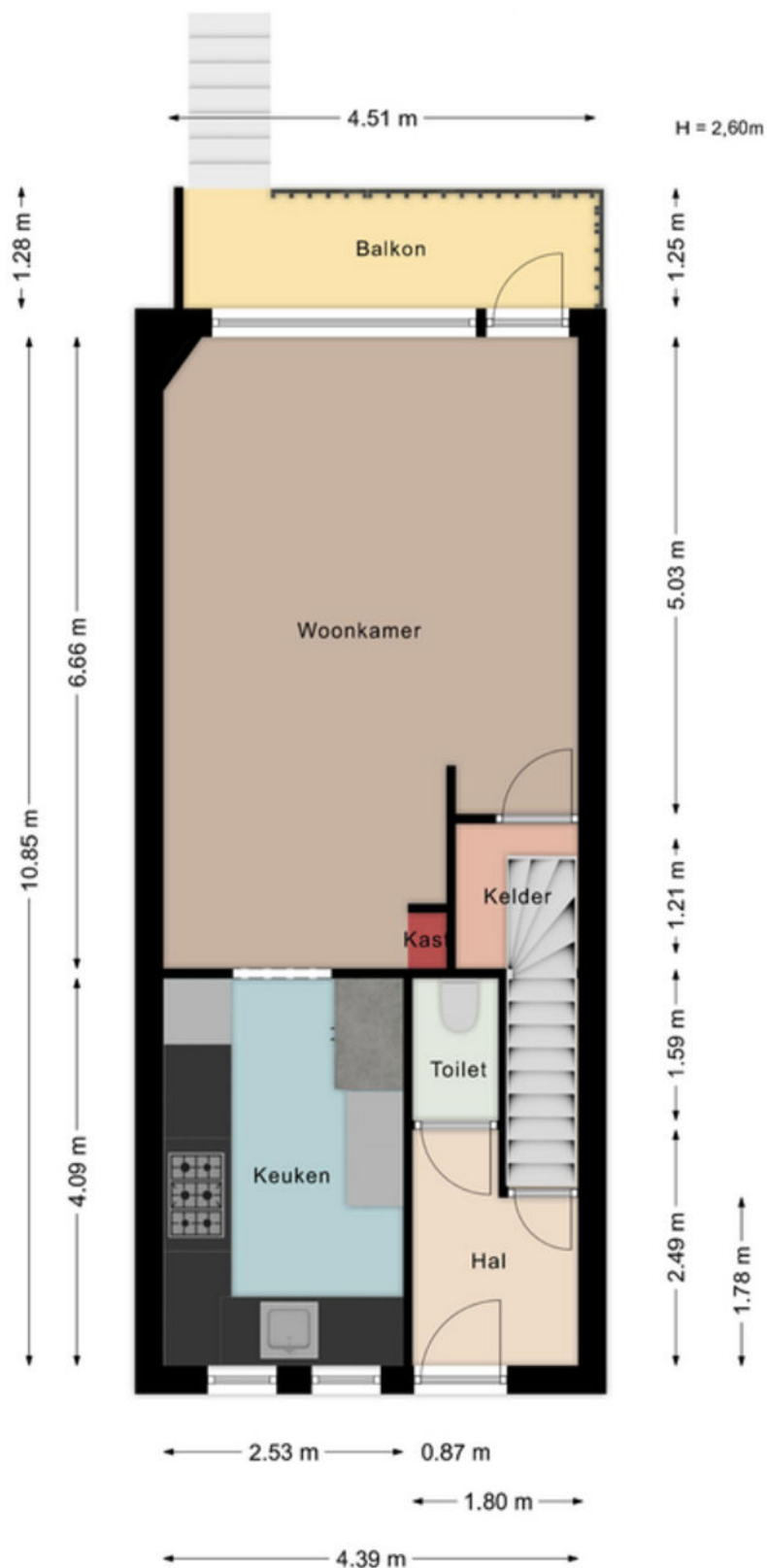






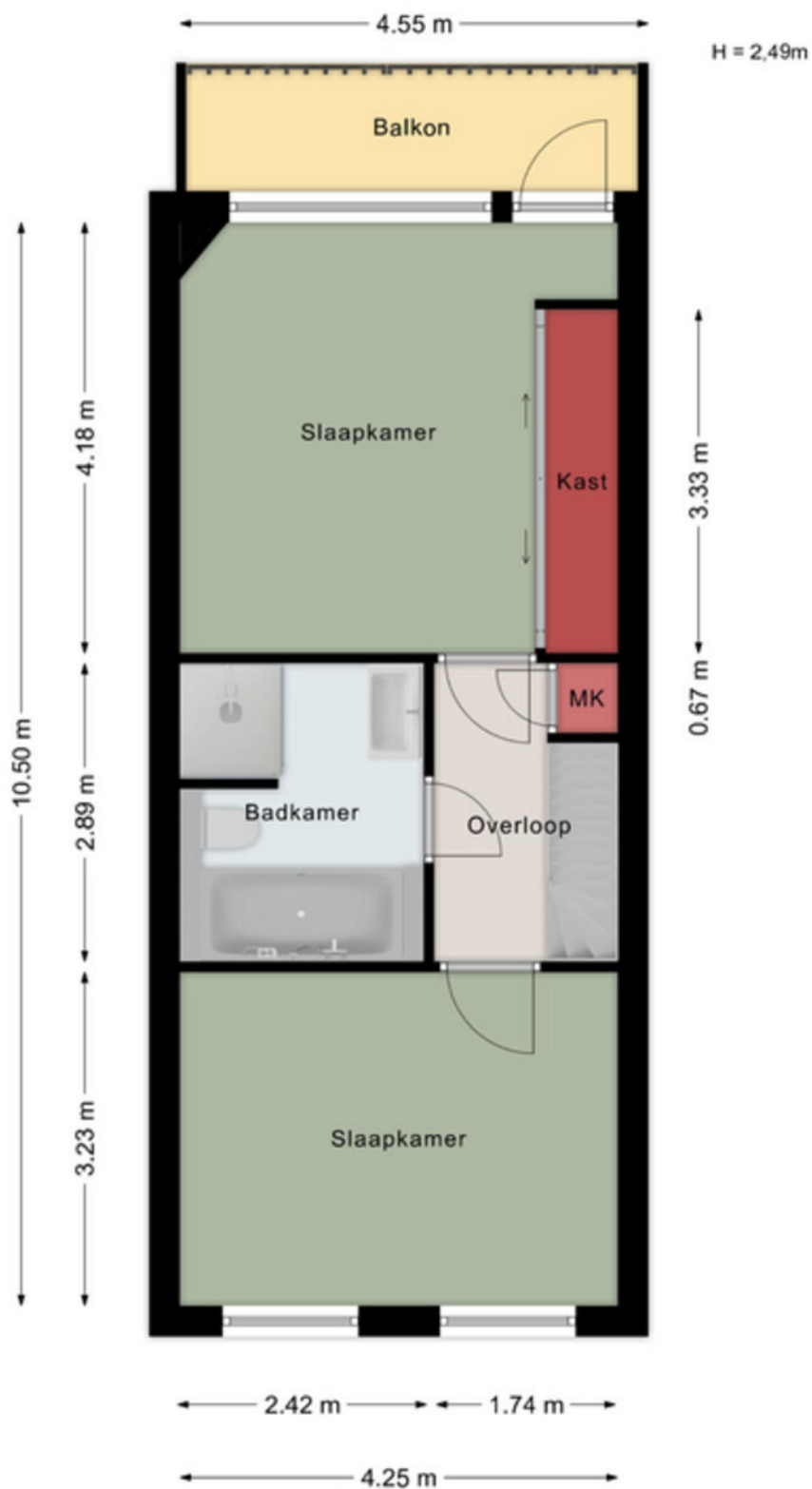


PLATTEGROND



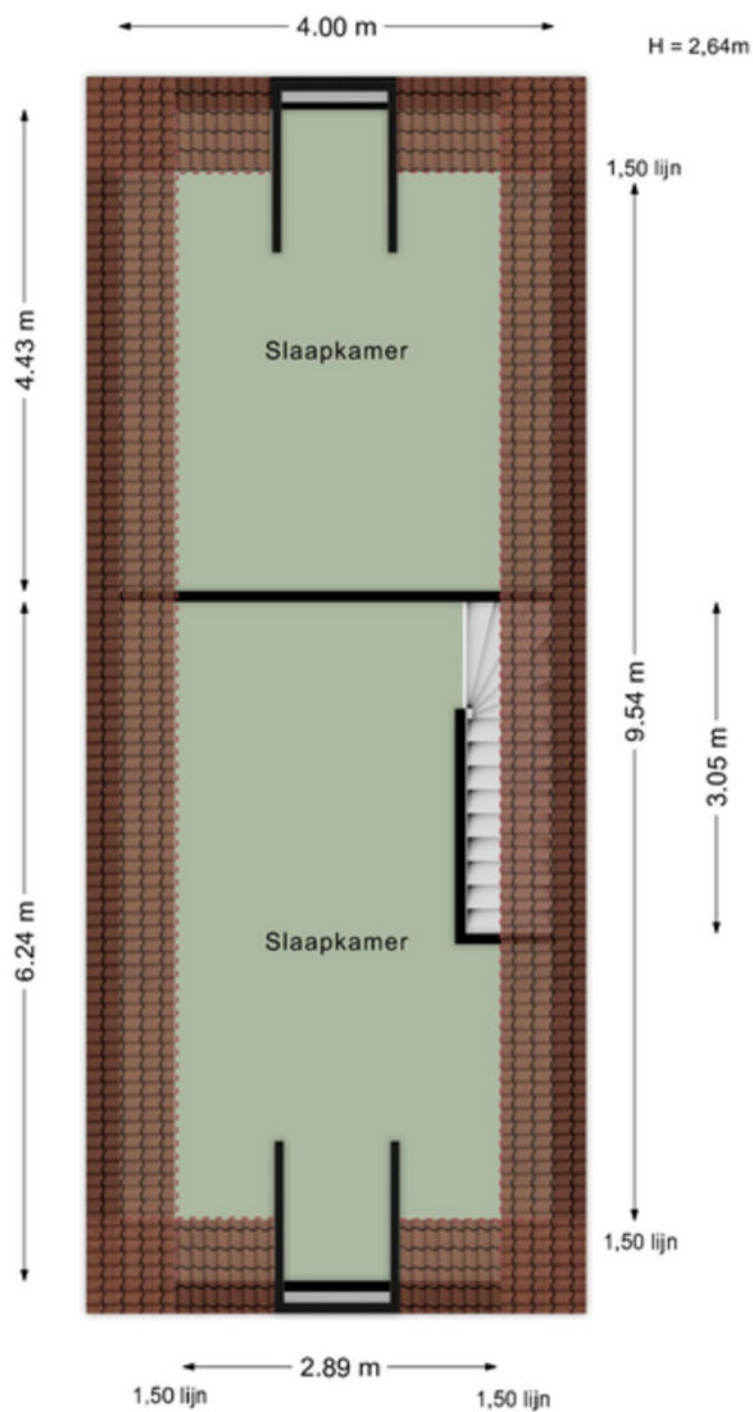
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



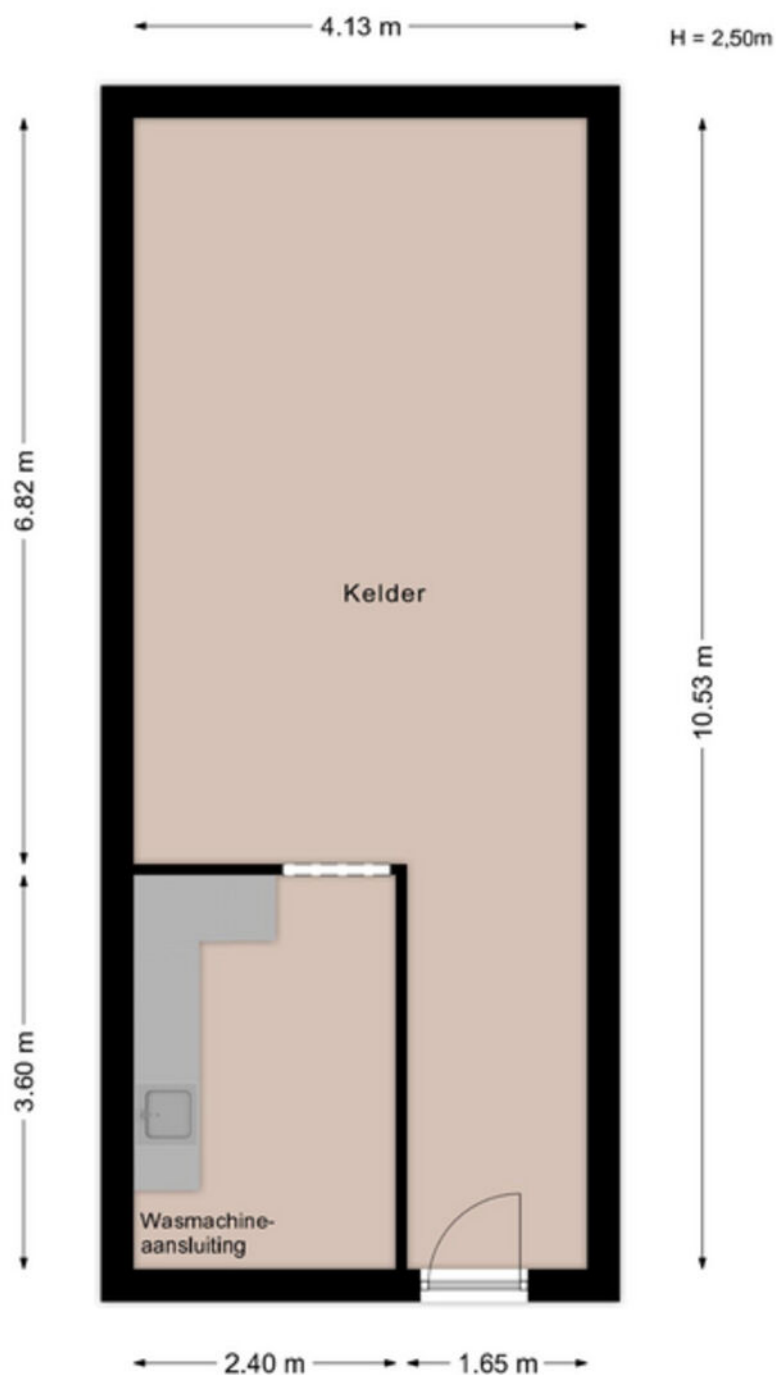
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



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



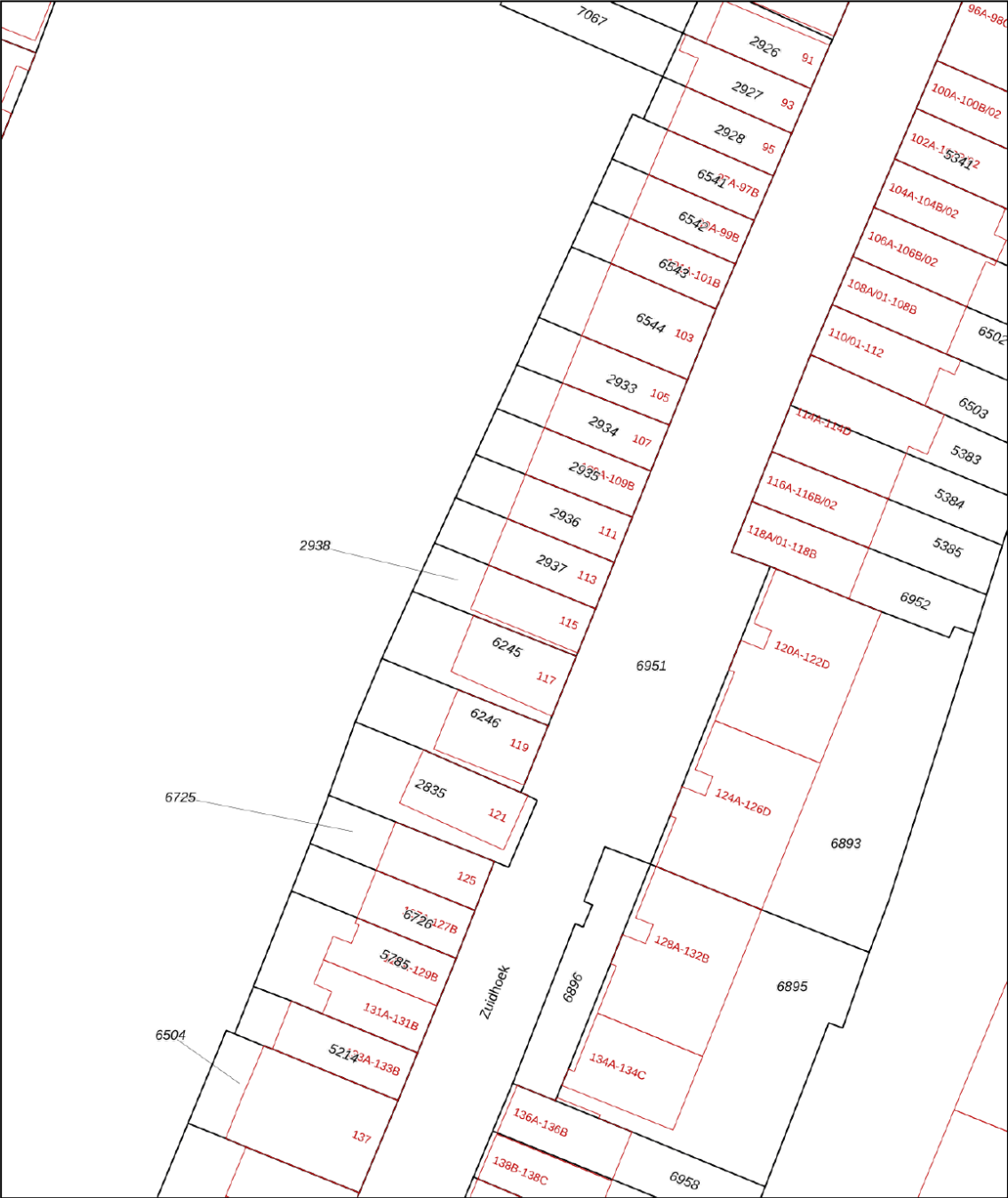
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: PJK



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Charlois
Sectie B
Perceel 2938

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
plafondventilatoren met licht (3 stuks)	x		
open plankenkast/roomdivider woonkamer, planken bij de trap naar de kelder	x		
3 zwevende planken in de keuken, ingebouwde plankenkasten op zolder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
hordeur woonkamer/balkondeur en raam slaapkamer	x		
blauwe gordijnen voorkamer		x	
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
alle tafels in de woonkamer, groot TV meubel			x
set van 6 rotan eetkamer stoelen + zitkussens op maat			x
set van 2 leren bankstellen plus 2 poefs			x
toebehoren houtkachel, waaronder houtsplitter en haardstel	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
vrieskast en koelkast in de kelder			x
wasmachine en droger in de kelder			x
RVS rekje voor kruidenpotjes van Verstegen (zonder potjes)	x		
2 magnetische rails voor messen	x		
RVS keukenrail voor s-haken (zonder haken)	x		
RVS wandhouder voor koffiefilters	x		
2 RVS wandhouders voor theedoeken/handdoeken	x		
RVS plankje voor voorraadpotten	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Spiegel boven wastafel, spiegel in slaapkamer	x		
Badkamer 2 houders voor tandenpoetsbakers	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
grote parasol in de tuin incl. wasbare hoes	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Meerdere grote en massieve houten plantenbakken (geïsoleerd)	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Broei)kas	x		
3 zeer grote stenen plantenbakken met pergola van hout	x		
bouwmaterialen voor afbouw zolder en schutting	x		
Gardena tuinslanghaspel	x		
reservetegels	x		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

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

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

 Eindinspectie in de woning

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 Ondertekenen van koopovereenkomst

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

