



zuidstad
makelaars



3073 RN ROTTERDAM

ZWIJNDRECHTSESTRAAT 32

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



97 m² wonen



3 slaapkamers



1904



81m² 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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	In aanmelding
Bouwjaar	1904
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	97 m ²
Inhoud	355 m ³
Perceeloppervlakte	81 m ²

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Ferrolli 2023

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding Charlois F 1173

Eigendomssituatie Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin Achtertuin

Achtertuin 9 m² (5.41 m diep en 1.69 m breed)

Ligging tuin Zuidoost

Parkeergelegenheid Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 32



EEN WONING VOL KARAKTER EN EXTRA'S... DAT MOET JE GEWOON ZELF KOMEN BELEVEN!

Aan het begin van de 20e eeuw – in 1904 om precies te zijn – verschenen de eerste rijtjes arbeiderswoningen aan de Zwijndrechtsestraat in de wijk Bloemhof. Wat ooit een poldergebied was, is inmiddels uitgegroeid tot een levendige en goed voorziene stadswijk. Zodra je de straat in loopt, proef je de historie: charmante gevels en prachtige glas-in-lood ramen geven de straat een authentieke sfeer.

Binnenin de woning gaat die beleving verder. De woonkamer is afgewerkt met een karakteristieke houten vloer. De uitstraling is fris en aanspreken. In de keuken is volop ruimte om uitgebreid te koken of gezellig te bakken – een ideale plek voor de kookliefhebber! De badkamer bevindt zich beneden, plus nog een extra slaapkamer.

Boven bevinden zich de twee andere prettige slaapkamers. Een groot pluspunt: er liggen 6 zonnepanelen op het dak en daarbij is er een thuisaccu geïnstalleerd. En dan is er nog het knusse tuintje aan de achterzijde, waar je in de zomermaanden heerlijk buiten zit.

De woning ligt in de gezellige wijk Bloemhof, waar je allerlei voorzieningen binnen handbereik hebt. Denk aan de winkelboulevard Zuid, het overdekte winkelcentrum Zuidplein en diverse openbaar vervoeropties zoals de bushalte aan de Lange Hilleweg. Op loopafstand vind je ook een tramhalte aan de Hillevliet. Binnen 10 minuten fietsen sta je bovendien in het bruisende centrum of bij populaire plekken zoals de Kop van Zuid en Katendrecht.

Persoonlijke noot verkoper:

'Wij zijn hier komen wonen via mijn vader en

moeder, die vertelden dat er een huisje in de straat vrij kwam. Rond 1914 zijn mijn Opa en Oma hier komen wonen op nummer 18. Mijn vader is in dat huis geboren en ik ook. Dus waren wij de langst wonende in de straat en met heel veel plezier. Nu willen we kleiner gaan wonen. Wij hebben hier heel lang en gelukkig gewoond. Nu is het tijd voor het volgende hoofdstuk.'

Kun jij jezelf hier al helemaal zien wonen? Plan dan snel een bezichtiging in en ontdek de mogelijkheden!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree; hal voorzien van eikenvloer.
- * Aangename woonkamerruimte met mooi hoge plafonds, een karakteristieke toegang tot de keuken en op de vloer een smaakvolle eikenhouten vloer. Woonkamer voorzien van plankenvloer, gestucte wanden en plafond, karakteristieke glas-in-lood ramen, hal met trapopgang naar de slaapverdieping en open toegang tot de keuken aan de achterzijde.
- * Smaakvol ingerichte eetkeuken, met fraaie hoge plafonds, een stijlvolle tegelvloer, keukenenblok en opstelling apparatuur (gasfornuis, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en afzuigkap).
- * Moderne badkamerinrichting voorzien van leuke betegeling, doucheruimte, wastafelmeubel en toilet.
- * Via de aanbouw is er toegang tot de tuin en de extra gecreëerde slaapkamer.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 32



* Knusse achtertuin gelegen op het zuidoosten voorzien van bestrating m².

Eerste verdieping:

* Royale overloop voorzien van marmoleumvloer en verschillende vaste kasten.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van marmoleumvloer en dakkapel.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van marmoleumvloer, vaste kaste en wasmachineaansluiting.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel C, geldig tot 19 juni 2035.

* Een groot pluspunt: er liggen 6 zonnepanelen op het dak en daarbij is er een thuisaccu geïnstalleerd.

* De wijk Bloemhof 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 gemeente is in gesprek met de wijk Bloemhof over tal van onderwerpen, zoals bodemdaling, vervanging riool, kansrijke plekken, et cetera. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam, pagina MijnBloemhof.

* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met deels dubbele en enkele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Ferrol, 2023). Ook is de woning voorzien van een airco/ warmtepomp die de benedenverdieping van koelen en verwarmen.

* De woning is voorzien van vloerisolatie (toegepast toen ook de vloerbalken zijn vernieuwd) en dakisolatie.

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

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen

wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 97 m²

* Inhoud ca. 355 m³

* Perceel ca. 81 m²

Bouwjaar woning : 1904

Oplevering : In onderling overleg

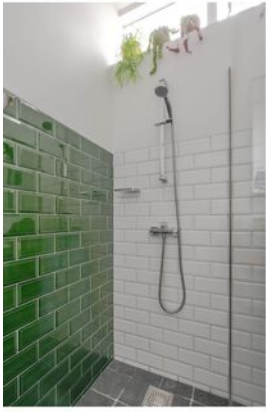
KNUSSE
ACHTERTUIN
GELEGEN OP HET
ZUIDOOSTEN





DE WONING
LIGT IN DE
GEZELLIGE WIJK
BLOEMHOF







SMAAKVOL
INGERICHTE
EETKEUKEN

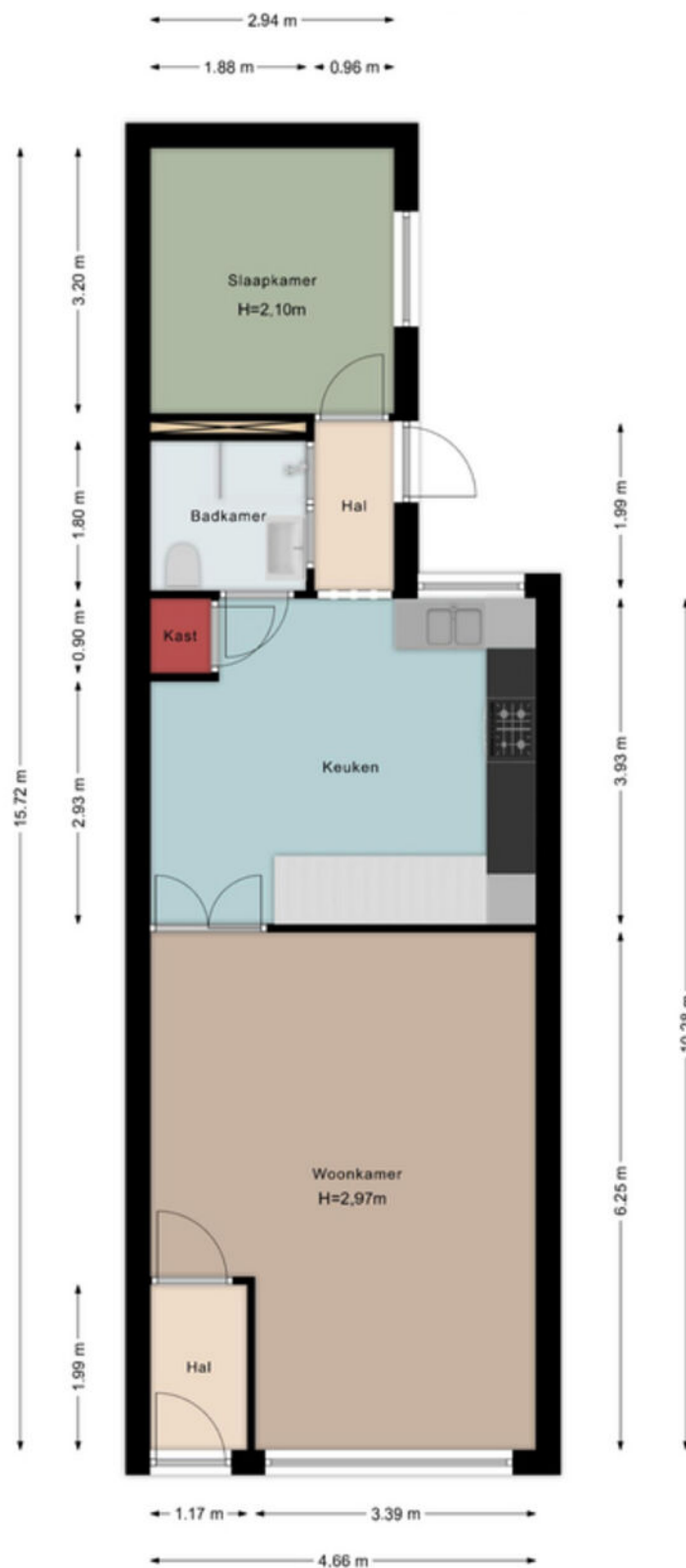






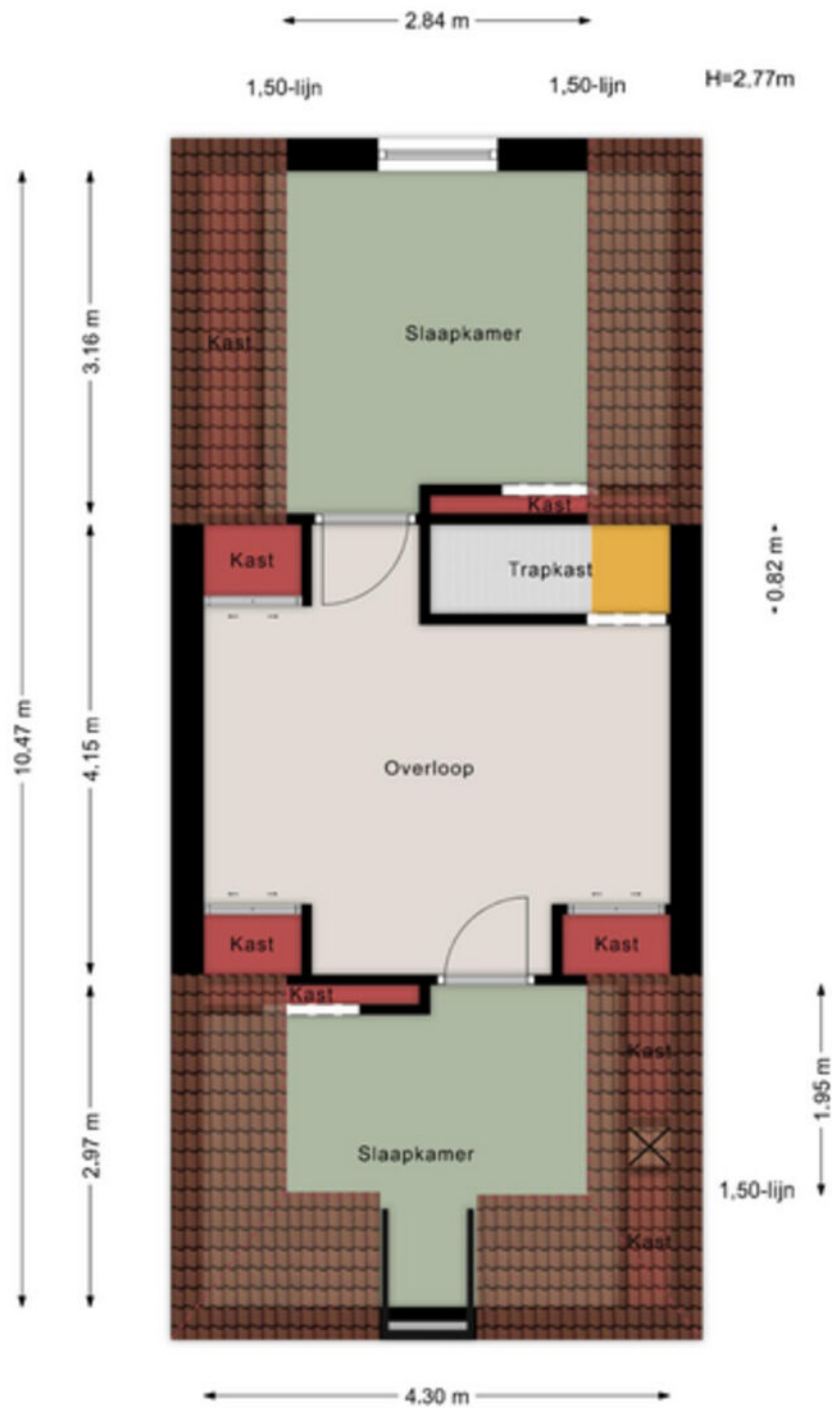


PLATTEGROND - BEGANE GROND



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 - EERSTE VERDIEPING



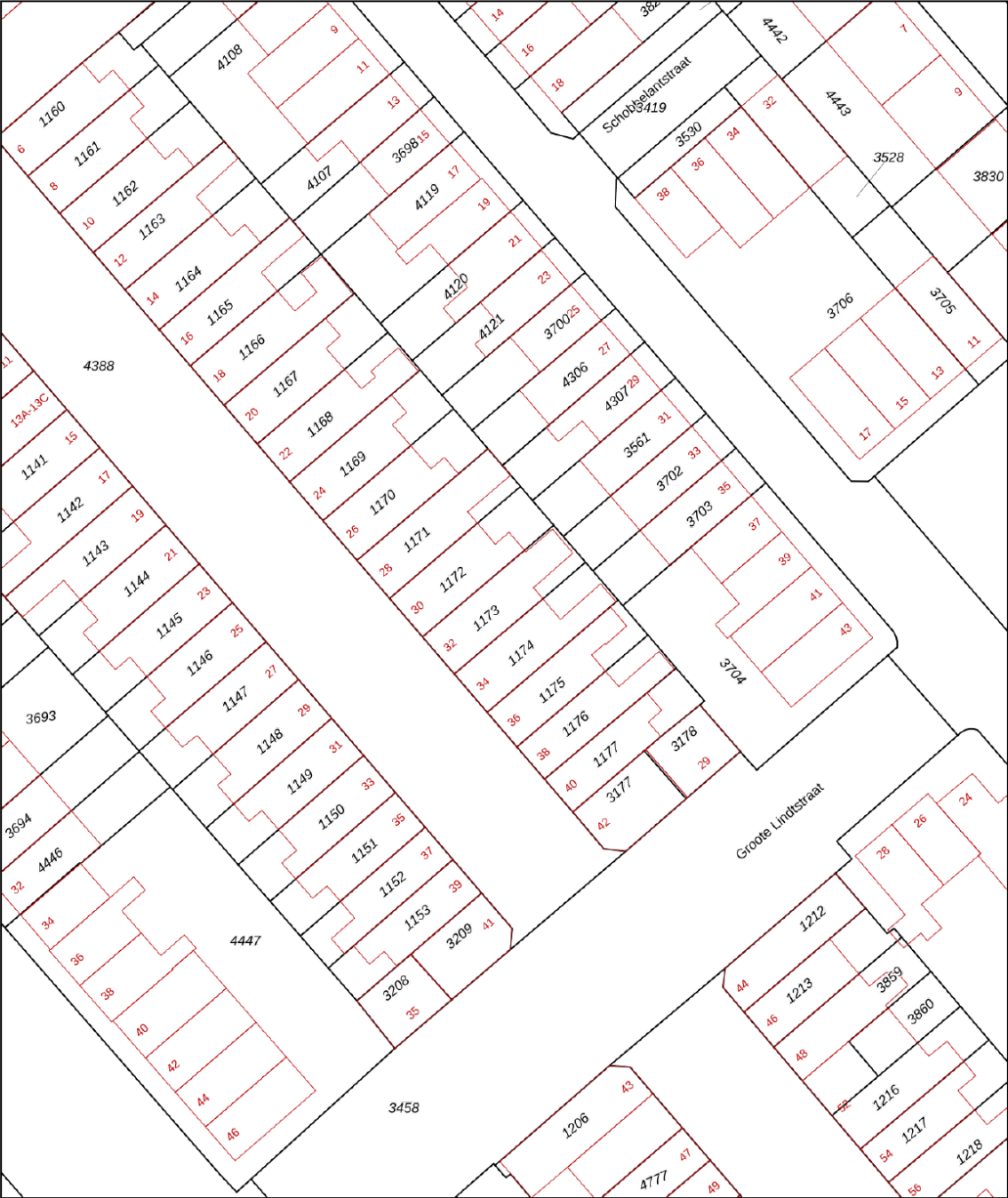
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: EMB



12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Charlois
Sectie F
Perceel 1173

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





WIJK IN OPKOMST,
MIX VAN
BEWONERS.

FEIJENOORD, BLOEMHOF

BLOEMHOF



Doorkruist door de Lange Hilleweg door de singel met aan de noordkant veel portiekwoningen en aan de zuidkant vooral laagbouw met veel tuintjes en smalle straatjes. Met meer dan 150 verschillende nationaliteiten en zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, is de wijk een bonte mix van bewoners en culturen. Rondom de wijk zijn veel winkelstraten en in het hart vind je een supermarkt, een bakker en een apotheek. Op loopafstand zijn bushaltes, tramhalte Hillevliet en verder woon je op steenworp afstand van het Hart van Zuid met o.a. het winkelcentrum en metrostation Zuidplein.



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

