



3077 KJ ROTTERDAM

HOUDRINGEWEG 182

VRAAGPRIJS € 437.500 K.K.



102 m² wonen



4 slaapkamers



1989



168 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.

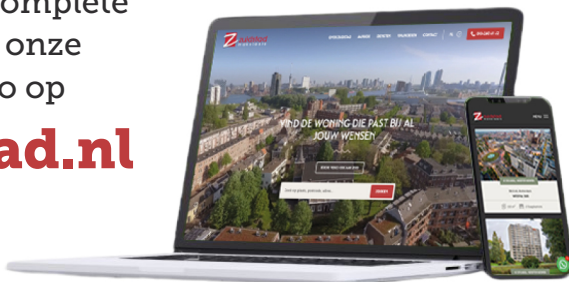
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 437.500 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1989
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	102 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	383 m ³
Perceeloppervlakte	168 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, dakraam

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	IJsselmonde, F, 1742
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	100 m ² (12.5 m diep en 8 m breed)
Ligging tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



LEES ALLES OVER HOUDRINGEWEG 182



vaatwasmachine (2024), koel-vriescombinatie, combimagnetron en oven.

* Royale achter- (12.50 x 8.00 meter) en zij-tuin (2.50 meter breed) gelegen op het oosten, voorzien van bestrating, borders met beplanting, enkele bomen, achterom en houten schuur.

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en dakraam.

* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, grote dakkapel (extra breed) en knieschotten.

* Badkamer voorzien van grote dakkapel met draaikiëpraam (zorgt voor veel daglicht en ventilatiemogelijkheden), ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en betegeling.

* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, dakraam (21-01-2021, valt nog binnen de garantie) en knieschotten.

Tweede verdieping:

* Trapopgang en deur naar de slaapkamer.

* Slaapkamer IV voorzien van laminaatvloer, groot en klein dakraam (21-01-2021), fraaie wandkast met schuifdeuren met opstelling van de wasmachine-aansluiting en een aparte ruimte met de opstelling van de combiketel.

Algemeen:

* Erfpachtgrond lopend tot 15 maart 2088, waarvan de canon is afgekocht tot en met 16 maart 2039.

* Energielabel B, geldig tot 28 februari 2035.

* De wijk Beverwaard valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een lease-combiketel (Intergas, 2024 - ca.

€ 30,- per maand).

* Het contract van de Intergas-combiketel kan worden afgekocht.

* Geheel voorzien dubbele beglazing in houten en kunststof kozijnen.

* Isolatie van dak, spouw en vloer.

* Direct naast de woning is ruim de gelegenheid tot gratis parkeren (22 parkeerplaatsen).

* Voor een indicatie van de maten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 102 m²

* Externe bergruimte ca. 7 m²

* Perceeloppervlakte 168 m²

* Inhoud ca. 383 m³

Bouwjaar woning

: 1989

Oplevering

: Medio januari 2026

LEES ALLES OVER HOUDRINGEWEG 182



REAGEER OP DEZE BUITENKANS: EEN RUIME EN SFEERVOLLE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONIG AAN DE HOUDRINGEWEG 182!

Aan de rand van Rotterdam, gelegen in een kindvriendelijke wijk, bevindt zich deze goed onderhouden woning met een woonoppervlakte van 102 m², energielabel B en een royale achtertuin. Een uitstekende gezinswoning die veel comfort en ruimte biedt.

De woning beschikt over vijf kamers, waaronder een ruime woonkamer met eikenhouten vloer en spachtelputz wanden, een moderne halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en directe toegang tot de zonnige achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer met een ligbad en douchecabine. De zolderverdieping is verrassend praktisch ingedeeld met onder andere een aantrekkelijke vierde slaapkamer met een fraaie schuifdeurenkast met wasmachine- en drogeraansluiting.

Alle benodigde voorzieningen vindt je in de directe omgeving van de straat: scholen, een kleinschalig winkelcentrum, een gezondheidscentrum en diverse recreatiemogelijkheden. De ligging ten opzichte van het openbaar vervoer is eveneens gunstig te noemen: op loopafstand zijn er verschillende bushaltes en een tramhalte te vinden. Zo ben je met de tram binnen een half uur in het stadscentrum en brengt de bus je in ca. 20 minuten op Kralingse Zoom, waar doorreis mogelijkheden richting Rotterdam en Den Haag zijn. Ga je liever met de auto? Dan zijn de uitvalswegen A15/A16 goed bereikbaar, wat de locatie extra aantrekkelijk maakt.

Persoonlijke noot verkopers: "Onze kinderen hebben hier een fijne jeugd gehad. In de ruime tuin, woonkamer en slaapkamers was er altijd plek

om te spelen met vriendinnen en buurtgenootjes uit onze kinderrijke straat. Wij vielen destijds voor het vrije uitzicht aan de voorzijde en het relatief vrije wonen met slechts één buur en een school naast ons, doordeweeks tot vier uur open en verder gesloten. De aparte ruimte om te studeren of thuis te werken was ideaal. Ook de goede OV-verbindingen, de groene omgeving en uitvalswegen zullen we missen. We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zo gelukkig worden!"

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. U bent van harte welkom.

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin voorzien van bestrating en beplanting.
- * Woningentree met de hal voorzien van eikenhoutenvloer, spachtelputz wanden, meterkast, trapopgang met toegang tot de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.
- * Moderne toiletruimte met wandtoilet, fonteintje en betegeling.
- * Royale, tuingerichte woonkamer voorzien van eikenhoutenvloer, spachtelputz wanden, gestukt plafond, trapkast, open verbinding met de keukenruimte aan de voorzijde en een schuifpui en deur naar de achtertuin.
- * Halfopen keuken voorzien van hoogglans inbouwkeuken in u-opstelling met apparatuur: 5-pits gaskookplaat, schouw-afzuigkap,

VRAAGPRIJS € 437.500 K.K.

DE WONING
BESCHIKT OVER VIER
SLAAPKAMERS









EEN ROYALE
TUINGERICHTE
WOONKAMER!

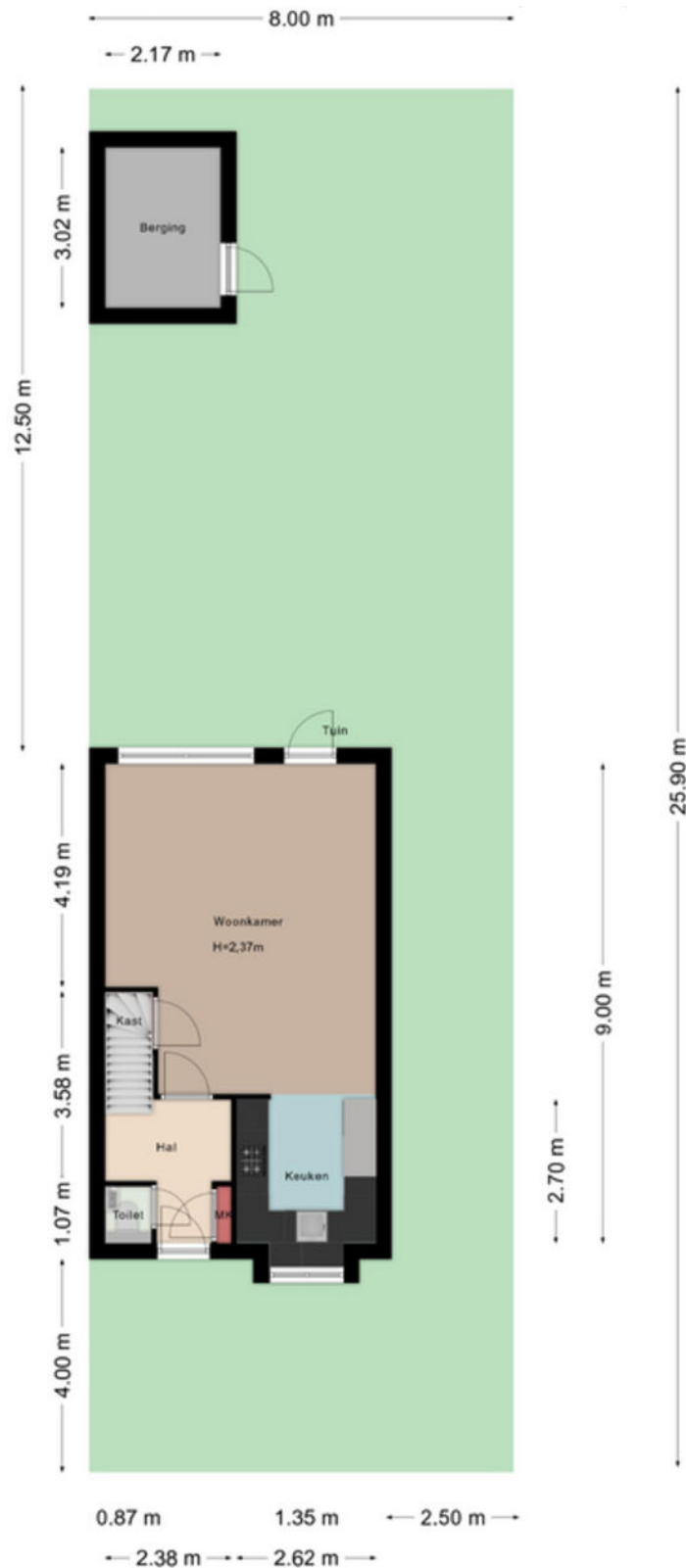






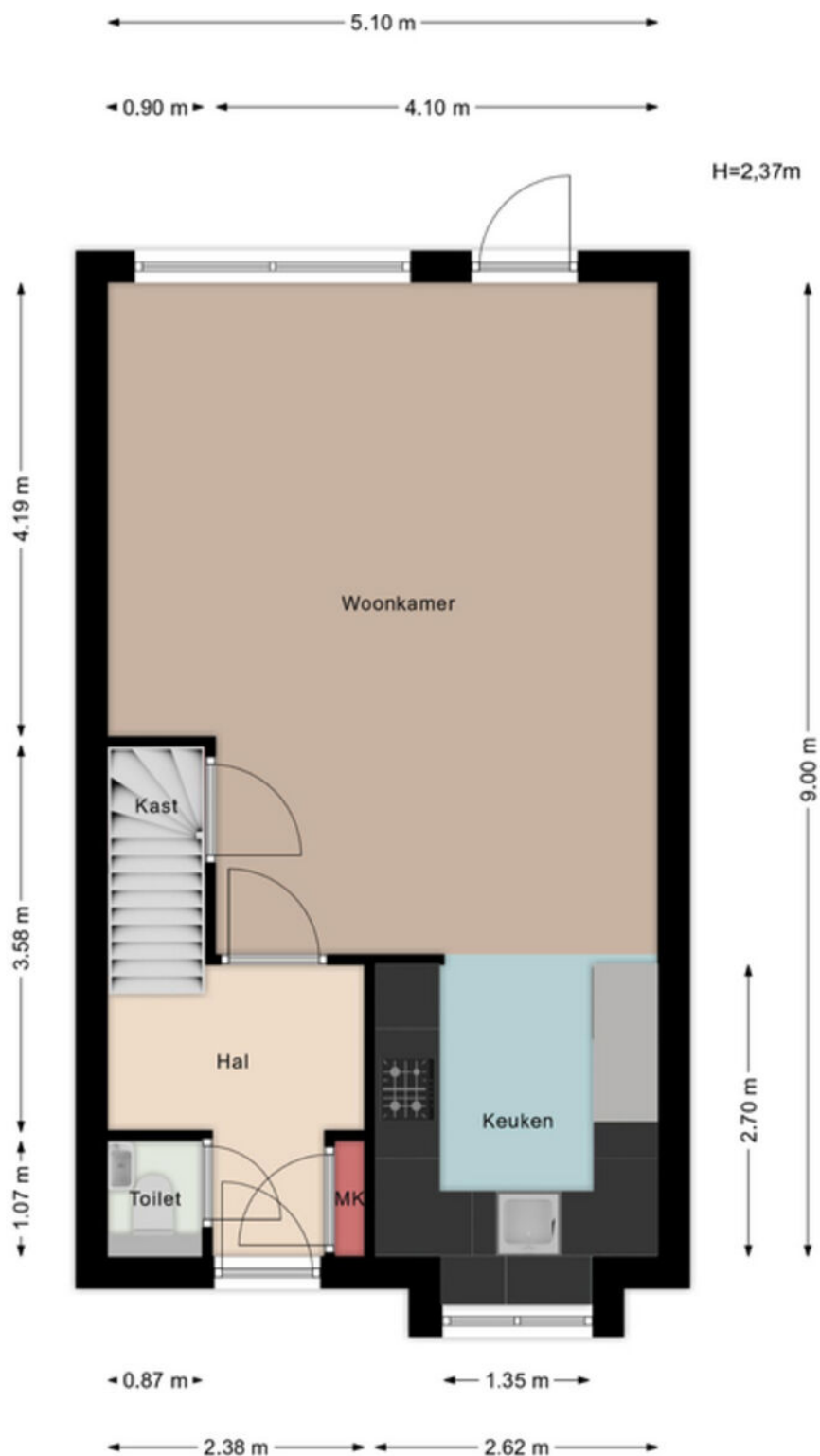


PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN

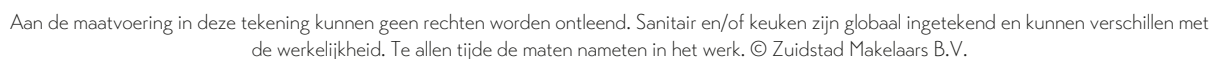


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

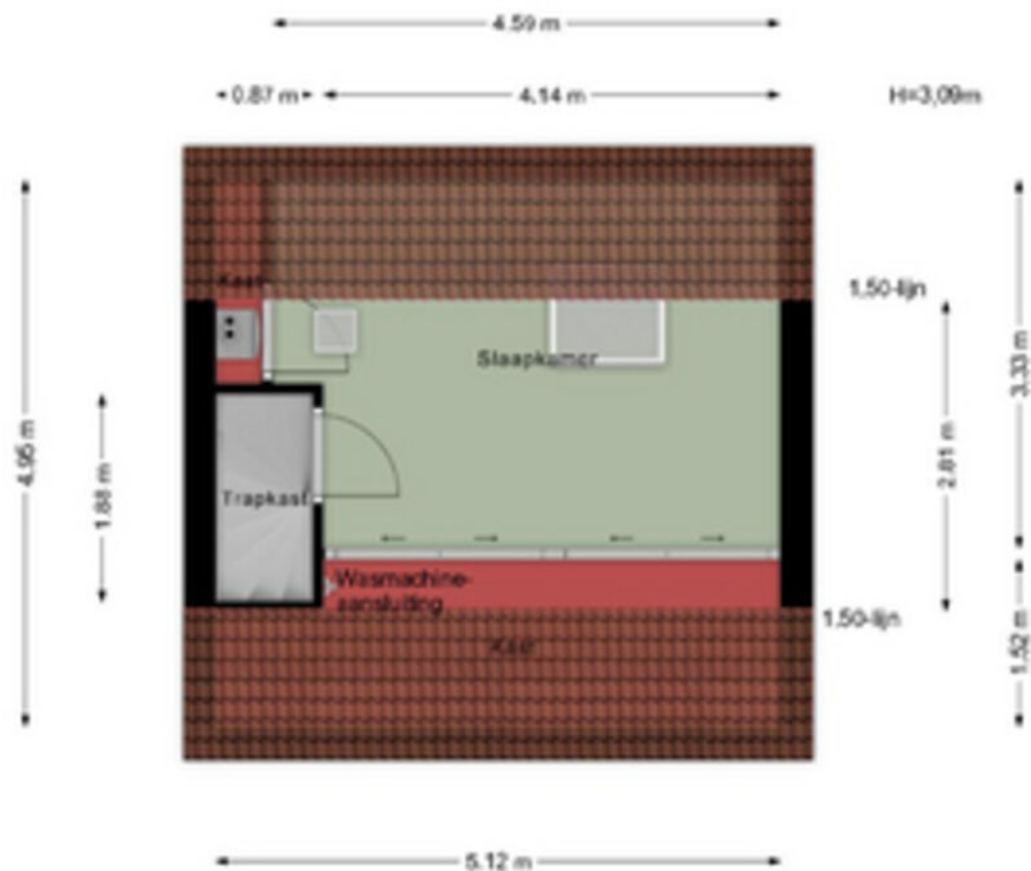
PLATTEGROND - BEGANE GROND



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 - 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.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: GTD



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde
Sectie F
Perceel 1742

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 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		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Lamellen	x		
Plissé gordijnen			x
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie			x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
CV			x



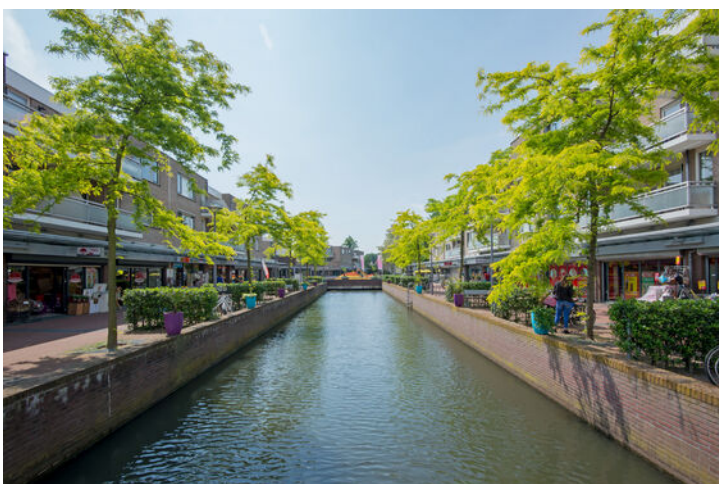
EEN DORP
IN DE STAD!

IJSSELMONDE, BEVERWAARD

BEVERWAARD



Aan de rand van Rotterdam, tegen Ridderkerk vind je de wijk Beverwaard met verrassend veel eengezinswoningen gebouwd in de jaren '80 en '90. De vele parken, waterpartijen en speelvoorzieningen geven deze omgeving een toegankelijk karakter. Door de wijk rijdt de tram en in het hart ligt een winkelcentrum met divers winkelaanbod. Door de ligging aan de Maas is er middels de Watertaxi een snelle verbinding met het centrum van de stad. Ook de directe verbinding met de A16 is praktisch. Een dorp in de stad, ideaal toch?



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

