



3073 RK ROTTERDAM

# ZWIJNDRECHTSESTRAAT 25

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



87 m² wonen



2 slaapkamers



1904



80 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](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 | € 325.000 k.k. |
| Oplevering | Beschikbaar    |

## BOUWVORM

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Soort object | Eengezinswoning                                 |
| Soort bouw   | Beschikbaar                                     |
| Bouwjaar     | 1904                                            |
| Soort dak    | Zadeldak                                        |
| Ligging      | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 87 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte    | -                  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | -                  |
| Externe bergruimte          | -                  |
| Inhoud                      | 281 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte          | 80 m <sup>2</sup>  |

## INDELING

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| Aantal kamers    | 4 (Waarvan 2 slaapkamers)                                |
| Aantal woonlagen | 2                                                        |
| Voorzieningen    | Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel |  |
| Isolatie     | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming   | Cv ketel                                                                            |
| Warmwater    | Cv ketel                                                                            |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Gemeente Charlois, sectie F, nummer 1146 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                           |

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin               | Volle eigendom                                  |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, parkeervergunningen          |



# LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 25



## CHARMANTE EENGEZINSWONING VOL KARAKTER!

Op zoek naar een betaalbare gezinswoning? Dan is de Zwijsendrechtsestraat 25 een mooie optie! Wanneer je de straat in loopt waan je je terug in die tijd; de gezellige gevels en glas-in-lood ramen laten je het ervaren. De woning is gebouwd in 1904, heeft energielabel C en biedt totaal ca. 87 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Welkom thuis op Zuid!

De woonkamer aan de voorzijde (ook te gebruiken als derde slaapkamer) geeft je vanaf de bank een gezellig straatbeeld. Aan de achterzijde is een separate zit/eetkamer met een schuifpui naar de achtertuin. De keukenruimte is voorzien van een nette inbouwkeuken met allerhande apparatuur. Zowel de badkamer als de separate toiletruimte zijn gelegen op de begane grond, waardoor je op de slaapverdieping een royale overloop en 2 fijne slaapkamers tot je beschikking krijgt. Een pré is de gezellige, knusse tuin aan de achterzijde, waar je heerlijk kunt ontspannen in de zomermaanden.

De woning is gelegen in de wijk Bloemhof, waar veel stadse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Zo zijn winkelboulevard Zuid, winkelcentrum Zuidplein en de bushalte aan de Lange Hilleweg in de buurt. Bovendien is op de hoek van de Hillevliet een tramhalte, dat is goed aan te lopen! Wil je snel richting het centrum of hotspotgebieden Kop van Zuid en Katendrecht? Dan tref je het, want dat is maar 10 minuten fietsen.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak snel een afspraak en kom je mogelijkheden bekijken!

Indeling:

Begane grond:

\* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer en

toegang tot de verschillende ruimten.

\* Woonkamer aan de voorzijde (ook te gebruiken als derde slaapkamer) voorzien van laminaatvloer, MDF-paneelwanden en sierplafond.

\* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling, fonteintje en lichte betegeling.

\* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

\* Royale eet/zitkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, MDF-paneelwanden, sierplafond en een schuifpui naar de achtertuin.

\* Keukenruimte voorzien van hoek-inbouwkeuken met een granieten werkblad en inbouwapparatuur: gaskookplaat, combimagnetron, oven, schouw afzuigkap, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie.

\* Knusse achtertuin (ca. 22 m<sup>2</sup>) gelegen op het zuidwesten voorzien van kunstgras en een nette houten schutting.

Eerste verdieping:

\* Royale overloop voorzien van een laminaatvloer, veel kastruimte, wasmachine-aansluiting, de opstelling van de C.V.-combiketel en toegang tot de verschillende vertrekken.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en een dakkapel.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

**VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 25



## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 11 augustus 2032.
- \* 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, kansrijke plekken, et cetera. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam, pagina MijnBloemhof.
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel.
- \* 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

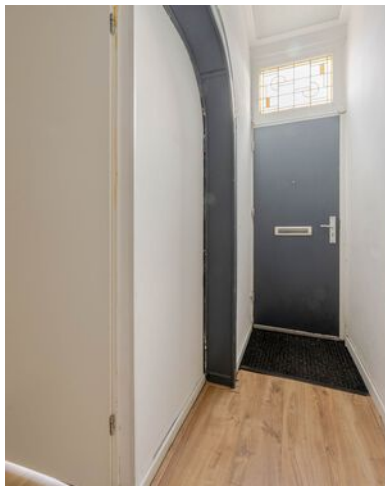
## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

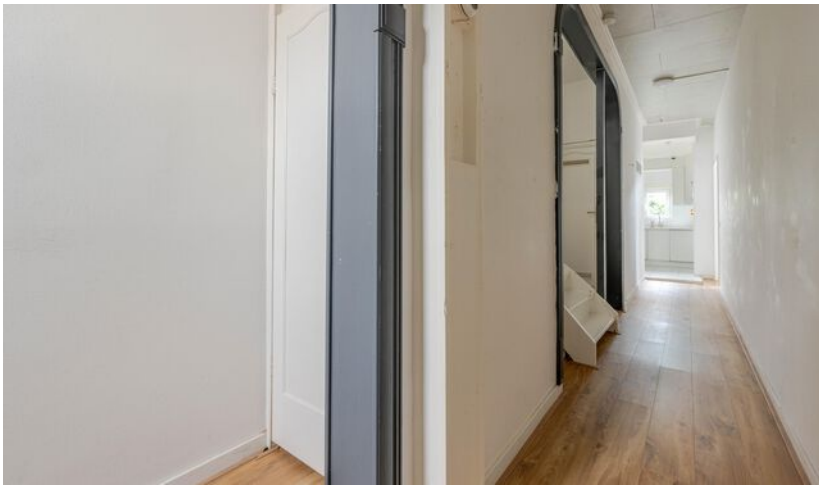
- \* Wonen ca. 87 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 321 m<sup>3</sup>
- \* Perceel ca. 80 m<sup>2</sup>

Bouwjaar woning : 1904  
Oplevering : In onderling overleg, kan snel

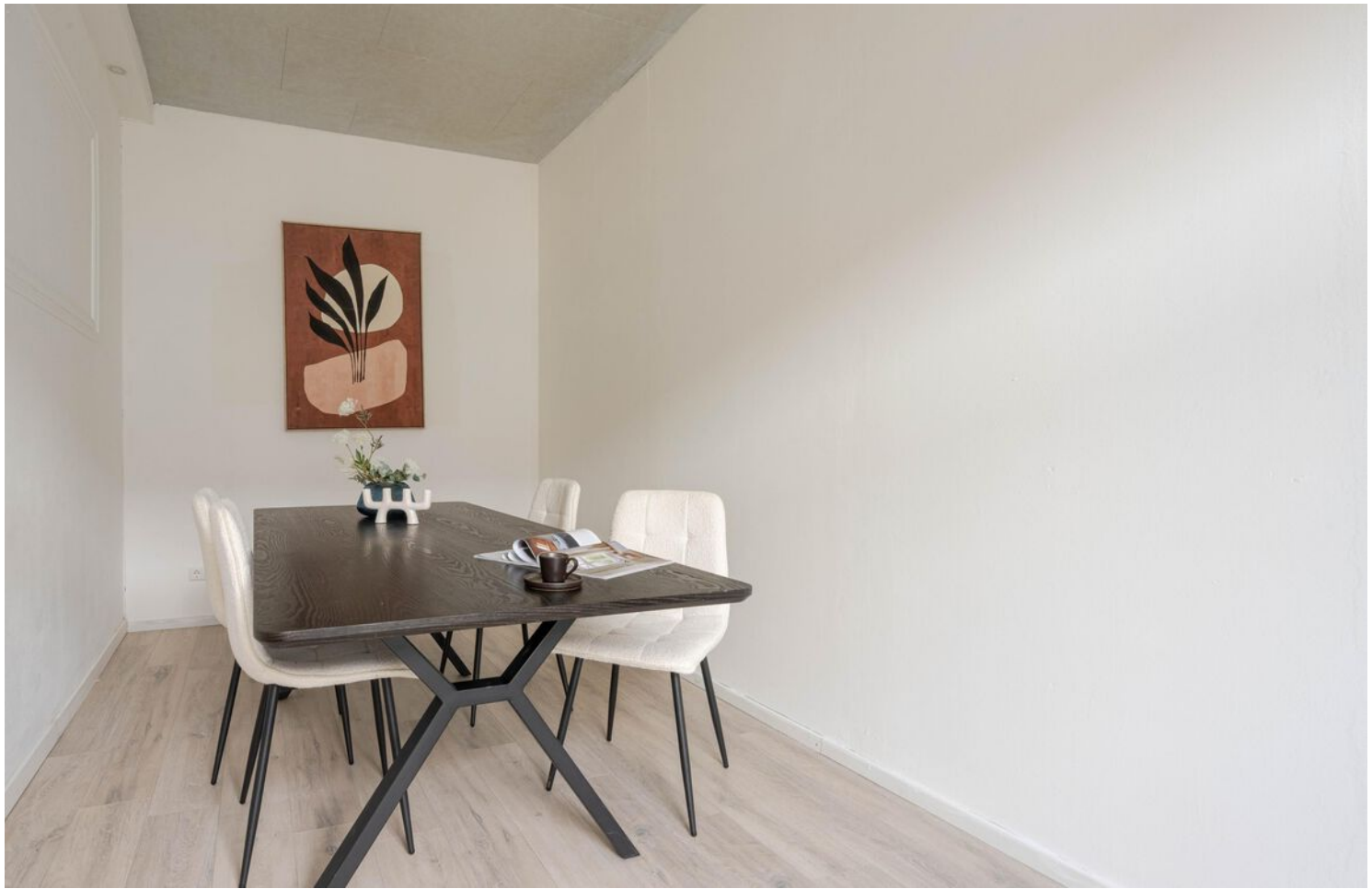
WONING VOL  
KARAKTER!













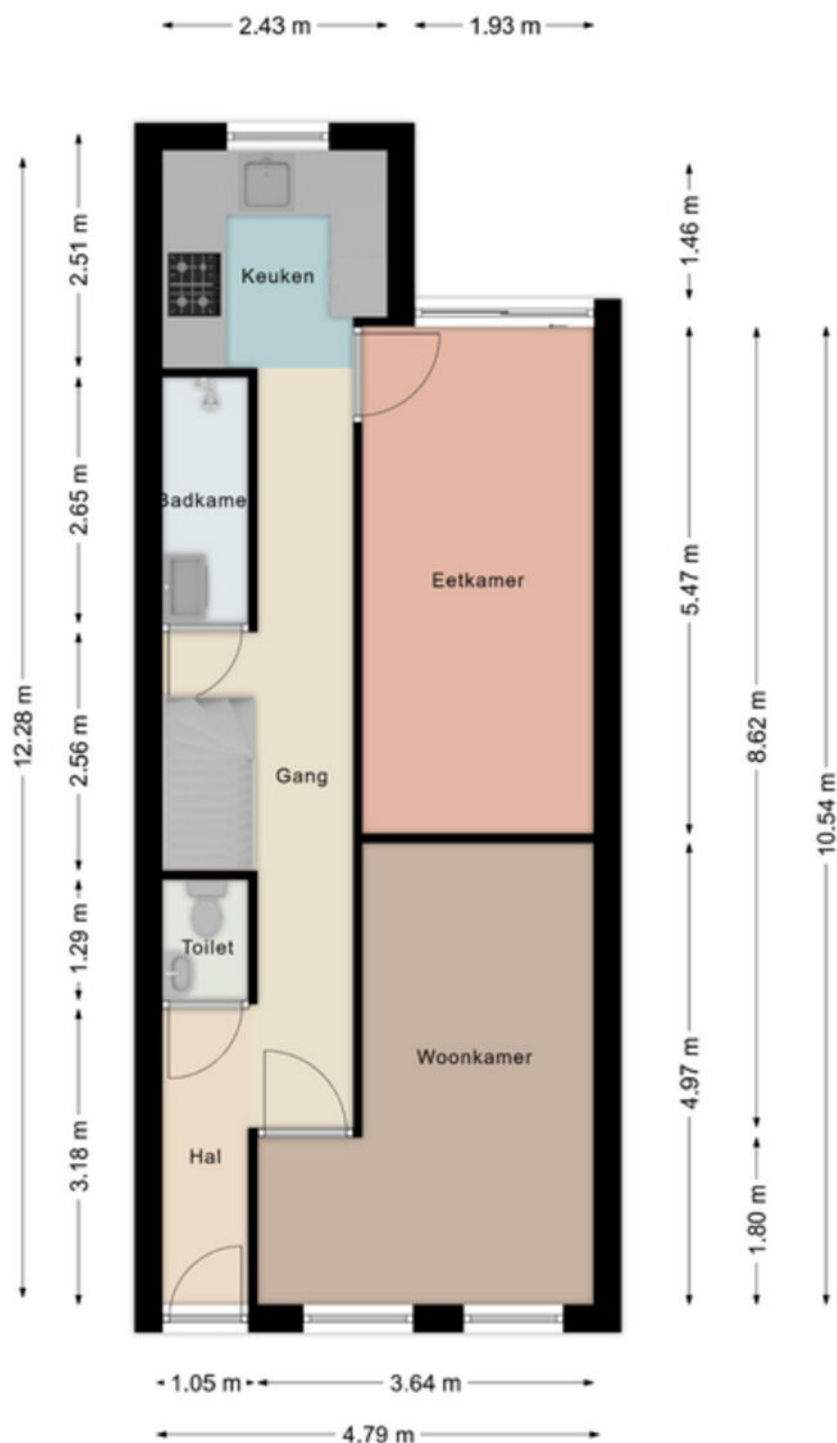


# PLATTEGROND



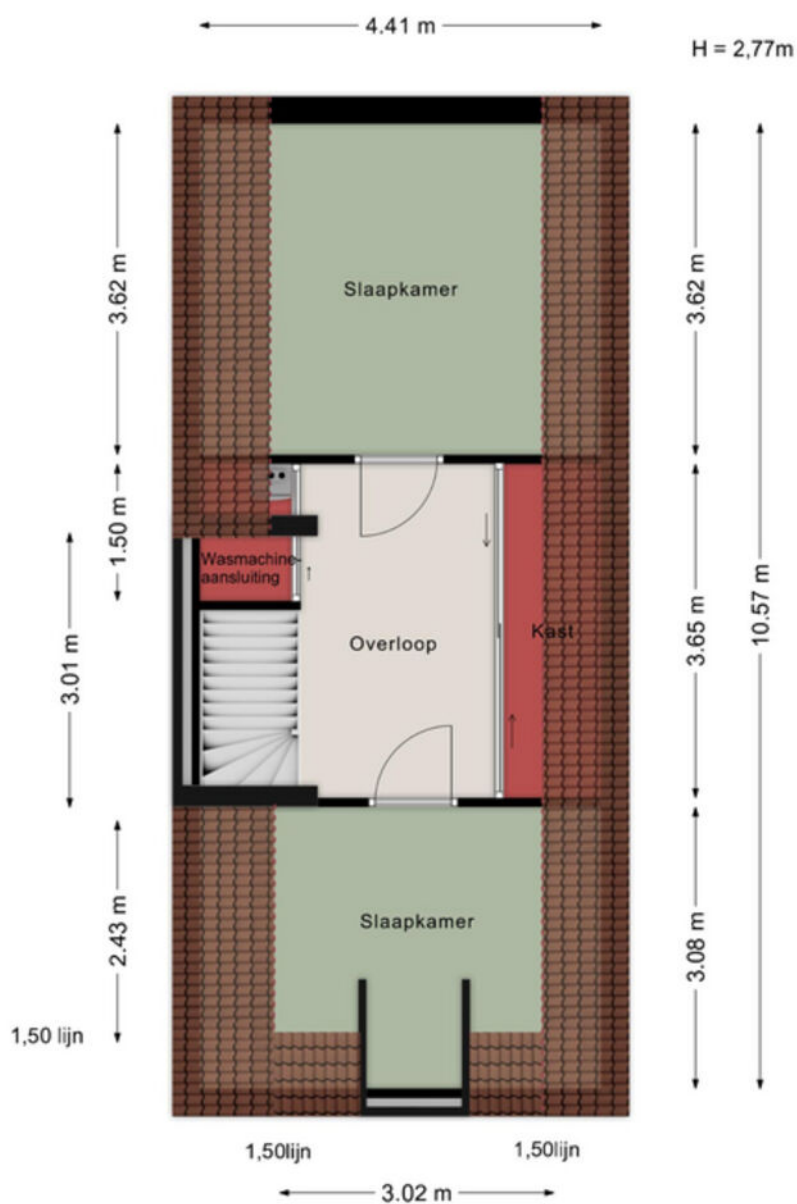
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# 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: GTD



|                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1146</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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.



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](https://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!

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 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](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





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

