



zuidstad
makelaars



3079 LH ROTTERDAM

NIEUWENOORD 185



VRAAGPRIJS € 247.500 K.K.



76 m² wonen



2 slaapkamers



1964



1e 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

Vraagprijs	€ 247.500 k.k.
------------	----------------

Oplevering	In overleg
------------	------------

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
--------------	-------------

Soort Bouw	Bestaande bouw
------------	----------------

Bouwjaar	1964
----------	------

Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking
-----------	---------------------------------------

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	76 m ²
-----------------	-------------------

Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
-----------------------------	------------------

Externe Bergruimte	10 m ²
--------------------	-------------------

Inhoud	248 m ³
--------	--------------------

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
---------------	---------------------------

Aantal Woonlagen	1
------------------	---

Gelegen Op	De eerste verdieping
------------	----------------------

ENERGIE

Energielabel	
--------------	---

Isolatie	Dubbel glas
----------	-------------

Verwarming	Moederhaard
------------	-------------

Warmwater	Geiser huur
-----------	-------------

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeenten IJsselmonde B 5626 indexnummer 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	-
Jaarlijkse Vergadering	-
Periodieke Bijdrage	€ 151,30
Reservefonds Aanwezig	-
Onderhoudsplan	-
Opstalverzekering	-

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin

Balkon / Dakterras	Gelegen op het noordoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENOORD 185



WIL JIJ GRAAG WONEN MET VRIJ UITZICHT IN DE LUWTE VAN DE STAD?

Dan is de Nieuwenoord 185 een mooie optie. Een aantrekkelijk en royaal 3 (voorheen 4) kamer appartement op de eerste verdieping met een heerlijke, doorzon woonkamer en een balkon aan de voorzijde. Aan de voor- en achterzijde is er fraai en vrij uitzicht over de omgeving en het appartement is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De badkamer en toiletruimte zijn functioneel ingericht, aan de voorzijde is de keukenruimte met een nette keukenopstelling en middels de royale hal zijn de 2 slaapkamers aan de achterzijde te bereiken. Dit is echt iets voor jou als starter op de woningmarkt!

De wijk Reyeroord ligt verscholen aan de rand van Rotterdam. Door de Nieuwenoord rijdt bus 76 (van winkelcentrum Keizerswaard naar winkelcentrum Zuidplein). Op loopafstand zijn er diverse buslijnen, die via treinstation Lombardijen naar het Zuidplein gaan en met de tram naar het Rotterdam-Centraal. Overigens is winkelcentrum Keizerswaard op 10 minuten loopafstand, hier vind je een breed scala aan winkels. Verder is er een goede aansluiting op de snelwegen A15 en A16 rond Rotterdam.

Bel snel voor een bezichtiging, want royale appartementen als deze zijn populair. Van harte welkom!

Indeling:

- * Entree middels gesloten portiek op de begane grond.
- * Berging (ca. 10 m²) in de onderbouw.

Eerste verdieping:

- * Woningentree; royale hal met een vaste kast,

meterkast en toegang tot verschillende vertrekken.

- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet en geheel betegeld.

* Keukenruimte voorzien van een inbouwkeuken met natuursteen werkblad en inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en wasmachine-aansluiting. Deur naar het balkon en een deur naar de badkamer.

- * Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche en wastafel.

* Ruime, doorzon woonkamer voorzien van een laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, moederhaard, arico-unit en een deur naar het balkon.

- * Balkon aan de voorzijde is gelegen op het noordoosten, voorzien van hand bedienbare zonwering.

* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en kastenwand.

- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondafwerking.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 14 januari 2035.
- * De wijk Groot-IJsselmonde 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.

VRAAGPRIJS € 247.500 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENOORD 185



- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming middels een moederhaard en warmwatervoorziening middels een huur geiser. De woonkamer is voorzien van airconditioning.
- * 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.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 76 m²
- * Externe bergruimte ca. 10 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Inhoud ca. 248 m³

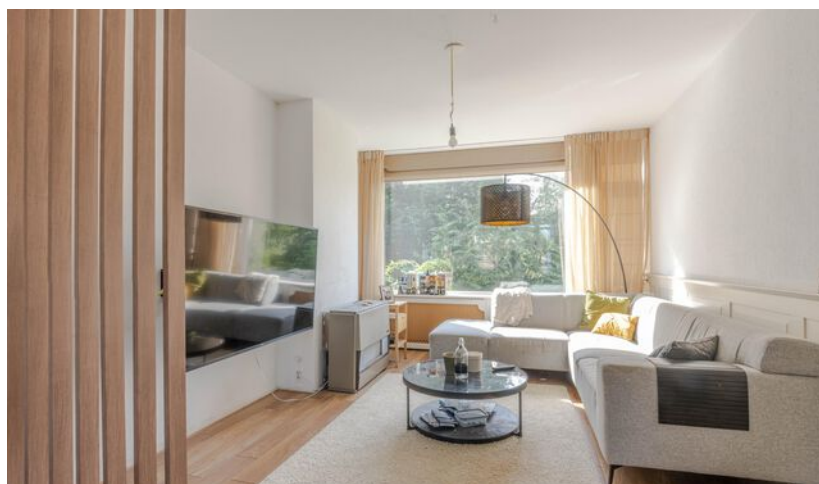
Bijdrage V.v.E appartement : € 151,30 per maand
Huur geiser : € ... per maand
Bouwjaar woning : 1964
Oplevering : In onderling overleg, medio 1 februari 2026

VOORZIEN VAN TWEE
SLAAPKAMERS





GELEGEN IN
GROOT-
IJSSELMONDE









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.

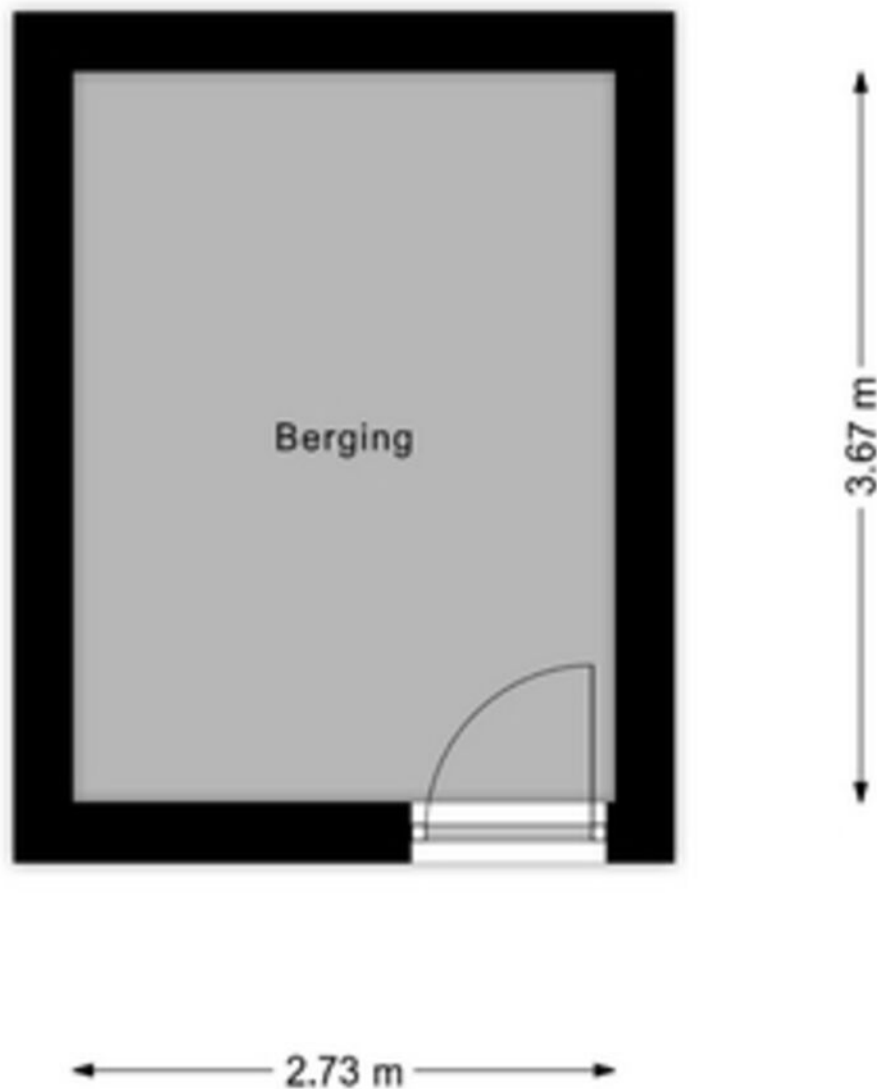
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



H=2,35m



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.



OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'



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

