



zuidstad
makelaars



3082 VJ ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 52 B

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



53 m² wonen



1 slaapkamers



1939



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	€ 265.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadel dak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	53 m ²
-----------------	-------------------

Externe Bergruimte	12 m ²
Inhoud	175 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De begane grond
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2017

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois B 6992 indexnummer 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 89,00 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	38 m ² (8.43 m diep en 5.94 m breed)
Ligging Tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 52 B



JAREN '30 BENEDENWONING MET KARAKTERISTIEKE DETAILS ÉN MODERNE ELEMENTEN!

Dat is precies wat de woning je laat ervaren als je de voordeur binnenstapt. De originele kozijnen met glas-in-lood ramen laten je de sfeer van toen herbeleven en tegelijk is de woning in een modern jasje gestoken. Dit is echt fantastisch aanbod voor een BIEDEN VANAF prijs € 265.000,-- K.K.

Naast de knusse slaapkamer met kastenwand aan de voorzijde is er een eigentijdse badkamer en een vaste kast voor de wasmachine. Wanneer je de woonkamer binnenstapt is er direct zicht op de ruime en gezellige achtertuin en is er doorloop naar de moderne keukenruimte. Deze is voorzien van een luxe inbouwkeuken met prachtige details: denk aan een wijnkoeler, een Quooker-kraan en een kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem. Dit is dé eyecatcher van de woning te noemen, overigens doet de achtertuin daar niet voor onder! Met ca. 50 m² aan oppervlak geeft het ruimte voor gezellige zomeravonden onder het genot van een wijntje of je eigen moestuin natuurlijk.

De Nieuwenhoornstraat is gelegen in het gemoedelijke Oud-Charlois, een historisch stukje Rotterdam. Vlakbij vind je het Zuiderpark, de Waalhaven en de Maas. Genoeg mogelijkheden voor recreatie. Er zijn veel stadsvoorzieningen, zoals een goede verbinding met het openbaar vervoer (tram, bus, pondje naar Katendrecht), diverse winkels en leuke horecagelegenheden. Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grootste overdekte winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een groot bus- en metrostation.

Kom jij de mogelijkheden bekijken? Plan een afspraak en kom langs!

Begane grond:

- * Woningentree; tochtportaal, gang voorzien van houten plankenvloer, trapkast met aansluiting voor de wasmachine, meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, wandtoilet, mechanische ventilatie en designradiator.
- * Tuingerichte woonkamer met open verbinding met de keukenruimte voorzien van houten plankenvloer, gestucte wanden en plafond met inbouwspots en openslaande deuren naar de achtertuin.
- * Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van tegelvloer met motief, betegelde achterwand, koof met inbouwspots en inbouwkeuken (2019) met een composiet werkblad en allerhande apparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, vaatwasmachine, combi-oven, koelkast, Quooker-kraan en wijnkoeler. Verder is er een kast met de opstelling van de C.V.-combiketel.
- * Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van houten plankenvloer, gestuukte wanden en plafond en op maat gemaakte kastenwand.
- * Gezellige achtertuin gelegen op het oosten en voorzien van een bestrating, een houtenvlondertegel-terras, riante houten schuur van ca. 12 m² en toegang tot het achterpad.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 7 april 2027.

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 52 B



* De wijk Oud-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 geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing (Thermopane).

* In 2023 is het schilderwerk van de buitenkozijnen uitgevoerd.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels eigen combiketel (Nefit, 2017).

* 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. 53 m²

* Externe bergruimte ca. 12 m²

* Inhoud ca. 175 m³

Bijdrage V.v.E. : € 89,- per maand

Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : In onderling overleg

TUIN VOORZIEN VAN
EEN HOUTEN SCHUUR









KNUSSE
WOONKAMER





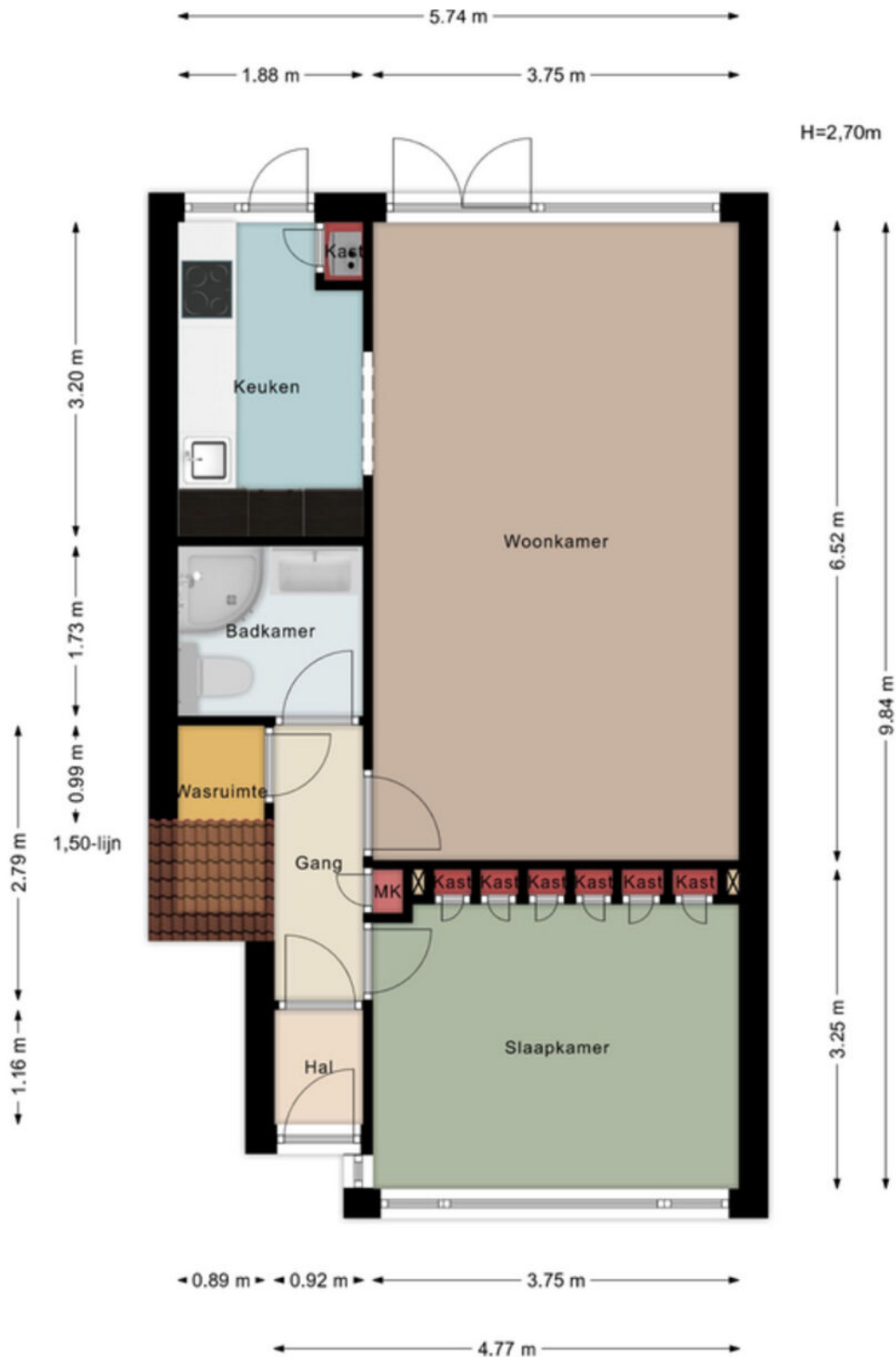


PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



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.



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


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



NIEUWENHOORNSTRAAT 52 B ROTTERDAM - 17

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

