



3085 VT ROTTERDAM

NEDERHORST 1



VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



166 m² wonen



5 slaapkamers



1998



194 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	€ 575.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1998
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	166 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	14 m ²
Inhoud	476 m ³
Perceeloppervlakte	194 m ²

INDELING

Aantal kamers	8 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, zonnepanelen

ENERGIE

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

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie K, nummer 1308
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Balkon / dakterras	gelegen op de zonzijde
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NEDERHORST 1



WELKOM AAN DE NEDERHORST 1, EEN ROYAAL, INSTAPKLAAR FAMILIEHUIS OP EEN VAN DE PRETTIGSTE PLEKKEN VAN ROTTERDAM-ZUID.

In de geliefde woonbuurt 'De Horsten' woon je ruim, groen en gezellig, met alle stadsvoorzieningen verrassend dichtbij. De wijk staat bekend om haar speelse opzet, rustige straten en fijne leefomgeving; precies de combinatie waar veel gezinnen naar op zoek zijn. En niet te vergeten, de woning staat ook nog eens op EIGEN GROND.

De locatie is bovendien ideaal: op loopafstand vind je een uitgebreid winkelaanbod én de tram- en bushalte, waardoor je binnen no-time in het stadscentrum bent. Voor ontspanning in het groen hoef je ook nooit ver. Een wandeling door het Zuiderpark of langs het recreatiegebied bij de Pendrechtse Molen, geeft je een heerlijk buitengevoel. Dit is wonen met alle voordelen van de stad, maar met de rust en ruimte die zo zeldzaam is geworden.

Het huis zelf verrast met zijn royale leefruimtes, grote hoeveelheid slaapkamers en moderne afwerking. Zo beschikt één van de kamers over een charmante verhoogde slaapvide, bereikbaar via een trapje: een unieke, speelse toevoeging die perfect is als slaap- of chillplek. De zonnige tuin op het westen, het ruime balkonterras, energielabel A en de 12 zonnepanelen maken het plaatje helemaal compleet.

Waarom zou je nog verder zoeken? Hartelijk welkom voor een bezichtiging.

Persoonlijke noot verkopers:

"Wat houden we van deze heerlijke, ruime woning met een vrij uitzicht op het groen, de eendjes en de lucht. Vaak zijn we het park in gelopen om te sporten of ontspannen. Tegelijkertijd ligt de woning centraal ten opzichte van winkels en openbaar vervoer. We wonen hier tot nu met veel plezier en hopen dat nieuwe bewoners dat ook zullen doen."

Indeling:

Begane grond:

- * Keurige woningentree; hal voorzien van droogloopmat, vloer met beton ciré, meterkast en trapkast.
- * Toilet (2023), voorzien van keurige betegeling, wandcloset en fonteintje (sier).
- * Riante L-vormige woonkamer, voorzien van plankenvloer (visgraatmotief), open keuken en toegang tot de achtertuin.
- * Open keuken voorzien van smaakvolle inbouwkeuken met apparatuur, verdeeld in een keukenblok in U-opstelling en een apart keukenblok in L-opstelling.

Achtertuin:

- * Aantrekkelijke buitenruimte met direct bij de woning een terrasoverkapping. De tuin is deels bestraat en deels voorzien van kunstgras. Achterin de tuin is een stenen schuur.

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.

LEES ALLES OVER NEDERHORST 1



Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en toegang tot het balkonterras.
- * Balkonterras, gelegen op de zonzijde, voorzien van houten vlonderdelen.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer III aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer.
- * Verzorgde badkamer, voorzien van betegeling, douchecabine, ligbad, wastafelmeubel, extra toilet en designradiator.

Tweede verdieping:

- * Royale overloop, voorzien van laminaatvloer en toegang de verschillende vertrekken en separate vliering.
- * Werkkamer IV aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer V aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en een verhoogde slaapvide die via een trapje bereikbaar is.
- * Slaapkamer VI aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en kantelramen.
- * CV-ruimte met opstelling ketel en wasmachine- en drogeraansluiting.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A, geldig tot 18 november 2035.
- * De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (2024).
- * Het dak is voorzien van 12 zonnepanelen.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.

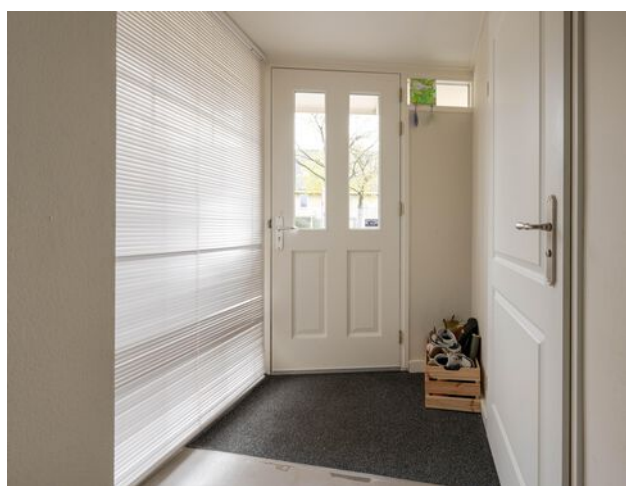
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 166 m²
- * Externe bergruimte ca. 14 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m²
- * Inhoud ca. 476 m³
- * Perceel 194 m²

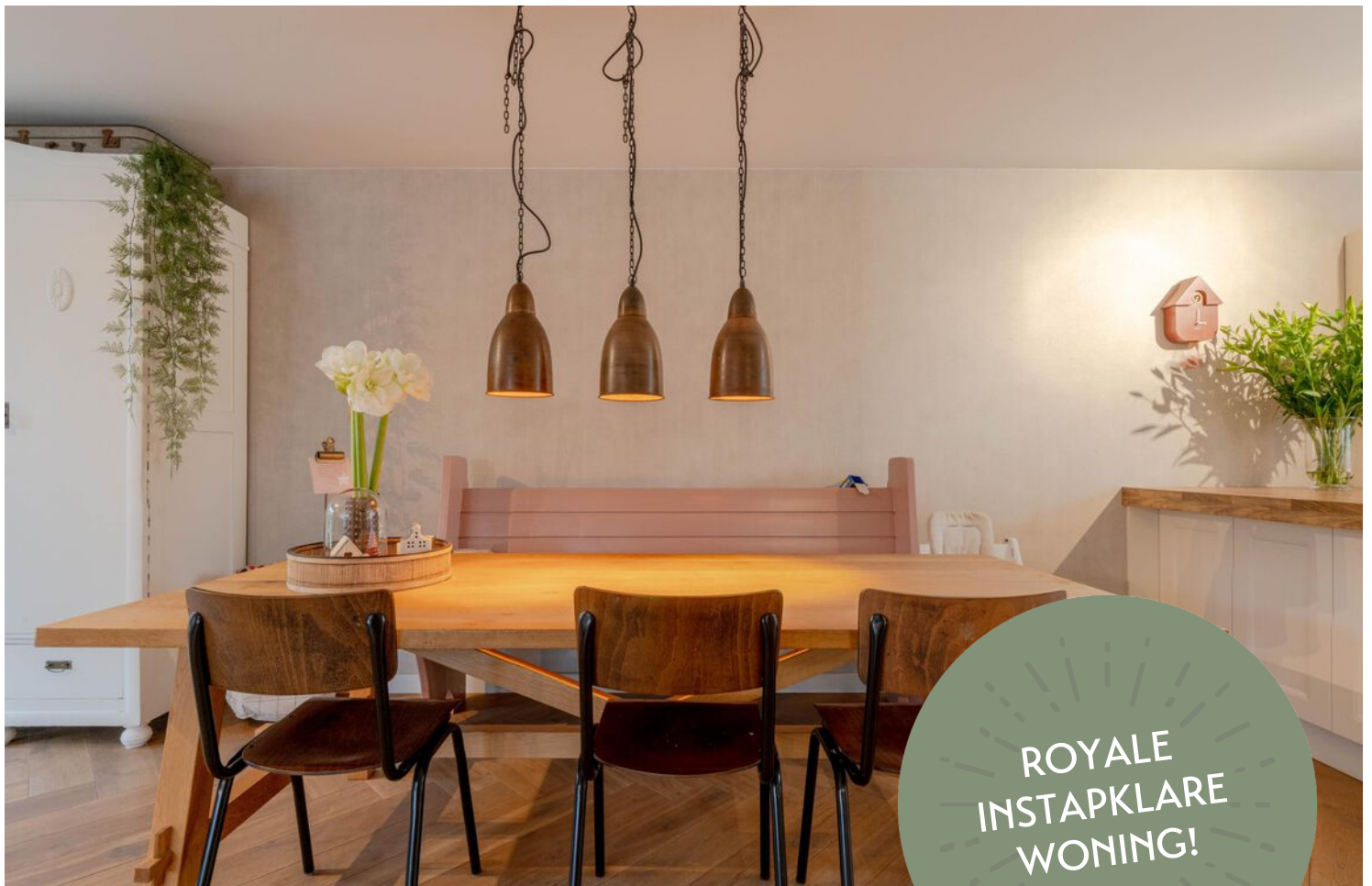
Bouwjaar woning : 1998
Oplevering : In onderling overleg

HEERLIJK RUIME
WOONKAMER!









ROYALE
INSTAPKLARE
WONING!



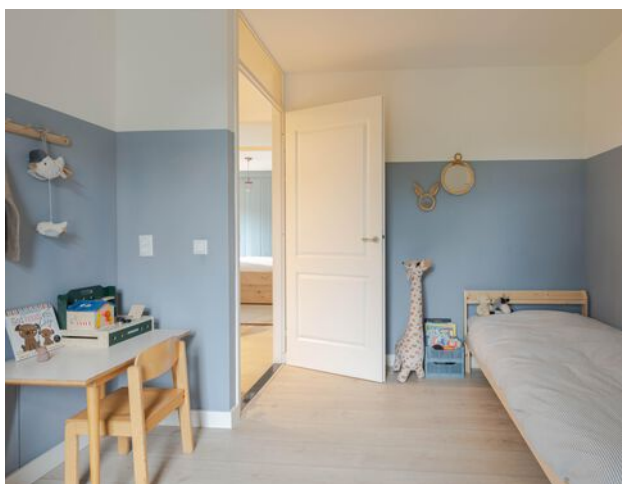






SLAAPKAMER
GELEGEN AAN DE
ACHTERZIJD MET
TOEGANG TOT HET
BALKON





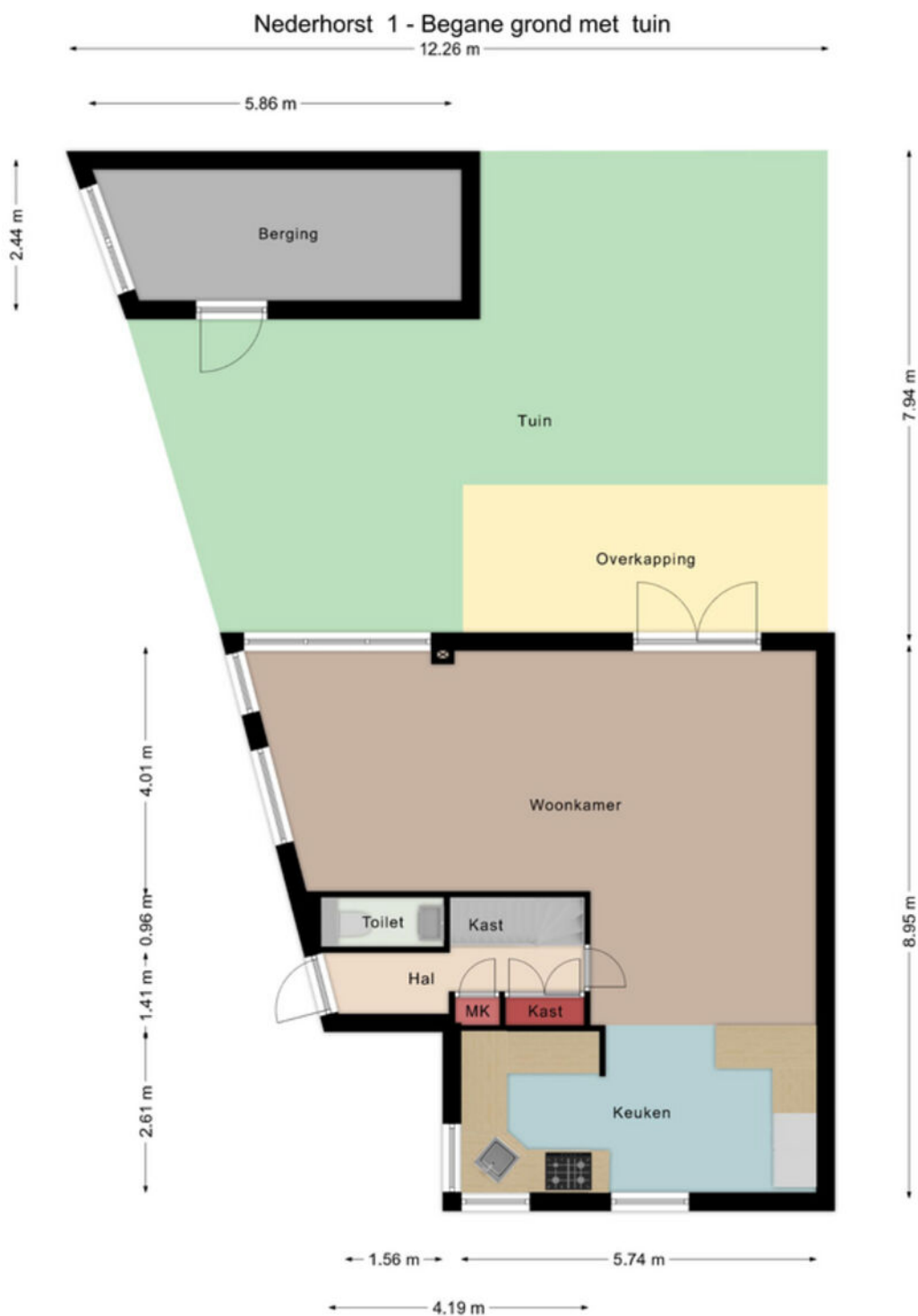


VERZORGDE
BADKAMER





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.

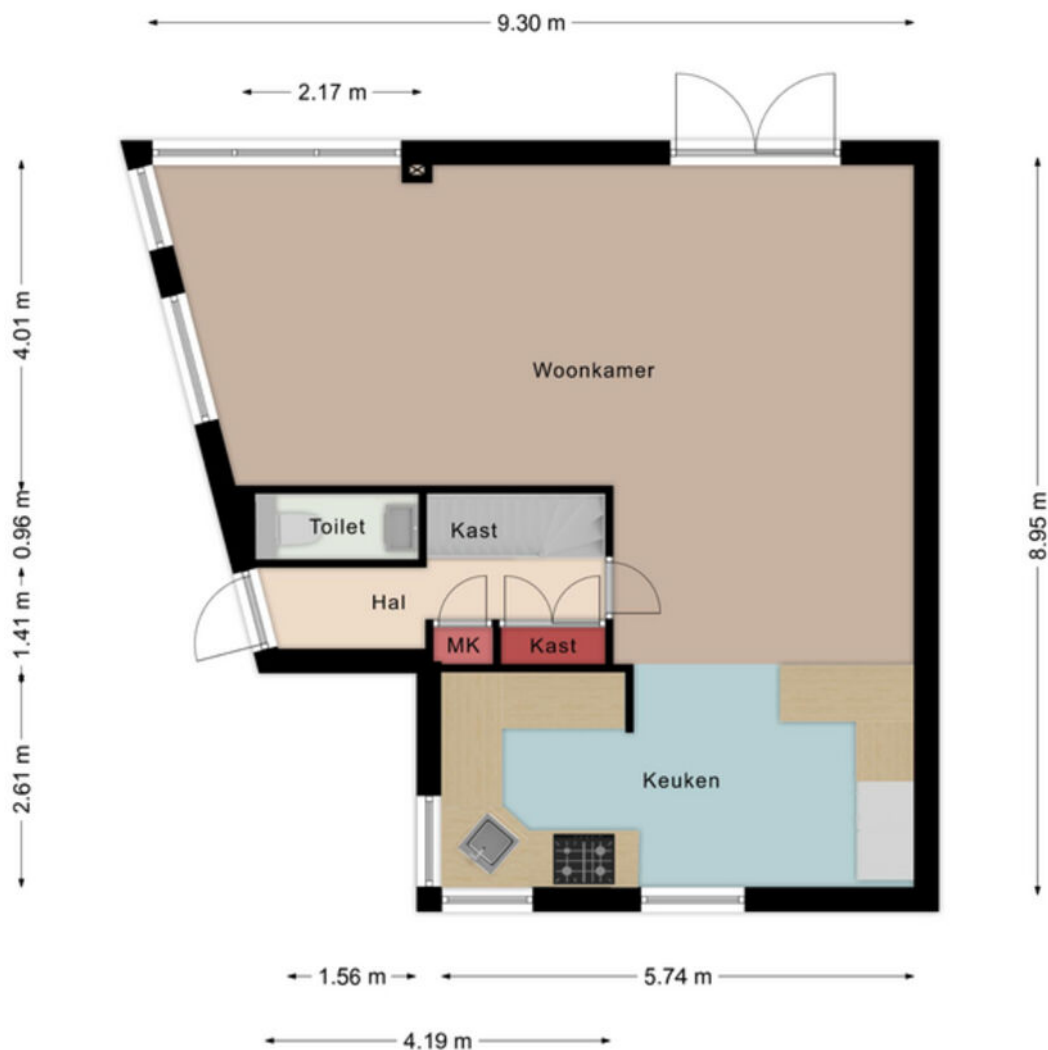
Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



Nederhorst 1 - Begane grond

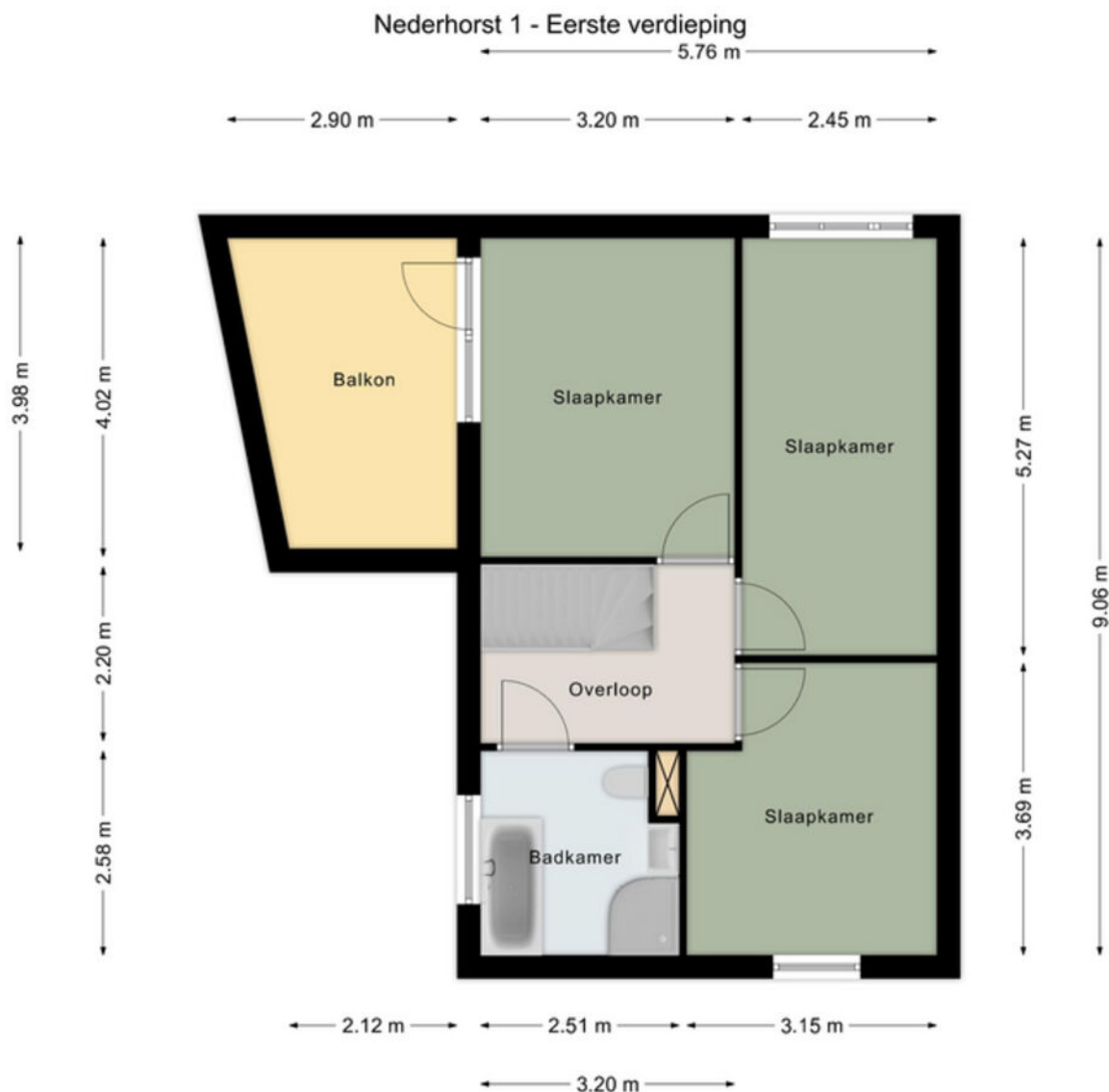


Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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.

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



Nederhorst 1 - 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.

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	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Charlois
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1308
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen		x	
TV meubel met verlengde tafel			x
Gordijnrails	x		
Overgordijnen			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Kast badkamer	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving
Boiler

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname
x



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

