



zuidstad
makelaars



3073 RN ROTTERDAM

ZWIJNDRECHTSESTRAAT 38

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



73 m² wonen



2 slaapkamers



1904



70 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	€ 300.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1904
Soort dak	Schilddak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	73 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Inhoud	279 m ³
Perceeloppervlakte	70 m ²

INDELING

Aantal kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

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

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie F, nummer 1176
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	576 bij 203 cm
Ligging tuin	Noordoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 38



DEZE WONING ADEMT KARAKTER... KOM HET ZELF MAAR ERVAREN!

Op zoek naar een betaalbare gezinswoning? Dan is de Zwijndrechtsestraat 38 een mooie optie! Wanneer je de straat in loopt waan je je terug in die tijd; de gezellige, authentieke gevels laten je het ervaren. De woning is gebouwd in 1904, heeft energielabel C en biedt totaal ca. 73 m² woonoppervlakte. Welkom thuis op Zuid!

De royale, lichte woonkamer met open keuken aan de voorzijde, vallen meteen op bij binnenkomst. Het geheel heeft een frisse look door de strakke en lichte vloeren, wanden en plafond. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de badkamer met toegang tot de bergruimte, voorzien van de wasmachine-aansluiting. Op de slaapverdieping zijn er twee grote slaapkamers en eveneens een bergruimte met de C.V.-combiketel. Een pré is dat de daken in de afgelopen jaren vervangen zijn (2019 en 2023). Ten slotte is er aan de achterzijde een knus tuintje, 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.

Kom jij de sfeer proeven? Bel voor een bezichtiging en wees welkom!

Indeling:

Begane grond:

* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer en toegang tot de woonkamer en toiletruimte.

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

* Halfopen keukenruimte aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, hoek-inbouwkeuken met apparatuur: gaskookplaat, oven, afzuigkap en aansluiting voor vaatwasmachine.

* Royale, sfeervolle woonkamer voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, meterkast, open verbinding met de keukenruimte en een deur naar de badkamer.

* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche, wastafel en toegang tot de was/bergruimte.

* Berg/wasruimte voorzien van de wasmachine-aansluiting.

* Knusse achtertuin (ca. 12 m²) gelegen op het noordoosten voorzien van bestrating.

Eerste verdieping:

* Royale slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

* Overloop voorzien van een laminaatvloer en veel kastruimte met o.a. de opstelling van de C.V.-combiketel.

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

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZWIJNDRECHTSESTRAAT 38



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 3 februari 2036.
- * 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 dubbele beglazing in kunststof en houten raamkozijnen.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen combiketel (Intergas, ca. 2024).
- * Het pannendak is in 2019 vernieuwd en het bitumen dak in 2023.
- * Het dak is in oktober 2023 voorzien van 4 zonnepanelen.
- * 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.

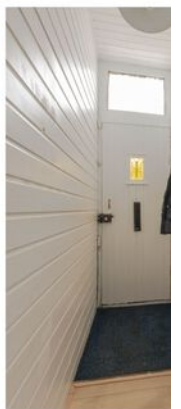
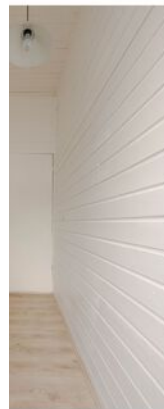
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 73 m²
- * Overige inpandige ruimte ca. 7 m²
- * Inhoud ca. 279 m³
- * Perceel ca. 70 m²

Bouwjaar woning : 1904
Oplevering : In onderling overleg

TWEE SLAAPKAMERS
OP DE 1E VERDIEPING
MET LAMINAAT









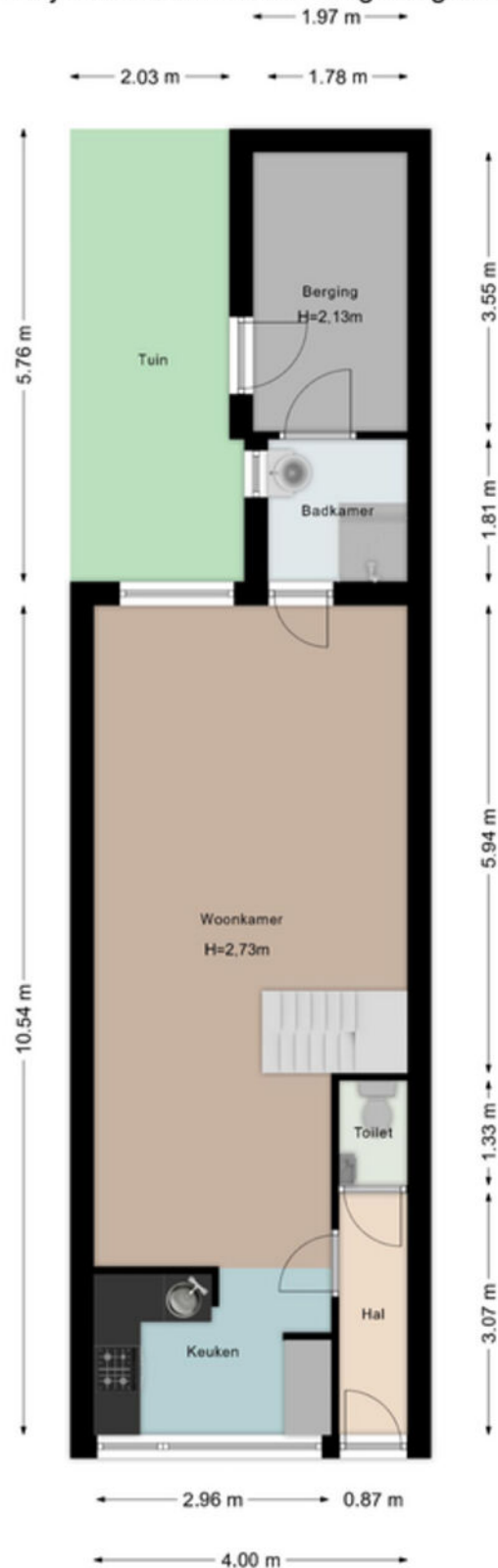




PLATTEGROND



Zwijndrechtsestraat 38 - Begane grond

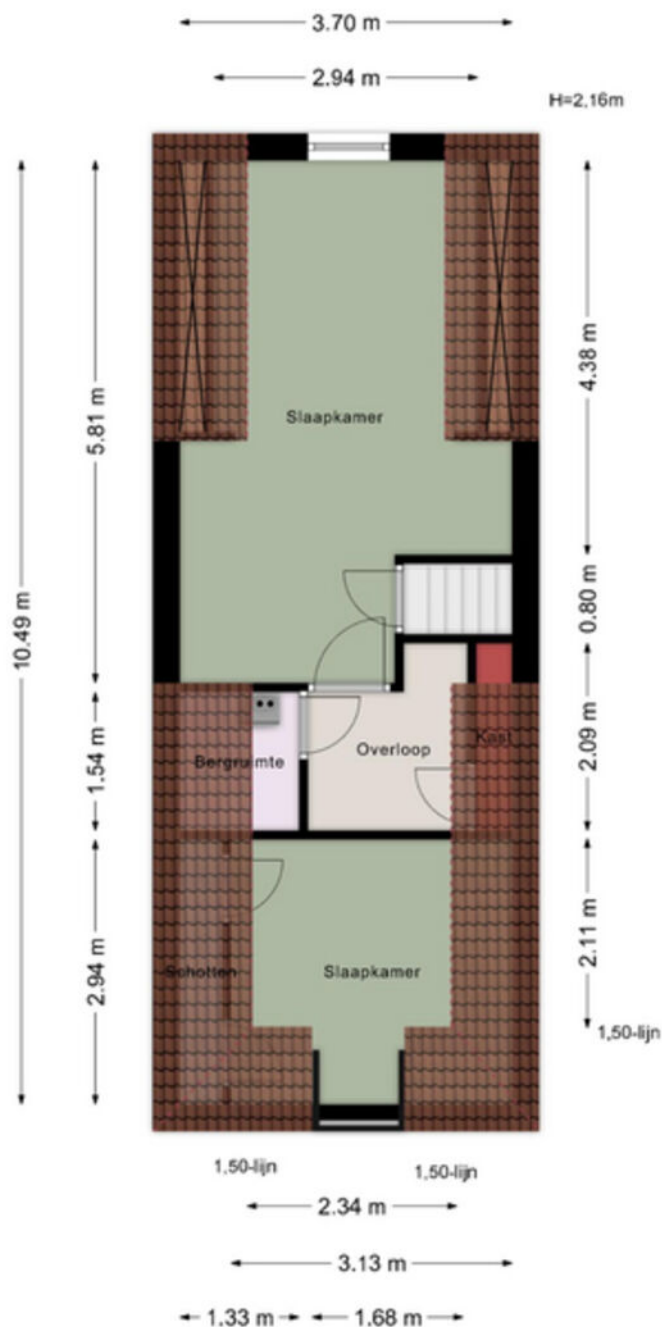


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



Zwijndrechtsestraat 38 - 1e 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: EMB



12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Charlois
Sectie F
Perceel 1176

kadaster

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails			x
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast			x
Vaatwasser			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
(Sier)hek	x		
Over te nemen contracten			
CV			x
Boiler			x



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

 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

