



3082 NM ROTTERDAM

NACHTEGAALSTRAAT 19 A

VRAAGPRIJS € 237.500 K.K.



50 m² wonen



1 slaapkamers



1938



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.

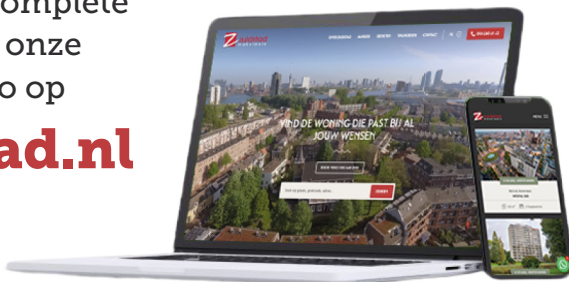
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 237.500 k.k.
------------	----------------

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

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
--------------	---------------

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

Bouwjaar	1938
----------	------

Soort Dak	Zadeldak met pannen
-----------	---------------------

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	50 m ²
-----------------	-------------------

Externe Bergruimte	5 m ²
--------------------	------------------

Inhoud	169 m ³
--------	--------------------

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
---------------	---------------------------

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

Gelegen Op	Begane grond
------------	--------------

Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie
---------------	----------------------------------

ENERGIE

Energie label	
---------------	---

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

Verwarming	Cv ketel
------------	----------

Warmwater	Cv ketel
-----------	----------

Cv-ketel	Nefit 2022
----------	------------

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 2923, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja € 100,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	42 m ² (8.43 m diep en 4.95 m breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NACHTEGAALSTRAAT 19 A



AUTHENTIEKE JAREN '30 BENEDENWONING MET TUIN IN HET GEZELLIGE OUD-CHARLOIS!

Ben jij op zoek naar een woning met karakter, maar waardeer je wel de moderne elementen van nu? Dan is de Nachtegaalstraat 19-A precies wat je zoekt! Laat de fotoserie je overhalen, om met eigen ogen een kijkje te nemen in deze sfeervolle woning!

Wanneer je voor de woning staat vallen de originele glas-in-lood ramen van de woning direct op, een prachtig element wat je op verschillende punten in de woning terug zult zien komen. Via de eigen voordeur is er toegang tot de hal die je de woning inleidt. Aan de voorzijde is er de ruime en lichte woonkamer, waar de knusse en eigentijdse sfeer doorleeft. De schuifdeuren geven toegang tot de slaapkamer met twee vaste kasten en een wastafeltje. De douche en toilet zijn gecombineerd in de badkamer en voor de wasmachine is ruimte in een aparte kast. In 2023 heeft de keuken een metamorfose ondergaan en is deze ingericht met een lichte, moderne inbouwkeuken voorzien van allerhande inbouwapparatuur. Via deze weg is er overigens toegang tot de gezellig ingerichte achtertuin met een houten schuur en toegang tot het achterpad. Een prachtig geheel, op een gewilde locatie.

De Nachtegaalstraat is een rustige straat in Oud-Charlois, een historisch stukje Rotterdam. Vlakbij vind je de Boergoensevliet, het Zuiderpark, Waalhaven en de Maas. Genoeg mogelijkheden voor een fijne wandeling of een sportieve activiteit. De omgeving is voorzien van vele stadsvoorzieningen zoals een goede verbinding met het openbaar vervoer, een zeer makkelijke en snel bereikbare verbinding met de binnenstad en verder zijn er diverse winkels en leuke horecagelegenheden te vinden.

Persoonlijke noot verkoper:

"Als starter op de woningmarkt heb ik dit huis destijds vrij snel tot mijn thuis gemaakt. De karakteristieke uitstraling sprak mij direct aan. In de jaren die volgden heb ik stap voor stap zowel binnen als buiten veranderingen doorgevoerd. Altijd met aandacht voor sfeer en stijl. Door de tijd heen is niet alleen het huis, maar ook de straat en de mensen die hier wonen voor mij vertrouwd. Het is een plek met herinneringen waar ik goed op terugkijk."

Plan een vrijblijvende bezichtiging en één van onze makelaars laat je de woning zien!

Indeling:

Begane grond:

- * Overdekte woningentree aan de straat; gang met tochtportaal, houtenvloer, meterkast, vaste kast met wasmachine-aansluiting, strakke wanden en plafond en toegang tot alle vertrekken.
- * Woonkamer aan de voorzijde met houtenvloer, strakke wanden en plafond, schouw en schuifdeuren naar de slaapkamer aan de achterzijde.
- * Slaapkamer aan de achterzijde met een houtenvloer, strakke wand- en plafondafwerking, 2 vaste kasten en een wastafel.
- * Badkamer voorzien van douche-opstelling, wandtoilet en volledig betegeling.
- * Keukenruimte voorzien van een luxe, lichtgrijze inbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur:

VRAAGPRIJS € 237.500 K.K.



LEES ALLES OVER NACHTEGAALSTRAAT 19 A



inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, combioven, afzuigkap, opstelling van de C.V.-ketel en een deur naar de tuin.

* De achtertuin is gelegen op het westen en is voorzien van een achterom, beplanting, tegelwerk en een houten schuur (ca. 5 m²).

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 17 november 2035
- * 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 (met uitzondering van het glas-in-lood, dit is voorzien van voorzetramen).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen C.V.-combiketel (Nefit, 2022).
- * 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.

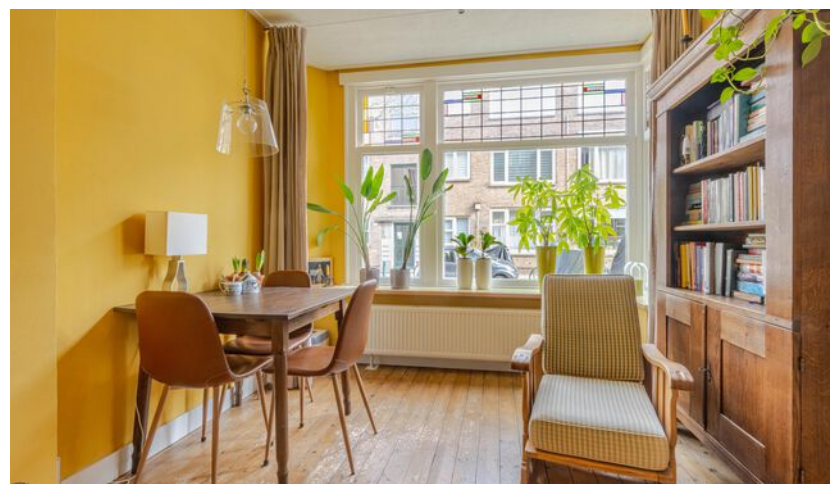
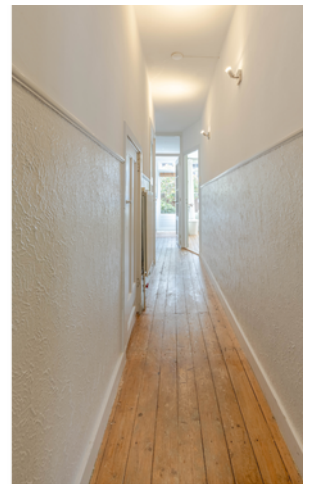
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 50 m²
- * Externe bergruimte ca. 5 m²
- * Inhoud ca. 169 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 100,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1938
Oplevering	: In onderling overleg

KEURIGE TUIN
GELEGEN OP HET
WESTEN!









LANGE GANG MET
TOEGANG TOT ALLE
VERTREKKEN







KOM JIJ DE
WONING
BEKIJKEN?



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.



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		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Houten vloer(delen)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	



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)



 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

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



NACHTEGAALSTRAAT 19 A ROTTERDAM - 19

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

