



3082 VE ROTTERDAM

# NIEUWENHOORNSTRAAT 111 A



BIEDEN VANAF € 239.500 K.K.



54 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



1939



-e 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.

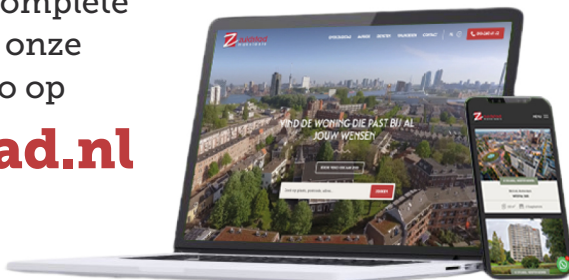
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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](https://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	€ 239.500 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	Zadeldak met pannen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	54 m <sup>2</sup>
Inhoud	180 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Begane grond
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energie <span>label</span>	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2013

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastraal bekend	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 6971, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 140, 13 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	48 m <sup>2</sup> (7.58 m diep en 6.33 m breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 111 A



## WONEN IN EEN BENEDENWONING MET EEN HEERLIJKE TUIN IN HET GEWILDE OUD-CHARLOIS!

Aan de Nieuwenhoornstraat 111-A vind je deze verzorgde 2-kamer benedenwoning met een verrassend ruime achtertuin. De woning is praktisch ingedeeld en biedt een prettige leefomgeving in de luwte van Rotterdam-Zuid. Aan de voorzijde bevindt zich de slaapkamer, gevolgd door een tussenkamer en een lichte, tuingerichte woonkamer. De aparte keukenruimte sluit hier goed op aan. De badkamer en het toilet zijn samengevoegd en verkeren in nette staat.

De achtertuin op het westen vormt een groot pluspunt en biedt volop mogelijkheden om een fijne stadstuin te realiseren waar je van de middag- en avondzon kunt genieten. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over centrale verwarming via een C.V.-combiketel, wat zorgt voor extra comfort.

De woning ligt in de populaire wijk Oud-Charlois, een buurt met een rijke historie en een creatieve sfeer. Je vindt hier diverse gezellige plekken, karakteristieke bebouwing en een levendige gemeenschap met veel kunstenaars. De ligging is daarnaast zeer gunstig: het centrum van Rotterdam is snel bereikbaar, bijvoorbeeld via de Maastunnel. Voor ontspanning ligt het Zuiderpark op korte afstand en ook het levendige Hart van Zuid biedt volop voorzieningen en vermaak. Openbaar vervoer met tram en bus is ruim aanwezig en brengt je gemakkelijk naar verschillende delen van de stad en daarbuiten.

Zie jij jezelf hier al genieten van de tuin? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

De prijs is BIEDEN VANAF € 239.500,- K.K.

Indeling:

- \* Eigen woningentree vanaf het trottoir; tochtportaal; gang voorzien van laminaatvloer, trapkast met de meterkast en aansluiting voor de wasmachine.
- \* Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.
- \* Tussenkamer voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en ramen naar de slaapkamer.
- \* Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel, duobloktoilettopstelling en nette wand- en vloerbetegeling.
- \* Tuingerichte woonkamer van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en openslaande deuren naar de achtertuin.
- \* Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van tegelvloer, gestuukte wanden, schrootjesplafond en inbouwkeuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, magnetron en vaatwasmachine. Verder is er eveneens een deur naar de tuin en een vaste kast met de opstelling van de C.V.-combiketel.
- \* Achtertuin gelegen op het westen, voorzien van bestrating en toegang tot het achterpad.

**BIEDEN VANAF € 239.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 111 A



## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 24 april 2033.
- \* 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 kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, ca. 2013).
- \* 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. 54 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 180 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 140,13 per maand  
Bouwjaar woning : 1939  
Oplevering : In onderling overleg

HANDIGE  
TUSSENKAMER DIE  
OOK ALS  
SLAAPKAMER  
GEBRUIKT KAN  
WORDEN











# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		x	
CV-installatie	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		



ZUID OP ZIJN BEST!  
HISTORISCH  
WONEN!

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

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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 één 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!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

**[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

