



3082 XH ROTTERDAM

PORTLANDSTRAAT 10



VRAAGPRIJS € 449.000 K.K.



105 m² wonen



4 slaapkamers



1997



95 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 449.000 k.k.
Oplevering	In aanmelding

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	In aanmelding
Bouwjaar	1997
Soort dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	105 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	373 m ³
Perceeloppervlakte	95 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Nefit 2007

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nummer 3647
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	39 m ² (9.53 m diep en 4.77 m breed)
Ligging tuin	Zuid
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen
Daktarras	Gelegen op het zuiden



LEES ALLES OVER PORTLANDSTRAAT 10



RAAK! WANT BEN JE OP ZOEK NAAR JONGE BOUW (ENERGIELABEL A) IN EEN WIJK MET KARAKTER?

In de geliefde wijk Oud-Charlois staat nu Portlandstraat 10 te koop. Deze woning OP EIGEN GROND biedt ca. 105 m² gebruiksoppervlakte en een achtertuin met schuur. Daarnaast zijn de tuin en het balkon gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u optimaal kunt genieten van de zon. De woning heeft een praktische indeling met een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. Daarnaast nog een extra kamer en een royaal dakterras op de tweede etage. De foto's geven alvast een goede indruk hoe het eruit ziet.

De wijk Oud-Charlois is groen, karaktervol en centraal gelegen. Het centrum, Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel bereikbaar. Binnen ca. 10 minuten fietsen via de Maastunnel sta je op de Witte de Withstraat. Groen vind je o.a. in Het Park en het Zuiderpark. Ook winkels, OV en voorzieningen liggen op loopafstand. De historische kern geeft de wijk een unieke sfeer en Rotterdam-Zuid ontwikkelt zich volop, met hotspots zoals Katendrecht en het Hart van Zuid met o.a. Ahoy Rotterdam.

Persoonlijke noot verkoper:

Vanaf 1997 wonen wij met veel plezier in de Portlandstraat. Met onze dochters hebben wij veel mooie herinneringen gemaakt. In de tuin hebben we gezellige verjaardagen gevierd met familie en vrienden. Onze burens gaan we wel missen hoor! We kennen elkaar goed en helpen elkaar met boodschappen doen en hond uitlaten als iemand ziek is. We gaan dit huis met een warm gevoel verlaten en hopen dat u er net zo veel plezier gaat beleven als wij de afgelopen 29 jaar.

We nodigen u graag uit voor een bezichtiging. U bent van harte welkom!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, toiletruimte en toegang tot woonkamer, toilet en trap naar de eerste verdieping.
- * Functionele toiletinrichting voorzien van betegeling, wandcloset en fonteintje.
- * Tuingerichte woonkamer, voorzien van vloerbedekking en met een grote hoeveelheid lichtinval. Daarbij heb je extra bergruimte in de trapkast en heb je toegang tot het tuingedeelte.
- * Gezellige tuin voorzien van bestrating, een ruime schuur, en een grasveldje.
- * Open hoekkeuken voorzien van laminaatvloer, en de nodige inbouwapparatuur (gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, inbouwkoelkast, vriesvak, carrousel en vaatwasmachine).

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van vloerbedekking, toegang tot de slaapkamers en trap naar de tweede verdieping.
- * Functionele badkamerinrichting voorzien van betegeling, ligbad met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.
- * Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van vloerbedekking.
- * Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van

VRAAGPRIJS € 449.000 K.K.



LEES ALLES OVER PORTLANDSTRAAT 10



vloerbedekking.

* Slaapkamer III (achterzijde) voorzien van vloerbedekking.

Tweede verdieping:

* Overloop met separate wasruimte, voorzien van vloerbedekking, combiketel, en kantelramen voor daglichttoetreding.

* Slaapkamer voorzien van vloerbedekking en kantelraam.

* Vanaf overloop toegang tot het dakterras d.m.v. een kunststof deur.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel A, geldig tot 4 augustus 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 voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie.

* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met combiketel (Nefit, 2007).

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 105 m²

* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 17 m²

* Externe bergruimte 6 m²

* Perceeloppervlakte 95 m²

* Inhoud ca. 373 m³

Bouwjaar woning : 1997

Oplevering : in overleg; medio

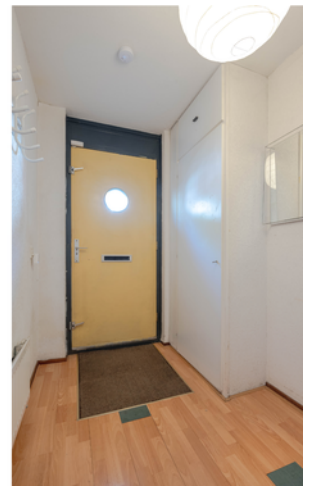
uiterlijk 1e kwartaal 2027

DAKTARRAS GELEGEN
OP HET ZUIDEN





CENTRAAL GELEGEN





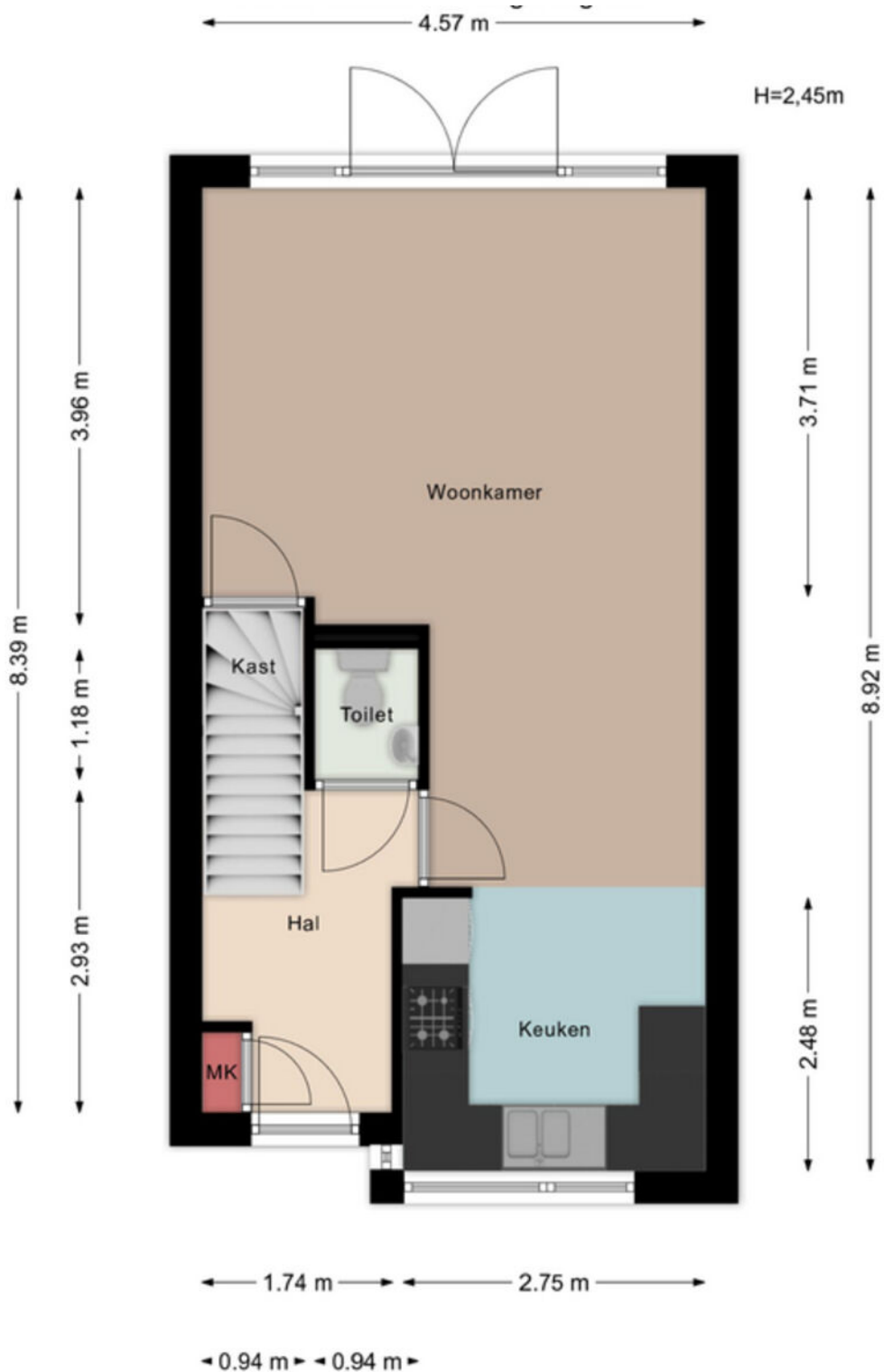






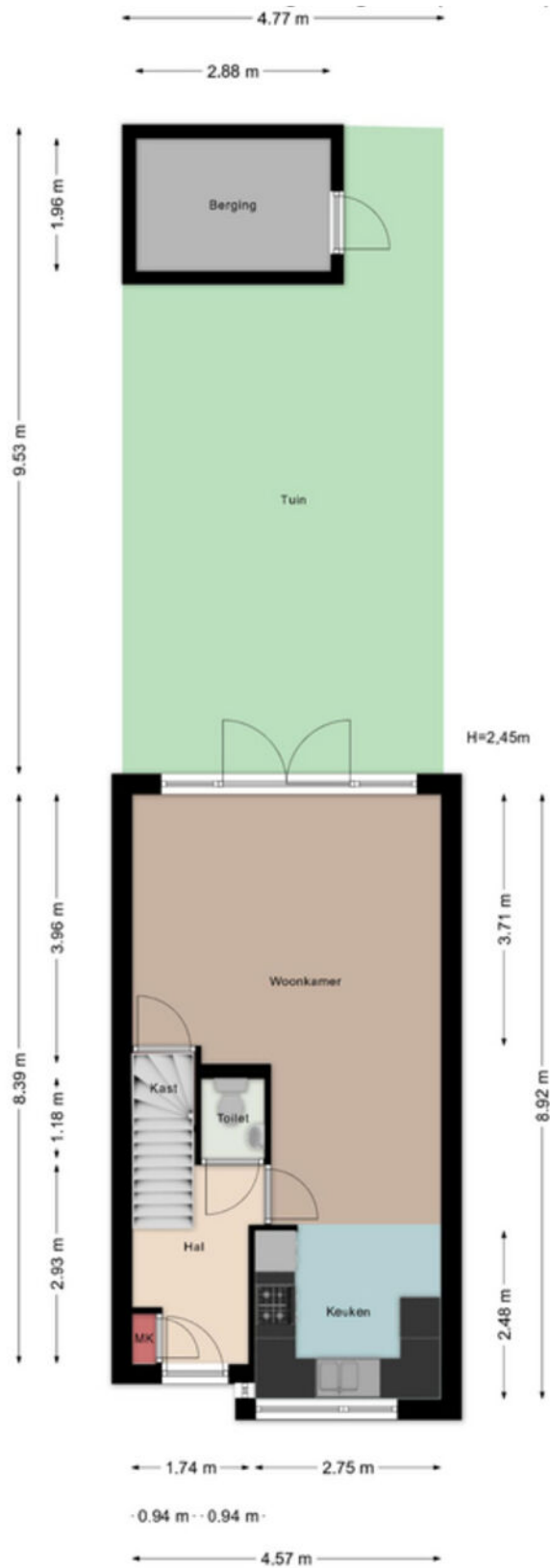


PLATTEGROND - BEGANE GROND



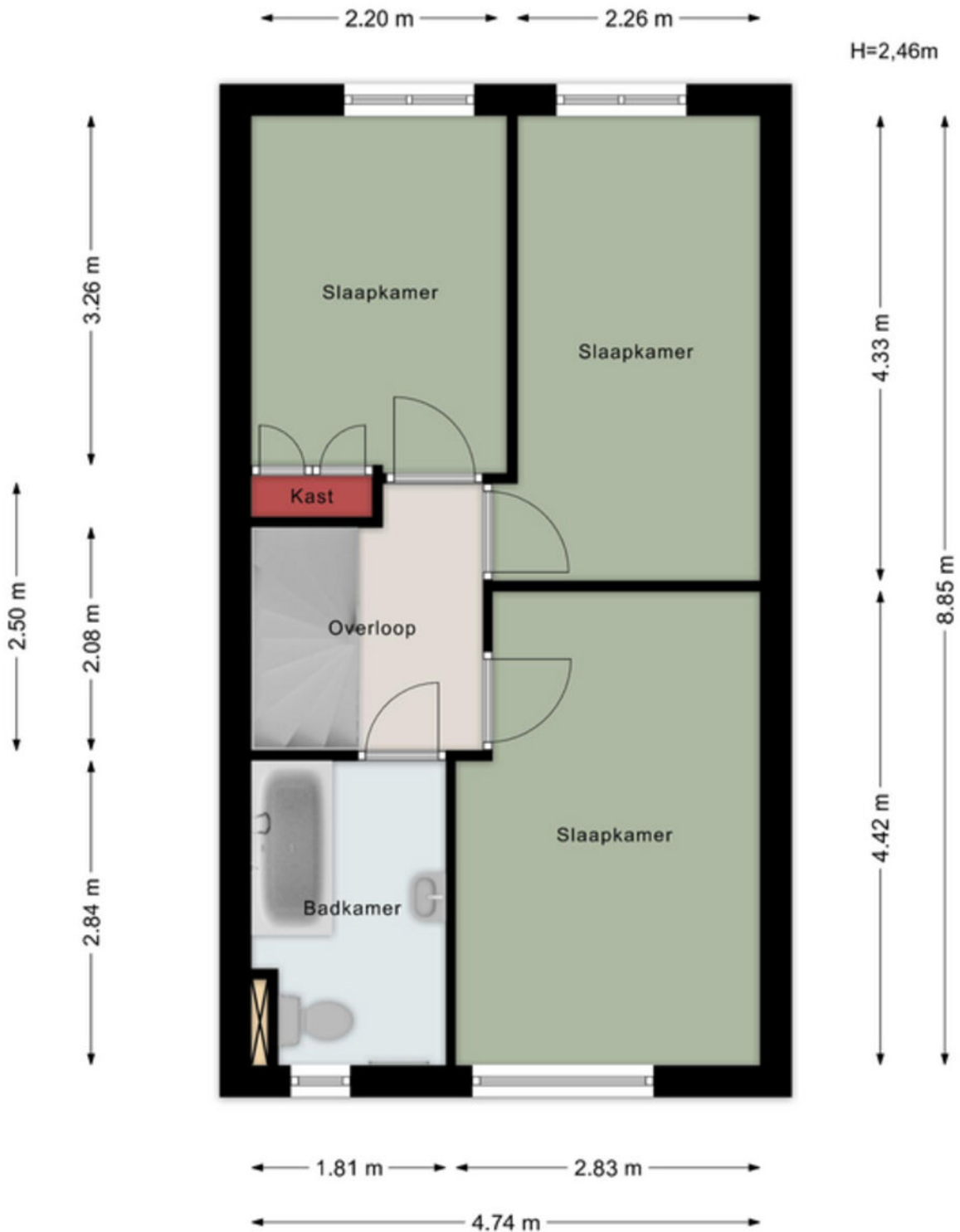
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



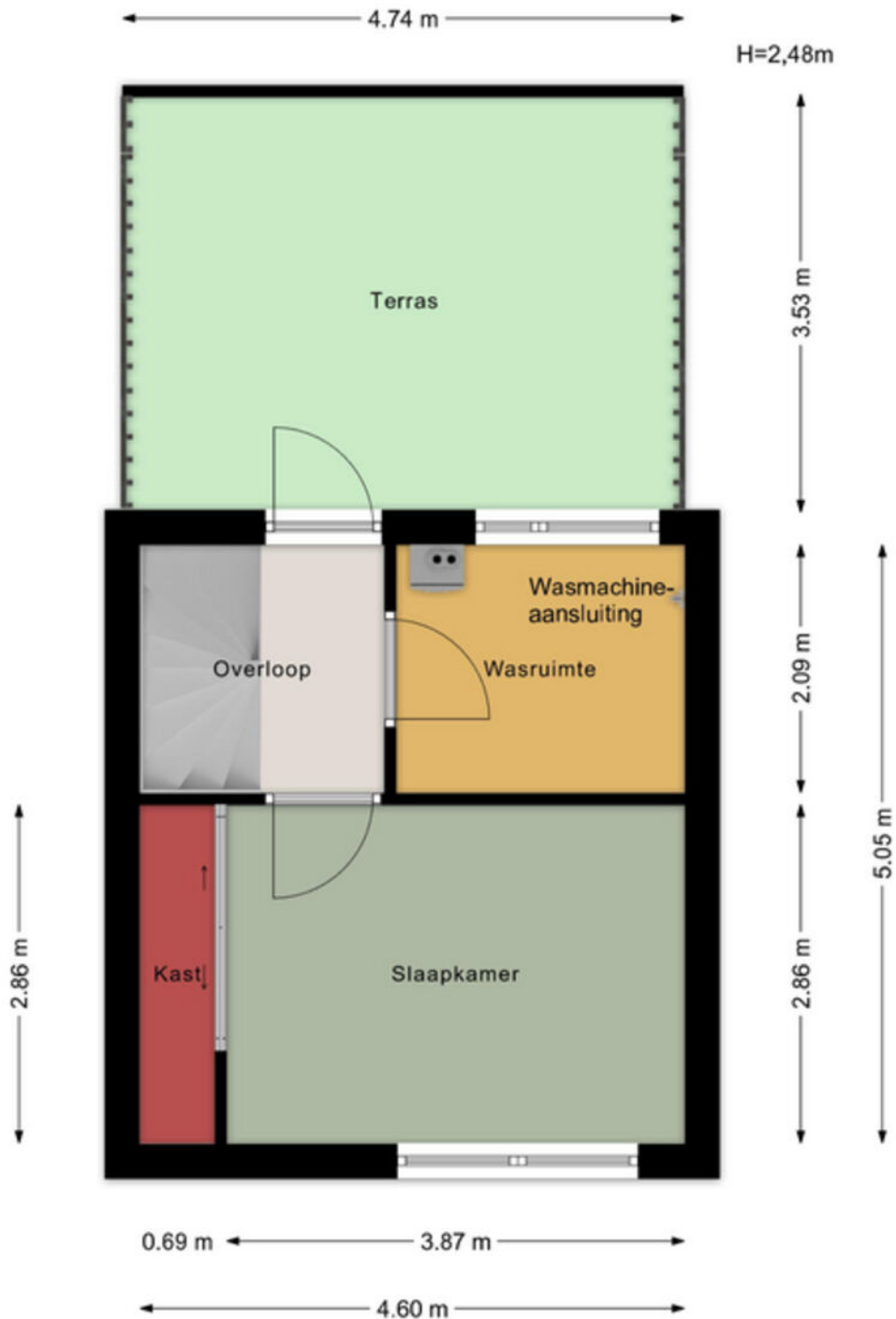
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - EERSTE 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.

PLATTEGROND - TWEEDE VEDIEPING



Aan de maatvoering in deze tekening

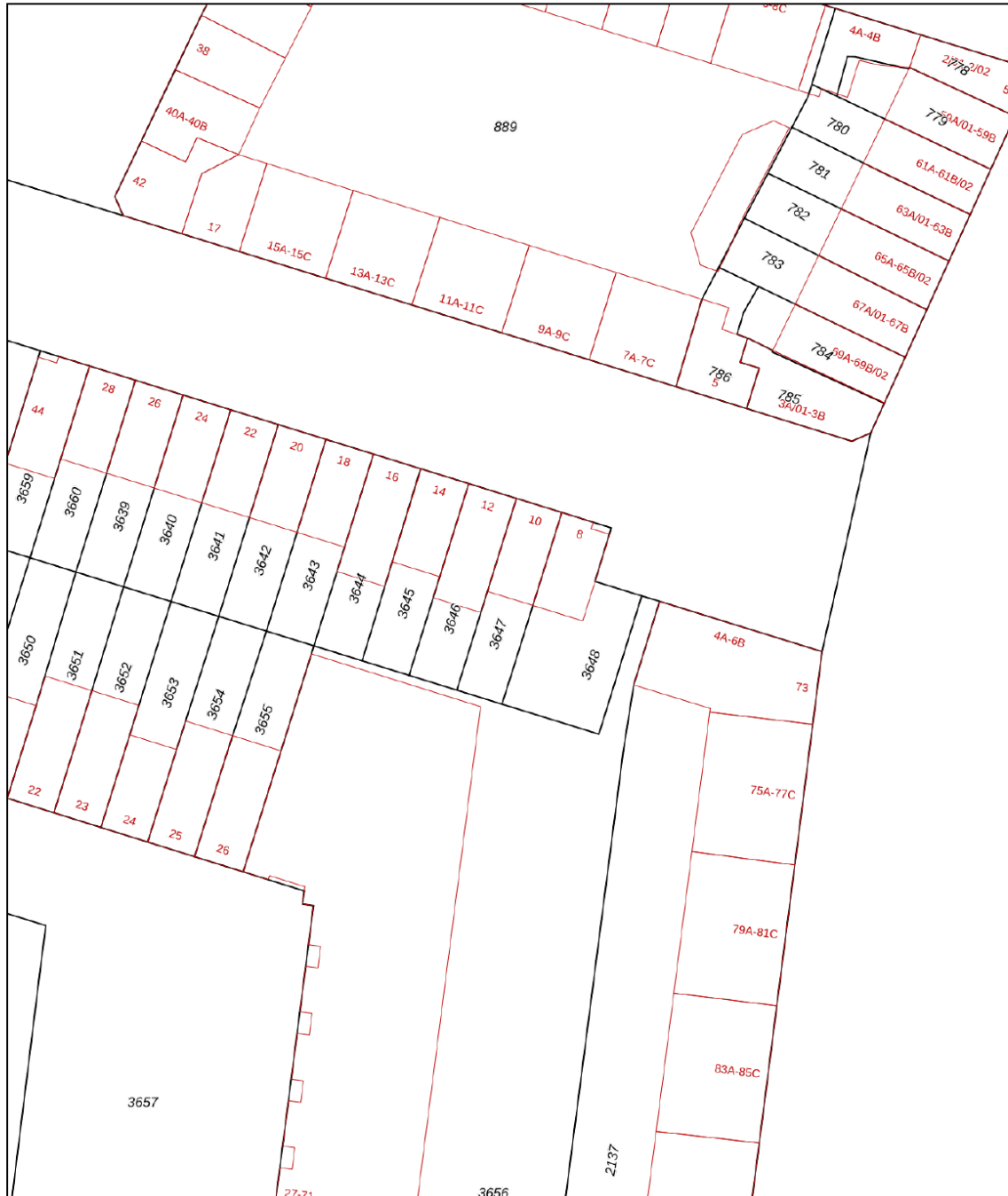
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.


KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MVE



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3647</p> <p>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.</p>	
--	--	---



LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Sommige lampen blijven achter	x		
Kasten in alle 4 de slaapkamers blijven staan	x		
Kastjes op zolder die aan de muur hangen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Zonneschermb in de tuin	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Was hok hang systeem rekken	x		
Schuifdeuren op zolder kamer en planken achter schuifdeuren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
We hebben een ring bel die blijft achter als dit kan. Abbonement loopt tot 1 oktober 2026	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting			x
Als nieuwe bewoner niet van planten houdt neem ik ze graag mee			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
In overleg even kijken welke planten we mee nemen. Tenzij de nieuwe bewoners heel erg van planten houden			x
De parsee roos in de tuin en de fontein en het tuinstel		x	
Over te nemen contracten			
CV			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 NWWW



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

