



3082 VL ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 96 A



VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



74 m² wonen



2 slaapkamers



1955



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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 249.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	74 m ²
Externe Bergruimte	3 m ²
Inhoud	216 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel

ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2010

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, B, 6805, index 4
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 85,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	25 m ² (395 cm diep en 639 cm breed)
Ligging Tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 96 A



ROTTERDAM IS HIP! WIL JE DAARNAAST OOK NOG GERS WONEN? HET KAN.

De 3 kamer benedenwoning aan de Nieuwenhoornstraat 96-A is STIJLVOL VERBOUWD en biedt met 73 m2 woonoppervlakte en een AANTREKKELIJKE SERRE EN BUITENRUIMTE alles wat je maar kunt wensen. De vraagprijs is bieden vanaf € 249.500,- k.k.

Het appartement ademt een fijne sfeer en is met smaak verbouwd en ingericht. De foto's spreken tot de verbeelding! Een woonkamer met fraaie kastombouw, twee slaapkamers, praktische serre, tuin met terrasoverkapping en bergschuur, luxe badkamer, moderne inbouwkeuken, en zo nog meer pluspunten.

De wijk Oud-Charlois is een gewilde wijk en heeft een rijke geschiedenis. Er zijn veel gezellige plekjes, verrassend leuke bouw en ook is de wijk een thuishaven voor meer dan 100 kunstenaars. Ook de ligging is uitstekend. Het stadscentrum ligt dichtbij en is bijvoorbeeld met de fiets door de Maastunnel snel te bereiken. Aan de rand van Charlois ligt het fraaie Zuiderpark en ook het hart van Zuid is de plek waar je je prima kunt vermaken. Het aanbod OV-verbindingen is groot. Je reist met de tram en bus gemakkelijk naar verschillende locaties binnen en buiten de stad.

Persoonlijke noot verkoper:

"Op de dag van de bezichtiging toentertijd scheen het zonnetje in de tuin en dat gaf zoveel warmte en licht dat we ons er meteen thuis voelden.

Daarnaast was de locatie ideaal, zo dicht bij de school van de kleinkinderen en de uitvalsweg de stad uit, nodig voor het werk. Tegelijkertijd konden we genieten van lange wandelingen door het Zuiderpark, door de Waalhaven of langs de Maas via de Erasmusbrug weer terug en 's zomers

genieten op het mooiste horecaterras bij de molen. We nemen na 18 jaar dan ook in dank afscheid van dit huis en de plek."

Loop jij ook al warm voor dit appartement? Kom kijken voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

- * Afgesloten portiek; woningentree op de begane grond; gang voorzien van laminaatvloer, meterkast en verschillende fraaie stalen (schuif)deuren die toegang geven tot de verschillende vertrekken.
- * Woonkamer voorzien van tapijtvloer, fraaie kastombouw en toegang tot de slaapkamer.
- * Keuken voorzien van vinylvloer, nieuwe hoek inbouwkeuken (2022) met apparatuur: inductiekookplaat, oven, losse koelkast (ter overname).
- * Vanuit de keuken kom je in de serre (aanbouw; volledige geïsoleerd) waar ook de wasmachineaansluiting is en de opstelling voor de combiketel.
- * Luxe badkamer voorzien van stijlvolle betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, mechanische ventilatie en designradiator.
- * Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer aan de achterzijde voorzien tapijtvloer.
- * Achtertuin met overkapping en extra breed toegangshek (geschikt om de draai met een motor te maken), terrasbestrating en een berging.

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 96 A



Algemeen:

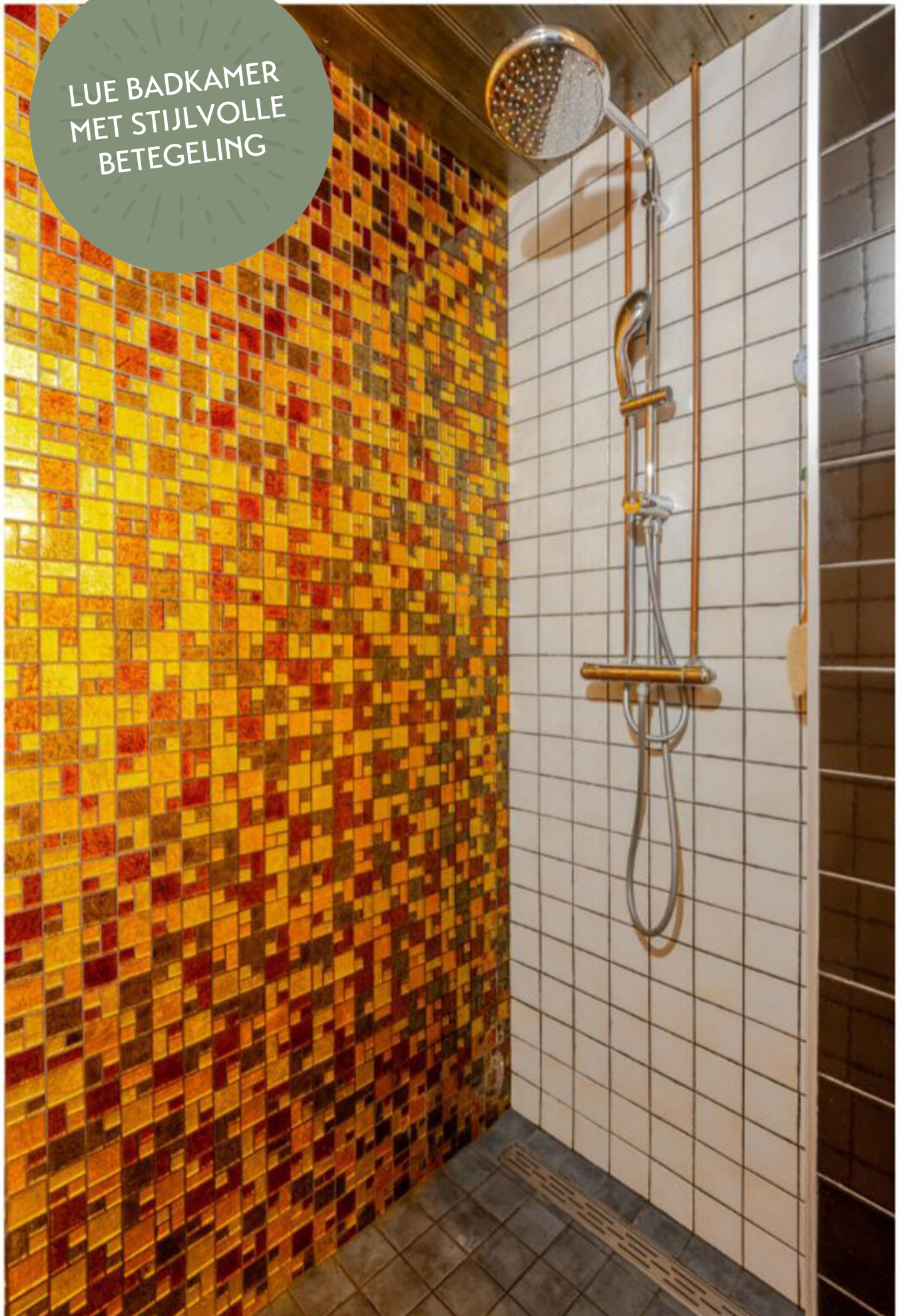
- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot en met 22 april 2034.
- * De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen HR-combiketel (Intergas, ca. 2010).
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * De afgelopen jaren is er via de V.v.E. schilderwerk uitgevoerd en is de riolaansluiting naar de straat vernieuwd en zijn de bitumen op de platte daken en de dakpannen vervangen.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 74 m²
- * Externe bergruimte ca. 3 m²
- * Inhoud ca. 216 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 85,- per maand
Bouwjaar woning	: 1955
Oplevering	: In overleg.

LUE BADKAMER
MET STIJLVOLLE
BETEGELING





GELEGEN IN EEN
GEWILDE WIJK MET
EEN RIJKE
GESCHIEDENIS

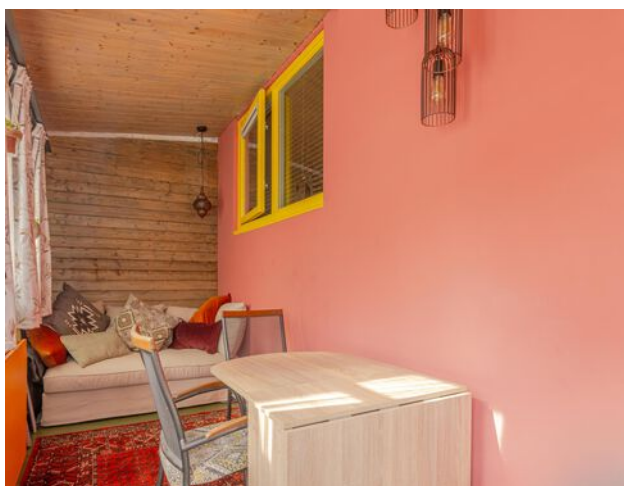






SLAAKAMER AAN DE
ACHTERZIJDE MET
TAPIJTVLOER







ACHTERTUIN MET
OVERKAPPING
EN BREED
TOEGANGSHEK

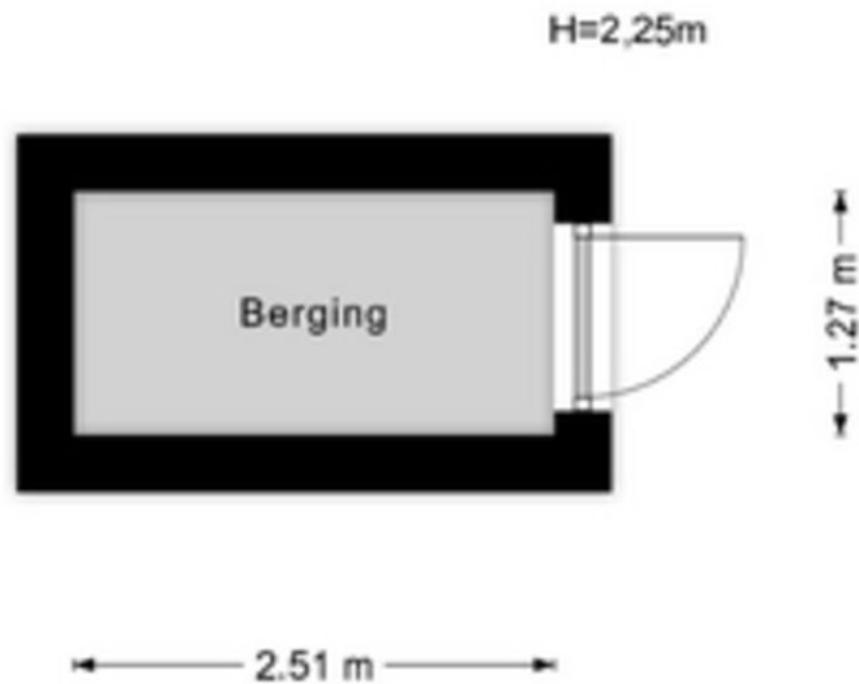


PLATTEGROND - BEGANE GROND



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 - BERGING



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Kruipkelderlampen, buitenlampen	X		
- Spots in de bovenkasten van de kamer en slaapkamer, ledstrips in de keuken onder kastjes en planken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten rondom kozijn van scheidingswand in woon- en slaapkamer, kledingkasten slaapkamer, ketel- en wasmachinekast tuinkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Vloerkleden/gangloper		X	
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Teakhouten kapstokkast		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- koffiezetapparaat		X	
- (kookboeken)planken keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Stalen hek en poort	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

 Bezichtiging 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 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!

IIII NWWW



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

