



zuidstad
makelaars



3082 MK ROTTERDAM

ZWALUWSTRAAT 5 B



VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



117 m² wonen



4 slaapkamers



1938



2e 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.

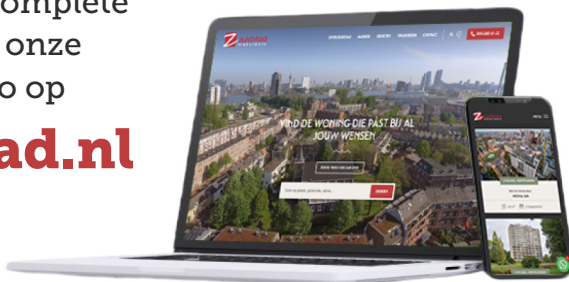
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 335.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	117 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	15 m ²
Inhoud	391 m ³

INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	3 woonlagen
Gelegen Op	1e, 2e en 3e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2012

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

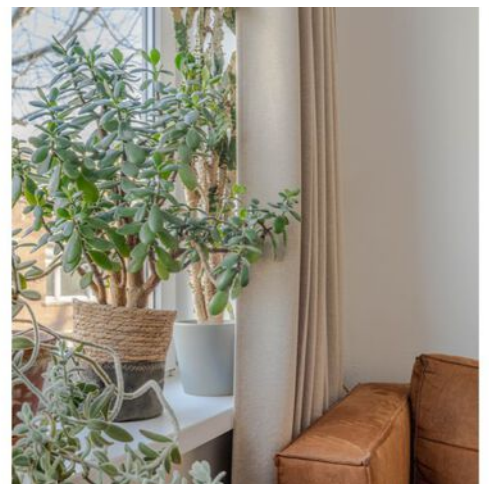
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 2924
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja € 45,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Balkon 3x	Gelegen op het oosten en westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZWALUWSTRAAT 5 B



FANTASTISCH WOONGENOT! ZOEK JE RUIMTE ÉN WIL JE WONEN IN JAREN '30 SFEREN?

Welkom aan de Zwaluwstraat 5-B, in het gewilde, karakteristieke Oud-Charlois! Deze 3-laagse bovenwoning van totaal ca. 117 m² woonoppervlakte biedt maar liefst 5 kamers in een nette staat van onderhoud, plus 3 balkons van totaal ca. 15 m² is een aantrekkelijke optie voor veel woningzoekers!

Wanneer je de woning binnenstapt valt de royale woonkamer met inbouwkeuken meteen op. De trapopgang leidt je naar de tweede verdieping waar drie slaapkamers en een eigentijdse badkamer zijn. Op zolder is de vierde riante slaapkamer van de woning te vinden met een dakkapel, wasruimte en veel bergruimte. De gehele woning is voorzien van kunststof raamkozijnen en dubbele beglazing en in 2025 heeft er via de VvE groot onderhoud aan de buitenzijde plaats gevonden. Kortom: een prachtig geheel!

De wijk Oud-Charlois is een populaire wijk in een mooi stukje Rotterdam met nog veel karakteristieke panden. Binnen 5 minuten afstand zijn de meeste voorzieningen aan te lopen. Denk hierbij dan aan: winkels, restaurants, openbaar vervoer (tram, bus, pondje naar Katendrecht), autogarage en voetgang- en fietstunnel onder de Nieuwe Maas. Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een groot bus- en metrostation wat op dit moment een metamorfose ondergaat. In het grote stadspark, het Zuiderpark is gestart met de bouw van een hotel. Kortom: het bruisende Rotterdam Zuid is binnen handbereik!

Persoonlijke noot van de verkoper: "Wij hebben met veel plezier gewoond in Oud-Charlois. Midden

in de stad maar toch omringt door veel groen, we hebben genoten van wandelen langs de Boergoensevliet, de dijk en door het Zuiderpark. In de lente en zomer maken wij dagelijks gebruik van de zonnige balkons waar we na een dag werken kunnen genieten en uitrusten in de zon. Mocht je de drukte van de stad willen opzoeken, dan sta je door een goede busverbinding met een kwartier op Rotterdam Centraal. We hopen dat jullie net zo zullen genieten van het huis als wij dat gedaan hebben!"

Benieuwd naar hoe alle vertrekken eruit zien? De foto's spreken tot de verbeelding! Maar; alleen een bezichtiging geeft de juiste indruk! Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

Eigen woningentree op de begane grond met trapopgang naar woonverdieping.

Eerste verdieping:

* Gang voorzien van laminaatvloer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en moderne betegeling.

* Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde voorzien van een laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en schuifdeuren naar de keukenruimte.

* Woonkeuken aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking,

VRAAGPRIJS € 335.000 K.K.



LEES ALLES OVER ZWALUWSTRAAT 5 B



schouw, vaste kast met de meterkast, schuifpui en een deur naar het achtergelegen balkon en inbouwkeuken met diverse apparatuur: gaskookplaat (5-pits), schouwafzuigkap, oven en magnetron.

* Balkon over de gehele breedte van de woning, gelegen op het westen.

Tweede verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling en moderne betegeling.

* Grote slaapkamer I aan de achterzijde met twee vaste kasten en een schuifpui naar het balkon.

* Balkon over de gehele breedte van de woning, gelegen op het westen.

* Royale badkamer voorzien van wastafelmeubel, ligbad, douche met regendouche, plafond met inbouwspots en moderne betegeling.

* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, een vaste kast en een deur naar het balkon.

* Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en eveneens een deur naar het balkon.

* Balkon over de gehele breedte van de woning, gelegen op het oosten.

Zolderverdieping:

* Royale overloop voorzien van laminaatvloer, wasmachine- en drogeraansluiting, kastruimte met de opstelling van de C.V.-combiketel, dakraam en toegang tot slaapkamer IV.

* Royale zolderkamer met dakkapel en voorzien van laminaatvloer, wastafel en veel kastruimte.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel D, geldig tot 13 september 2026.

* 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, 2012).

* 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. 117 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²

* Inhoud ca. 391 m³

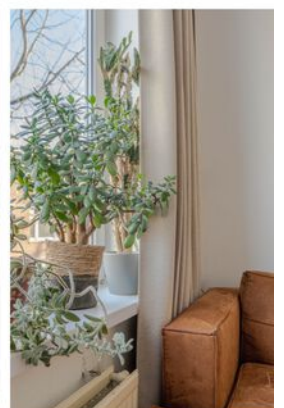
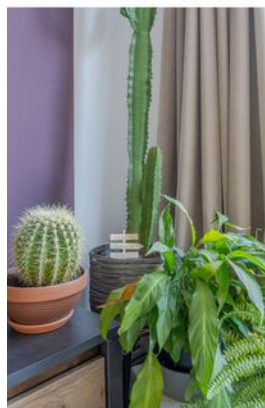
Bijdrage V.v.E. : € 45,- per maand

Bouwjaar woning : 1938

Oplevering : In onderling overleg, kan snel

BADAKMER MET
INBOUWSPOTS
EN NETTE
BETEGELING



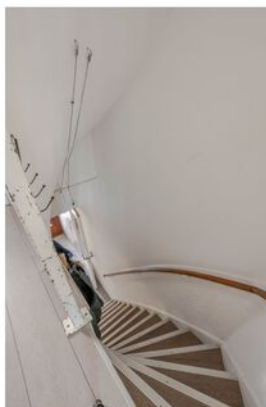






HEERLIJK
BALKON!

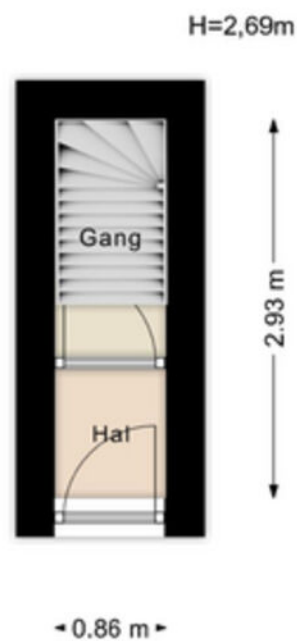








PLATTEGROND ENTREE

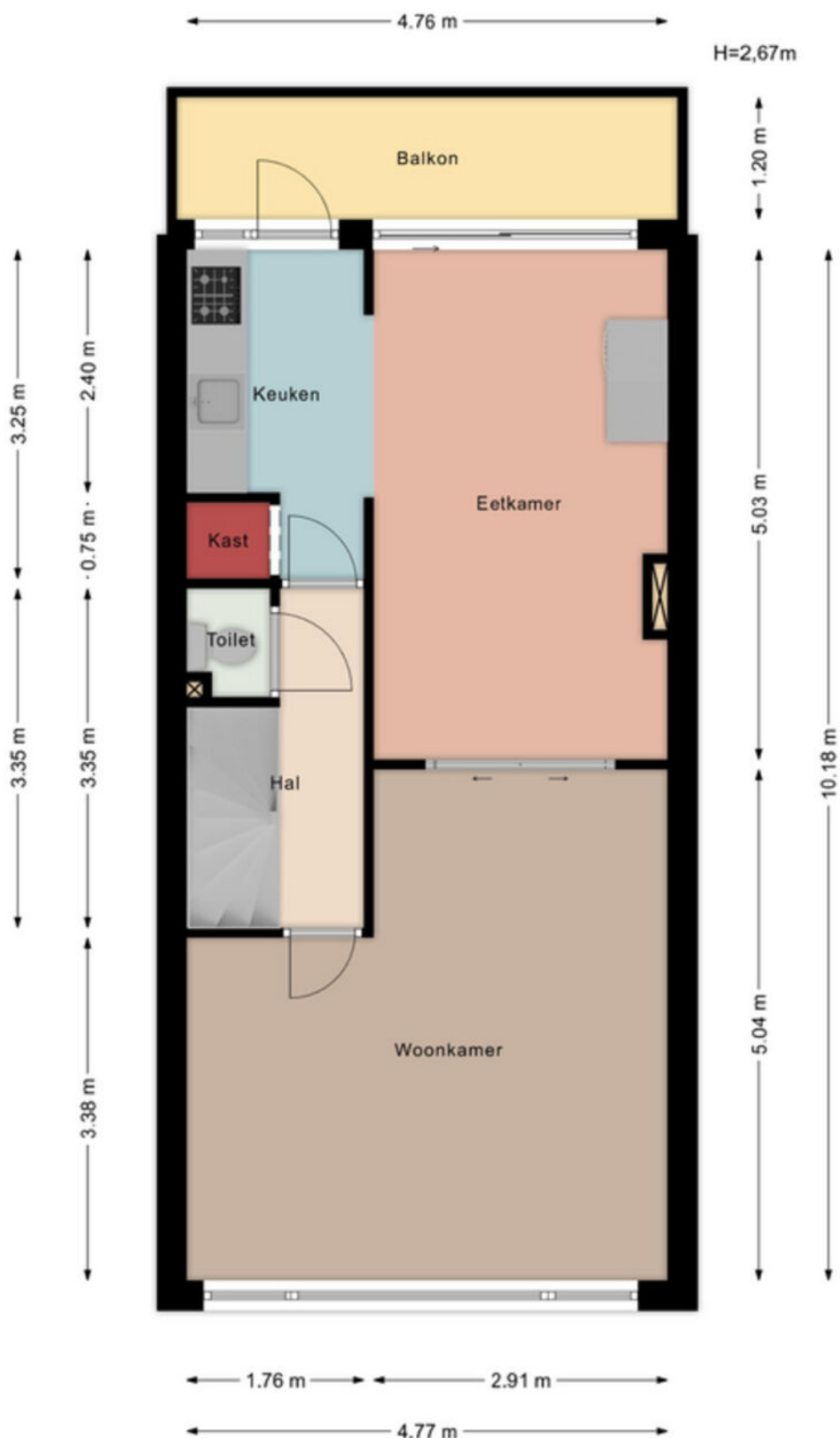


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

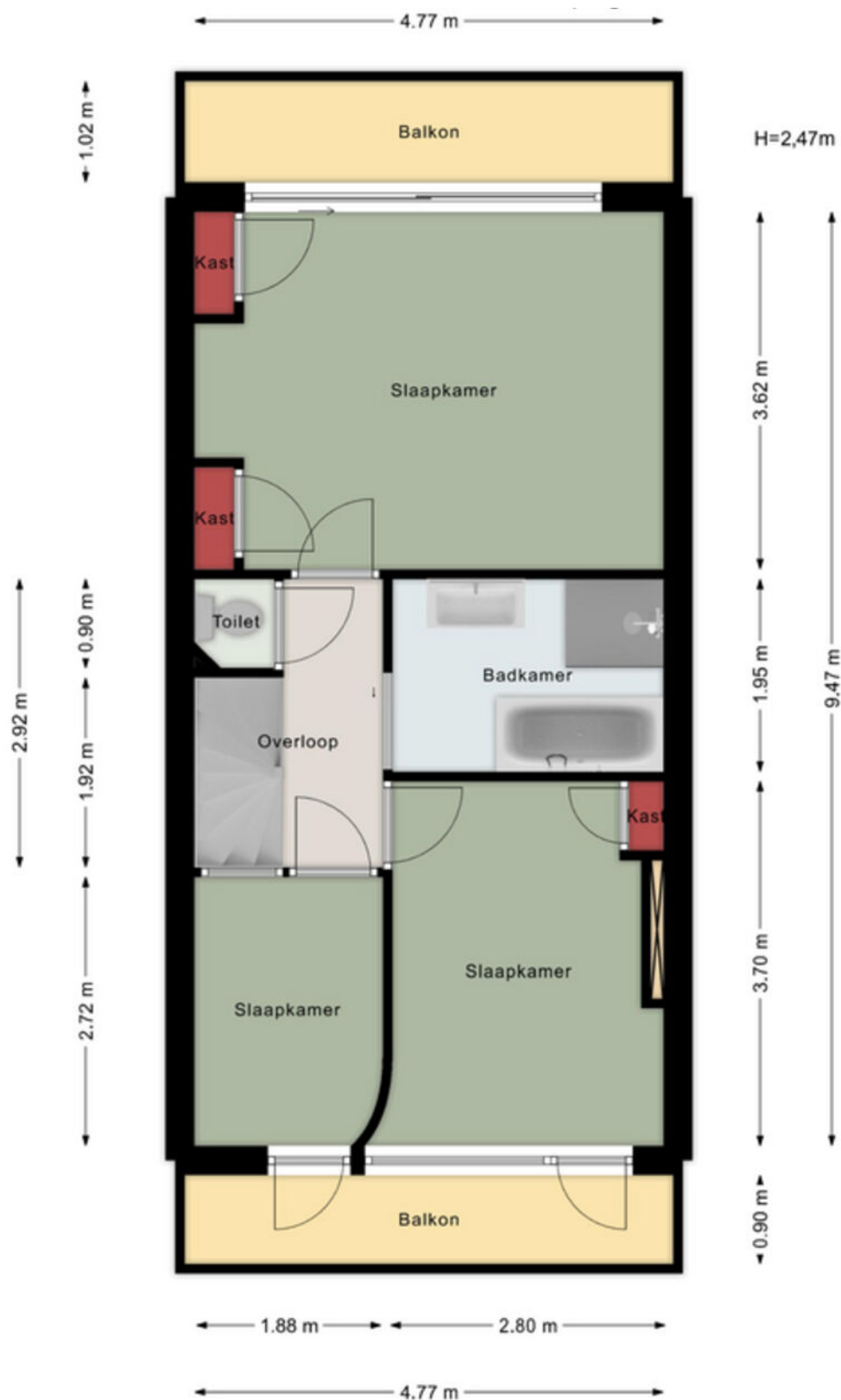
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



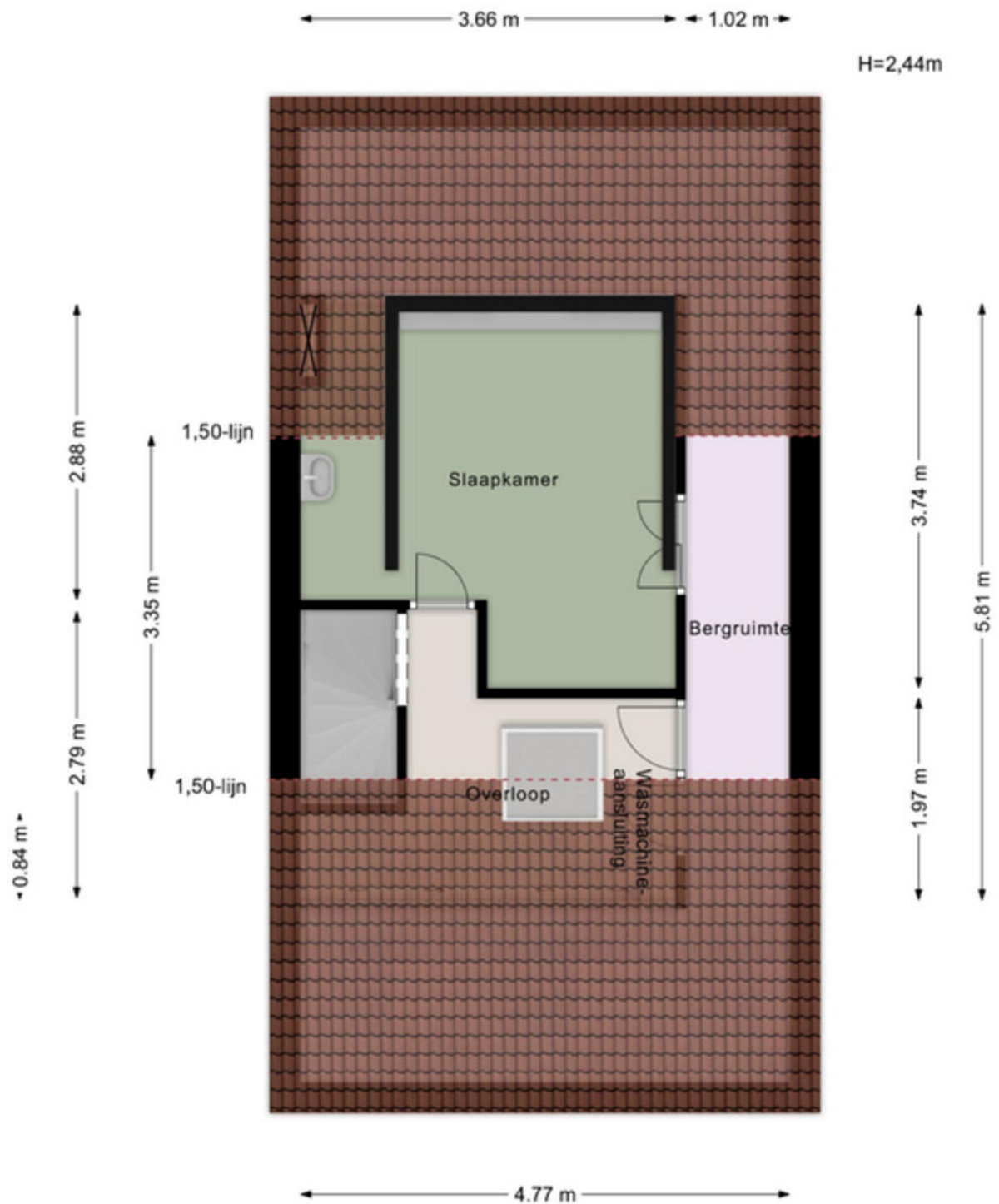
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



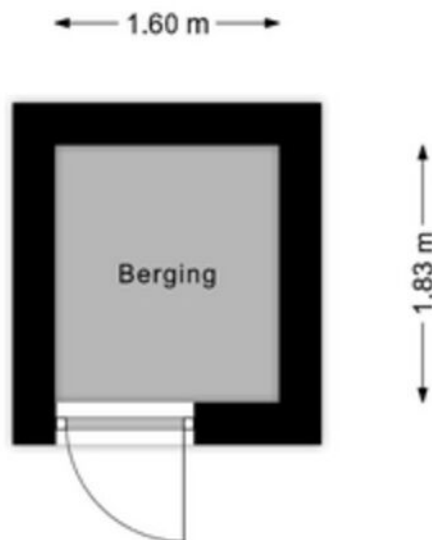
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND ZOLDERVERDIEPING



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.

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			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Schuifdeuren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Wasmachine			x
Badkamer Droger		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Grasmat		x	
Regenton		x	
Over te nemen contracten			



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

 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



ZWALUWSTRAAT 5 B ROTTERDAM - 23

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

