



3082 SM ROTTERDAM

ROCKANJESTRAAT 10

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



148 m² wonen



4 slaapkamers



1925



94 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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1925
Soort dak	Zadeldak
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	148 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Inhoud	504 m ³
Perceeloppervlakte	94 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Vaillant 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 4863
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	24 m ² (5.93 m diep en 4.47 m breed)
Ligging tuin	Zuid
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ROCKANJESTRAAT 10



BEN JIJ OP ZOEK NAAR EEN KARAKTERISTIEK PAND DIE JE VOLLEDIG KAN MODERNISEREN TOT JOUW EIGEN DROOMHUIS?

Dan is Rockanjestraat 10 absoluut het ontdekken waard. Deze ruime woning biedt volop mogelijkheden om het volledig eigen te maken. De woning staat te koop voor een vraagprijs van € 399.000,-- K.K.

Binnen tref je een royale woonkamer met open keuken en maar liefst vier ruime slaapkamers. Extra fijn is dat er op beide slaapverdiepingen een balkon aanwezig is. Aan buitenruimte geen gebrek, want ook de achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en dankzij de middag- en avondzon zit je hier tot laat op de dag goed! De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing in kunststof en aluminium kozijnen en wordt verwarmd via een centrale verwarming met combiketel.

De locatie is ideaal: rustig wonen met de stad om de hoek. De Boergoensevliet ligt op korte afstand en voorzieningen als het Zuiderpark, diverse winkelcentra, gezellige kades, scholen en openbaar vervoer zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Het hart van Rotterdam-Zuid biedt daarnaast grote trekpleisters zoals winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een uitgebreid bus- en metrostation. Ook de uitvalswegen richting de snelwegen zijn goed bereikbaar.

Ben je nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Na het bekijken van de foto's laten we je de woning graag in het echt zien. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

* Eigen woningentree; tochtportaal met toegang tot het toilet; hal voorzien tegelvloer, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een open verbinding met de keukenruimte.

* Toiletruimte deels voorzien van betegeling, duoblok-toiletopstelling en fonteintje.

* Keukenruimte voorzien van tegelvloer en eenvoudige keukenopstelling met betegelde achterwand, dubbele spoelbak, kastruimte en losse apparatuur: gasfornuis met elektrische kookplaat, vaatwasmachine en koelkast.

* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van houtenvloer en schouw met sier houtkachel, convectorput, strakke wanden, plafond met authentieke houten balken en een schuifpui naar de achtertuin.

* Achtertuin voorzien van een houten vlonderterras, beplanting en een houten schuur van ca. 4 m².

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van parketvloer, toilet met fonteintje, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, behangwanden, schrootjesplafond en een vaste kastenwand.

* Badkamer voorzien betegeling, schrootjesplafond, ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een vaste kast.

* Slaapkamer II aan de achterzijde met la balkon.

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



LEES ALLES OVER ROCKANJESTRAAT 10



* Inpandig balkon gelegen op het zuidwesten voorzien van tegelvloer en houten balustrade.

Tweede verdieping:

* Overloop met een dakkapel, laminaatvloer, de wasmachine-aansluiting, opstelling van de C.V.-ketel, wasruimte en separate bergruimte.

* Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van dakraam en betimmerde wanden.

* Slaapkamer aan de achterzijde IV voorzien van tapijtvloer, dakraam, deels betimmerde wanden en een deur naar het balkon.

* Balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidwesten, voorzien van tegelvloer.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel D, geldig tot 5 december 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 dubbele beglazing, aan de voorzijde in kunststof kozijnen en aan de achterzijde in aluminium kozijnen.

* Er is centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een eigen C.V.-combiketel (Vaillant, ca. 2019).

* 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. 148 m²

* Externe bergruimte ca. 4 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 18 m²

* Perceeloppervlakte ca. 94 m²

* Inhoud ca. 504 m³

Bouwjaar woning : 1925

Oplevering : In onderling overleg

KARAKTERISTIEK
PAND!

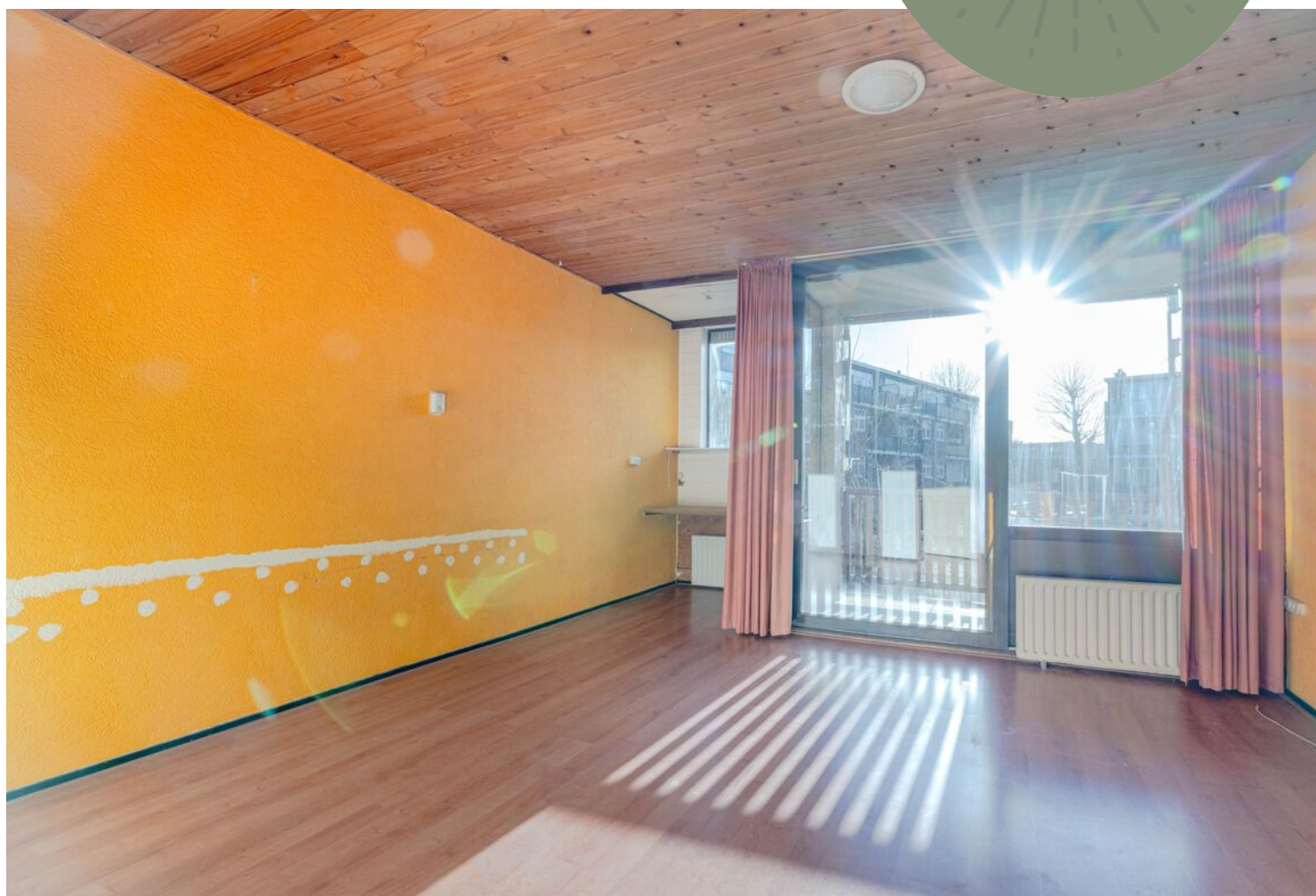






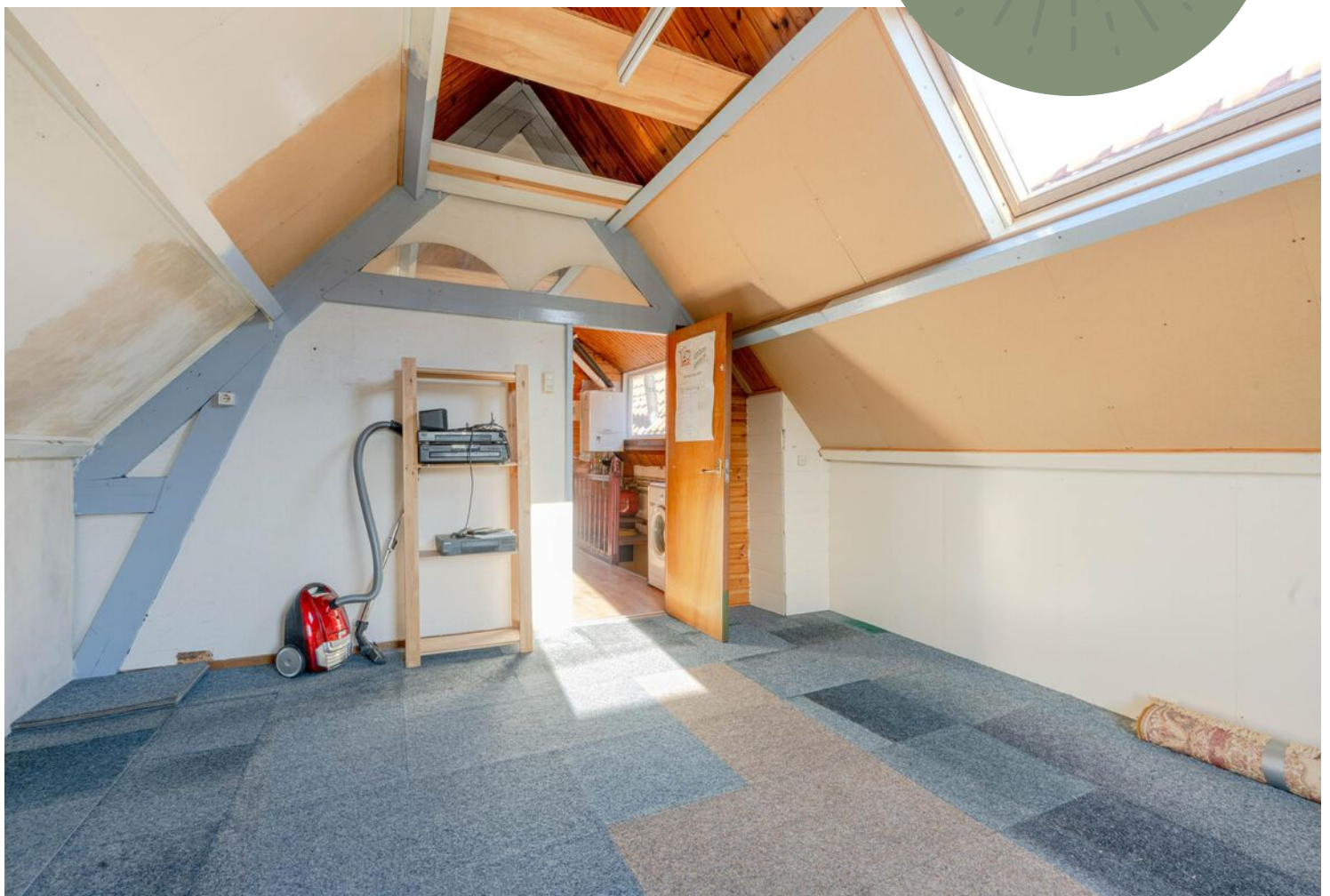


WONING MET
VOLLOP
MOGELIJKHEDEN!

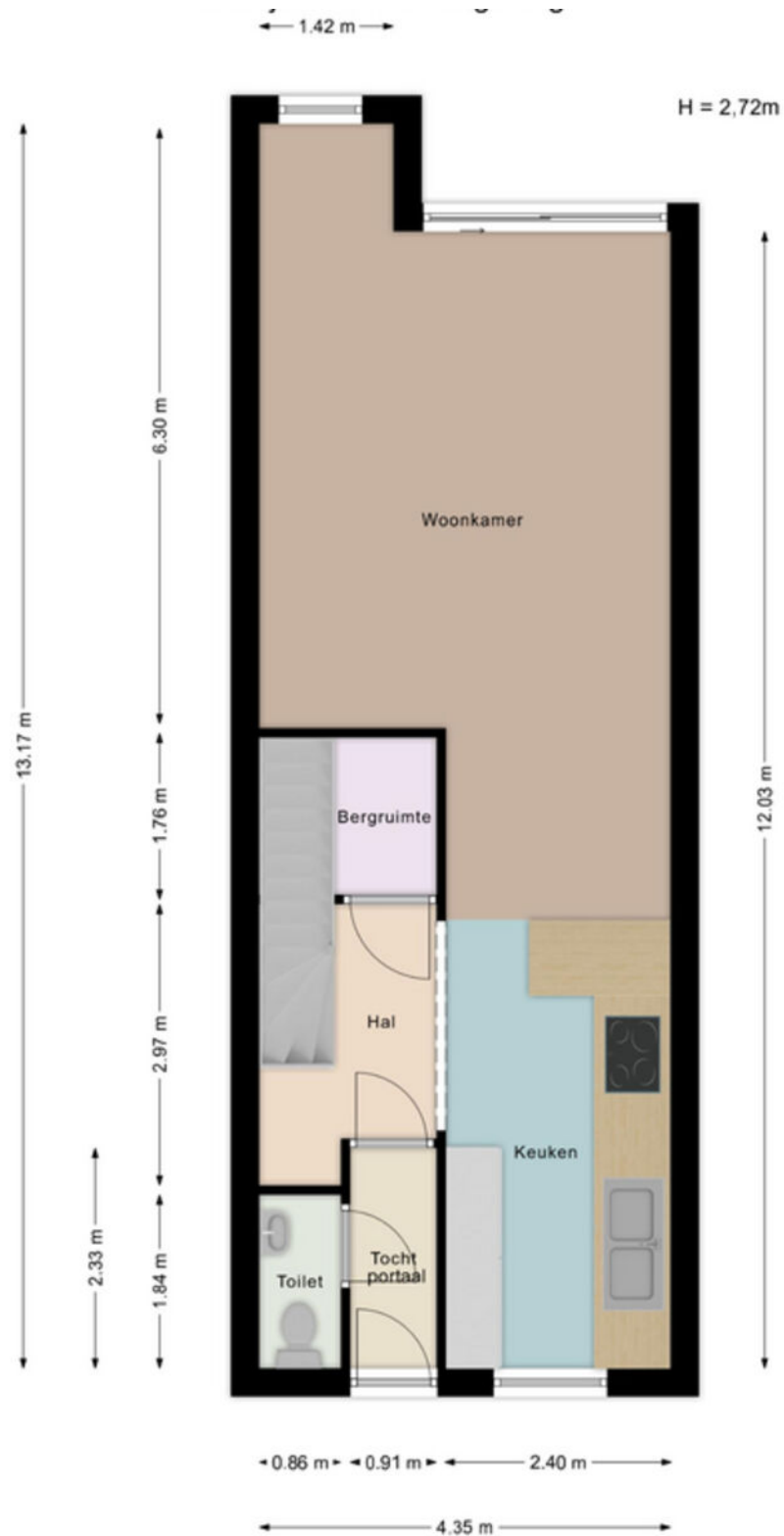






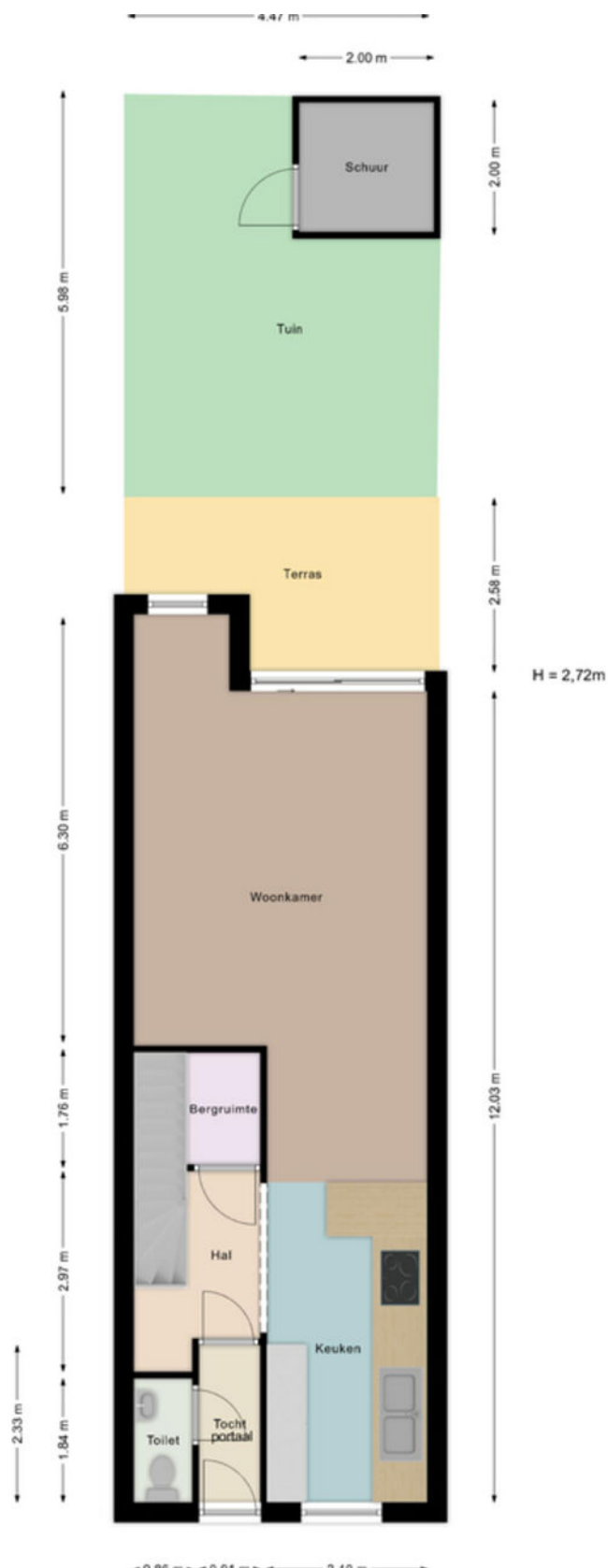


PLATTEGROND - BEGANE GROND



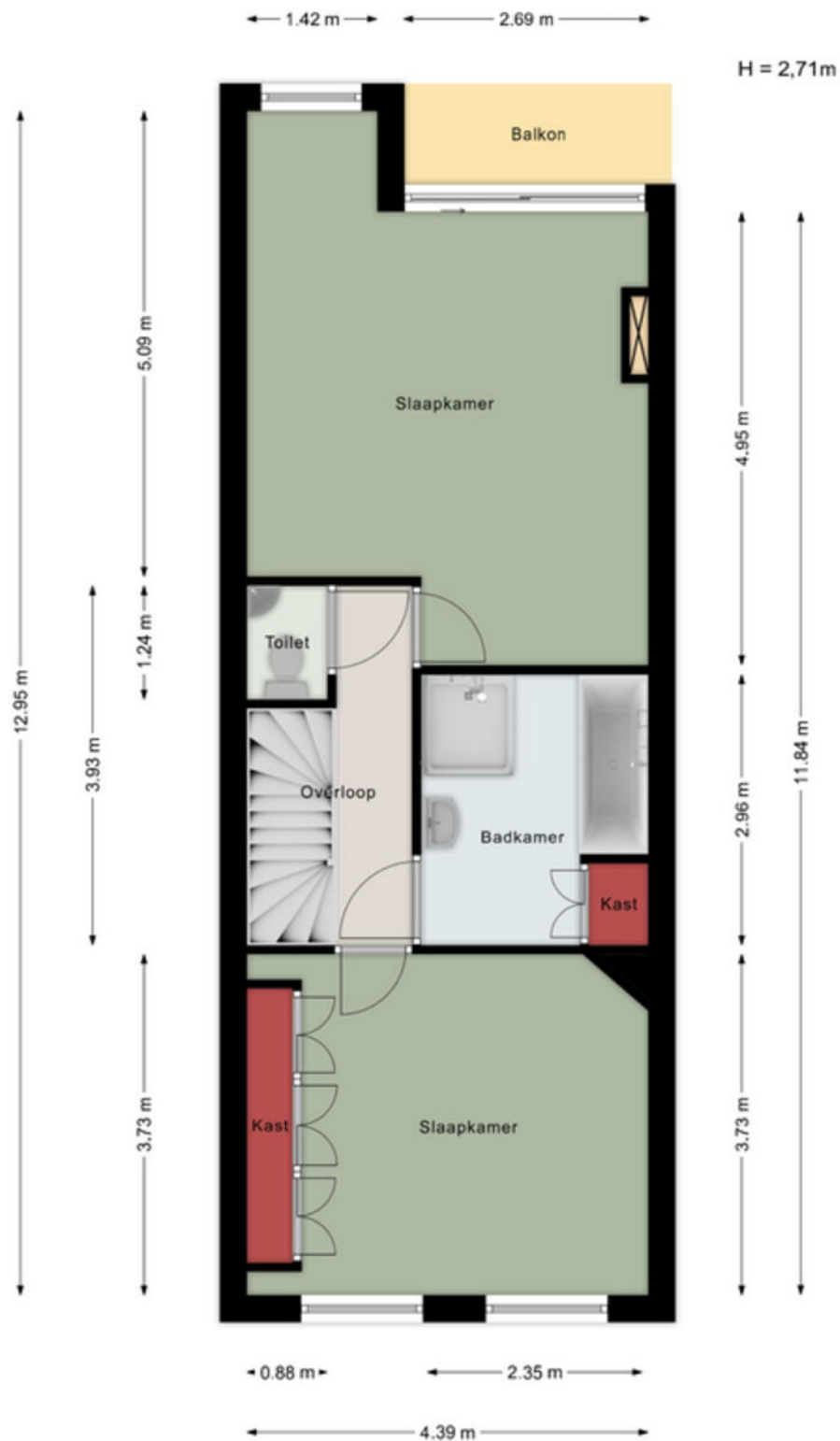
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BAGANE GROND MET TUIN



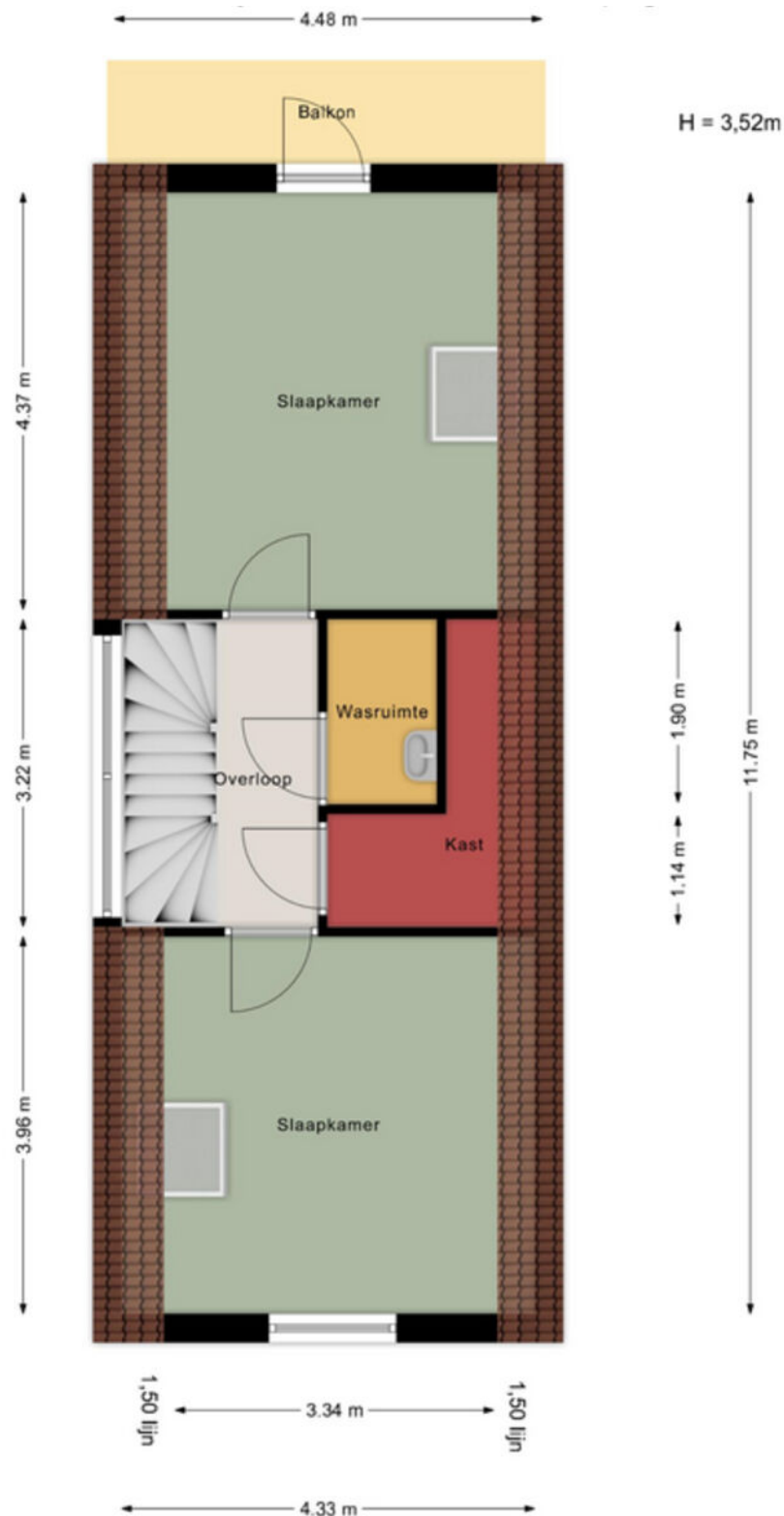
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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 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.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: TTB



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Charlois Sectie B Perceel 4863	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Kledingkast slaapkamer 1	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	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)




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



ROCKANJESTRAAT 10 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

