



zuidstad
makelaars



3082 VE ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 105 B



VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



55 m² wonen



2 slaapkamers



1939



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


OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	55 m ²
Externe Bergruimte	5 m ²
Inhoud	169 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de eerste woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 7271
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

VvE	Niet actief
-----	-------------

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	49 m ² (7.77 m diep en 6.35 m breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 105 B



GEWELDIGE BENEDENWONING MET HEERLIJKE TUIN, SCHUUR EN OVERKAPPING!

In een fijne en rustig gelegen straat van de hippe wijk Oud Charlois vind je deze uitstekend onderhouden woning, voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing. De sfeervolle woonkamer is direct gesitueerd aan de achtertuin. De tuin, gelegen op het westen is voor de liefhebber wel heel aantrekkelijk. Er is naast de woonkamer een goed uitgeruste open keuken met diverse inbouwapparatuur en een fraaie badkamer, terwijl de hoofdslaapkamer aan de voorzijde gelegen is. Er is verder een extra slaapkamer aan de tuinzijde. Een schuifpui in de woonkamer geeft toegang naar de achtertuin en de vloer is voorzien van na-isolatie

De wijk Oud Charlois is erg populair! In de luwte van het drukke stadsleven kom je helemaal tot rust in dit deel van de stad, grenzend aan het Zuiderpark. In de directe woonomgeving vind je verder veel gezelligheid en tal van handige voorzieningen: openbaar vervoer, winkels en uitvalswegen richting de rijkswegen. Bovendien ben je met de fiets in een mum van tijd op tal van belangrijkste locaties in de stad.

Persoonlijke noot verkopers:

"Als echte stadsmensen zijn wij verliefd geworden op deze fijne woning met tuin, waar we op lange zomeravonden genieten met familie en vrienden. De ruime keuken is voor ons dé plek om samen te koken en te borrelen. Ook hebben we erg genoten van de locatie. Je hebt de rust van de wijk, maar bent via de Maastunnel zo in het bruisende centrum van Rotterdam. Deze buurt barst van creatieve energie, met volop leuke plekken en initiatieven voor alle leeftijden, iets wat we hier elke dag weer waarderen."

Graag laten we jou deze verzorgde woning zien. Welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

- * Woningentree met tochtportaal en de gang; trapkast met opstelling van de meterkast en wasmachine.
- * Slaapkamer aan de voorzijde met nette afwerking van plafond, wanden en tegelvloer.
- * Nette badkamer met een douchecabine, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en geheel licht betegeld.
- * Separate toiletruimte met wandcloset en witte betegeling.
- * Sfeervolle tuingerichte woonkamer met tegelvloer, plafond met inbouwspots en een schuifpui naar de achtertuin.
- * Lichte en verzorgde open keuken, bestaande uit twee delen met diverse apparatuur: gaskookplaat, vaatwasmachine, afzuigschouw, oven en magnetron. De vloer is voorzien van een tegelvloer.
- * Extra slaapkamer (in de voormalige keukenruimte), gelegen aan de tuinzijde, inbouwkast met opstelling van de combiketel en en de deur naar de achtertuin.
- * Heerlijke achtertuin, gelegen op het westen en toegang via de poort naar het achterpad. Er is een schuur met een fraaie overkapping.

VRAAGPRIJS € 249.500 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 105 B



Algemeen:

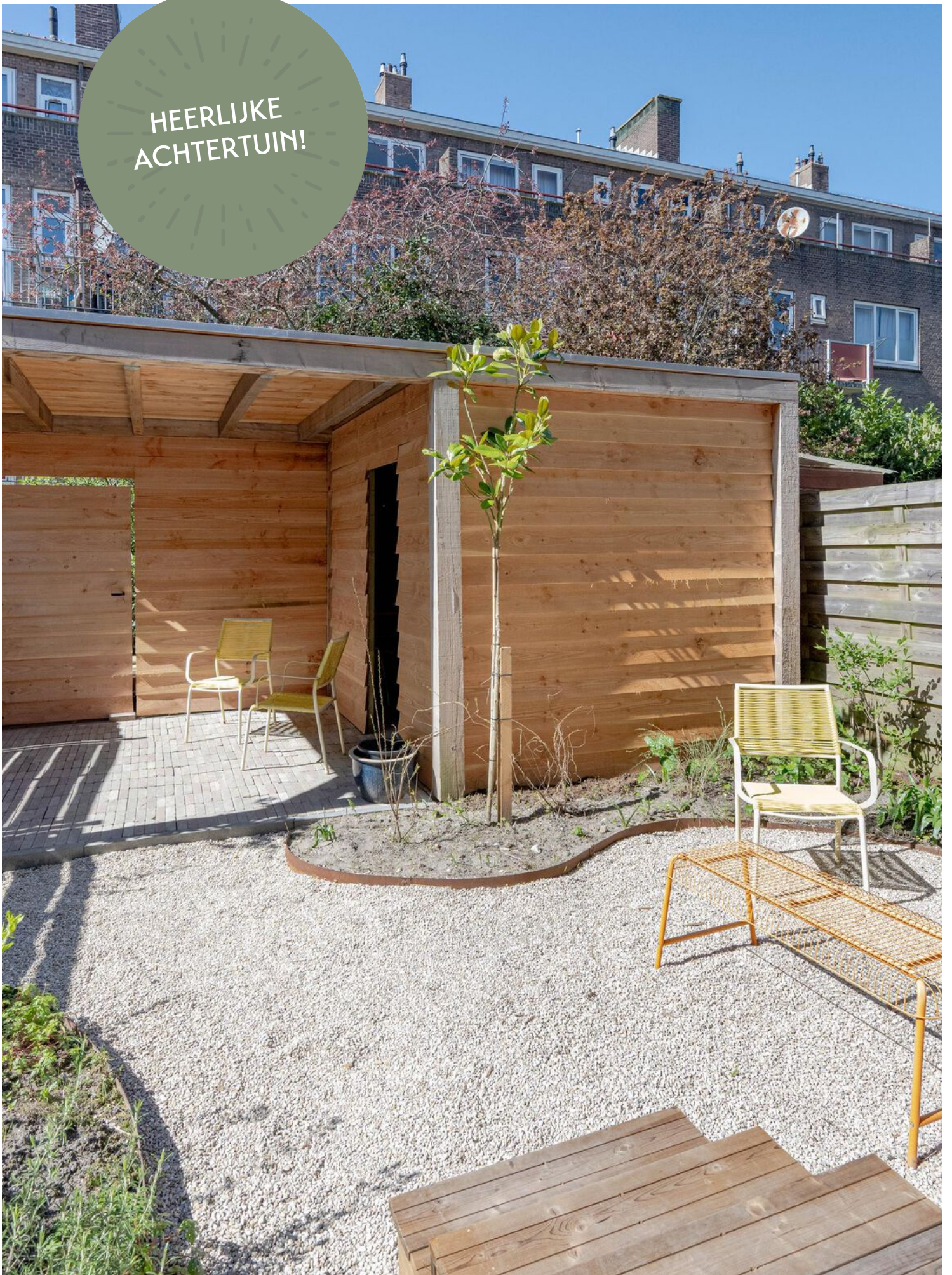
- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 3 april 2036.
- * De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is voorzien van vloerisolatie.
- * De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing (HR++) in kunststof raamkozijnen.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas Eco, 2024).
- * 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. 55 m²
- * Externe bergruimte ca. 5 m²
- * Inhoud ca. 169 m³

Bijdrage V.v.E. : Niet actief
Bouwjaar woning : 1939
Oplevering : In onderling overleg; kan op korte termijn!

HEERLIJKE
ACHTERTUIN!





GELEGEN
IN DE WIJK
OUD-CHARLOIS





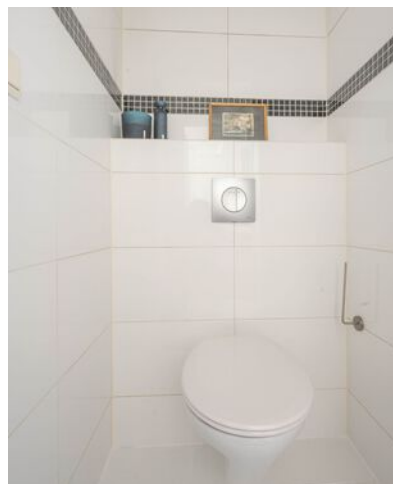
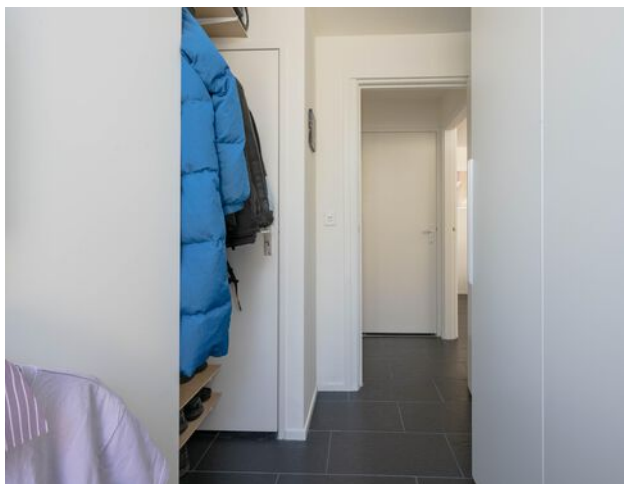


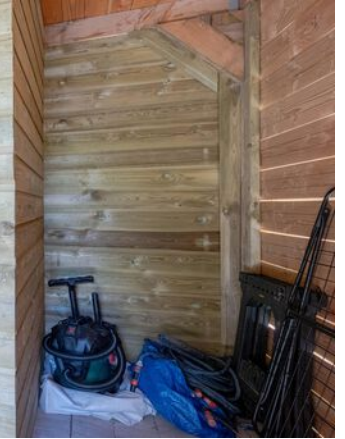
LICHTE EN
VERZORGDE OPEN
KEUKEN





WONING VOORZIEN
VAN TWEE
SLAAPKAMERS



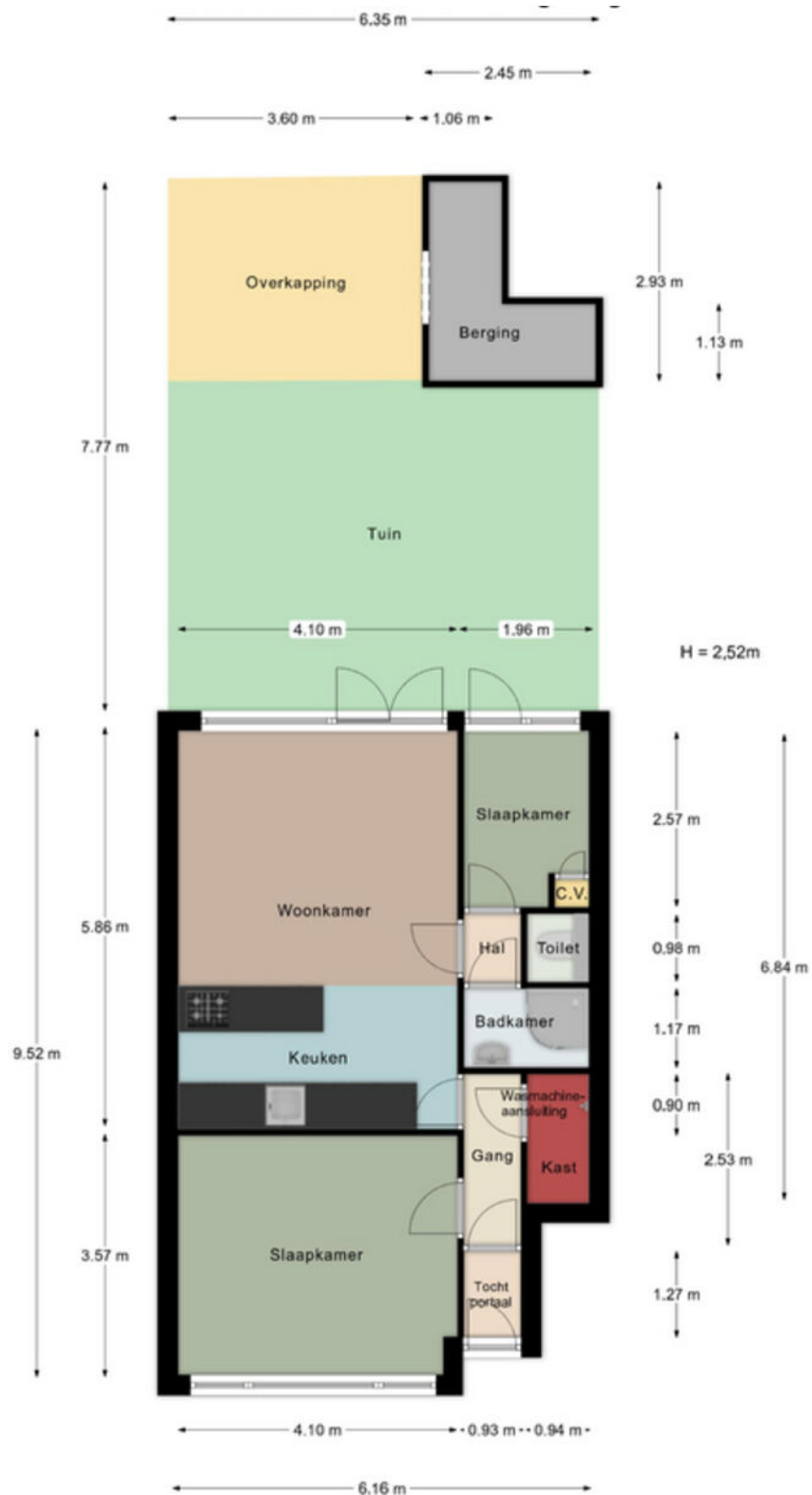




GELEGEN IN EEN FIJN
EN RUSTIGE STRAAT
IN EEN HIPPE WIJK



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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Slaapkamer 1			x
Slaapkamer 2			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Plise gordijnen			x
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

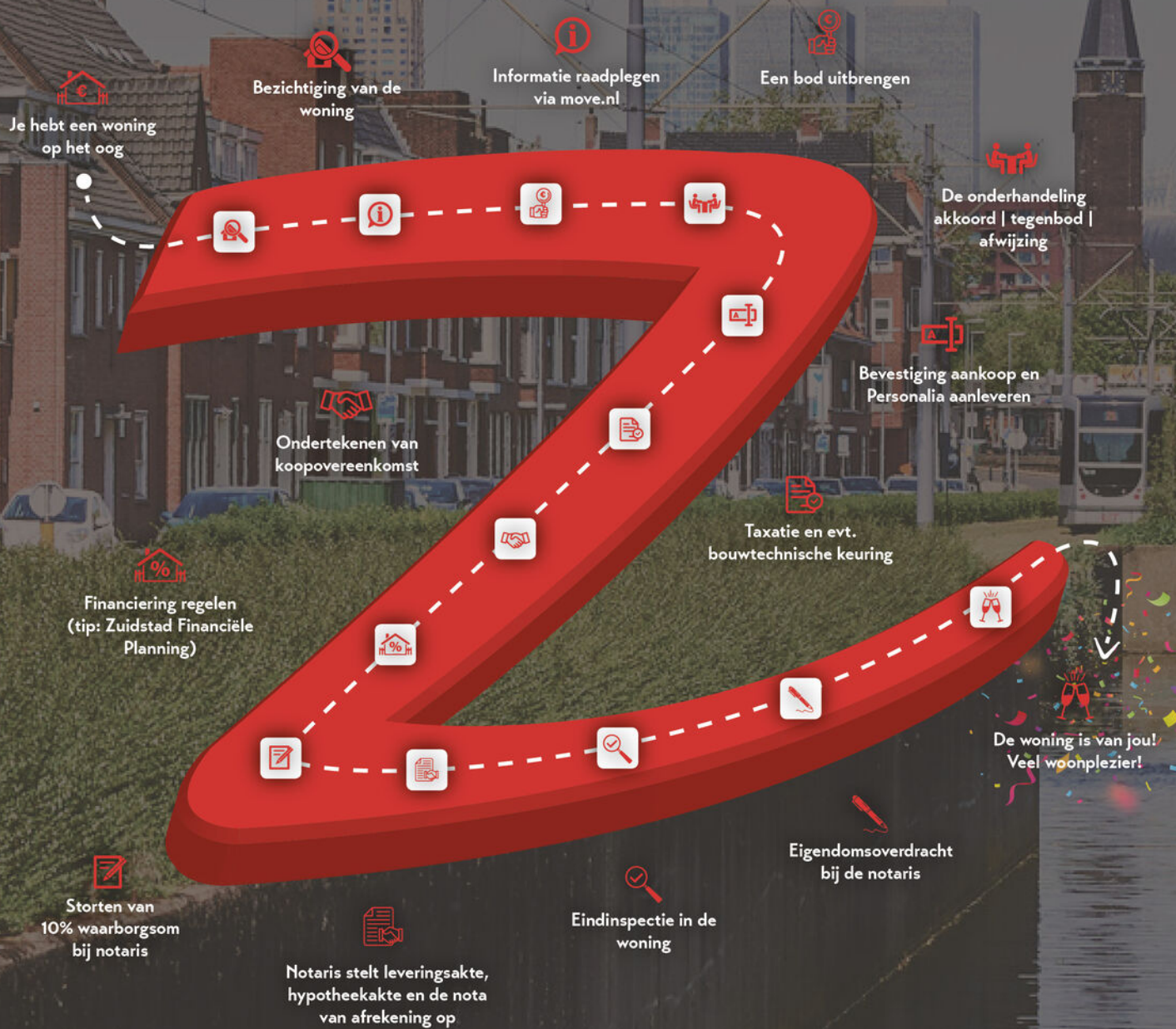
OUD-CHARLOIS



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



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

☎ 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

