



zuidstad
makelaars



3082 WR ROTTERDAM

STRUITENWEG 35 B



VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



53 m² wonen



1 slaapkamers



1939



-e 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	€ 245.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Soort Dak	-

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	53 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	-
Externe Bergruimte	12 m ²
Inhoud	179 m ³

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2023

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nr. 6761, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja € 46,57 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Achtertuintuin	65 m ² (11.33 m diep en 6 m breed)
Ligging Tuin	Noord
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER STRUITENWEG 35 B



GRERS AANBOD! FANTASTISCHE BENEDENWONING MET FIJNE VOOR- EN ACHTERTUIN IN OUD-CHARLOIS!

Welkom thuis aan de Struitenweg 35-B in hartje Charlois, een gewild stukje Rotterdam-Zuid. Wees er weer snel bij!

De woning is vanaf 2020 onder handen genomen en gerenoveerd. Achter de authentieke houten voordeur schuilt een fijne woning uit de jaren '30. Allereerst tref je het authentieke tochtportaal aan met de gang welke toegang geeft tot de vertrekken. Er is een badkamerruimte met inloopdouche, wandtoilet en eigentijdse betegeling. De woonkamer met open keukenruimte biedt veel lichtinval en een verzorgde inbouwkeuken. Middels suite-schuifdeuren is er toegang tot de royale slaapkamer aan de voorzijde. De achtertuin heeft een heerlijk terras en een bestrate achtertuin met groenborders waar je kunt genieten van de buitenkeuken met BBQ of klussen in de royale schuur (met toegang tot het achterpad). Wat wil je nog meer?

De Struitenweg is gelegen in het gemoedelijke Oud-Charlois, een historisch stukje Rotterdam. Vlakbij vind je het Zuiderpark, de Waalhaven en de Maas. Genoeg mogelijkheden voor recreatie. Er zijn veel stadsvoorzieningen, zoals een goede verbinding met het openbaar vervoer; op loopafstand ligt de Boergoensevliet met opstapplaats voor de tram en door de wijk rijdt een bus, diverse winkels en leuke horecagelegenheden, speelplaatsen, diverse (basis)scholen en Kinderboerderij De Molenwei. Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grootste overdekte winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een groot bus- en metrostation.

Persoonlijke noot verkoper:
"Wij zochten vooral een licht en praktisch huis, en

daar voldoet deze woning helemaal aan. Door de grote raampartijen is op donkere dagen heerlijk licht in huis, en met de openslaande deuren in de woonkamer wordt bij lekker weer het terras een onderdeel van het huis om heerlijk te genieten."

Is dit wat je zoekt? Kom dan langs voor een bezichtiging Van harte welkom!

Indeling:

- * Voortuin, gelegen op het zuiden, voorzien van beplanting en bestrating.
- * Woningentree; tochtportaal met de authentieke wandtegels, gang voorzien van houten vloer, meterkast en trapkast met de aansluiting voor de wasmachine.
- * Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel, wandtoilet, designradiator, mechanische ventilatie en moderne wand- en vloerbetegeling.
- * Tuingerichte woonkamer met open keukenruimte voorzien van houten vloer, vaste kast met de opstelling van de C.V.-combiketel, openslaande deuren naar de achtertuin en middels schuifdeuren toegang naar de slaapkamer.
- * Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van inbouwkeuken en apparatuur: inductiekookplaat, schouw afzuigkap, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie. Eveneens een deur naar de achtertuin.
- * Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van houten vloer, gestuukte wanden, gipsplafond en een vaste kast.

VRAAGPRIJS € 245.000 K.K.



LEES ALLES OVER STRUITENWEG 35 B



* Gezellige achtertuin gelegen op het noorden-noordoosten en voorzien van een heerlijk terras, bestrating, verlichting, een buitenkeuken met overkapping o.a. voorzien van een BBQ en koelkast. Tevens is er een royale houten schuur van ca. 12 m² met elektra en toegang tot het achterpad.

* Wonen ca. 53 m²

* Externe bergruimte ca. 12 m²

* Inhoud ca. 179 m³

Bijdrage V.v.E. : € 46,57 per maand

Bouwjaar woning : 1939

Oplevering : In onderling overleg

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel C, geldig tot 28 februari 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 geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing. De glas-in-lood ramen zijn voorzien van voorzetramen.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels eigen combiketel (Intergas, 2023).

* In 2020 is de woning volledig gerenoveerd: De draagmuur bij de keuken is verwijderd en vervangen door een stalen balk. Daarnaast is de woning voorzien van een nieuwe keuken en badkamer.

* In 2024 is het schilderwerk van de buitenkozijnen uitgevoerd.

* De schuur aan de achterzijde is in de praktijk omgewisseld met de schuur van de bovenburen. Derhalve wijkt de feitelijke situatie af van de splitsingstekening en wordt de schuur niet geleverd conform deze tekening.

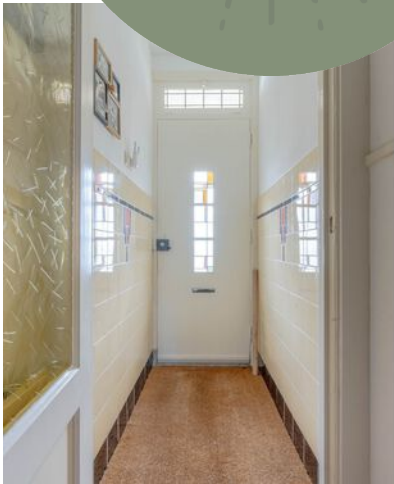
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

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

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

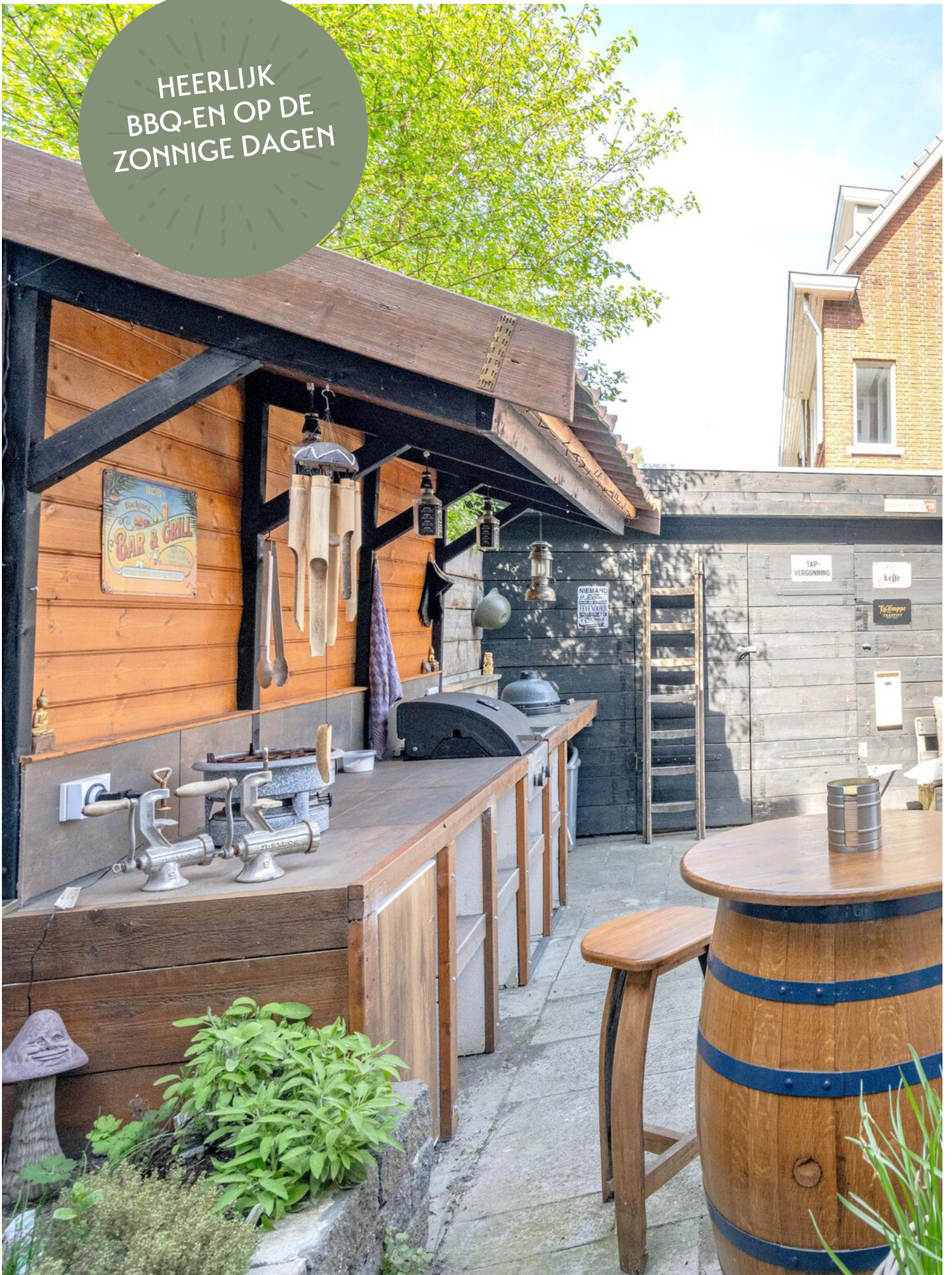


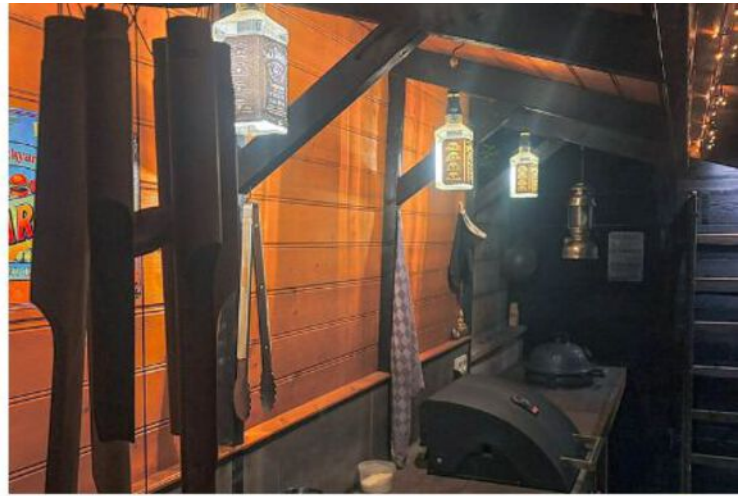
KOM VERDER EN
NEEM GEZELLIG
EEN KIJKJE!





HEERLIJK
BBQ-EN OP DE
ZONNIGE DAGEN









VANUIT DE
WOONKAMER EN
KEUKEN HEB JE
TOEGANG TOT DE
TUIN

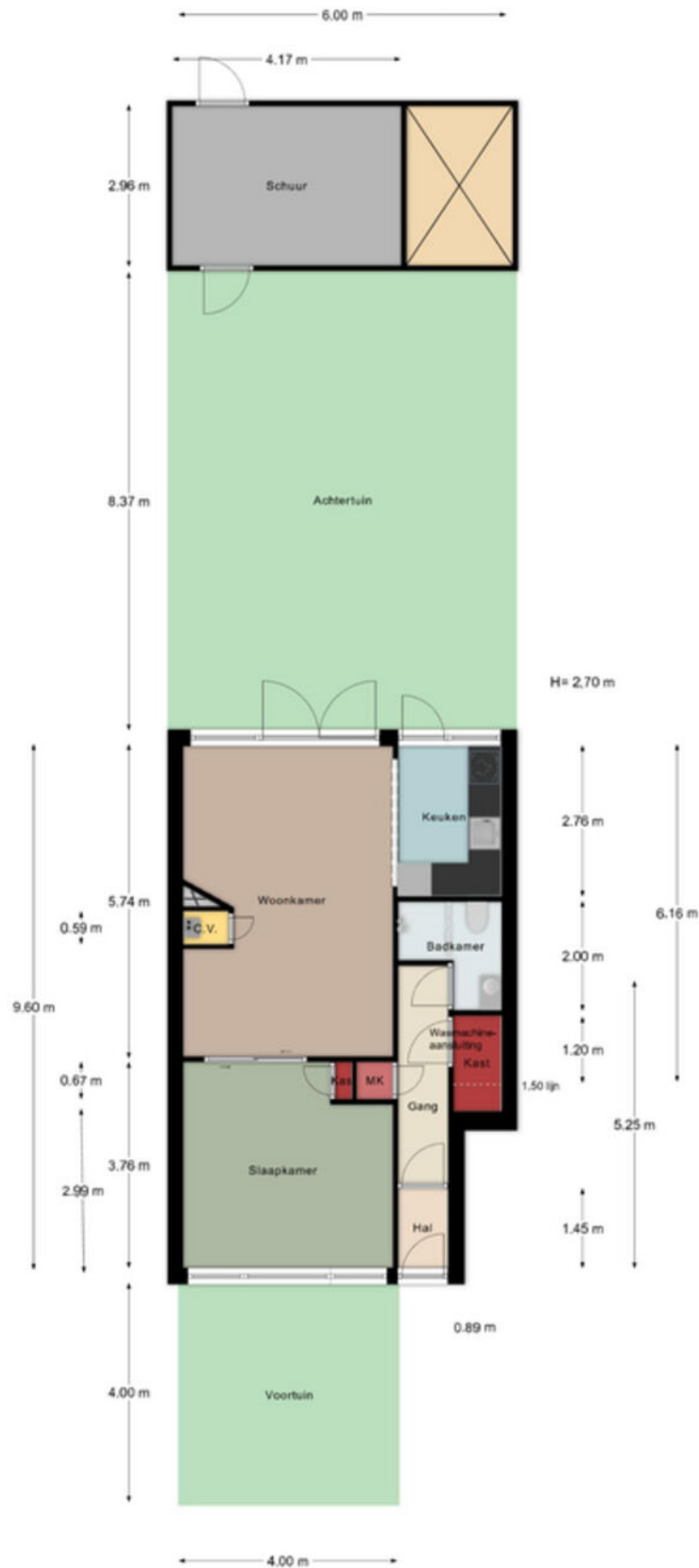




ROYALE SLAAP
KAMER AAN DE
VOORZIJDE MET VEEL
LICHTINVAL

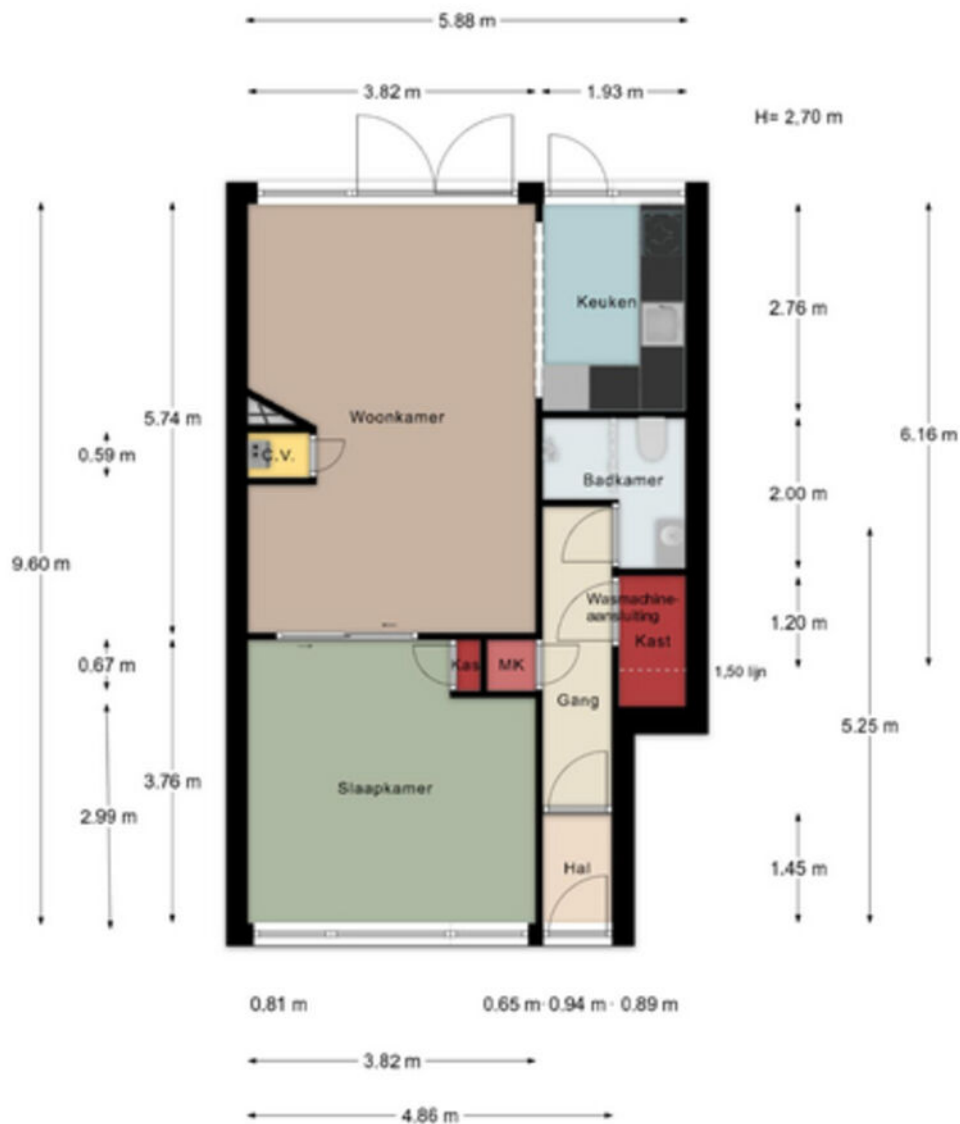


PLATTEGROND BEGANE GROND MET TUIN



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 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		
kleding kast slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
badkamer meubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Over te nemen contracten			
CV			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](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!

|||||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

