



3084 NJ ROTTERDAM

# SCHULPWEG 226



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



55 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



1896



176 m<sup>2</sup> 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](https://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	€275.000,--
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1896
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	55 m <sup>2</sup>
Inhoud	191 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	176 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>G</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Gashaard
Warmwater	Geiser eigendom

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie L, nummer 3499
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuint, voortuint
Achtertuint	120 m <sup>2</sup> (15 m diep en 8 m breed)
Ligging tuin	Oost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER SCHULPWEG 226



## LANDELIJK WONEN IN DEZE KNUSSE DIJKWONING AAN DE RAND VAN ROTTERDAM!

Voor de liefhebbers is dit een geweldig object! De ligging aan de laatste dijk, geeft veel rust en leefruimte. Geweldig toch! Aan de Schulpweg 226 kom je binnen via de hal en de keuken aan de zijkant van de woning. Aan de voorzijde is er de woonkamer met een wenteltrap naar de bovenverdieping. Hier is de slaapkamer voorzien van vaste kasten en veel daglichttoetreding. De VRAAGPRIJS is € 275.000,- K.K.

De Schulpweg vind je aan de rand van de wijk de Wielewaal. Uitsluitend bestemmingsverkeer kiest voor deze route, zodat het rustige woongenot een feit is. Aan de overkant van de straat vind je sportvelden en veel groen. Wanneer je de wijk doorgaat is er aan de andere zijde sporthal 'De Wielewaal' en het park aan de Kromme Zandweg. Verder zijn hier ook opstapplaatsen voor de tram en de bus. Voor een boodschap en een breed scala aan winkels is de Slinge in de buurt. Wil je nog meer aanbod? Dan is het Hart van Zuid dichtbij!

De ideale woning voor een klein huishouden die voor dit specifieke woonsegment valt! Hartelijk welkom!

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Woningentree aan de zijkant van de woning; hal en wasmachine-aansluiting; doucheruimte en toegang tot de keukenruimte.
- \* Toiletruimte met betegeling en toilet met stortbak.
- \* Keuken aan de achterzijde met keukenopstelling voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine.
- \* Woonkamer aan de voorzijde, welke is voorzien

van een laminaatvloer, meterkast, schouw met de opstelling van de gashaard en wenteltrap naar de eerste verdieping.

- \* Royale tuin rondom de woning gelegen, geheel naar eigen smaak in te richten.

#### Eerste verdieping:

- \* Ruime slaapkamer met dakraam, laminaatvloer, bergkasten en strakke wanden.

#### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel G, geldig tot 28 april 2031.
- \* De wijk Wielewaal valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing en voorzetramen.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Verwarming middels een gashaard en warmwatervoorziening met een geiser.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en een niet-zelbewoningsclausule opgenomen.

#### Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 55 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 191 m<sup>3</sup>
- \* Perceel 176 m<sup>2</sup>

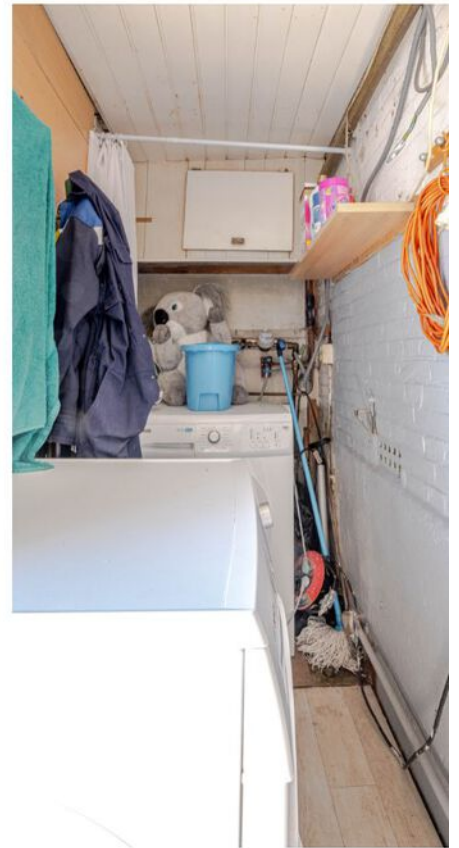
Bouwjaar woning : ca. 1896  
Oplevering : In overleg

**VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.**

ROYALE TUIN,  
VOLLEDIGE NAAR  
EIGEN SMAAK IN TE  
RICHTEN











# PLATTEGROND - BEGANE GROND

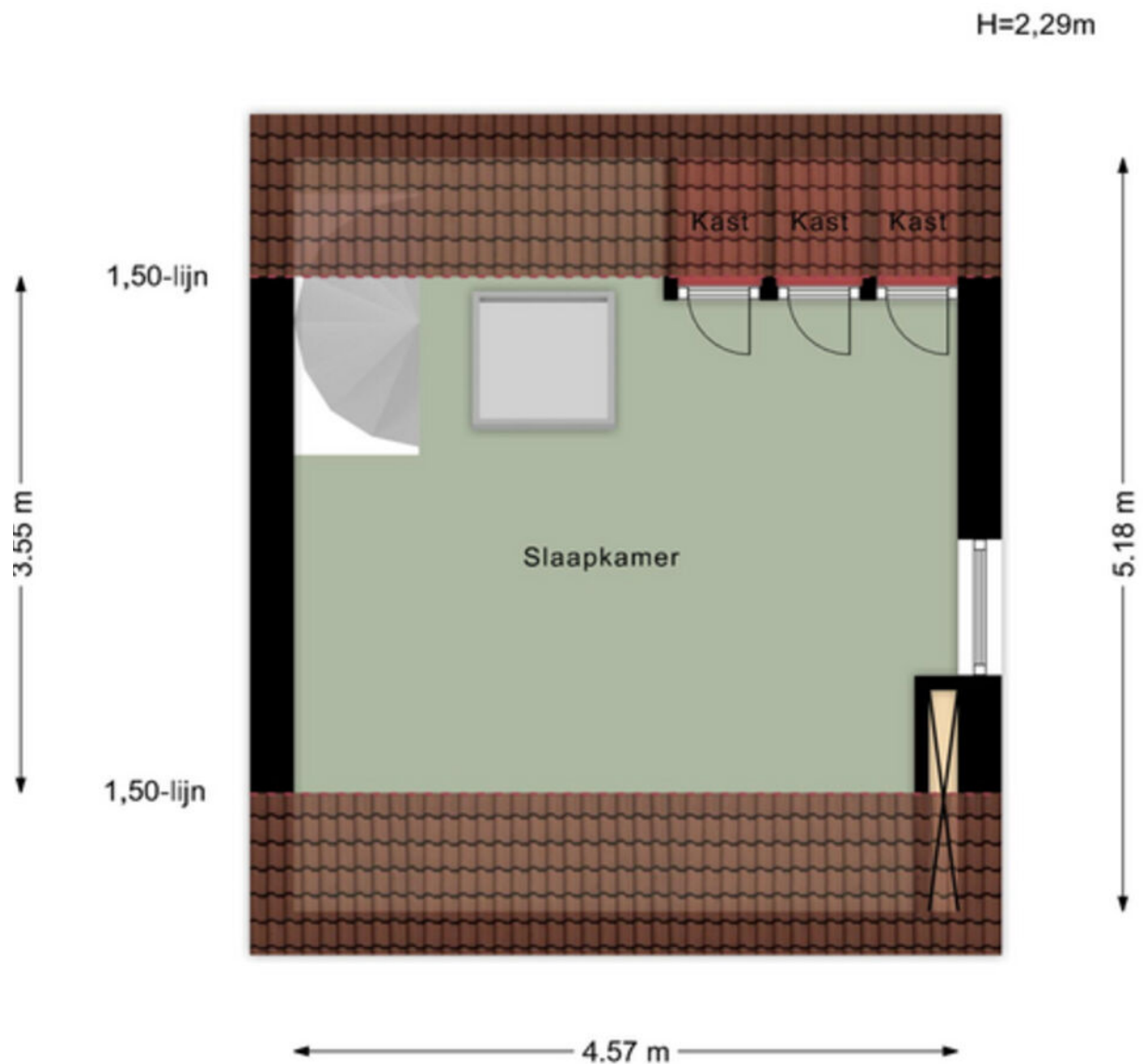


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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

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 meetvoering in deze tekening

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: Kadaster



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie L Perceel 3500</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# LIJST VAN ZAKEN



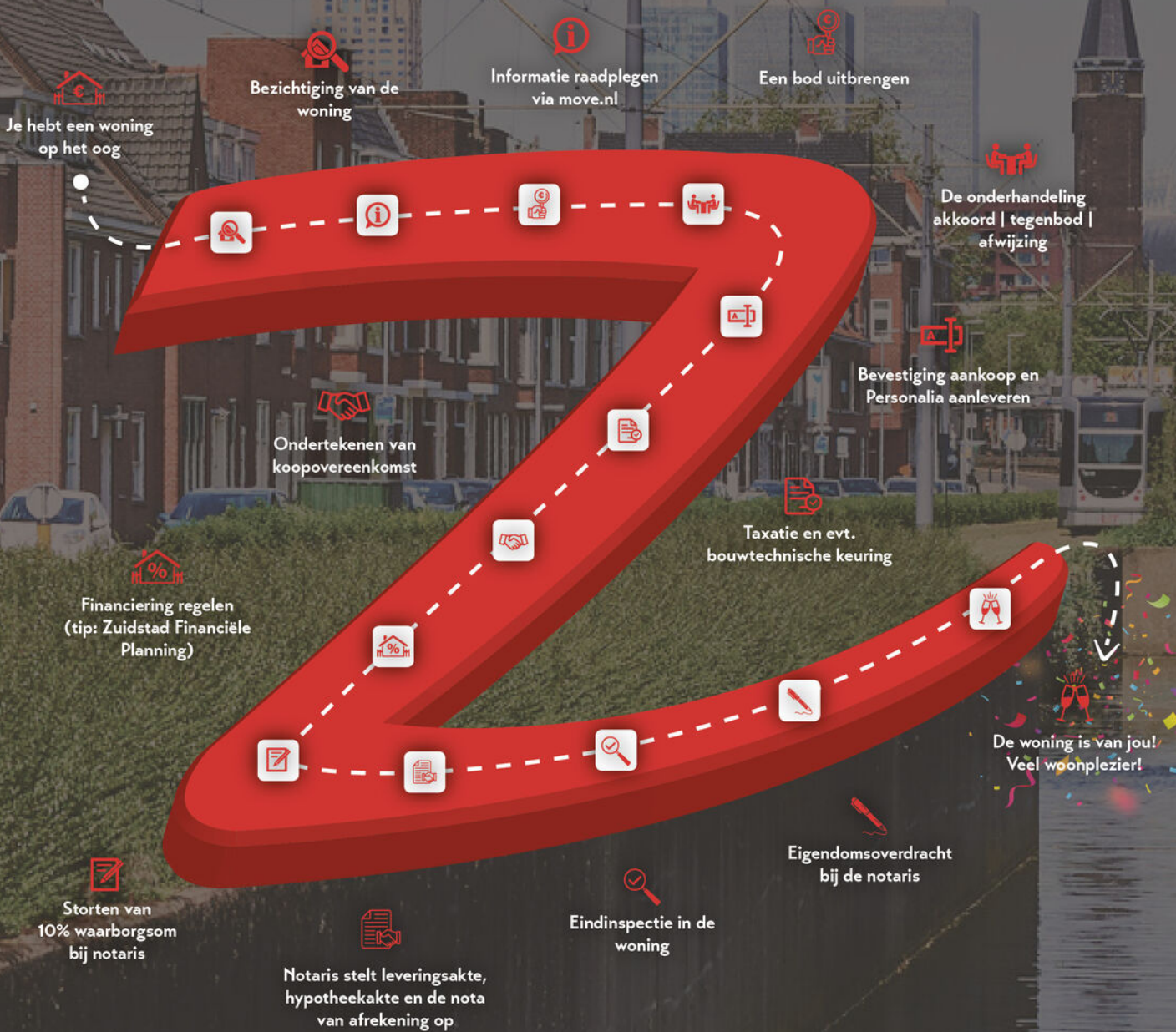
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Losse (hang)lampen	x		
Lamellen	x		
Vloerbedekking	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Allesbrander	x		
(Gas)kachels	x		
Radiatorafwerking	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			

# 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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

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

