



**zuidstad**  
makelaars



3078 GR ROTTERDAM

**KONINGINNEWEG 174**



VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



89 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1927



211 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	€ 395.000 k.k.
Oplevering	In aanmelding

## BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	In aanmelding
Bouwjaar	1927
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Inhoud	330 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	211 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2026

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie D, nummer 1823
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuin, voortuin
Achtertuin	145 m <sup>2</sup> (32 m diep en 5 m breed)
Ligging tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER KONINGINNEWEG 174



## SOMS IS HET GEWOON HEEL FIJN ALS DE RENOVATIE AL VOOR JE IS GEDAAN!

Deze mooie verbouwde tussenwoning aan de Koninginneweg 174 met zeer diepe tuin, beschikt over een praktische indeling, verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een royale en lichte woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, waarin de keuken is gesitueerd, is extra leefruimte gecreëerd waardoor de woonkamer ruim aanvoelt. De keuken met de nieuwe inbouwkeuken vormt een fijne plek om te koken en staat in open verbinding met de leefruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping beschikt over een derde slaapkamer, die dankzij de twee dakramen profiteert van veel natuurlijke lichtinval. Met in totaal vier kamers en drie verdiepingen biedt deze woning volop ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar extra wooncomfort.

De woning is gelegen in de wijk IJsselmonde, een groene en populaire woonomgeving in het zuidoosten van Rotterdam. De wijk staat bekend om haar prettige woonkarakter, ruime opzet en goede voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar, waardoor het centrum van Rotterdam eenvoudig te bereiken is. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een uitstekende verbinding met de rest van de regio. Hierdoor combineert deze locatie rustig wonen met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een woning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving samenkomen.

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Woning entree via de voortuin. voorzien van laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking en de trap naar de eerste verdieping.
- \* Woonkamer voorzien van laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking, met toegang tot de aanbouw waarin de keuken gerealiseerd is.
- \* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking, rechte keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine en een vlakschermafzuigkap. Daarnaast biedt de keuken toegang tot de toiletruimte en achterliggende tuin.
- \* Ruime toiletruimte volledig voorzien van betegeling, wandtoilettopstelling en wastafelmeubel.
- \* Diepe tuin op het westen, met bestrating en biedt toegang tot de schuur.
- \* Houten schuur van ca. 10m<sup>2</sup> (deze opgeleverd in de staat zoals die is en met wat erin staat).

#### Eerste verdieping:

- \* Overloop voorzien van laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking, biedt toegang meerdere vertrekken en de trap naar de tweede verdieping.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking en uitzicht naar buiten doormiddel van dakkapel.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking en

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

# LEES ALLES OVER KONINGINNEWEG 174



uitzicht naar buiten doormiddel van dakkapel.

\* Moderne badkamer, volledig voorzien van betegeling, met wandtoilet opstelling, douchecabine, en wastafelmeubel.

Bouwjaar woning: 1927

Oplevering: in onderling overleg

## **Tweede verdieping:**

\* Overloop voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking en toegang tot de slaapkamer.

\* Slaapkamer III over de gehele zolder voorzien van laminaatvloer, strakke wand-/plafondafwerking en uitzicht naar buiten doormiddel van dakkapel en 2 losse dakramen.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond

\* Energielabel C, geldig tot 18 Juni 2036

\* De wijk IJsselmonde valt onder de opkoopbescherming, dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzondering zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

\* De woning is deels voorzien van houten kozijnen en deels voorzien van kunststof kozijnen, maar overal heeft de woning dubbele beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening doormiddel van C.V.-combiketel (Remeha, 2026).

\* De notariële eigendomsoverdracht van dit appartement dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: MR Notariaat B.V., Nieuwerkerk a/d IJssel.

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.

\* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen, en een artikel wat verband houdt met het feit dat de eigenaar er niet heeft gewoond.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

Wonen: ca. 89m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 10m<sup>2</sup>

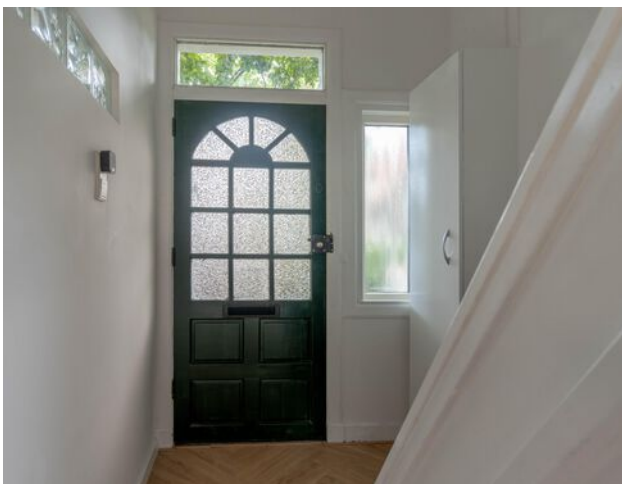
inhoud: ca. 330m<sup>2</sup>

RUIME TUIN GELEGEN  
OP HET WESTEN





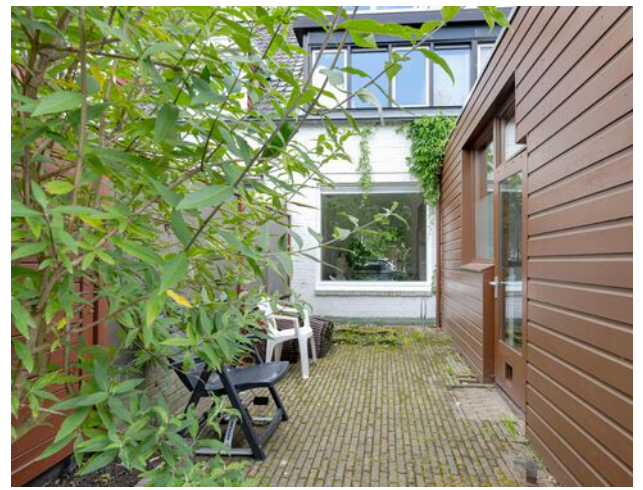
MOOIE VERBOUWDE  
TUSSENWONING  
GELEGEN IN  
IJSSELMONDE





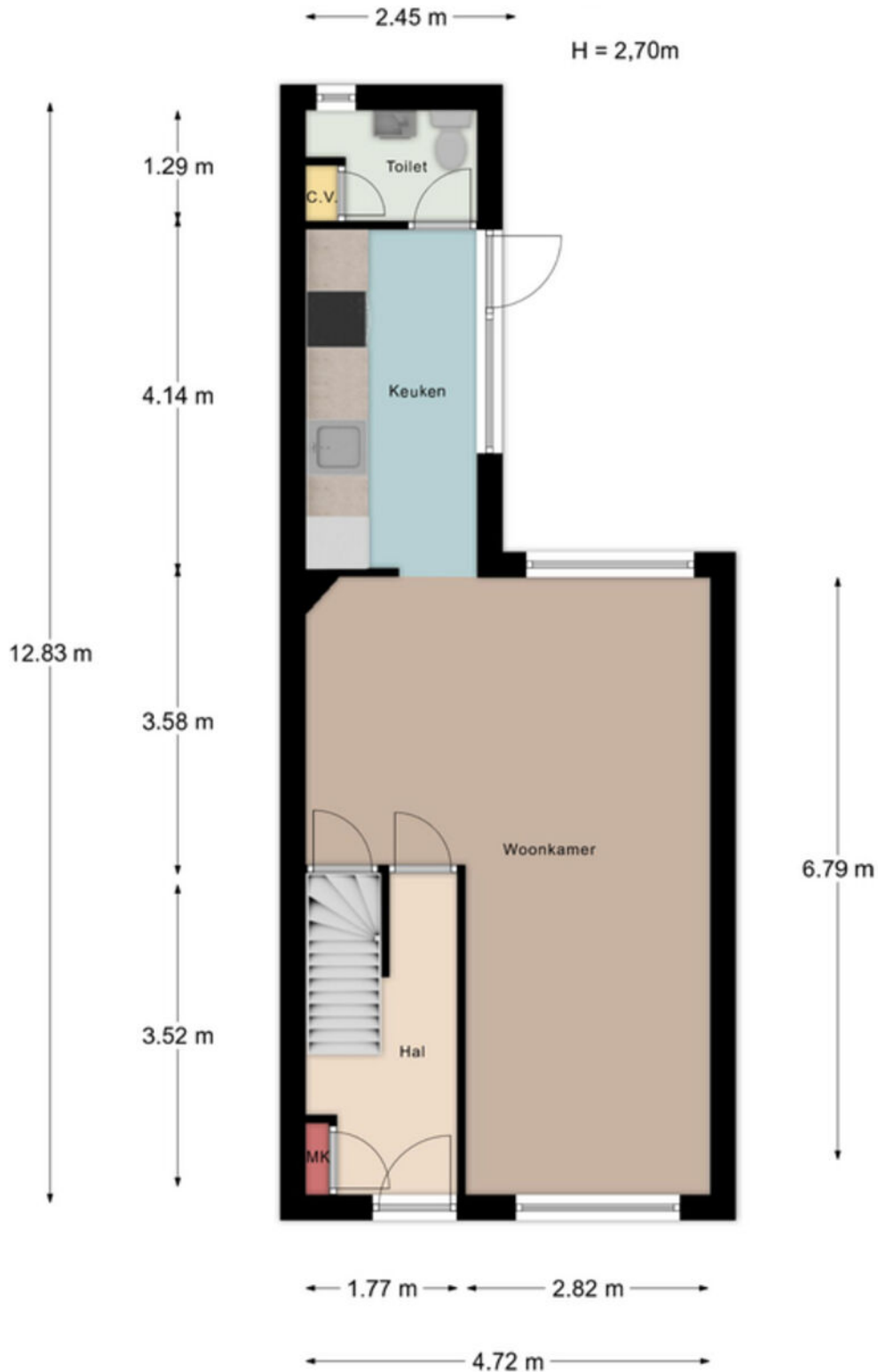






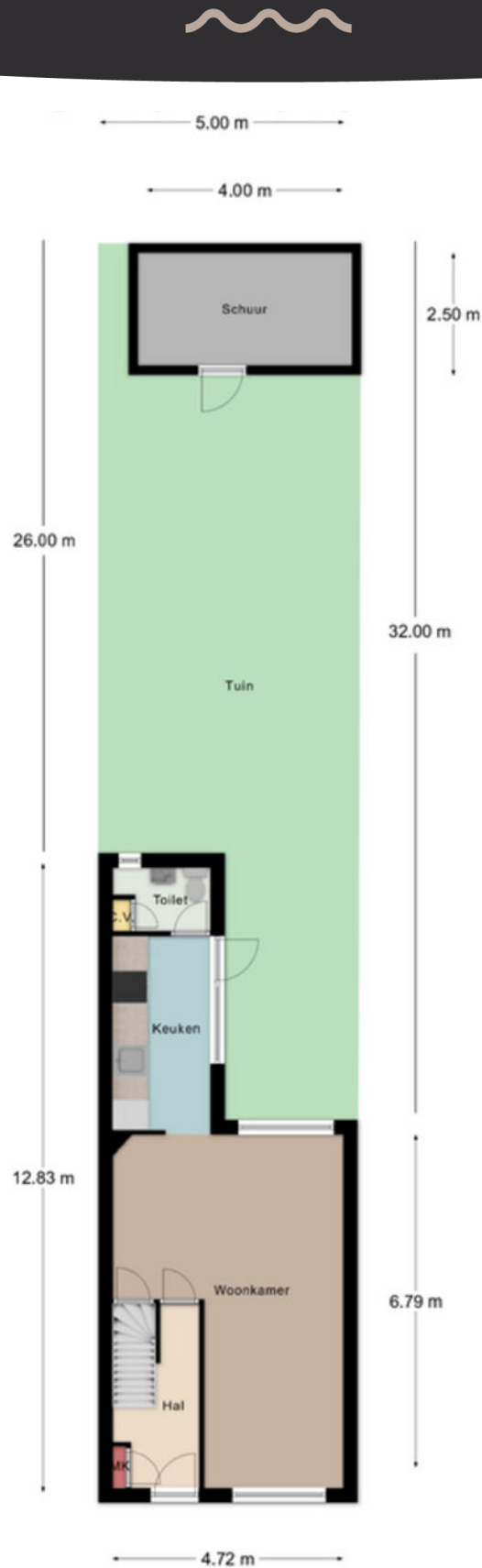


# PLATTEGROND - BEGANE GROND



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- 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.

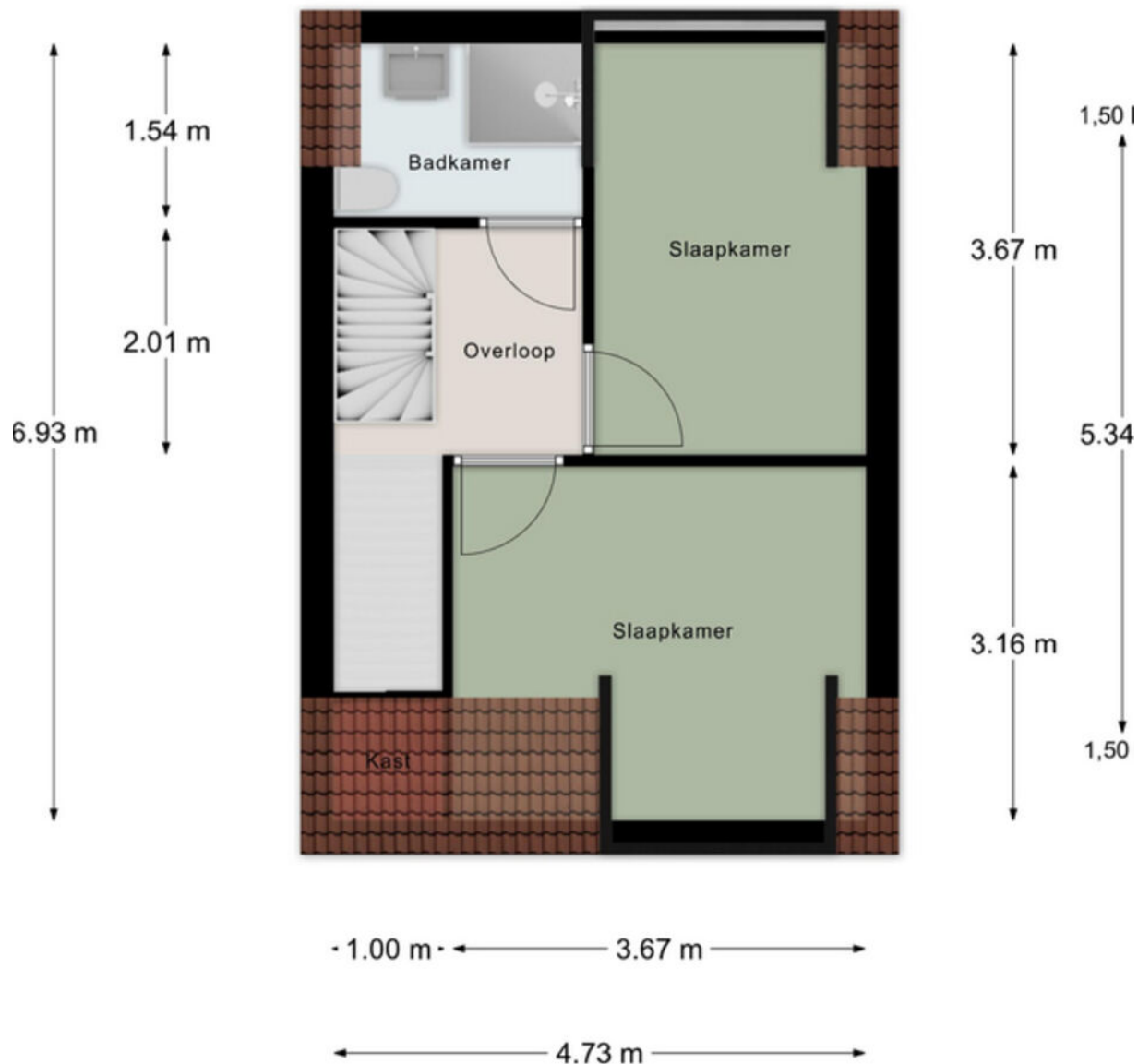
# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



Koninginneweg 174 - Eerste verdieping

← 1.98 m → ← 2.42 m →

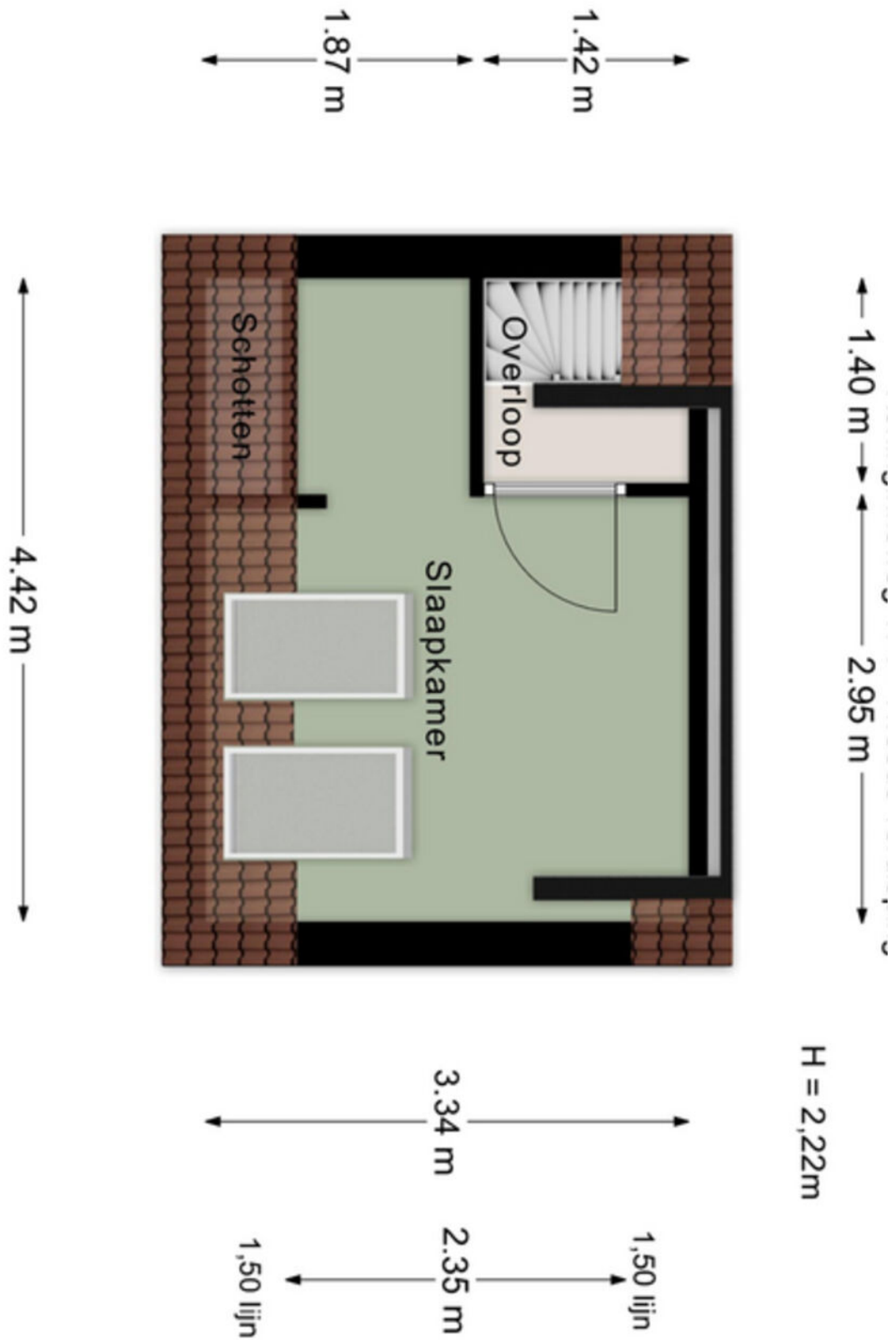
H = 2,17m



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

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: AMR



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1823</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>	
---	---	---





MODERN EN DORPS,  
VAN ALLES WAT!

OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

# IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'




# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting 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!

III|NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto: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://zuidstad.nl)**

