

# Welkom thuis.



SPECHTSTRAAT 23 A • ROTTERDAM



Vraagprijs  
€ 495.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

ROTTERDAM CHARLOIS | SPECHTSTRAAT  
23 A & B | CA. 164 m | 6 SLAAPKAMERS |  
GEZELLIGE ACHTERTUIN | RUSTIG GELEGEN

In deze heerlijke rust, ruimte en oase aan groen is het niet gek dat u zo nu en dan de Specht zal spotten. In deze charmante straat mogen wij u dit leuke jaren-'30 huis presenteren. Deze dubbele boven- en benedenwoning staat in een groene omgeving, met scholen, winkels en het openbaar vervoer in de directe omgeving. De woning van ca. 164m is daarmee de perfecte woning om ruim te wonen. Het huis is echter ook weer te splitsen in een beneden- en een bovenwoning en daarmee ideaal voor dubbele bewoning. Achter de gezellige achtertuin heb je een enorm ruime en afgesloten groene binnenplaats. Ideaal om kinderen te laten spelen of de zomer in te luiden met een gezellige buurt barbecue. Organiseer jij hem nog dit jaar?

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1938
Tuin	achtertuin
Tuinligging	west
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2009)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte  
**164 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**0 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**587 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**4**



slaapkamers  
**6**



badkamer  
**2**



inpandige ruimte  
**-**





---

## Begane grond

Entree in ruime hal met toilet en trapopgang naar boven.

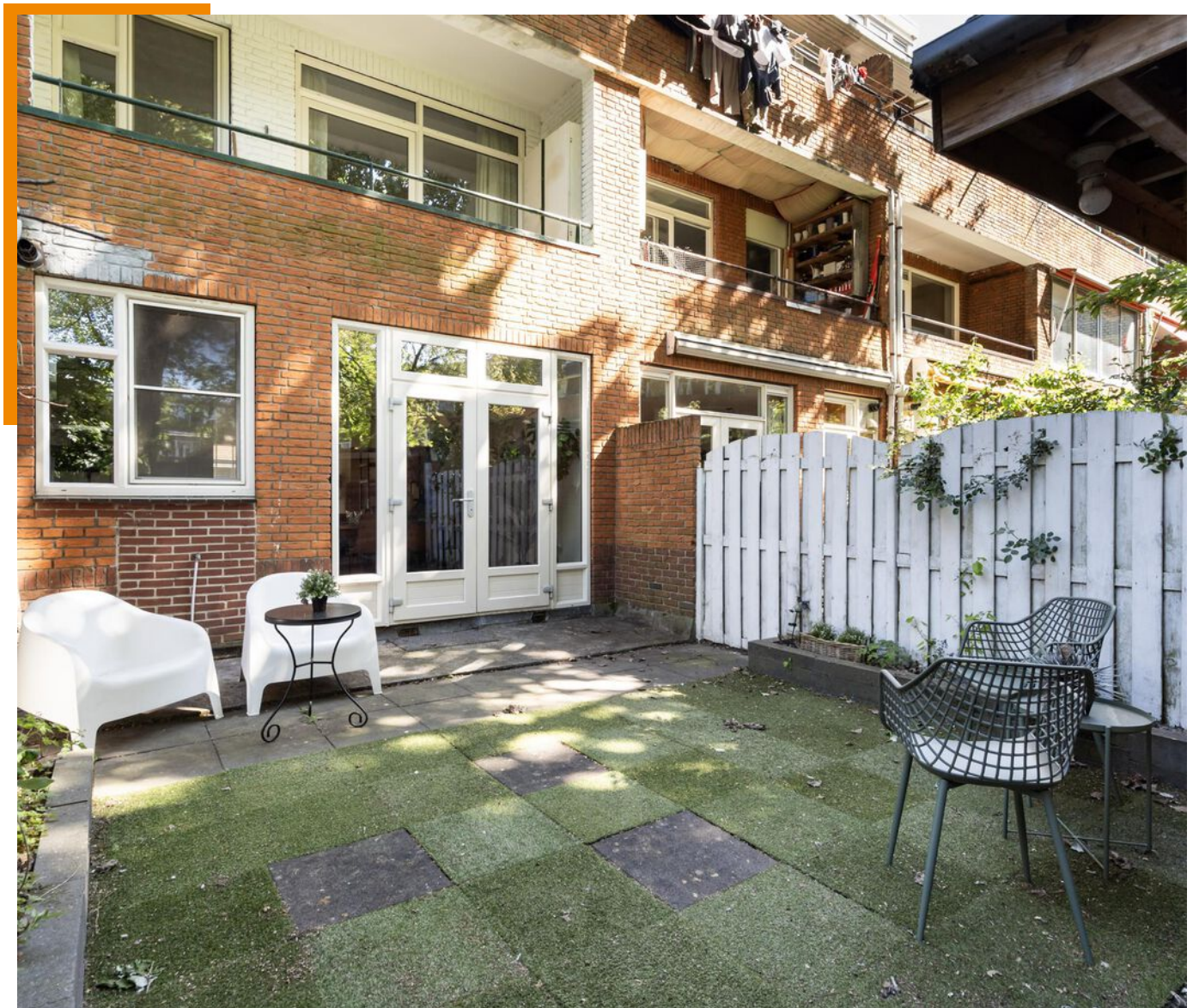
De leefruimte is een prettige, royale ruimte met veel lichtinval. Aan de achterkant van de woning is de keuken gerealiseerd dat door de openslaande deuren direct toegang heeft tot de zonnige tuin. De keuken is in L-opstelling en voorzien van diverse (inbouw)apparatuur zoals: 6-pits gasfornuis met oven van Smeg, afzuigkap en vaatwasser.





# Tuin

Heerlijk thuiskomen met de zon in de tuin, door de west ligging is het hier tot laat in de avond heerlijk vertoeven. Via het achterom kom je op het gezamenlijke binnenterrein dat volledig is afgesloten en daarmee ontzettend leuk is voor de kinderen om met buurtkinderen te spelen.

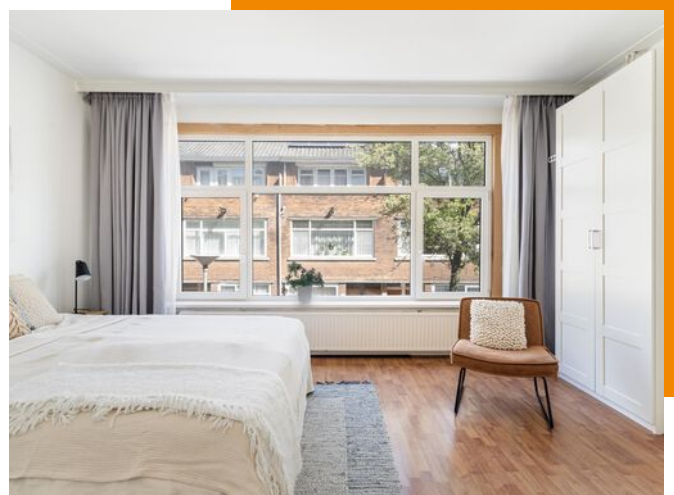
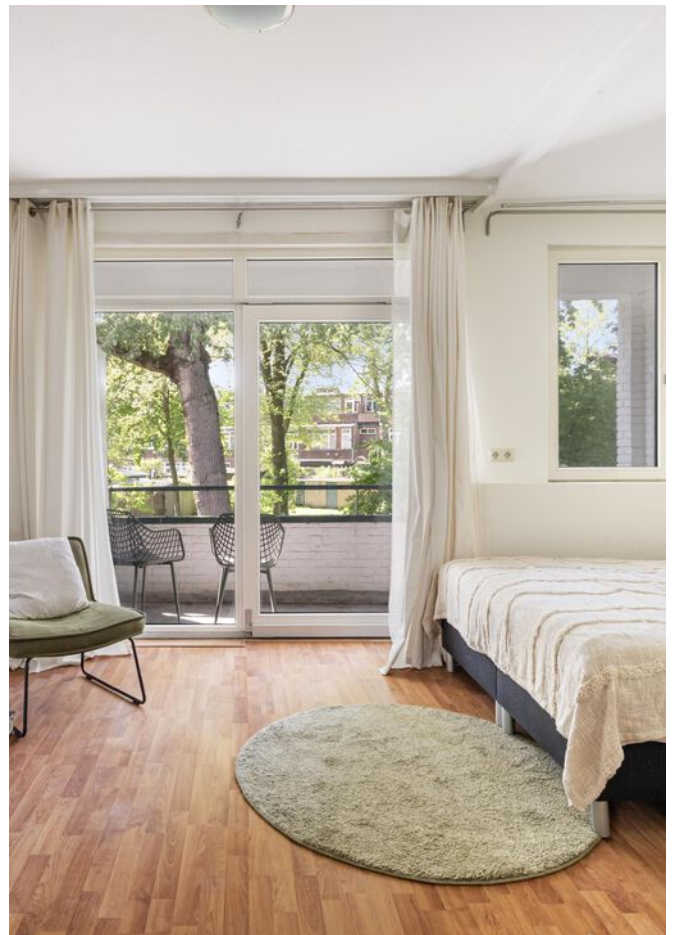




---

# 1e verdieping

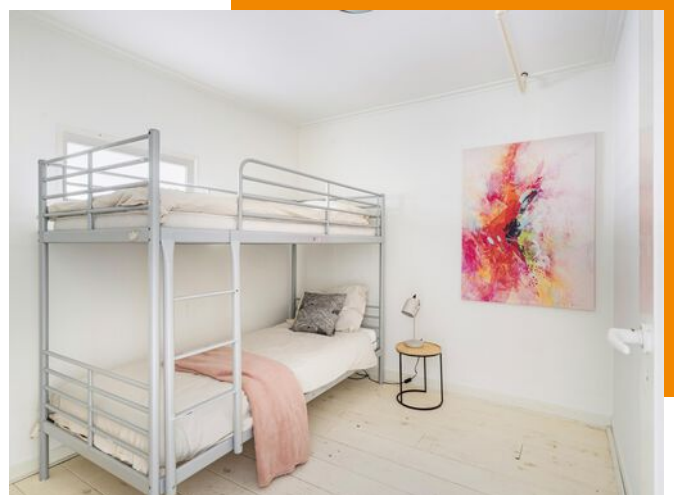
Overloop met kastruimte en toilet. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde en een tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met schuifpui naar het balkon. Voorheen diende deze kamers als woonkamer en keuken voor de bovenwoning. De aansluitingen voor de keuken zijn aanwezig maar netjes weggewerkt.





## 2e verdieping

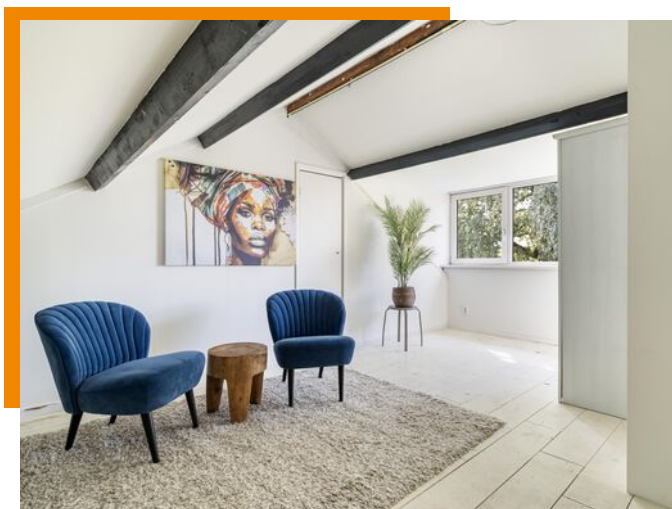
Overloop met toiletruimte en toegang tot de badkamer welke is voorzien van douche en wastafelmeubel. Deze verdieping telt 2 volwaardige slaapkamers en een tussenkamer dat ideaal is voor een inloopkast, speelruimte of als extra slaapkamer. De voorste slaapkamer heeft toegang tot het kleine balkon aan de voorzijde met uitzicht over de gezellig straat. De achterste slaapkamer heeft een balkon die uitkijkt over de achtertuin en de groene binnenplaats.

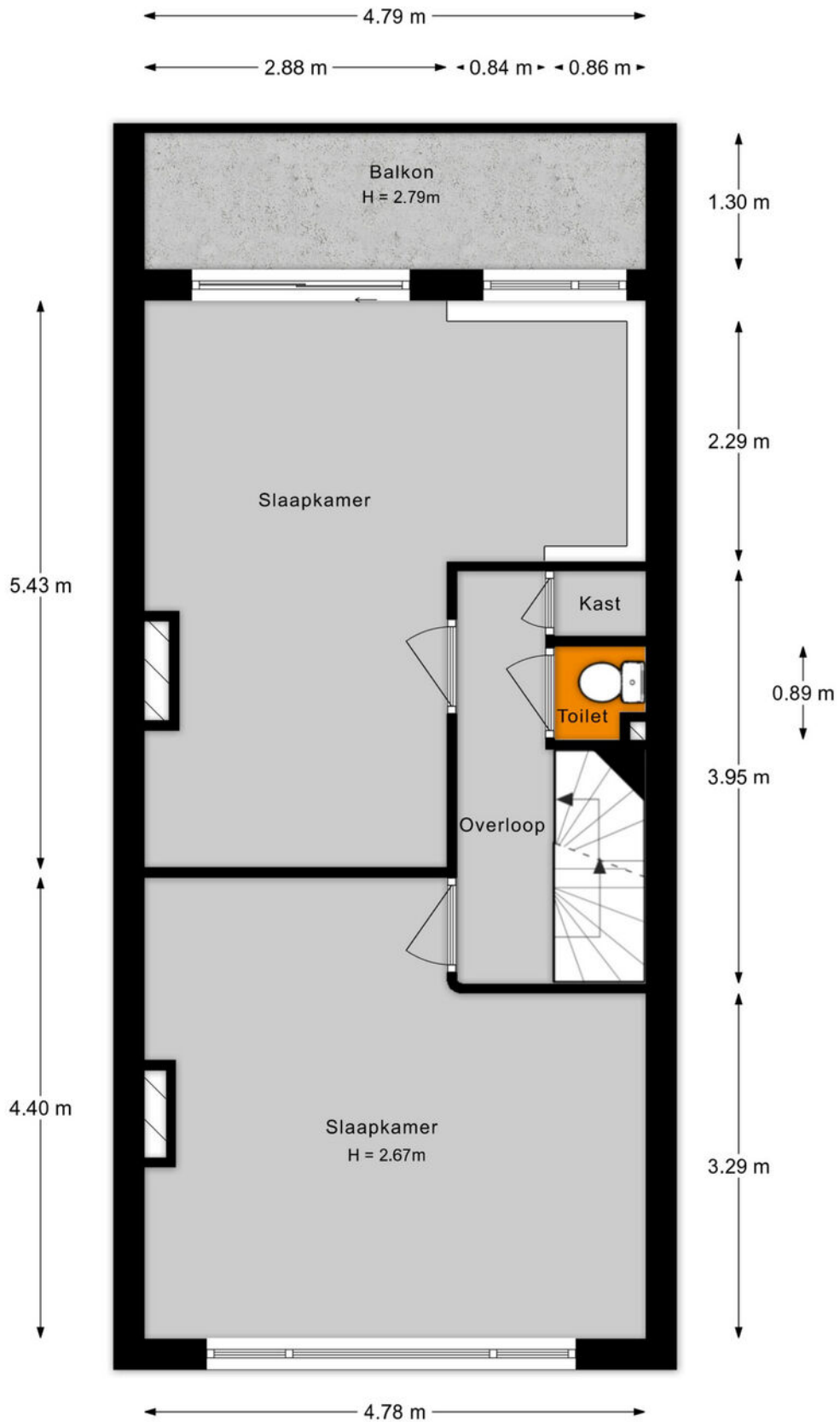


---

# 3e verdieping

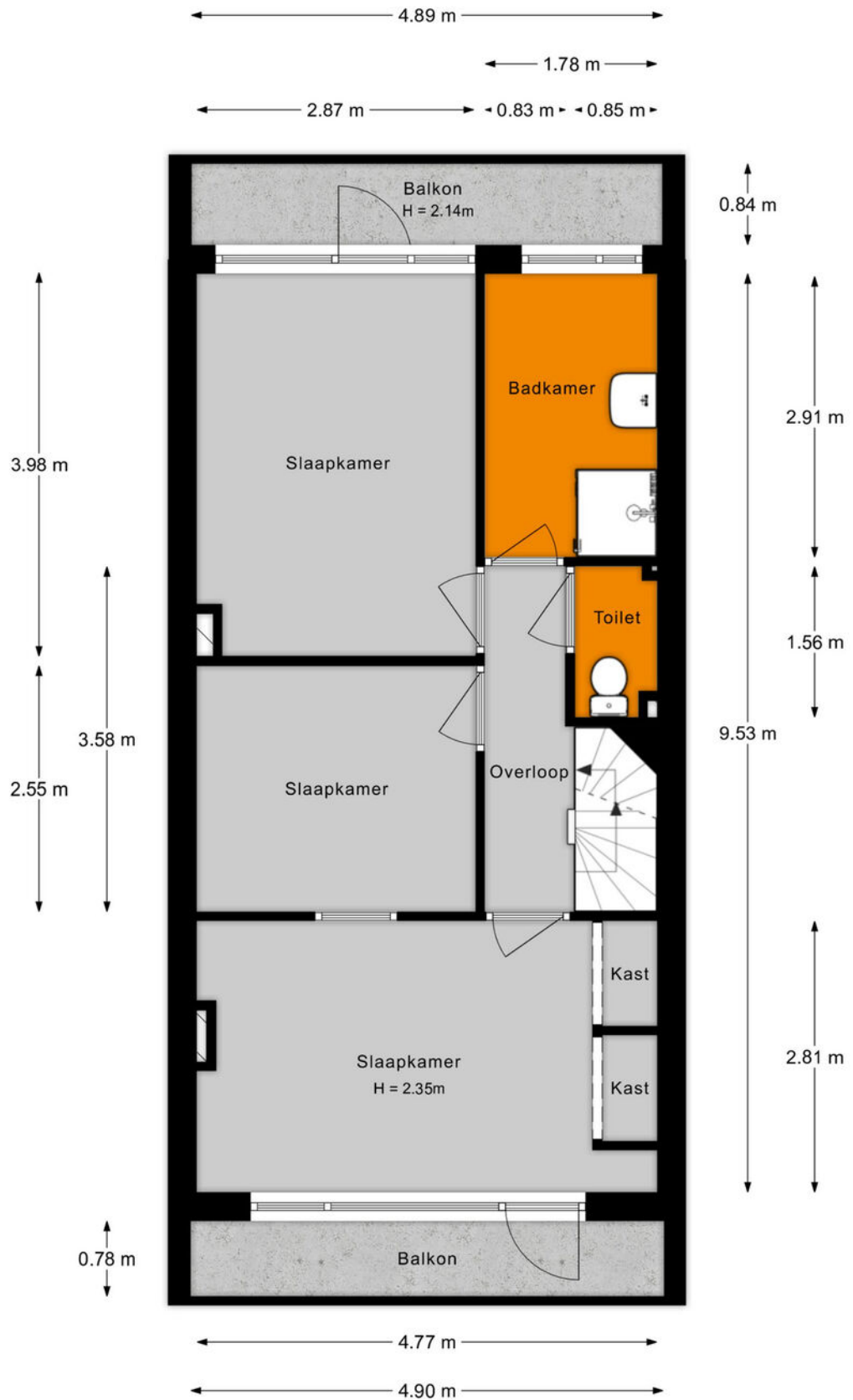
De zolderruimte is omgebouwd naar luxe loft slaapkamer met badkamer en suite.





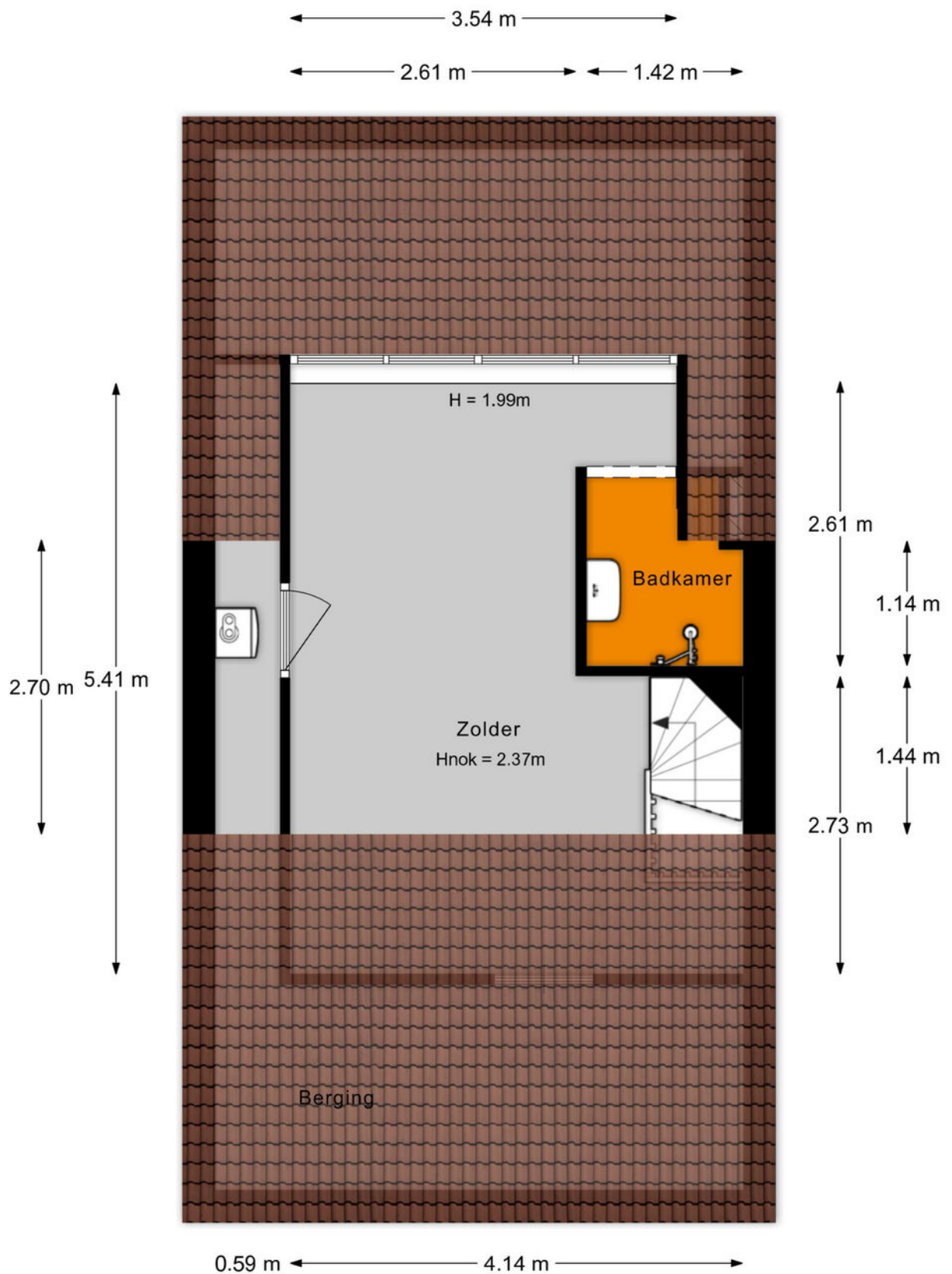
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



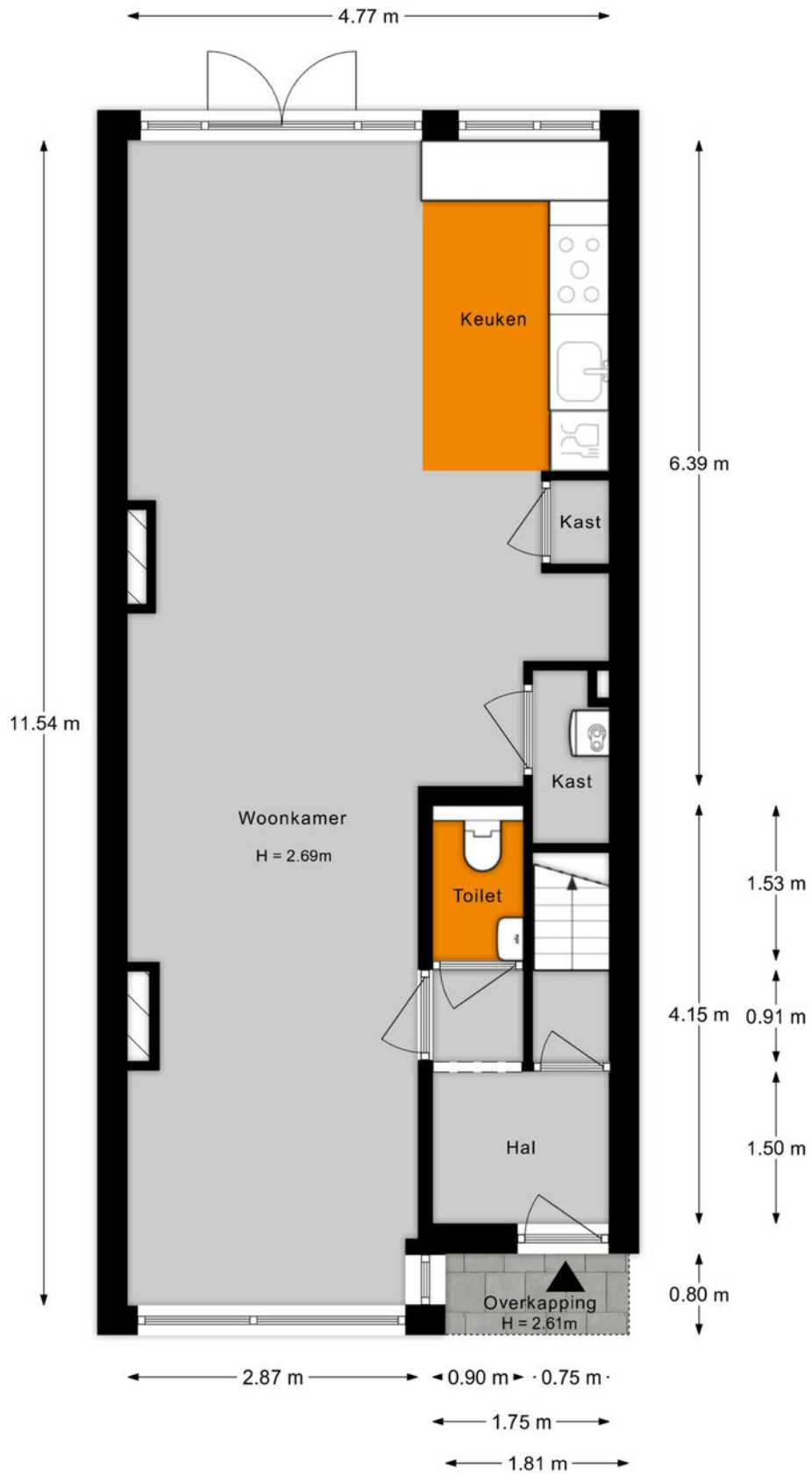
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



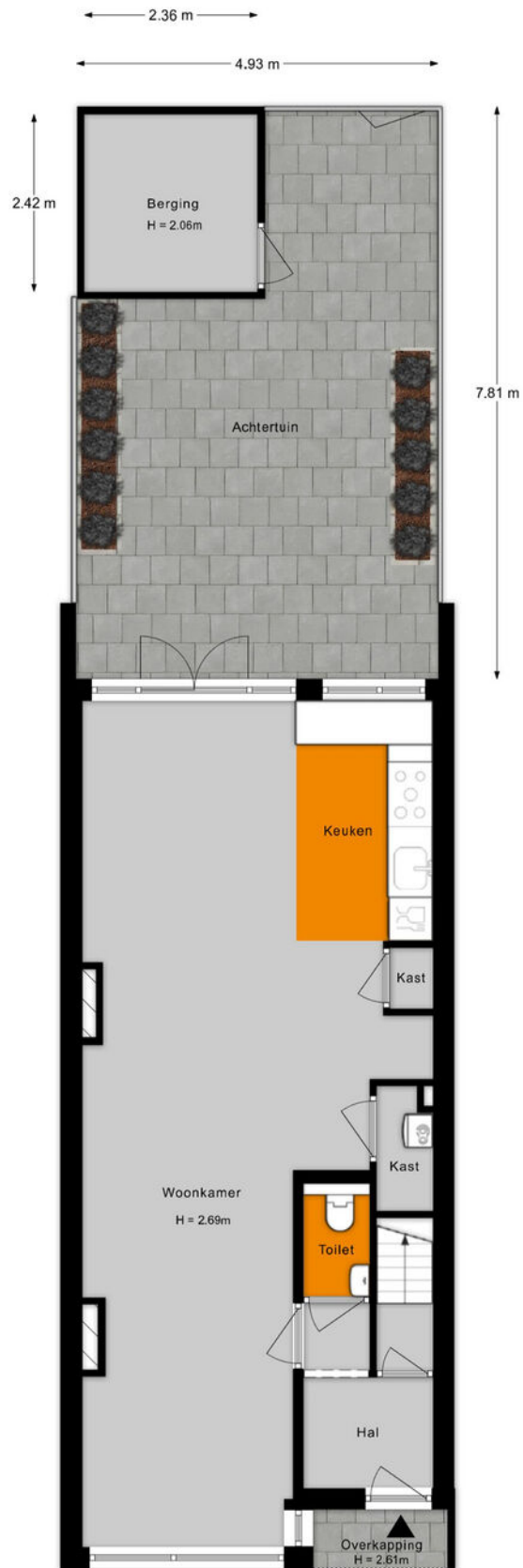
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

ROTTERDAM CHARLOIS | SPECHTSTRAAT 23 A & B | CA. 164 m | 6 SLAAPKAMERS | GEZELLIGE ACHTERTUIN | RUSTIG GELEGEN

In deze heerlijke rust, ruimte en oase aan groen is het niet gek dat u zo nu en dan de Specht zal spotten. In deze charmante straat mogen wij u dit leuke jaren-'30 huis presenteren. Deze dubbele boven- en benedenwoning staat in een groene omgeving, met scholen, winkels en het openbaar vervoer in de directe omgeving. De woning van ca. 164m<sup>2</sup> is daarmee de perfecte woning om ruim te wonen. Het huis is echter ook weer te splitsen in een beneden- en een bovenwoning en daarmee ideaal voor dubbele bewoning. Achter de gezellige achtertuin heb je een enorm ruime en afgesloten groene binnenplaats. Ideaal om kinderen te laten spelen of de zomer in te luiden met een gezellige buurt barbecue. Organiseer jij hem nog dit jaar?

De historische wijk Oud-Charlois is ruim opgezet met veel groen en water. Zo kan je heerlijk recreëren bij bijvoorbeeld Speelplek 'het Waaltje', maar sta je ook binnen enkele minuten lopen in het grote Zuiderpark of de kades van de Maas. Met Tramstation Van Blommesteinweg op korte afstand, ben je ook snel en gemakkelijk in de binnenstad van Rotterdam en met de auto ben je binnen enkele minuten op de A15 of in de maastunnel.

## INDELING

Begane grond:

Entree in ruime hal met toilet en trapopgang naar boven.

De leefruimte is een prettige, royale ruimte met veel lichtinval. Aan de achterkant van de woning is de keuken gerealiseerd dat door de openslaande deuren direct toegang heeft tot de zonnige tuin. De keuken is in L-opstelling en voorzien van diverse (inbouw)apparatuur zoals: 6-pits gasfornuis met oven van Smeg, afzuigkap en vaatwasser.

1e verdieping:

Overloop met kastruimte en toilet. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde en een tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met schuifpui naar het balkon. Voorheen diende deze kamers als woonkamer en keuken voor de bovenwoning. De aansluitingen voor de keuken zijn aanwezig maar netjes weggewerkt.

2e verdieping:

Overloop met toiletruimte en toegang tot de badkamer welke is voorzien van douche en wastafelmeubel. Deze verdieping telt 2 volwaardige slaapkamers en een tussenkamer dat ideaal is voor een inloopkast, speelruimte of als extra slaapkamer. De voorste slaapkamer heeft toegang tot het kleine balkon aan de voorzijde met uitzicht over de gezellig straat. De achterste slaapkamer heeft een balkon die uitkijkt over de achtertuin en de groene binnenplaats.

3e verdieping:

De zolderruimte is omgebouwd naar luxe loft slaapkamer met badkamer en suite.

Tuin:

Heerlijk thuiskomen met de zon in de tuin, door de west ligging is het hier tot laat in de avond heerlijk vertoeven. Via het achterom kom je op het gezamenlijke binnenterrein dat volledig is afgesloten en daarmee ontzettend leuk is voor de kinderen om met buurtkinderen te spelen.

#### BIJZONDERHEDEN

- gelegen op eigen grond;
- gelegen in rustige, charmante straat;
- voormalig benedenwoning en aparte bovenwoning (gesplitst);
- 6 slaapkamers;
- 2 badkamers en in totaal 3 toiletten;
- zonnige achtertuin, gelegen op het westen;
- gevels recent gereinigd aan voor- en achterzijde;
- gezamenlijke en afgesloten binnentuin, ideaal voor kinderen om hier te spelen;
- ideaal voor gezinnen of (deels) verhuur;
- oplevering in overleg, kan snel.

#### KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. In de koopovereenkomst worden de volgende artikelen opgenomen:

- ouderdomsclausule en asbestclausule (vanwege bouwjaar)
- niet-zelfbewoondclausule (verkoper geen bewoner geweest).

#### DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

- geiser

X

**Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging

X

# Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

# Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

## Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

## Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



## Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

## Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Youness Daief**  
Assistent Makelaar

088 - 424 0292 | [y.daief@ooms.com](mailto:y.daief@ooms.com)



**Stephanie Schaaij - de Raadt**  
NVM Register Makelaar

06-45635203  
088-4240174 | [s.de.raadt@ooms.com](mailto:s.de.raadt@ooms.com)



**Esmee Waaijer**  
NVM Makelaar

06-13217548  
088-4240193 | [e.waaijer@ooms.com](mailto:e.waaijer@ooms.com)



**Ton Beije**  
NVM Makelaar

088-4240281 | [t.beije@ooms.com](mailto:t.beije@ooms.com)



**Christian de Loor**  
Assistent Makelaar

06-82670215 | [c.de.loor@ooms.com](mailto:c.de.loor@ooms.com)



**Vail Hoff**  
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 176 | [v.hoff@ooms.com](mailto:v.hoff@ooms.com)



**Iris van Drunen**  
Commercieel Medewerker Wonen  
088-4240105 | [i.v.drunen@ooms.com](mailto:i.v.drunen@ooms.com)



**Alexandra de Gier**  
Commercieel Medewerker Wonen  
010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Nicole Buys**  
Commercieel Medewerker Wonen  
010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)

# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

## Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

## Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

## Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

### **Biedverloop**

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

### **Gunning**

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Koopakte**

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

### **Notariskeuze koper**

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

### **Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



---

## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)





# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88



**OOMS**