



Zwart Janstraat 32 B 01, 3035 AT Rotterdam

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl

Omschrijving

Zwart Janstraat 32 B01 | Vraagprijs €300.000 k.k. | Oude-Noorden | Terras van 24 m²

Sfeervolle bovenwoning uit 1887 met royaal terras van 24 m² en veel behouden originele details in Rotterdam-Noord. Op een centrale locatie in Rotterdam bevindt zich deze karakteristieke bovenwoning aan de Zwart Janstraat 32 B01. De woning beschikt over circa 63 m² woonoppervlakte en een heerlijk ruim terras van maar liefst 24 m², een fijne plek om in alle rust buiten te genieten midden in de stad. De ligging is ideaal: de Zwart Janstraat bevindt zich in een levendige omgeving met diverse winkels, horecagelegenheden, supermarkten en openbaar vervoer op korte afstand. Ook het centrum van Rotterdam is eenvoudig bereikbaar.

Omgeving en bereikbaarheid

De woning is gelegen aan de Zwart Janstraat in het populaire Rotterdam-Noord, een levendige wijk met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. De dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook het bruisende stadscentrum van Rotterdam is eenvoudig bereikbaar.

Bovendien is de buurt volop in ontwikkeling. In de directe omgeving worden diverse projecten gerealiseerd, waaronder het nieuwbouwproject Het Woongeheim achter de woning, waar fraaie appartementen verrijzen. De wijk wordt hierdoor de komende jaren alleen maar aantrekkelijker.

Dankzij de gunstige ligging zijn diverse openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder tram-, bus- en treinverbindingen, goed bereikbaar. Ook met de fiets zijn het centrum en de omliggende wijken snel te bereiken. Met de auto zijn de belangrijkste uitvalswegen richting de A20 en A13 goed toegankelijk. In de omgeving geldt betaald parkeren; bewoners kunnen gebruikmaken van een parkeervergunning.

Indeling

Entree

Via de entree bereikt u de woning. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. Hier bevinden zich tevens de toiletruimte en de toegang tot de overige ruimtes.

Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkamer. Door de prettige afmetingen is hier volop ruimte voor een comfortabele zithoek in combinatie met een royale eettafel, of desgewenst een werk- of leeshoek, zodat u de ruimte geheel naar eigen wens kunt indelen. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een aangenaam gevoel.

Wat deze woning bijzonder maakt, zijn de vele originele details die door de jaren heen behouden zijn gebleven. Denk aan sierlijke ornamentenplafonds, twee originele marmeren schouwen en authentieke glas in lood ramen: kenmerken die je in veel appartementen niet meer terugvindt en die de woning karakter en sfeer geven. De doorgang van de woonkamer naar de keuken is bovendien voorzien van fraaie originele inbouwkasten, zowel praktisch als karakteristiek.

De kozijnen aan de voorzijde worden vervangen door nieuwe houten kozijnen met HR+++ glas. De originele glas in lood bovenramen worden hierin zorgvuldig teruggeplaatst; hier wordt bewust tijd en aandacht in geïnvesteerd om het oude karakter van de woning te behouden en te combineren met het comfort van hedendaagse isolatie.

Keuken

De keuken vormt met het kookeiland een gezellig kook- en keukengedeelte. Rondom het eiland schuift u met een paar barkrukken zo aan: ideaal om te ontbijten, even aan de bar te werken of gezellig te borrelen met vrienden terwijl er gekookt wordt. Zo ontstaat een informele, sfeervolle plek die uitnodigt om samen te zijn.

Slaapkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer, met een fijn uitzicht op het royale terras. De ruimte biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Het kozijn aan deze zijde is aan vervanging toe, wat direct kansen biedt: zo kunt u kiezen voor een nieuw kunststof kozijn, of bijvoorbeeld openslaande deuren plaatsen waarmee u een directe toegang tot het terras creëert. Op zonnige dagen trekt u het terras zoals het ware bij de slaapkamer.

Terras

Een groot pluspunt van deze woning is het royale terras van circa 24 m². Dankzij de gunstige ligging schijnt de zon hier vanaf ongeveer 10:00 uur tot het einde van de dag. Ideaal om languit van de middag- en avondzon te genieten. Bovendien kijkt u uit op de Tuin van Noord, een van de leukste groene plekken van de wijk. Hier kunt u heerlijk buiten zitten, ontspannen, genieten van een kop koffie in de ochtendzon of gezellig dineren met vrienden en familie. Door de royale afmetingen leent het terras zich uitstekend voor een groene buitenruimte met planten, een loungeset of een gezellige eethoek.

Badkamer

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, een wastafel met dubbele wasbak en de benodigde aansluitingen voor sanitair. Vanuit de badkamer heeft u bovendien directe toegang tot het ruime terras.

Praktische indeling met buitenruimte in de stad

De woning beschikt over een prettige en praktische indeling met een ruime woonkamer aan de voorzijde en een rustige achterzijde met slaapkamer en royaal terras. Hierdoor combineert deze bovenwoning het beste van twee werelden: wonen op een centrale locatie in Rotterdam-Noord én genieten van een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke bovenwoning uit 1887;
- Circa 63 m² woonoppervlakte;
- Ruim terras van circa 24 m² met veel zon en uitzicht op de Tuin van Noord;
- Diverse originele details behouden, waaronder twee marmeren schouwen, ornamentenplafonds en glas in lood;
- Voorzien van dubbel glas;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Dakisolatie aanwezig;
- Energielabel geldig tot en met 21 juni 2028;
- Voorzijde wordt voorzien van nieuwe houten kozijnen (september 2026) met HR+++ glas waarin glas in lood wordt teruggeplaatst;
- Actieve Vereniging van Eigenaars sinds 2025; maandelijkse VvE-bijdrage € 130,93.

Belangrijke informatie

Bij de verkoop zijn een niet-zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule van toepassing. De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan daarom geen volledige informatie verstrekken over het feitelijke gebruik en de staat van de woning.

Een fijne bovenwoning met een royaal terras, gelegen op een centrale plek in Rotterdam. Een mooie kans voor starters, stadsbewoners of beleggers die op zoek zijn naar een appartement met buitenruimte.

Nieuwsgierig geworden?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning. Voor de doe-het-zelver of belegger die zelf wil bepalen hoe zijn droomwoning eruitziet, is dit een kans die je niet vaak tegenkomt.

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen Vastgoed Ned.-makelaar in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

AI-gegenereerde beelden

Voor deze presentatie zijn enkele AI-gegenereerde beelden gebruikt. Deze beelden zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en kunnen afwijken van de daadwerkelijke situatie, inrichting en afwerking van de woning. Aan

deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

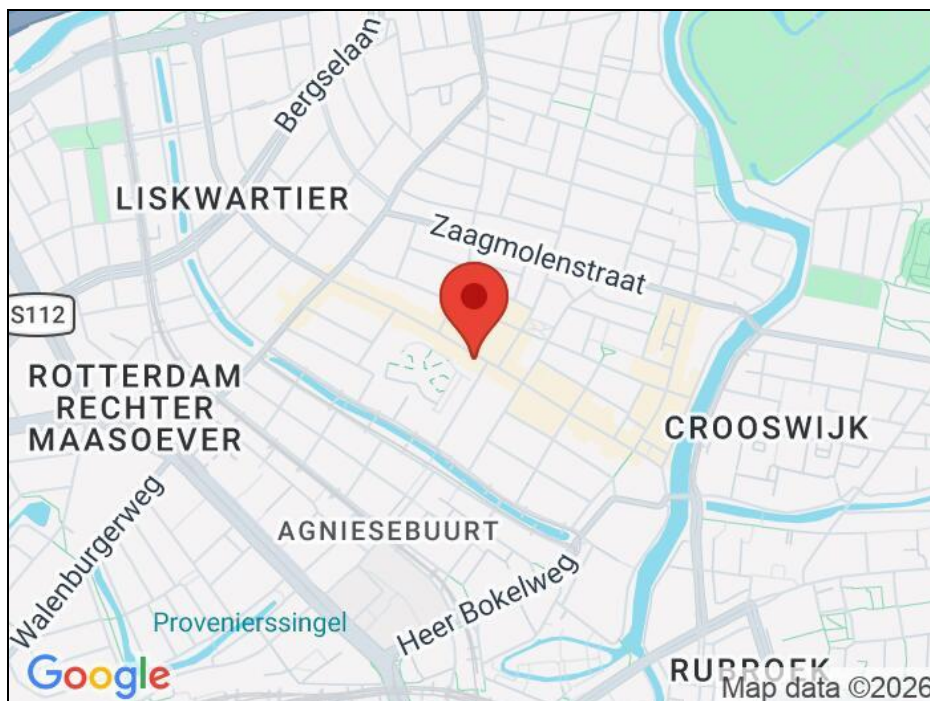
Deze informatie is door Max Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	225 m ³
Perceel oppervlakte	107 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	63 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1887
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketeleigendom

Locatie

Zwart Janstraat 32 B 01
3035 AT ROTTERDAM



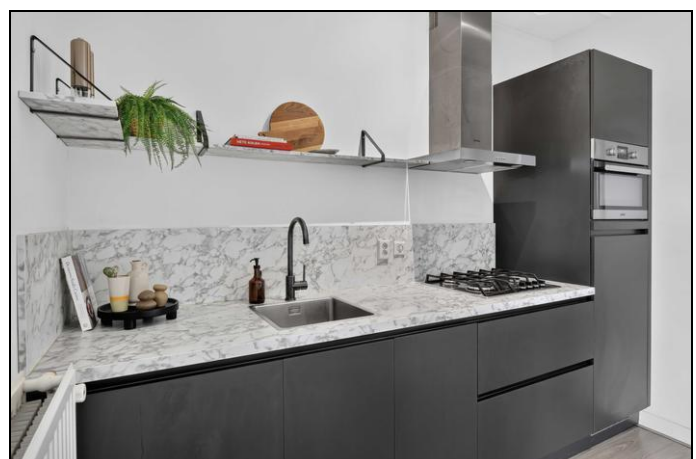
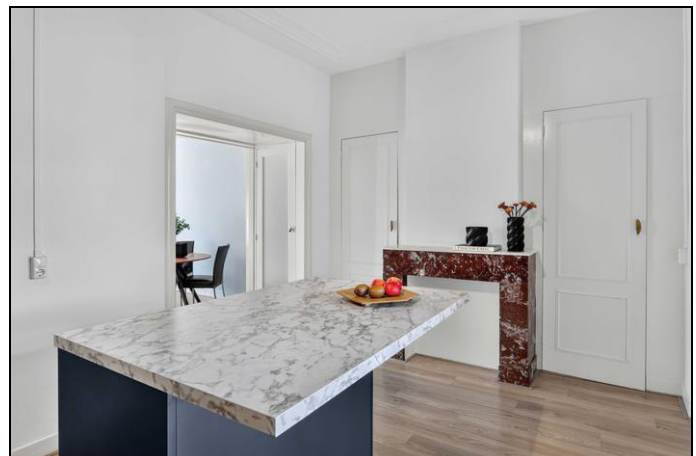
Foto's



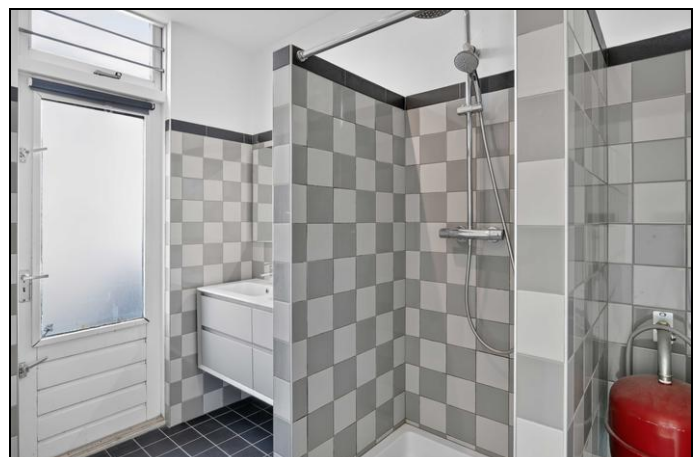
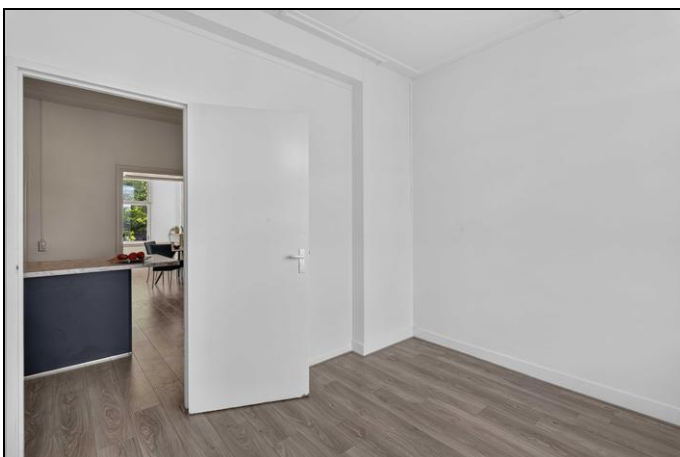
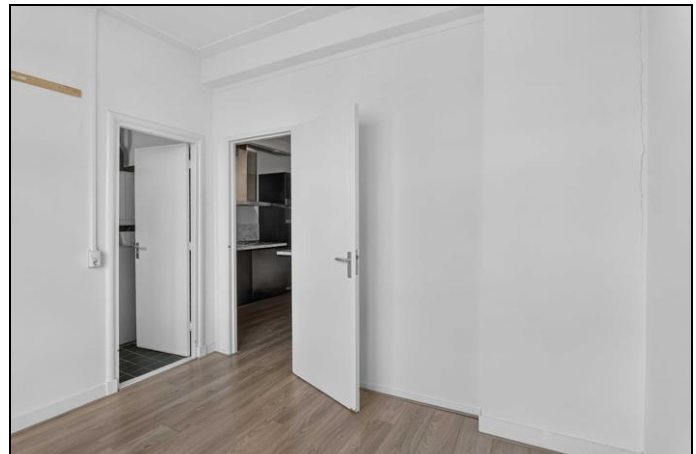
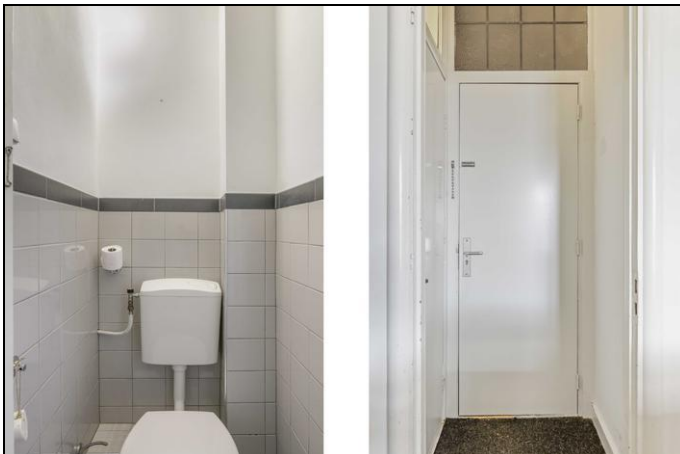
Foto's



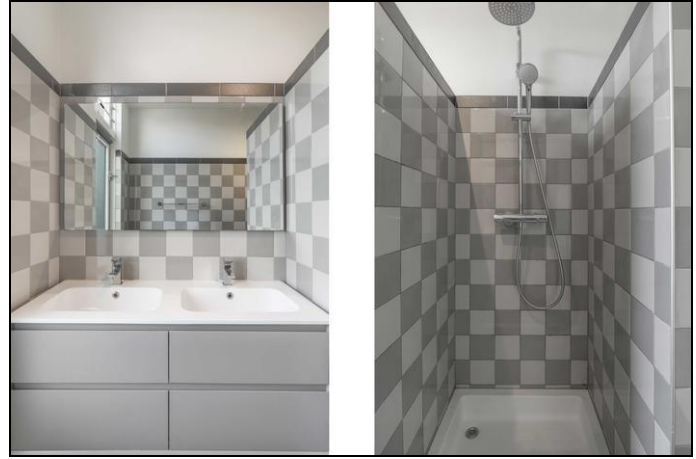
Foto's



Foto's



Foto's



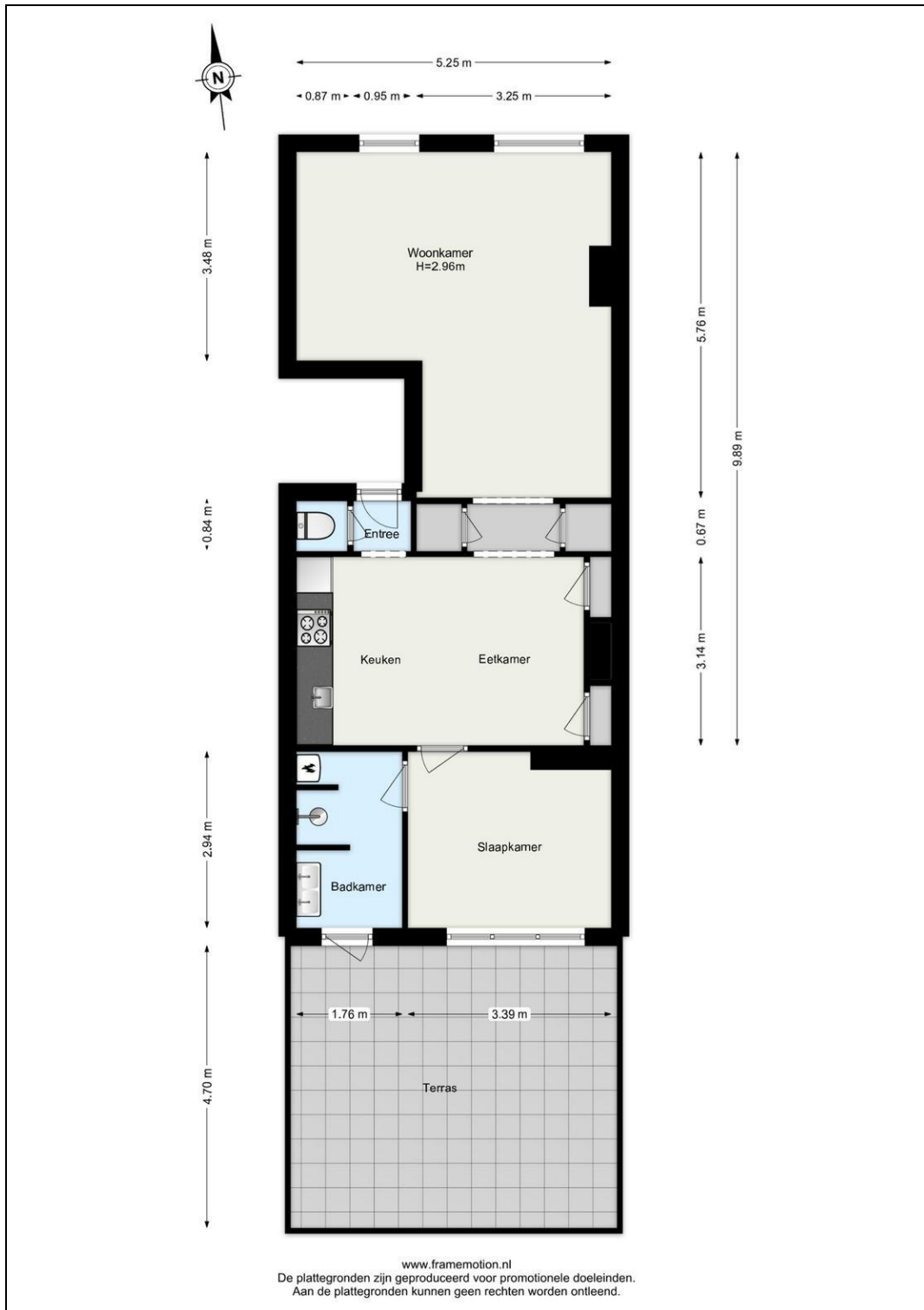
Foto's



Foto's



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zwart Janstraat 32 B 01
Postcode / Plaats	3035 AT Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Sectie / Perceel	X / 4643
Oppervlakte	107 m ²
Indexnummer	A1
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Wasmachine (in linker keukenkast)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- Tuinbank	☒	☐	☐	☐
- Schaduwhoek	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				