

TE KOOP

€ 620.000

De Vastgoed Experts B.V.

Raadhuisplein 4
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
088-1669500
kantoor@devastgoedexperts.nl



Zwaluwstraat 34

3082 MP Rotterdam



Zwaluwstraat 34 3082 MP Rotterdam

Inleiding

In het historische hart van Rotterdam, in de charmante wijk Oud-Charlois, ligt de rustige Zwaluwstraat. Een unieke plek voor wie houdt van de Rotterdamse mentaliteit, maar ook verlangt naar een fijne, rustige thuisbasis.

De Vastgoedexperts bieden u op deze fraaie hoeklocatie een sfeervolle, meerlaagse hoekwoning met maar liefst 175 m² aan!

Compleet met een zonnige tuin én 2 eigen parkeerplaatsen direct aan de zijgevel. Het unieke aan dit object? De flexibiliteit.

De woning is dankzij de dubbele voordeur en slimme indeling perfect op te delen in twee afzonderlijke, zelfstandige woningen. Dit maakt het pand bij uitstek geschikt voor o.a mantelzorgwoning, of een praktijk/kantoor aan huis.



Ligging en indeling

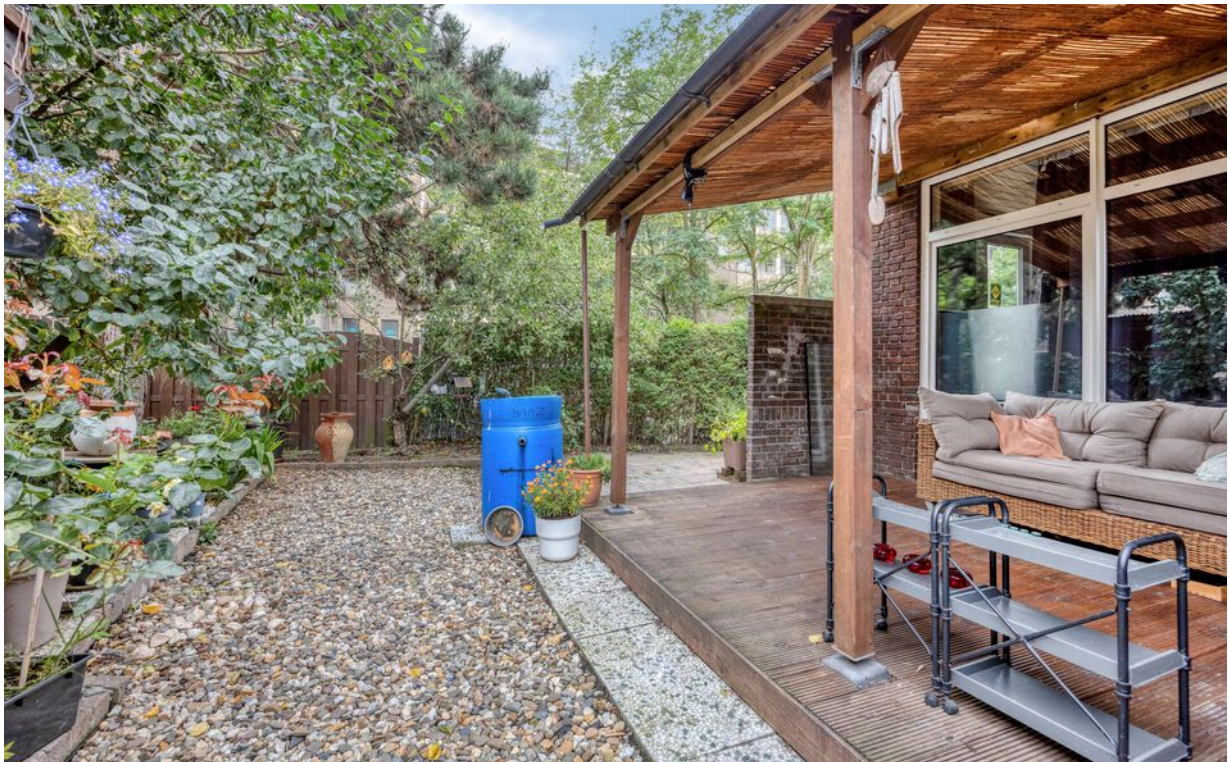
U komt binnen via de karakteristieke dubbele voordeur in de hal.

Aan de voorzijde bevindt zich een lichte woonkamer (of werkruimte).

Verder beschikt deze laag over een eigen badkamer , een keuken en een comfortabele slaapkamer aan de achterzijde.

Vanuit hier stapt u zo de achtertuin in, welke is voorzien van een handige vrijstaande berging.

Sfeer impressies



Sfeer impressies





Ligging en indeling

Eerste verdieping

Via de vaste trap in de hal bereikt u de overloop met separaat toilet.

Aan de achterzijde van de etage ligt de riante, lichte woonkamer met een moderne open keukenaan de achterzijde en toegang tot het kamerbrede balkon.

Foto's



Foto's





Ligging en indeling

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers (één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde) en een complete badkamer met ligbad en wastafel.

Ook op deze verdieping is een separaat toilet aanwezig.

Foto's



Foto's





Ligging en indeling

Zolder:

Een verrassend ruime en multifunctionele zolderverdieping voorzien van een Velux-dakraam, de CV-opstelling en de omvormer (klaar voor duurzame energie!).

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 620.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	197 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	175 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	5

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

Uitrusting

Kenmerken

Aantal parkeerplaatsen	2
Parkeergelegenheid	Parkeerplaats
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

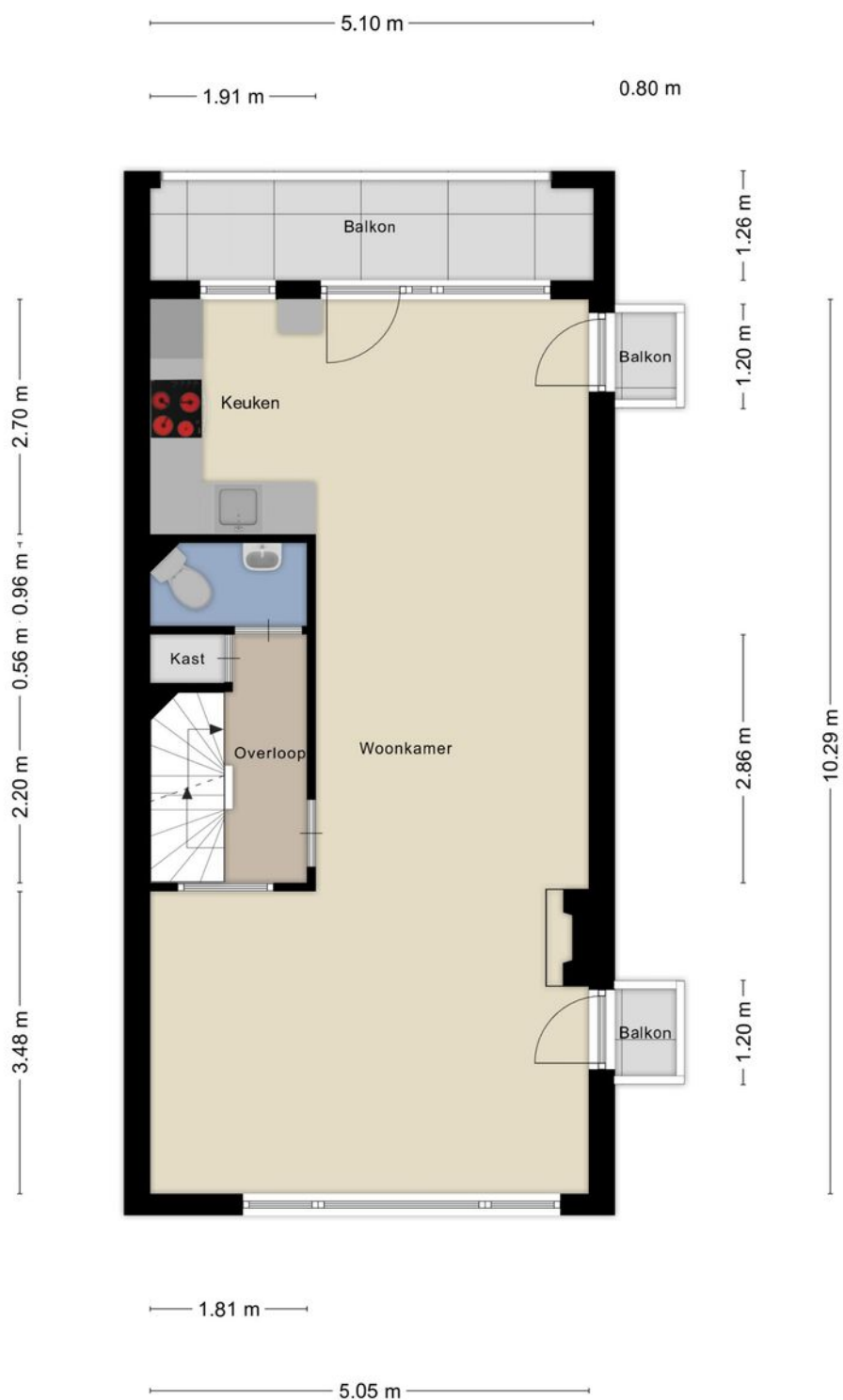
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



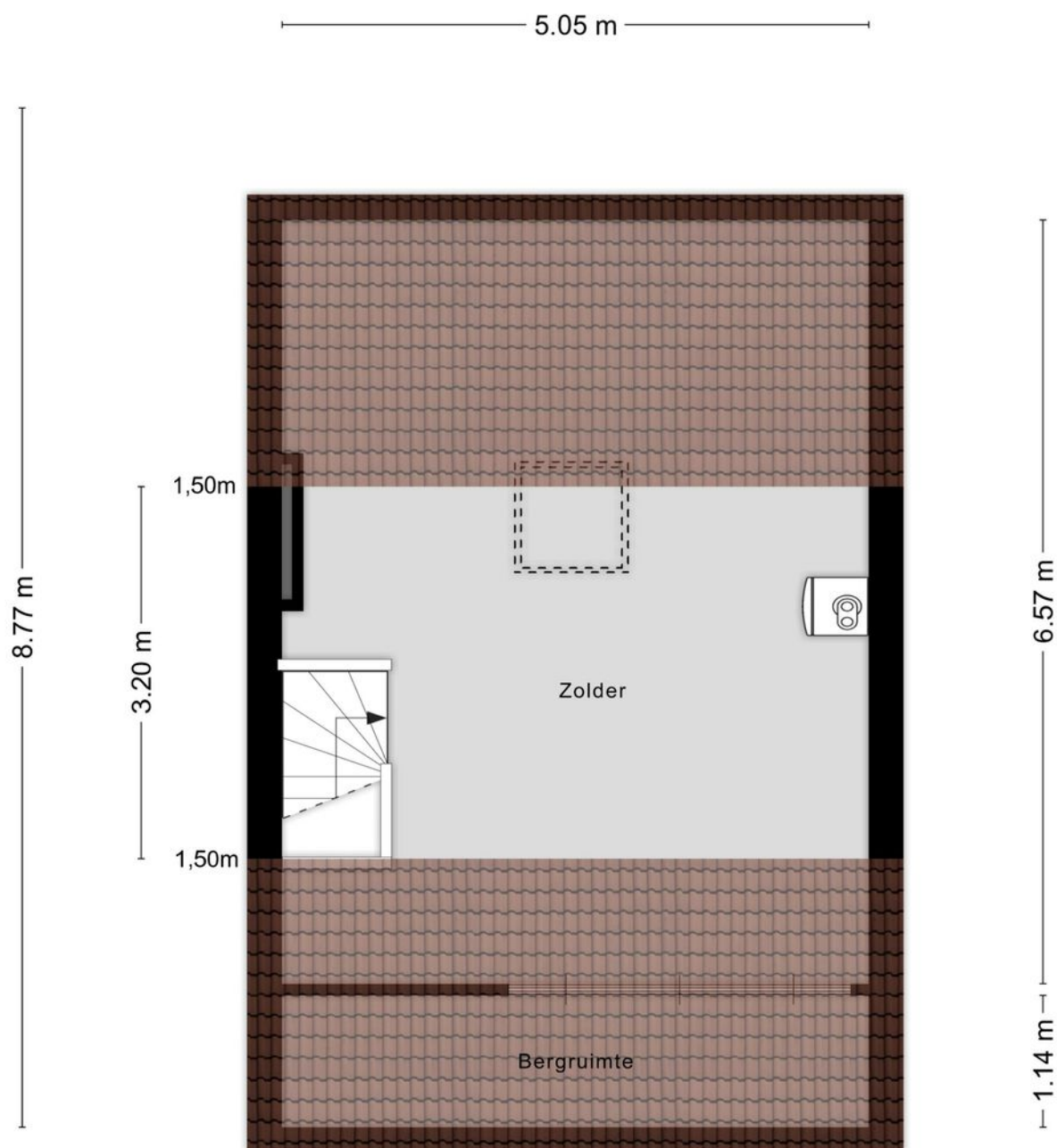
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Google maps



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Bijzonderheden:

*Gebruiksoppervlak: 175 m²
4 bouwlagen
10 zonnepanelen (2024)
5 slaapkamers
Zolder met uitbreidmogelijkheden (slaapkamer/ dakkapel)
2 parkeerplaatsen op eigen terrein
5 x balkon
Electrisch zonnescherm
Electrische boiler
Airco
Energie label C
FunderMaps indicator: C
2 bushaltes verwijderd van het centrum*

Ouderdoms en asbestclausule van toepassing.

Gebruiksoppervlak Wonen:

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen en het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering/meetrapport. Koper wordt voor het tot stand komen van een overeenkomst in de gelegenheid gesteld de woning op te (laten) meten.

Internet-/Brochure-informatie

De brochure alsmede de middels internet verstrekte informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld en geeft een zo duidelijk mogelijk beeld van de woning die wordt aangeboden. Verkoper en/of verkopend makelaar geven geen garantie op volledige juistheid van deze informatie. Koper wordt nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld de woning en apparatuur voor het tot stand komen van een overeenkomst te inspecteren op merk, type en werking. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst' Wat

De Vastgoed Experts B.V.

Raadhuisplein 4
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
088-1669500
kantoor@devastgoedexperts.nl