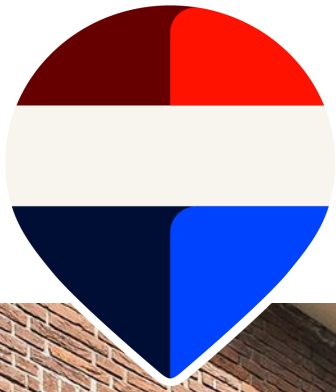




GRUTTOSTRAAT 57 B ROTTERDAM



**SFEERVOLLE JAREN '30 BOVENWONING MET
TWEЕ BALKONS EN AUTHENTIEKE DETAILS**



An aerial photograph of Rotterdam, showing the modern skyline with tall skyscrapers in the background and the historic Oud-Charlois neighborhood with its characteristic red-brick houses in the foreground. A dark blue semi-transparent rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

WELKOM

ROTTERDAM-CHARLOIS

Sfeervol wonen in een karakteristieke jaren '30 bovenwoning, midden in het levendige Oud-Charlois met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Deze charmante woning op de eerste en tweede verdieping combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Glas-in-loodramen, paneeldeuren en de karakteristieke indeling geven de woning precies die uitstraling waar liefhebbers van jaren '30-woningen voor vallen. De doorzonwoonkamer is heerlijk licht en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde, waar u onder de overkapping al snel een fijne plek creëert voor een kop koffie of een gezellige borrel. De vernieuwde keuken uit 2026 is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Met drie slaapkamers, twee balkons en een badkamer op de tweede verdieping is er bovendien volop ruimte voor een gezin, thuiswerker of logeerkamer.

Ook de ligging is een absolute plus. Vanuit Oud-Charlois heeft u winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horeca dichtbij. Winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en het Zuiderpark zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij metro- en busverbindingen staat u bovendien zo in het centrum van Rotterdam. Op 100 meter van de woning vindt u de snelbus naar Rotterdam Centraal waarmee u in 15 minuten op Centraal Station bent. Ook de A15 en A29 zijn snel bereikbaar.

Kortom: een karaktervolle bovenwoning met een fijne mix van sfeer, ruimte en een centrale ligging!





WOONOPPERVLAKTE

93 m²

INHOUD

364 m³

TERRASOPPERVLAKTE

14 m²

BOUWJAAR

1937

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

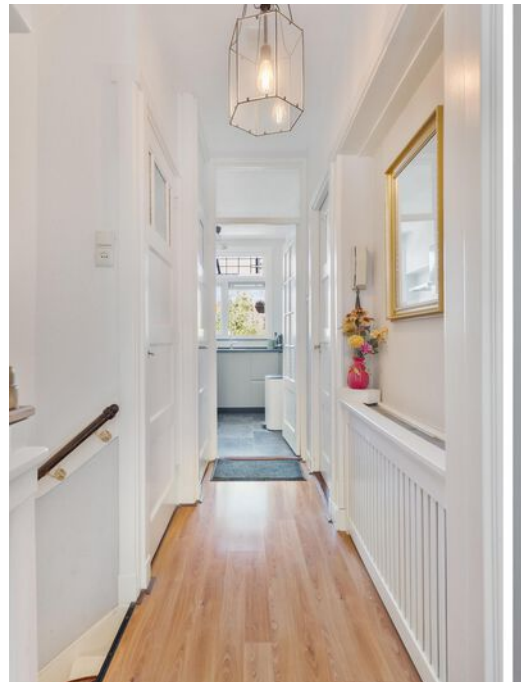
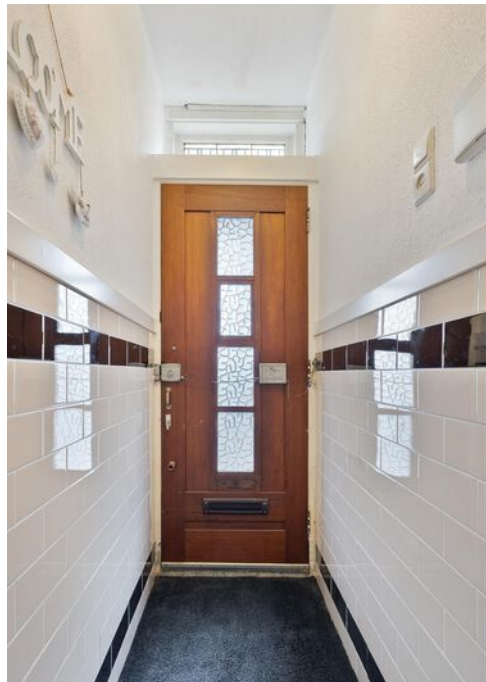


TYPE WONING:
appartement

BALKONLIGGING:
Noord

ENERGIELABEL:
D

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND

De entree bevindt zich op de begane grond. Via de eigen trapopgang bereikt u de eerste verdieping. Een praktische en overzichtelijke entree die direct toegang geeft tot het woongedeelte van de woning.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een ruime en lichte doorzonwoonkamer met karakteristieke details, waaronder paneeldeuren en glas-in-lood. De huidige open indeling biedt volop mogelijkheden om de woonkamer desgewenst weer op te delen in een voor- en achterkamer. De originele deuren vanuit de hal zijn hiervoor nog aanwezig.

De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en staat in directe verbinding met het balkon aan de achterzijde. Dankzij de overkapping kunt u hier al vroeg in het voorjaar en tot in de avonden heerlijk buiten zitten.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2026 vernieuwde keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat en RVS afzuigkap. Het keukenraam is voorzien van een hor.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer, eveneens praktisch te gebruiken als werk-, hobby- of studeerkamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens het toilet met duobloktoilet en fonteintje. In een vaste kast zijn de elektra- en gasmeter geplaatst.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel met elektrische screen, een laminaatvloer en glad gestucte wanden. Ook hier zorgen de paneeldeuren voor een mooie verbinding met het karakter van de woning.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en openslaande deuren naar het tweede balkon. Een heerlijke plek om 's ochtends de dag rustig te beginnen of aan het einde van de dag nog even van de buitenlucht te genieten.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld in een rustige wit/grijze kleurstelling en beschikt over een douchecabine en wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische kast voor de wasmachine en droger.

Via een vlizotrap is de bergverlating bereikbaar. Deze biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

BUITENRUIMTE EN BERGING

De woning beschikt over maar liefst twee balkons aan de achterzijde. Hierdoor is er altijd een fijne plek om buiten te zitten. Achter de woning bevindt zich bovendien een berging. Deze berging dient te worden vervangen, maar biedt de mogelijkheid om opnieuw een praktische bergruimte te realiseren.

OMGEVING

Oud-Charlois is een levendige en centraal gelegen wijk met een grote diversiteit aan voorzieningen. Dagelijkse boodschappen, winkels, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Voor een middag winkelen of een avondje uit zijn Zuidplein en Ahoy dichtbij, terwijl het Zuiderpark uitnodigt voor een wandeling, sportieve activiteit of ontspannen moment in het groen.

Ook qua bereikbaarheid zit u hier goed. Met diverse bus- en metroverbindingen in de omgeving zijn het centrum van Rotterdam en andere stadsdelen gemakkelijk bereikbaar. Met de auto zijn de A15 en A29 eveneens snel te bereiken.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1937
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	D
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inpandige bergruimte	8 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Inhoud	364 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 280.000,-
OZB (eigenaar)	€ 180,-
Waterschapslasten	€ 436,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 777,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 185,- / € 18,-
VvE p.m.	€ 100,-

BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren '30 bovenwoning
- Gelegen op de eerste en tweede verdieping
- Authentieke glas-in-looddetails
- Paneeldeuren aanwezig
- Drie slaapkamers
- Twee balkons aan de achterzijde
- Keuken vernieuwd in 2026
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbel glas
- Praktische bergvliering aanwezig
- Centrale ligging nabij Zuidplein, Ahoy en Zuiderpark
- VvE bijdrage € 100,- per maand

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.

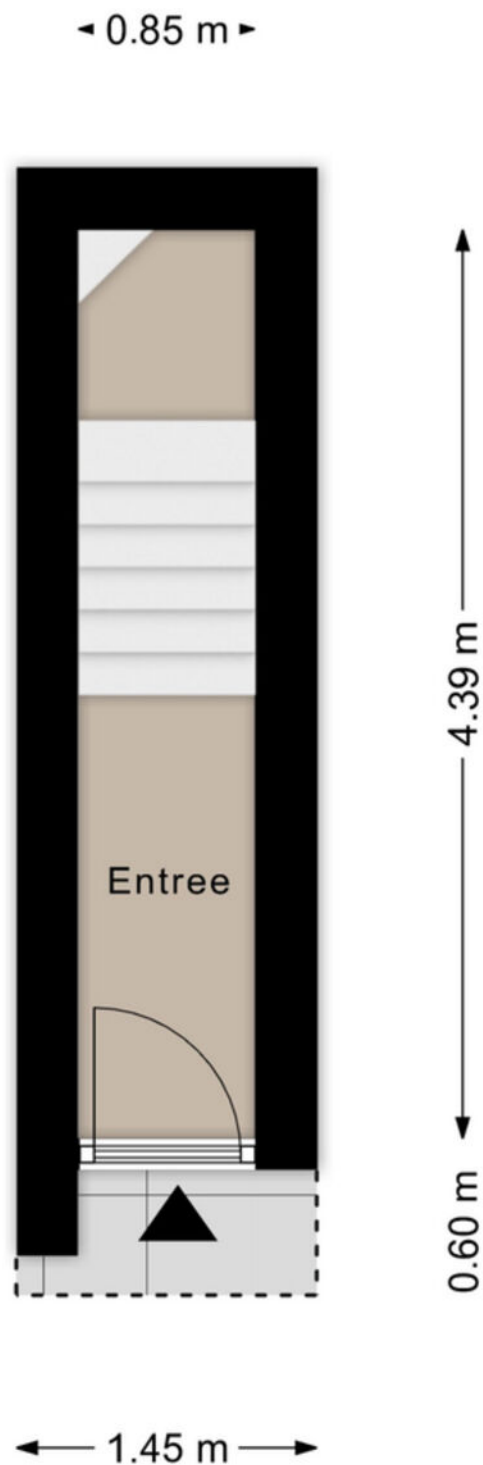








PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



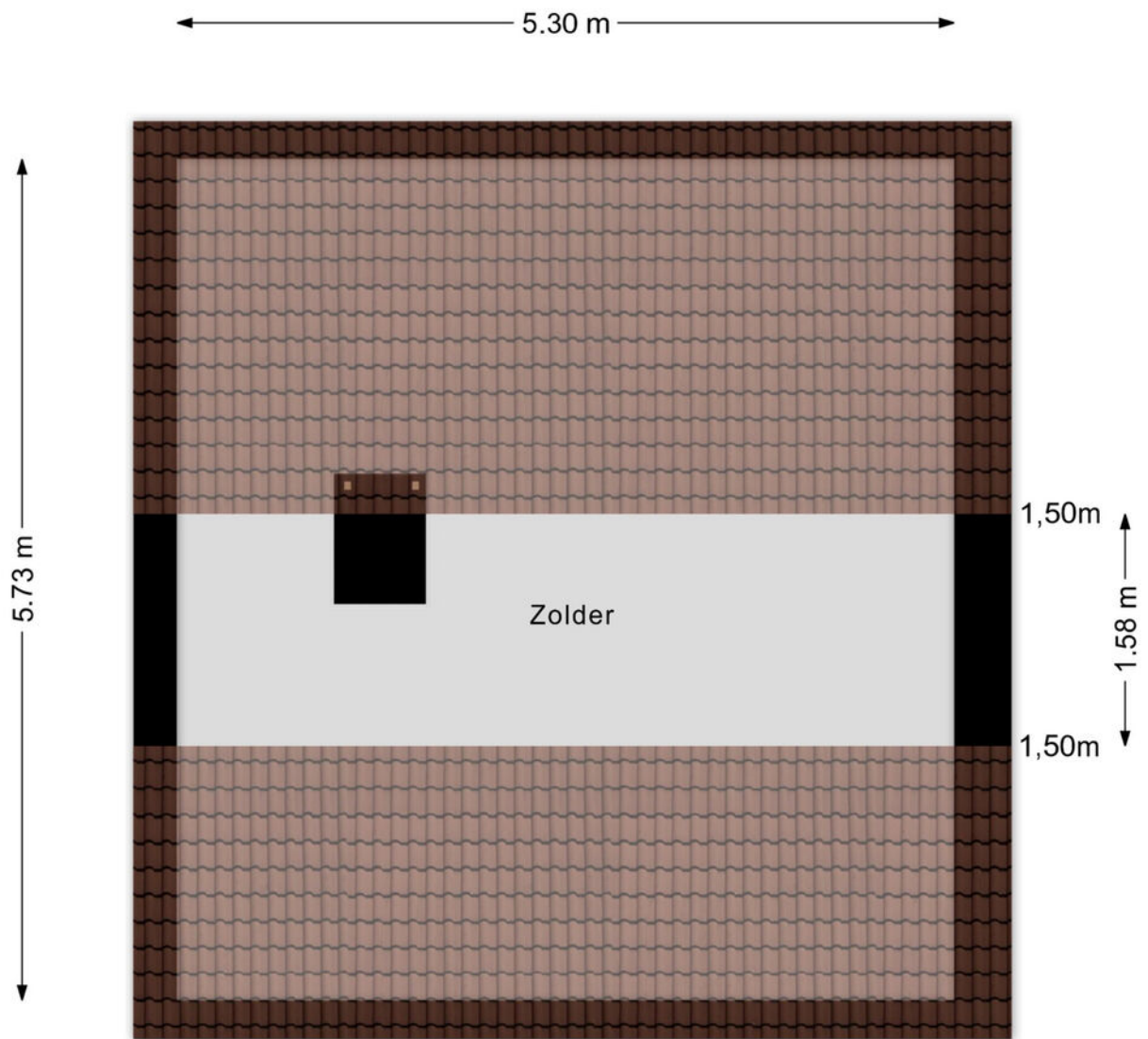
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



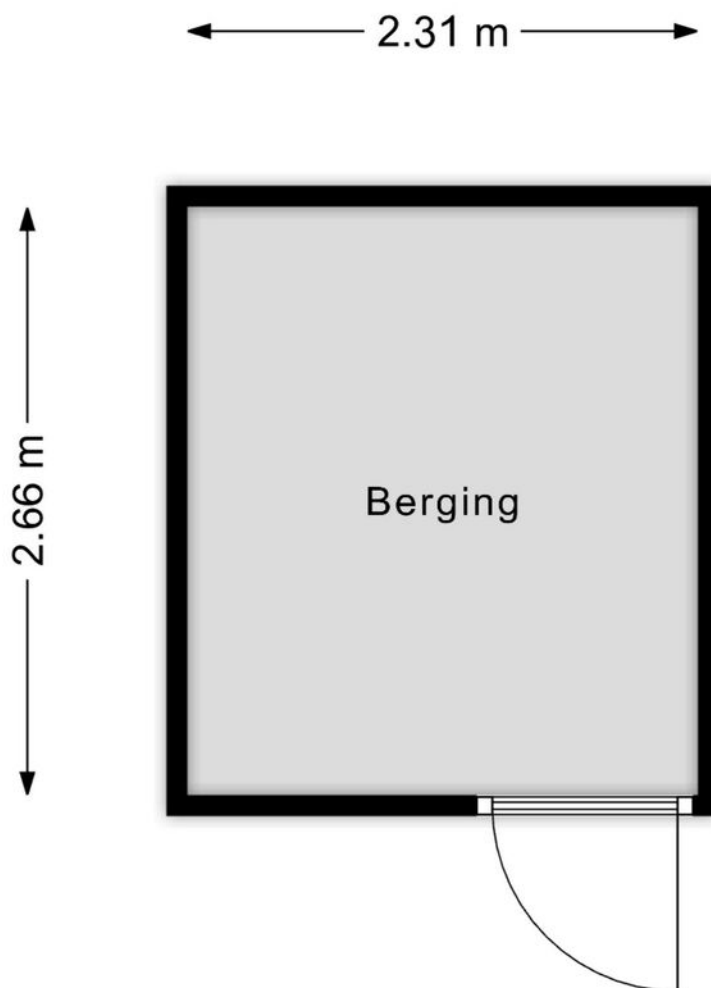
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met REMAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. REMAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store

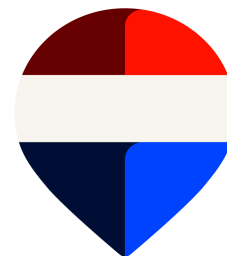


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Michel
michel@koosrook.nl
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

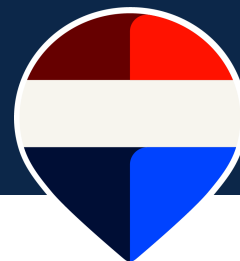
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

