





45+ JAAR EXPERT

3086 LJ ROTTERDAM

ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 232

BIEDEN VANAF € 399.500 K.K.

108 m² wonen	3 slaapkamers	1957	126 m² perceel



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

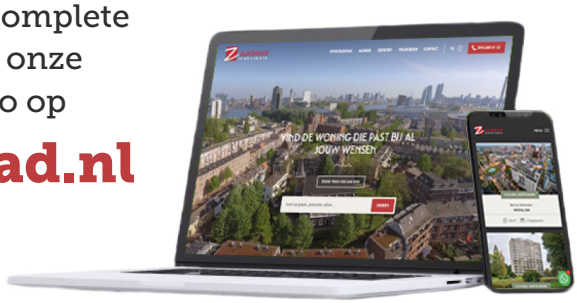
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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



CHECK ONZE TIPS!

- Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.
- Volg ons op social media voor vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 399.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1957
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	108 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m^2
Externe bergruimte	9 m^2
Inhoud	382 m^3
Perceeloppervlakte	126 m^2

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas hre 2023

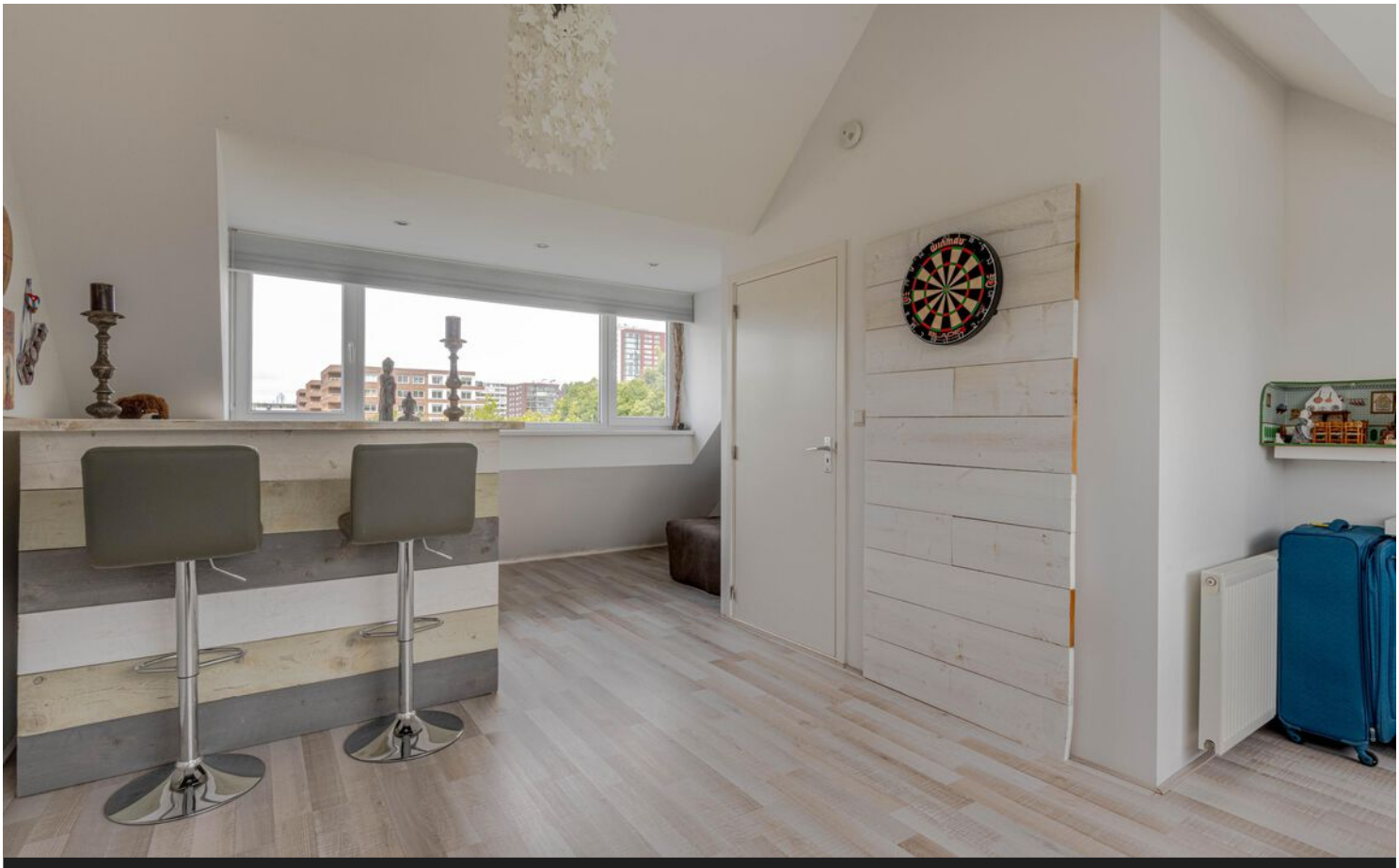
BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois L 1098
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	66 m² (8.37 m diep en 6.91 m breed)
Ligging tuin	Zuid
Balkon / dakterras	Balkon, gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 232

EEN INSTAPKLARE GEZINSWONING WAAR COMFORT, RUIMTE EN DUURZAAMHEID MOOI SAMENKOMEN!

Deze verzorgde hoekwoning beschikt over energielabel B, drie slaapkamers en een praktische indeling die perfect aansluit op de wensen van een modern gezin. Met een nette afwerking, veel lichtinval en een fijne woonomgeving is dit een woning waar je direct kunt genieten. De richtprijs is bieden vanaf € 399.500,-- k.k.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal, waar je toegang krijgt tot de lichte woonkamer met open keuken. Dankzij de verbinding met de tuin voelt de leefruimte aangenaam ruim en open aan. De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een bijzonder royale hoofdslaapkamer en een moderne badkamer met onder andere een ligbad. De tweede verdieping biedt een multifunctionele ruimte die uitstekend geschikt is als derde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een cv-combiketel, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat.

De woning is gelegen in de wijk Pendrecht, een wijk met een centrale ligging en goede voorzieningen. Voor dagelijkse boodschappen zijn diverse winkels op loopafstand aanwezig en ook openbaar vervoer bevindt zich in de directe omgeving. Metrostation Slinge ligt op korte afstand en biedt een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam. Daarnaast zijn er verschillende scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de buurt en is de Ring A15 eenvoudig bereikbaar.

Ben je op zoek naar een woning waar je zonder grote werkzaamheden kunt intrekken? Dan is dit een kans die je niet wilt missen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft.

Persoonlijke noot verkoper: "Ik heb hier de afgelopen 28 jaar met veel plezier gewoond. Vanuit het huis en de zonnige tuin heb je zicht op veel groen en heb je het gevoel dat je aan een bosrand woont. In de tuin bevindt zich een geheide windvaste, waterdichte en licht doorlatende elektrische terrasoverkapping waardoor het ook in het voor- en najaar heerlijk vertoeven is in de tuin. Daarnaast heb ik altijd een gezellig contact met mijn buurtjes gehad wat zeker bijgedragen heeft aan de fijne en veilige woonomgeving.

Verdere bijzonderheden van dit huis zijn:
Voor- en zijkant gelegen aan een wandelpad met achterom de straat met voldoende parkeerruimte. Huis zowel van voor- als achterzijde te betreden. Huis op gehele benedenverdieping voorzien van elektrische rolluiken en op 1e verdieping grotendeels voorzien van screens. 11 jaar geleden heb ik er een extra bovenverdieping op laten zetten welke nu fungeert als slaapkamer/ hobbykamer. Verder beschikt het huis sinds 2023 over 7 zonnepanelen.

BIEDEN VANAF € 435.000 K.K.

LEES ALLES OVER ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 232

Indeling:

Begane grond:
* Woningentree voorzien van inpandige luifel; hal met meterkast, trapkast en toegang tot de vertrekken.
* Toiletruimte voorzien van een wandcloset, waterfonteintje, betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots.
* Tuingerichte woonkamer met tegelvloer met vloerverwarming, gestucte wanden en plafond, gaskachel, trapopgang naar de slaapverdieping, open verbinding met de keukenruimte en toegang naar de achtertuin.
* U-keukenopstelling in lichte kleurstelling met inbouwapparatuur: Quooker kraan, keramische kookplaat, combimagnetron, schouw afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.
* Fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zuiden voorzien van bestrating, beplanting, terras met aangebouwde terrasoverkapping met zonnewering aan de boven-, voor- en zijzijde, toegang tot de houten berging en het afgesloten achterpad.
* Houten berging van ca. 9 m^2 groot.

Eerste verdieping:
* Overloop met trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
* Royale badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel, designradiator, douchecabine met regendouche-opstelling, wandtoilet (Sanibroyeur), verlaagd plafond met inbouwspots en betegeling.
* Slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer, vaste kast en strakke wand-/ en plafondafwerking.
* Master bedroom aan de achterzijde met laminaatvloer, vaste kast, strakke wand-/ en plafondafwerking en deur naar het balkon.
* Balkon aan de zijgevel van de woning, gelegen op het oosten.
* Wasruimte voorzien van witgoedaansluitingen.

Tweede verdieping (optopping):
* Open zolderruimte welke ingericht kan worden als derde slaapkamer, voorzien van twee grote dakkapellen met inbouwspots, laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.

Algemeen:
* Eigen grond.
* Energielabel B, geldig tot 19 november 2035.
* De wijk Pendrecht valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels huur combiketel (Intergas HRE, 2023).
* De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming.
* Vanwege de mogelijke overgang naar een gasvrije woning is de woning voorzien van een huurketel.
* In het najaar 2026 zal de gemeente een aanbod doen om over te gaan op stadsverwarming. Meer informatie volgt vanuit de gemeente.
* De woning is voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie, het dak is eveneens voorzien van 7 zonnepanelen welke in 2023 geplaatst zijn.
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:
* Wonen ca. 108 m^2
* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 2 m^2
* Externe bergruimte ca. 9 m^2
* Perceeloppervlakte ca. 126 m^2
* Inhoud ca. 382 m^3

Huur combiketel : € 48,62 per maand
Bouwjaar woning : 1957
Oplevering : In onderling overleg


EEN FANTASTISCHE GROENE TUIN MET TERRAS-OVERKAPPING!


DE WONING HEEFT
EEN CENTRALE
LIGGING MET GOEDE
VOORZIENINGEN




























MAIL



















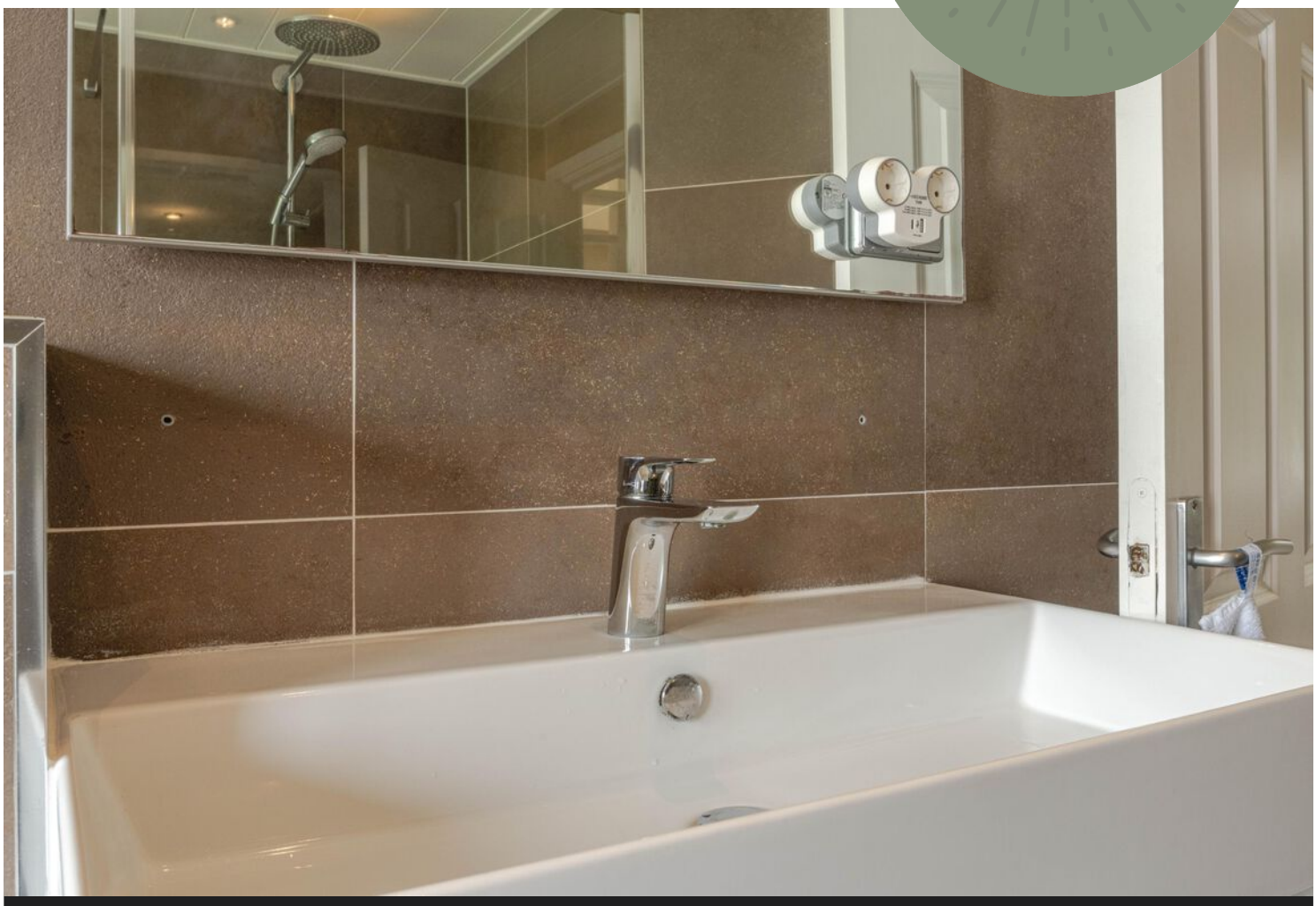





SHELL
service
ROTTERDAM



EEN ROYALE BADKAMER MET LIGBAD, DOUCHE EN TOILET

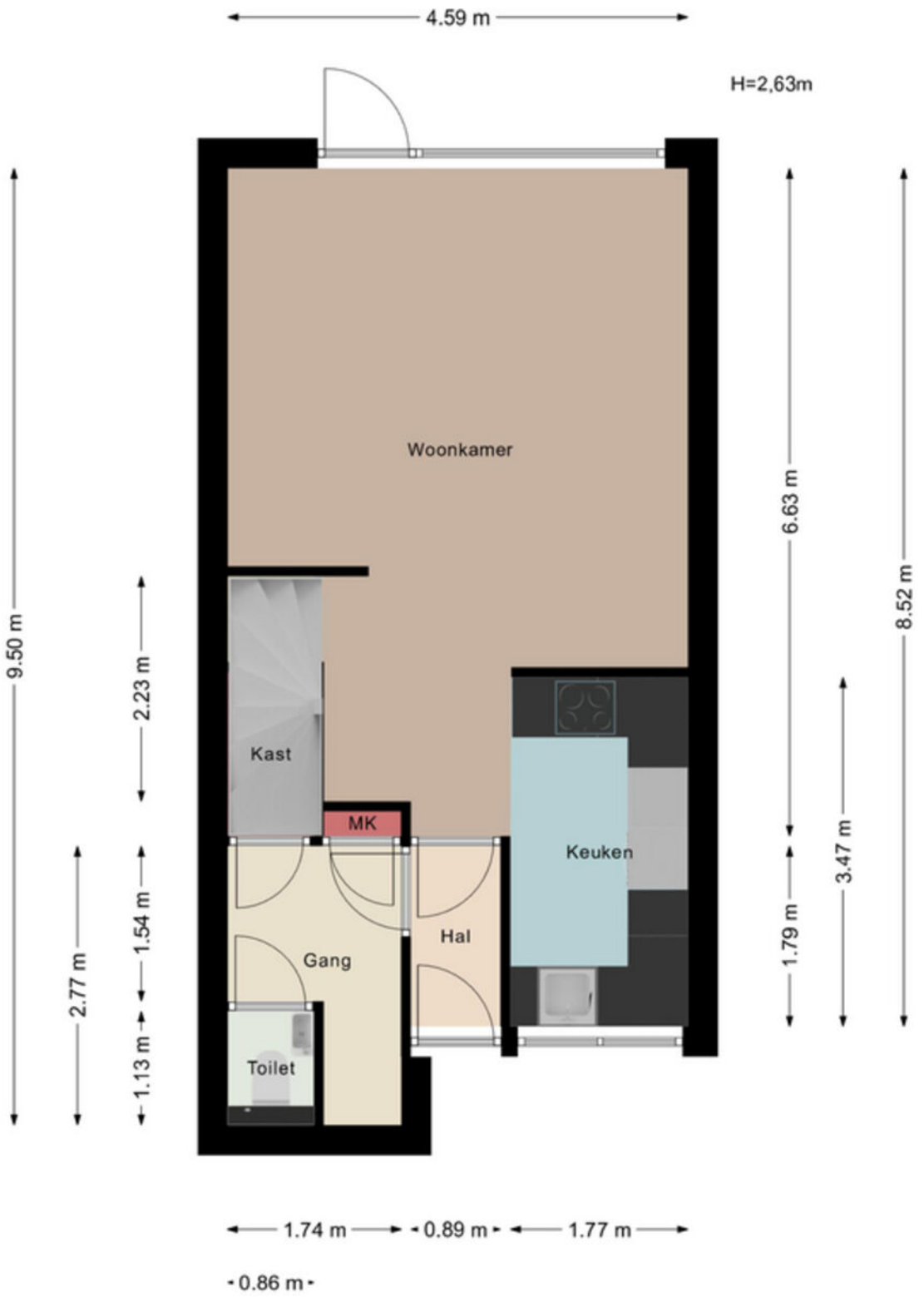


PLATTEGROND - BEGANE GROND (MET TUIN)



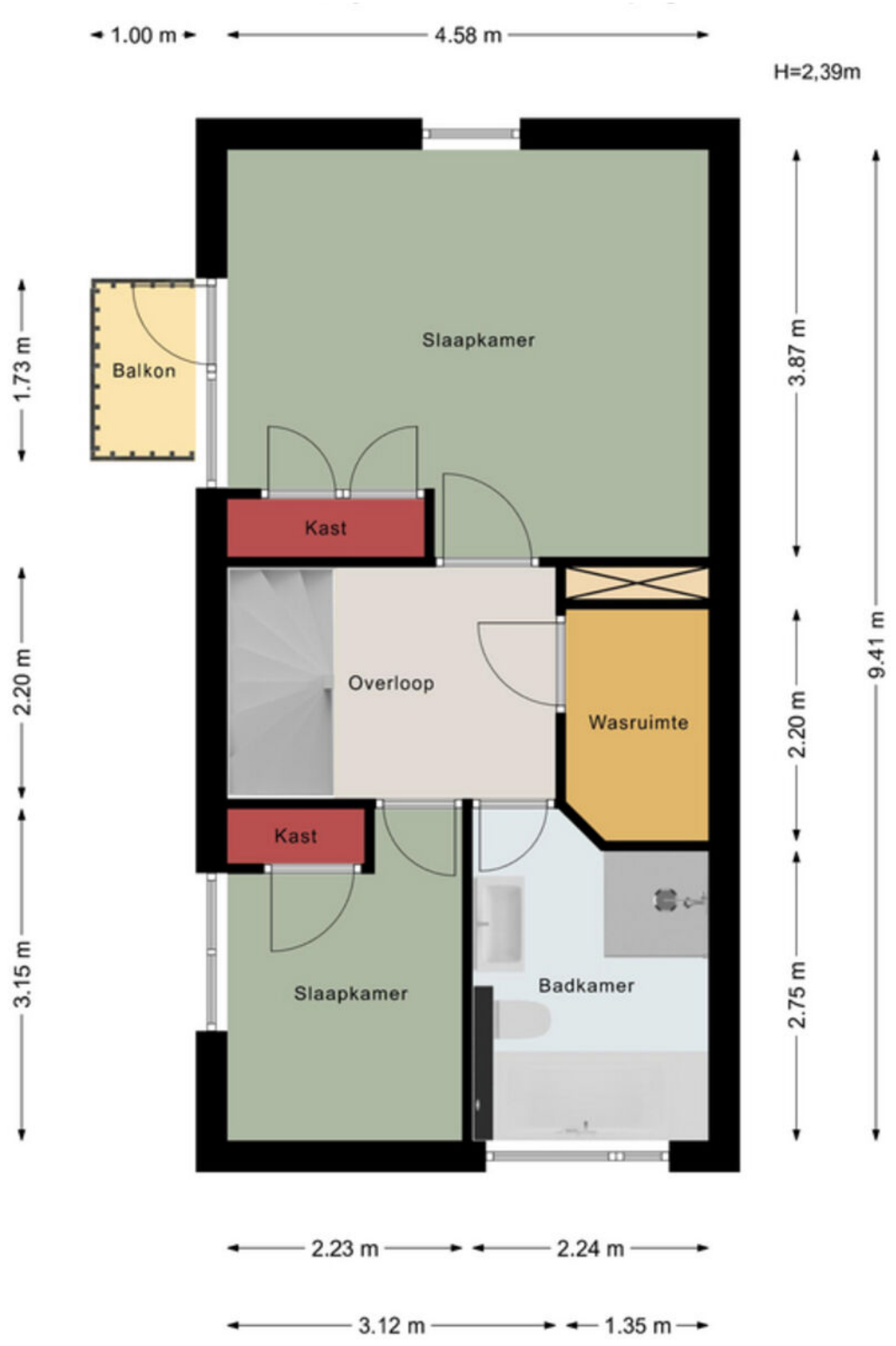
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BEGANE GROND



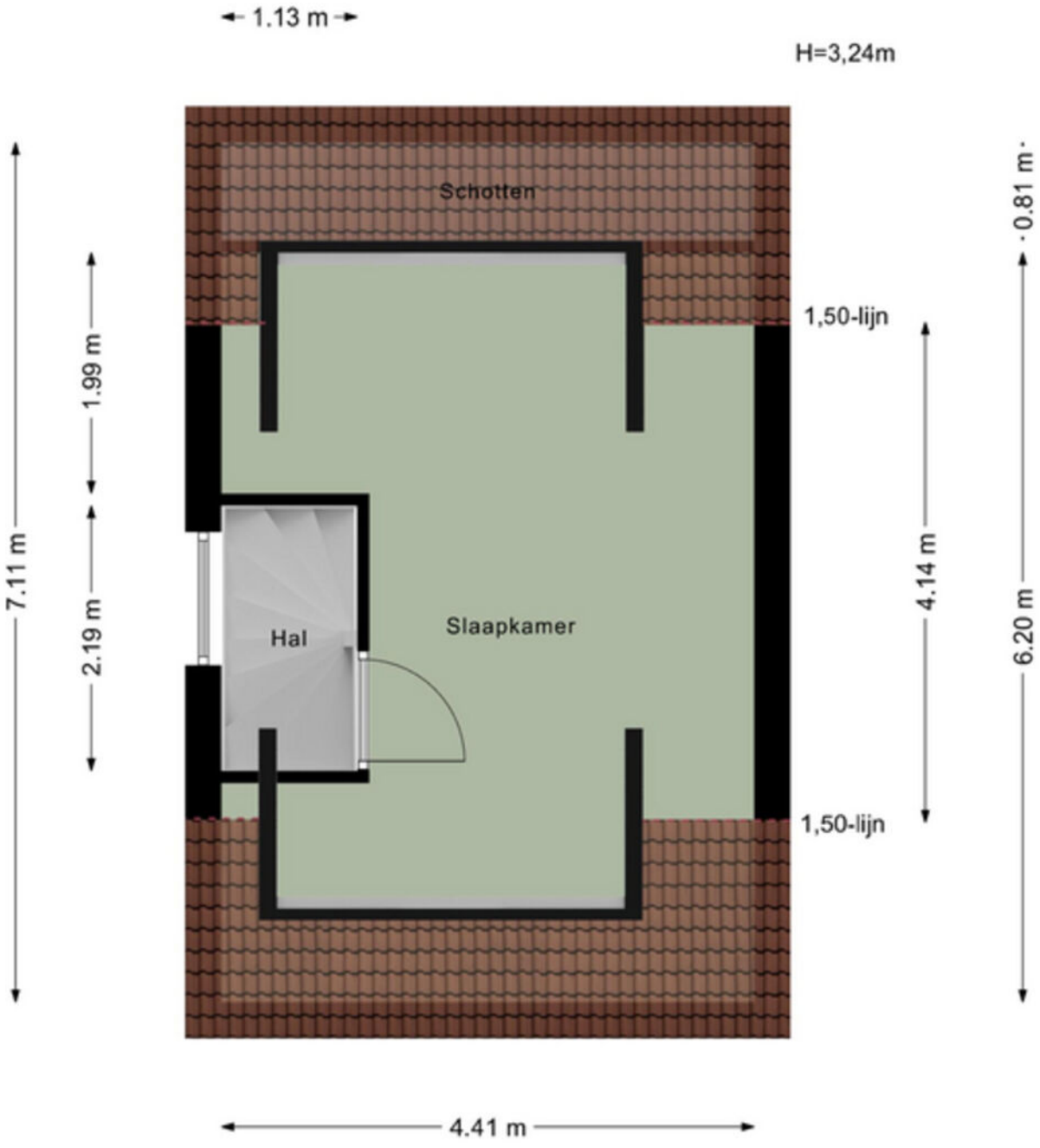
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - EERSTE 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.

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



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Charlois
Sectie	L
Perceel	1098

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren			x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Zonwering tuinkant betreft een overkapping Lagune welke dicht kan	x		
2 rolhordeuren en 2 horren	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Over te nemen contracten			
CV			x



VERNIEUWDE WIJK! GEBOUWD NA DE JAREN '50.

ZUIDERPARK, SLINGE, PENDRECHT

PENDRECHT

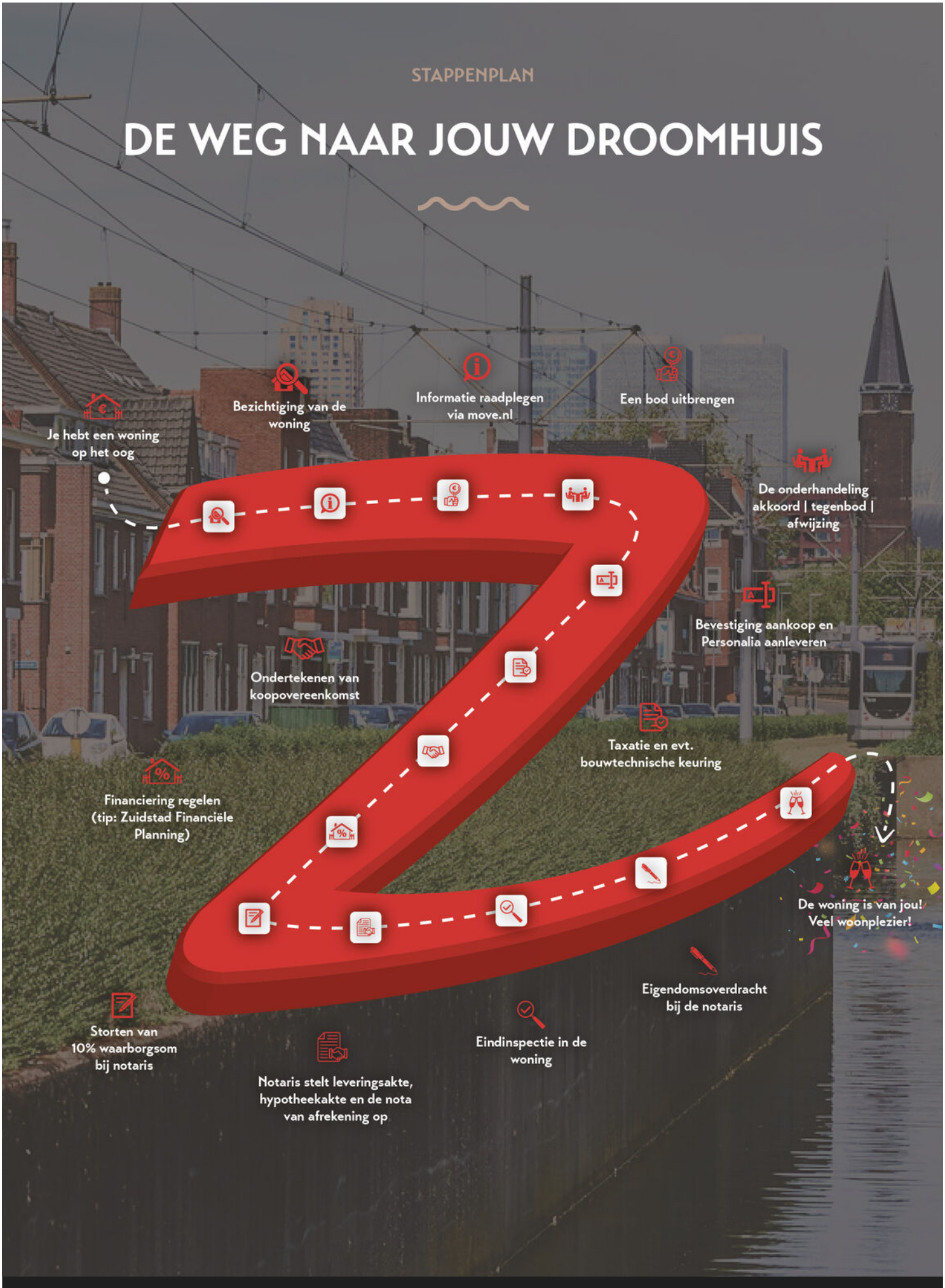
De bruisende wijk aan de zuidwestkant van Rotterdam, direct achter het Zuiderpark met als centrale hart winkelcentrum Plein 1953 met een ondergrondse parkeergarage, winkels en eettentjes. De wijk is ontstaan na de Tweede Wereldoorlog, toen de stad moest worden uitgebreid in verband met de woningnood. In de nabije omgeving vindt je de Waalhaven en het metrostation Slinge en door de wijk heen tref je verschillende bushaltes. Via de Slinge, waar eveneens veel winkelaanbod te vinden is, zit je zo op de uitvalswegen (A15). Pendrechters geven aan dat er veel vóór en dóór de bewoners wordt georganiseerd. Doe je mee?





STAPPENPLAN

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





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 aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, 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 aankoop-makelaar 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!

NWWI

REGISTER TAXATEUR

Vastgoed Ned.

funda

Vragen over onze werkwijze?

info@zuidstad.nl

010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

zuidstad
financiële planning



45+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda Vastgoed Ned. NWWI REGISTER TAXATEUR