

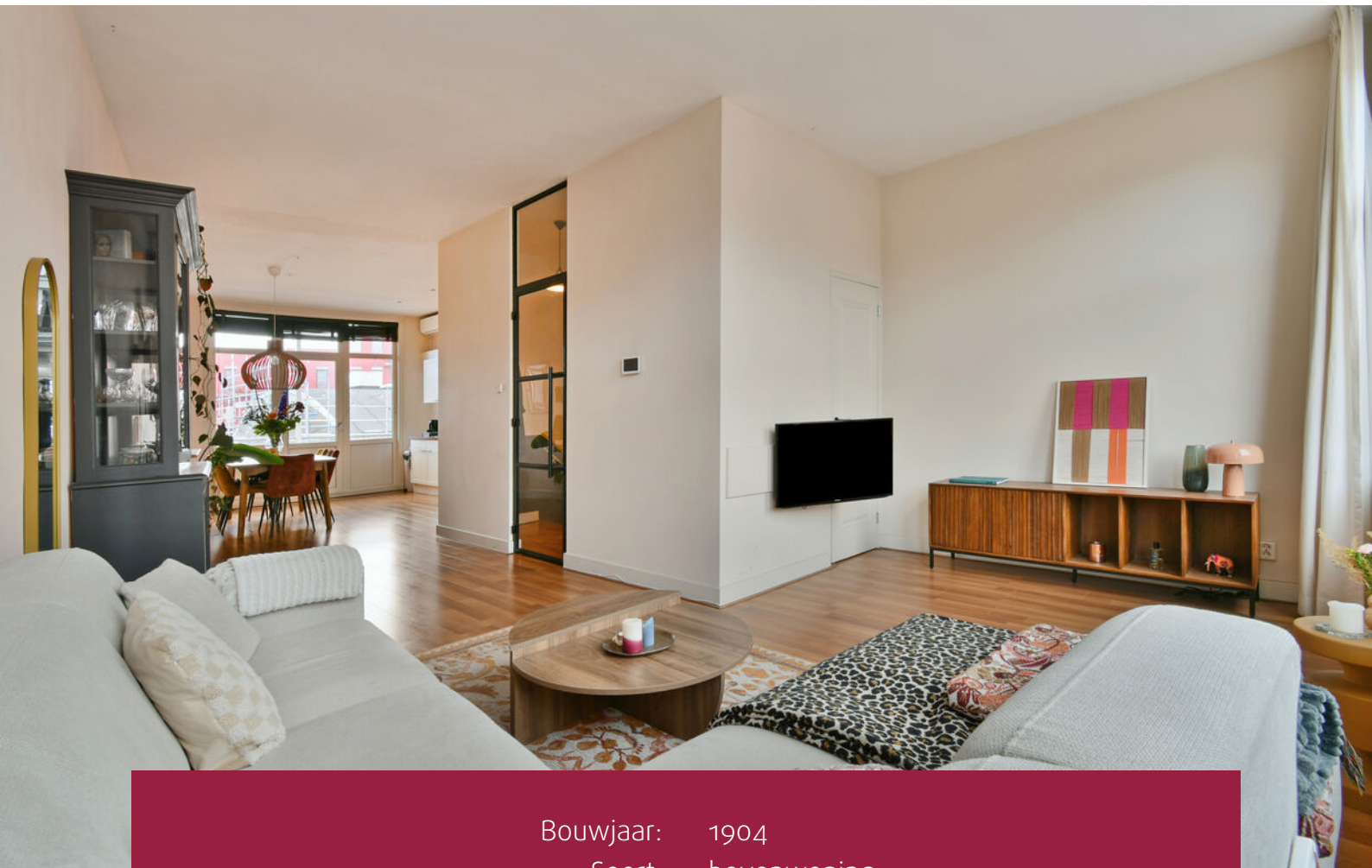


WOONVISIE
MAKELAARS



ROTTERDAM
Zwaanshals 266 B 02

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1904
Soort:	bovenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	289 m ³
Woonoppervlakte:	88 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel:	D

Omschrijving

TE KOOP BIJ WOONVISIE MAKELAARS

Wonen in het levendige Oude Noorden, met leuke winkels, gezellige horeca en karakteristieke Rotterdamse straatjes voor de deur? Aan de Zwaanshals vind je deze lichte dubbele bovenwoning, verdeeld over twee woonlagen. Met hoge plafonds, een moderne afwerking, twee fijne slaapkamers en een balkon op het zuidoosten is dit een heerlijke plek om thuis te komen. En dat midden in een van de leukste buurten van Rotterdam!

En wat deze woning extra aantrekkelijk maakt? De vrijwel nieuwe meubels kunnen naar wens worden overgenomen. Een echte turnkey oplevering behoort dus tot de mogelijkheden. Je hoeft alleen nog maar je koffers te verhuizen en het genieten kan beginnen!

PLUSPUNTEN

- Gelegen in het populaire Zwaanshalskwartier
- Gezellige buurt met volop winkels, horeca en creatieve ondernemers
- Lichte woonkamer met plafonds van circa 3 meter hoog
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Twee goed bemeten slaapkamers
- Balkon op het zuidoosten
- Airco units in woonkamer en slaapkamers
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Goed onderhouden woning met nette afwerking
- Energielabel D
- Winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand
- Goede bereikbaarheid richting centrum en uitvalswegen

INDELING

Begane grond

entree met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Op deze verdieping kom je binnen in de hal met toegang tot de toiletruimte, voorzien van een hangend toilet, wastafelmeubel en een speelse tegelvloer. Via een fraaie stalen deur bereik je de woonkamer.

Wat hier direct opvalt, is de prettige lichtinval aan beide zijden en de plafondhoogte van circa 3 meter. In combinatie met de mooie materialen en verzorgde afwerking geeft dit de woning een bijzonder karakter.

De woonkamer heeft een leuke indeling met aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde het eetgedeelte. De keuken ligt iets afgescheiden van de woonkamer waardoor beide ruimtes een eigen plek hebben zonder het open karakter te verliezen.

De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een 4 pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en voldoende kast- en werkruimte. De losse koelkast met

vriesvak en de magnetron zijn eventueel ter overname.

Vanuit het eetgedeelte heb je toegang tot het balkon van circa 3,64 bij 1,10 meter.

Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een fijne plek om buiten te zitten en van de zon te genieten.

Derde verdieping

Via de eigen binnentrap bereik je de slaapverdieping. Hier bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde is circa 3,64 bij 4,81 meter en wordt momenteel gebruikt als hoofdslaapkamer. De zichtbare balken, het schuine plafond en de prettige lichtinval geven deze kamer een eigen uitstraling.

De tweede slaapkamer van circa 5,15 bij 3,31 meter is eveneens van een mooi formaat en beschikt over een ingebouwde kast. Een fijne kamer die je naast slaapkamer ook uitstekend kunt gebruiken als thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer ligt centraal op deze verdieping en is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en aansluitingen voor de wasmachine. Het dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht en extra ventilatie.

BEZICHTIGEN

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? We laten je de woning graag zien!

Via Funda kun je eenvoudig een bezichtiging aanvragen. Je ontvangt vervolgens automatisch een link in je mailbox waarmee je zelf een geschikt moment voor de bezichtiging kunt inplannen. Graag tot ziens aan de Zwaanshals!

Als eerste op de hoogte zijn van nieuw woningaanbod? Volg ons op Instagram: Woonvisiemakelaars

LOCATIE

Het Oude Noorden is een van die Rotterdamse wijken waar je iedere keer weer iets nieuws ontdekt. Karakteristieke panden, bijzondere winkels, gezellige terrassen en creatieve ondernemers geven de buurt een eigen karakter. Aan de Zwaanshals woon je midden in deze levendige omgeving met alles wat het stadsleven zo leuk maakt binnen handbereik.

Het Zwaanshalskwartier staat bekend om zijn leuke mix van vintagewinkels, boetiekjes, speciaalzaken en horeca. Of je nu zin hebt in een goede kop koffie, een uitgebreid ontbijt of een gezellige borrel, in de directe omgeving zijn genoeg fijne plekken te vinden. Direct achter de woning ligt bovendien Brouwerij Noordt, waar lokaal gebrouwen bier en de Rotterdamse gezelligheid samenkomen.

Ook het Noordplein ligt vlakbij. Dit is een geliefde ontmoetingsplek in de wijk waar regelmatig markten worden georganiseerd. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op de nabijgelegen Zwart Janstraat en rondom de Zaagmolenstraat vind je eveneens diverse winkels en eetgelegenheden.

En wil je even de drukte van de stad achter je laten? Dan fiets je zo richting het Kralingse Bos voor een wandeling of een rondje langs het water. Ook het centrum van Rotterdam en Rotterdam Centraal zijn goed per fiets bereikbaar. Met openbaar vervoer op loopafstand en een gunstige ligging ten opzichte van de A20 en A13 is de bereikbaarheid uitstekend.

Hier woon je midden in het Rotterdamse stadsleven, in een buurt waar altijd iets te beleven valt en waar je de gezelligheid letterlijk om de hoek vindt.

B I J Z O N D E R H E D E N

- Bouwjaar ca. 1904
- Woonoppervlakte ca. 103 m²
- Inhoud ca. 289 m³
- Energielabel D
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels cv combiketel uit 2007 (eigendom)
- Koeling middels airco
- VvE bijdrage € 198 per maand
- VvE erg actief, met recent uitgevoerde dak- en gevelwerkzaamheden
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Eigen grond
- Oplevering in overleg

D I S C L A I M E R

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.

Woonvisie Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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.



















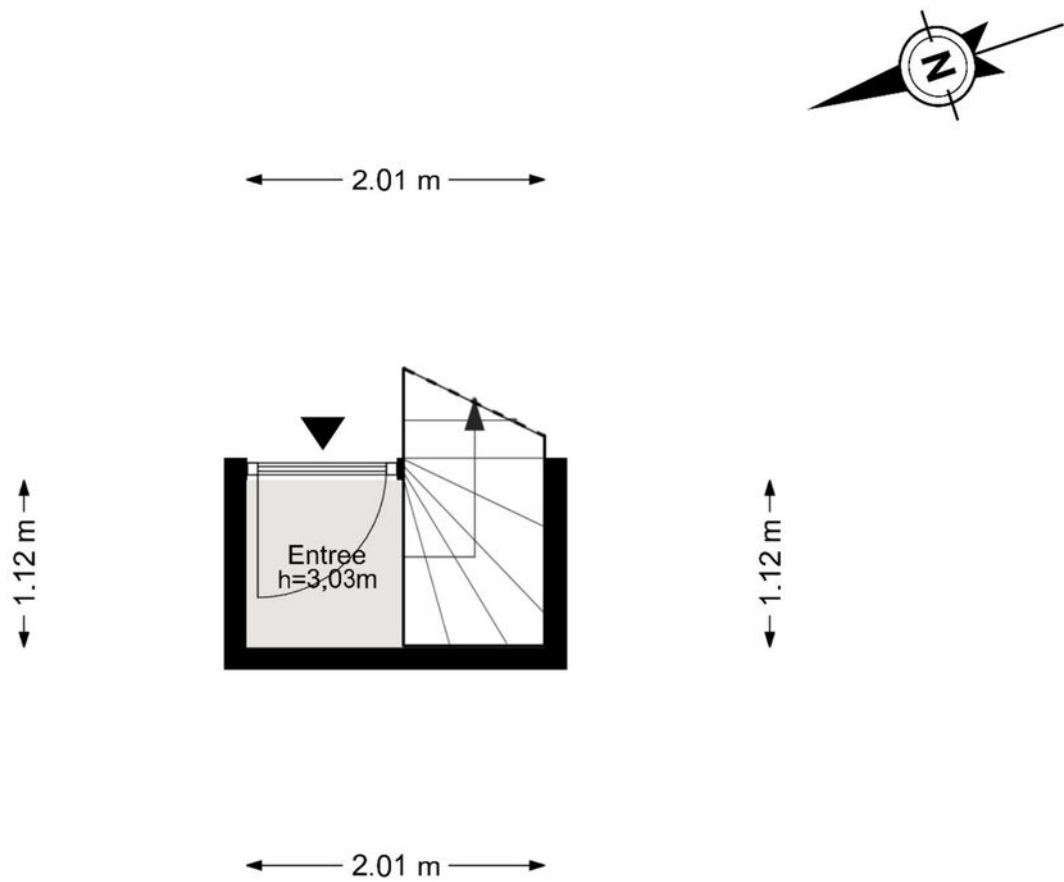






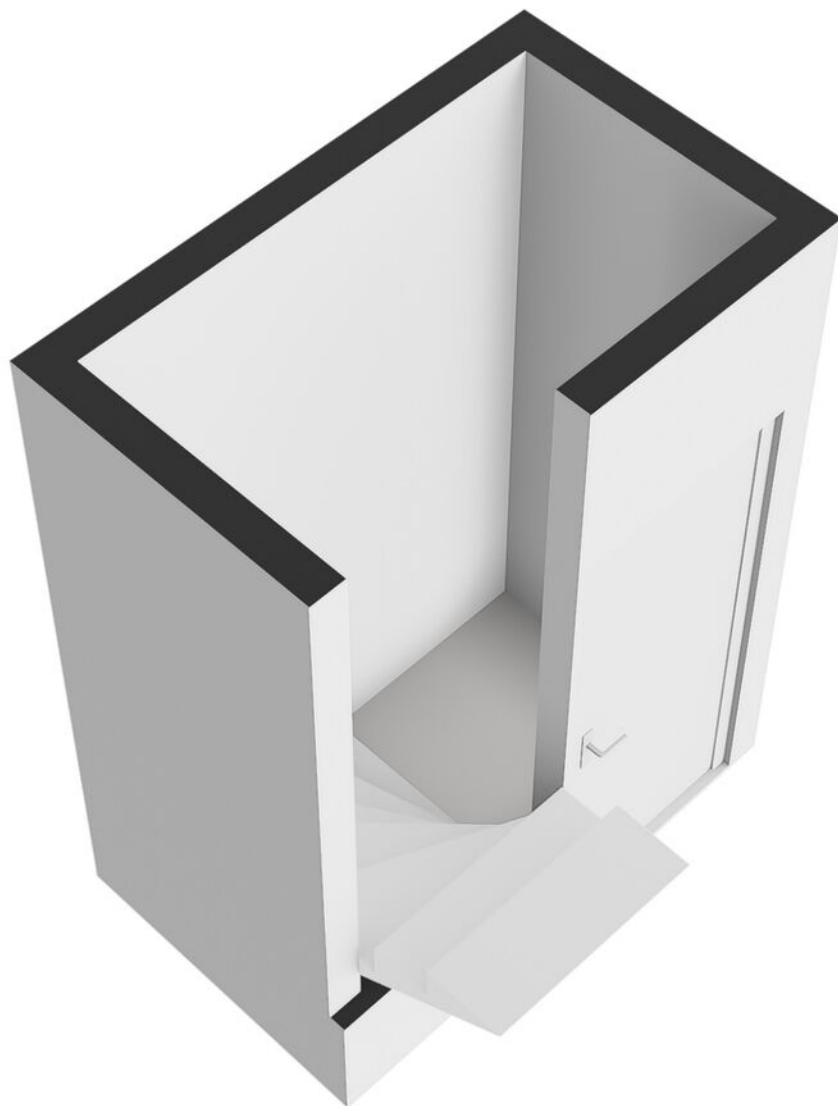
Plattegronden

Zwaanshals 266-B 02 - Rotterdam Eerste verdieping

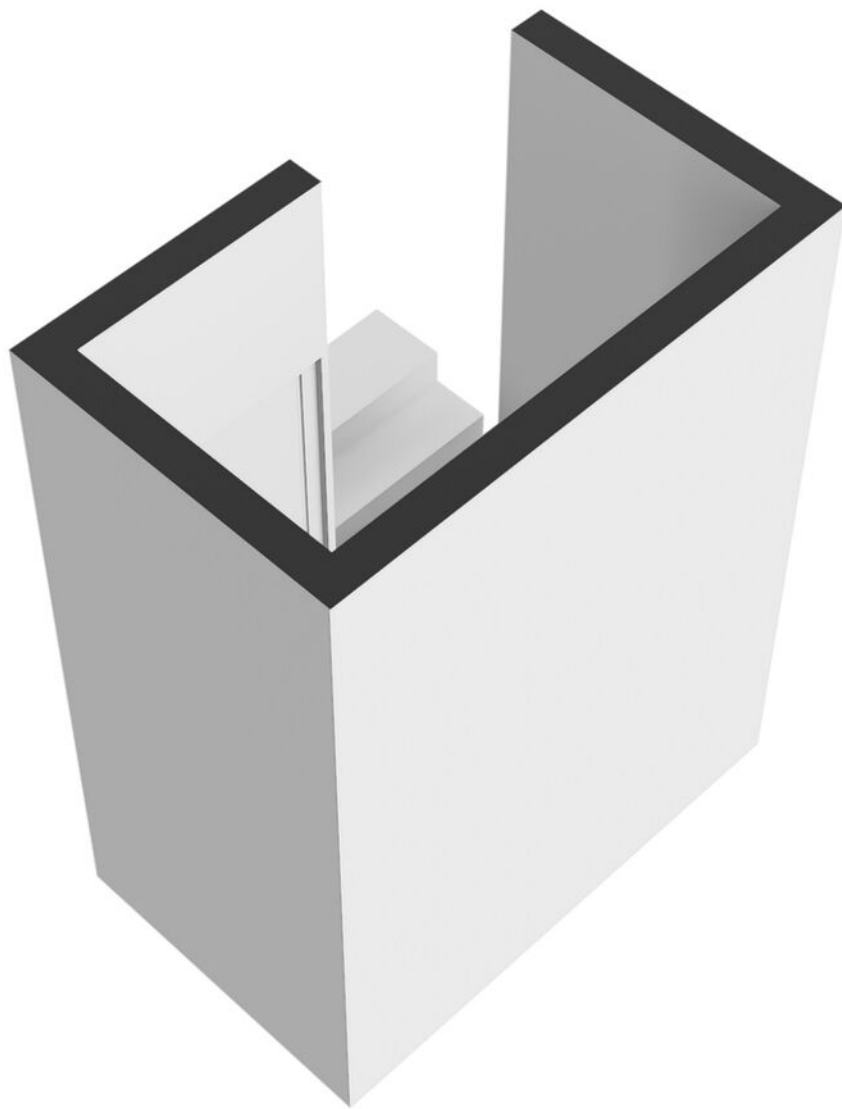


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegronden

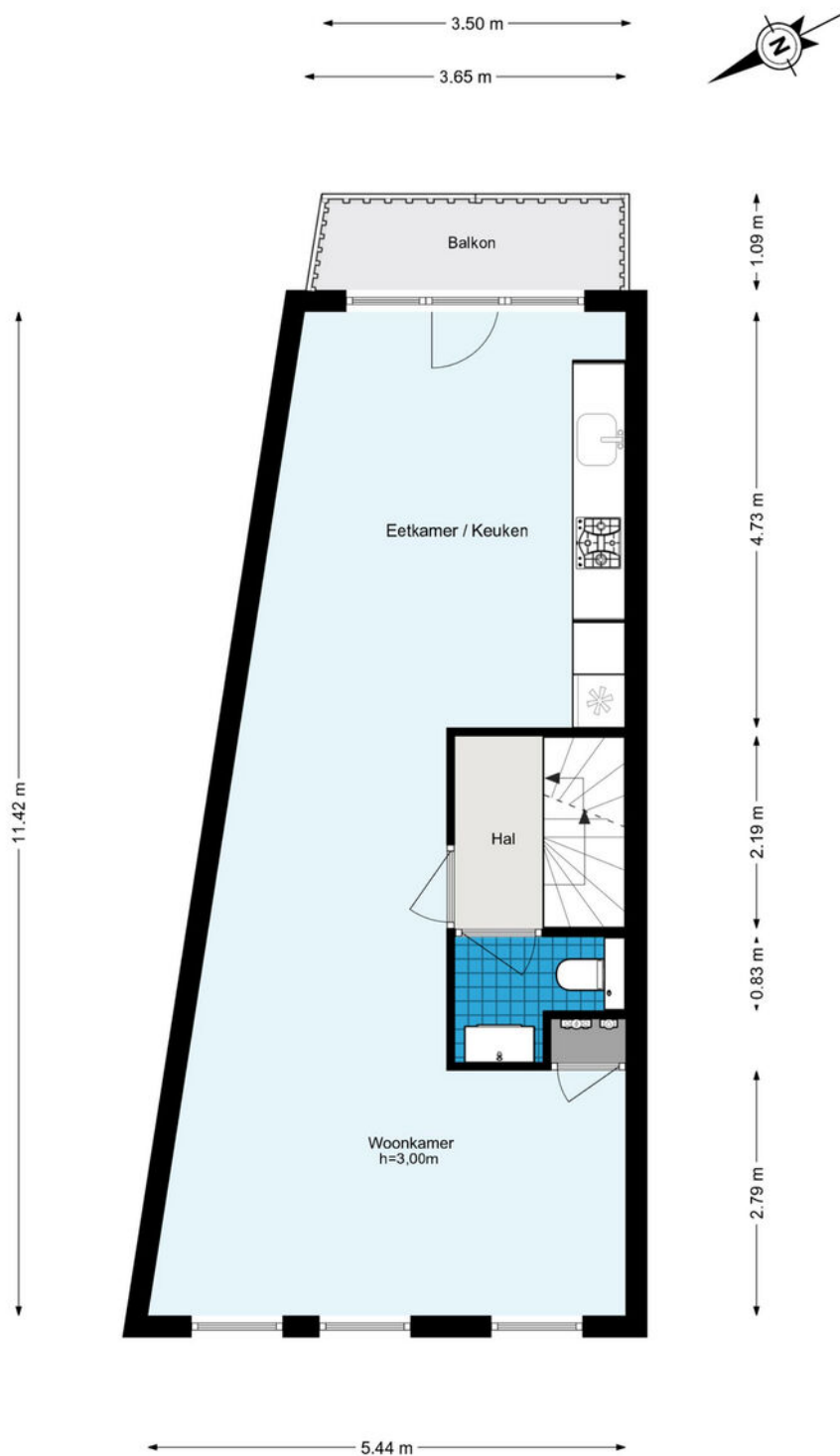


Plattegronden

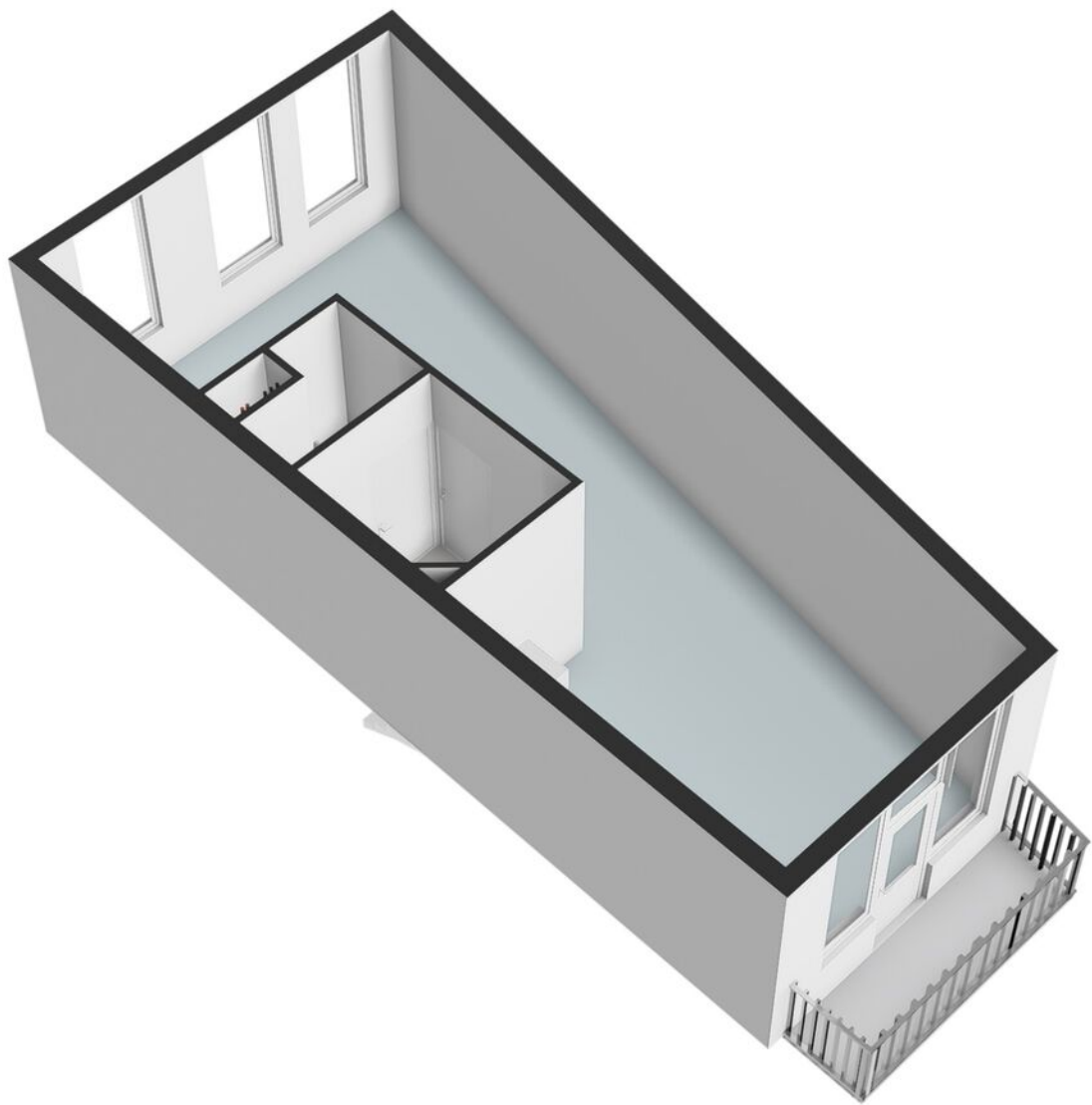


Plattegronden

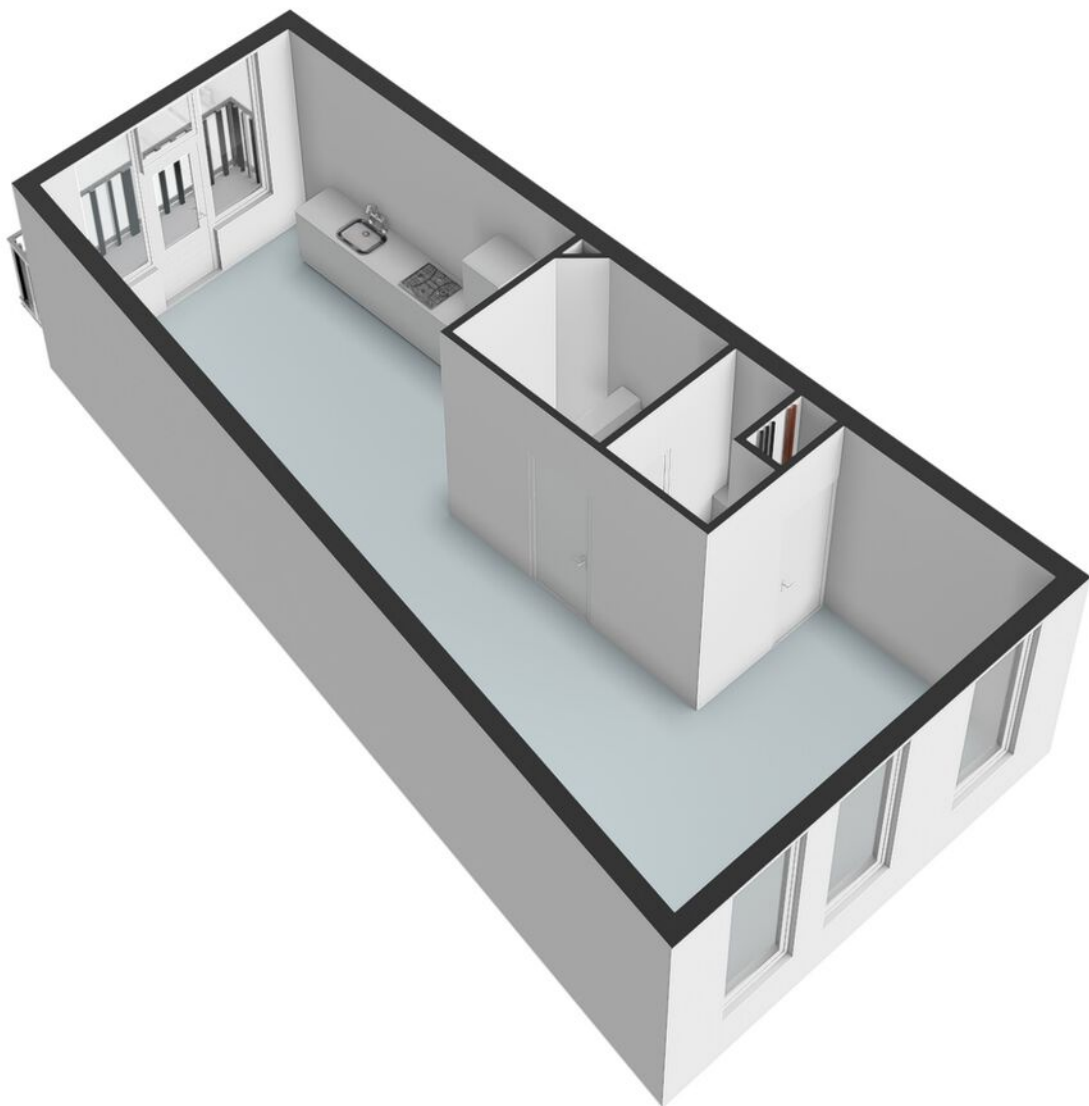
Zwaanshals 266-B 02 - Rotterdam Tweede verdieping



Plattegronden

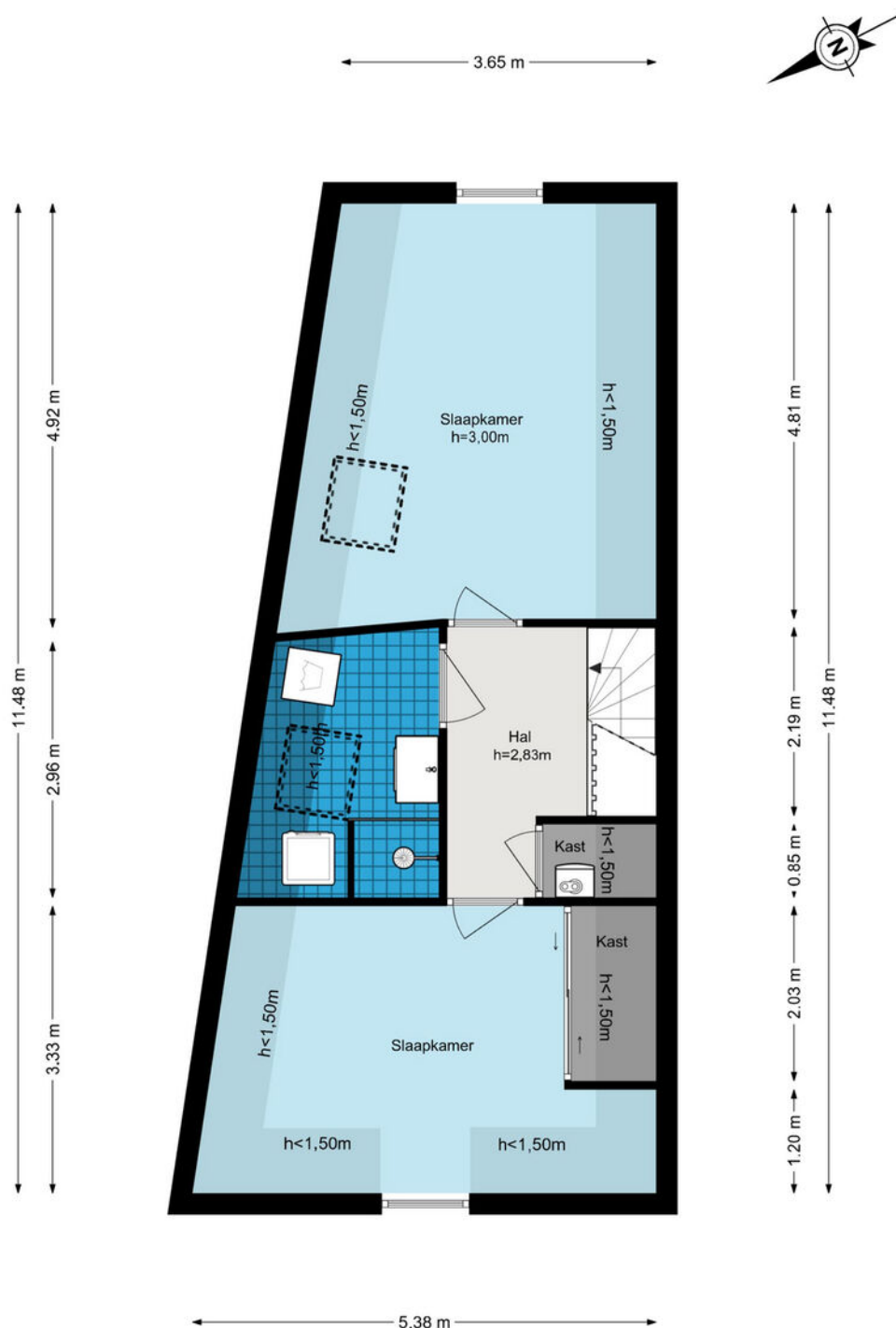


Plattegronden

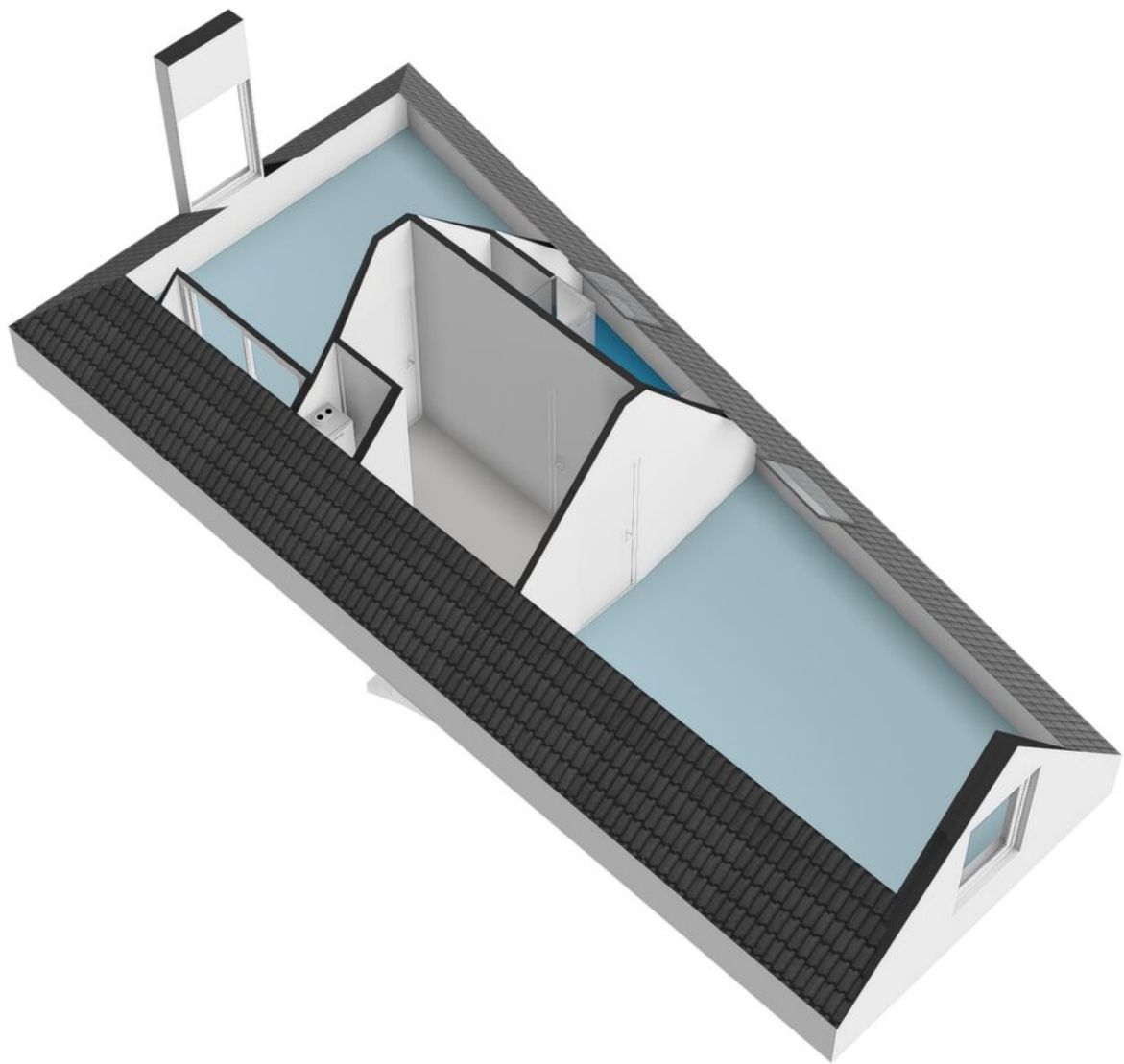


Plattegronden

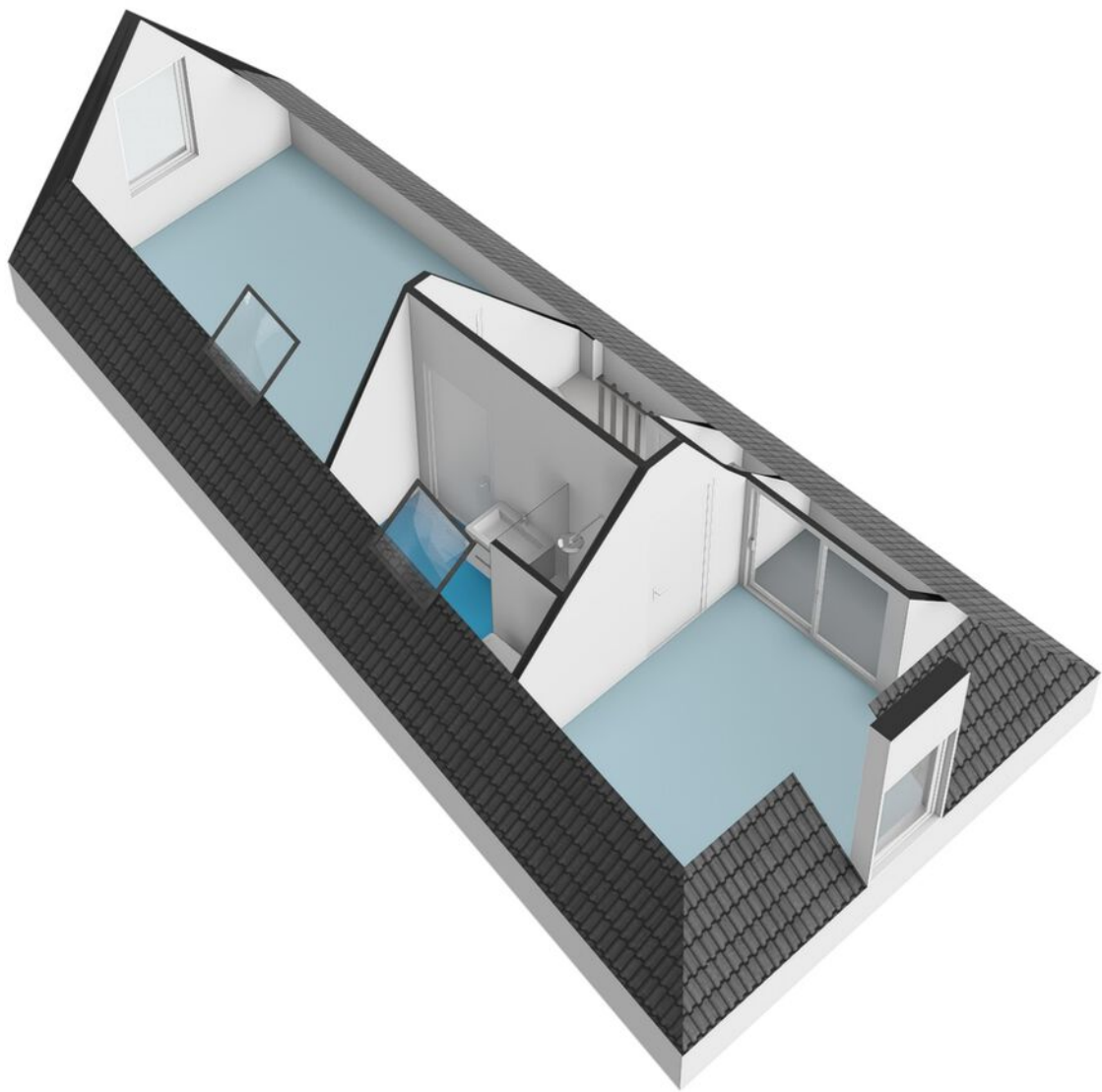
Zwaanshals 266-B 02 - Rotterdam Derde verdieping



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie W

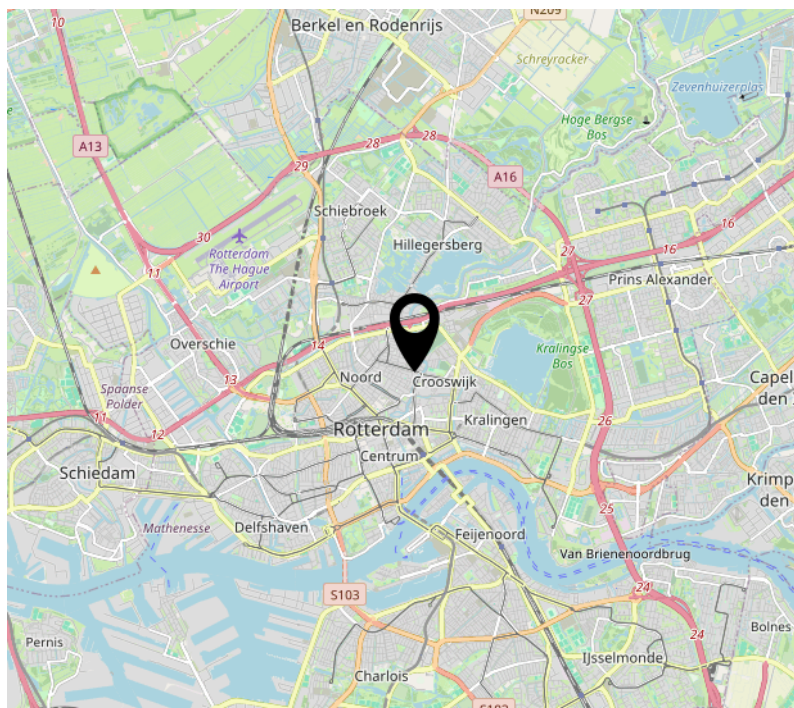
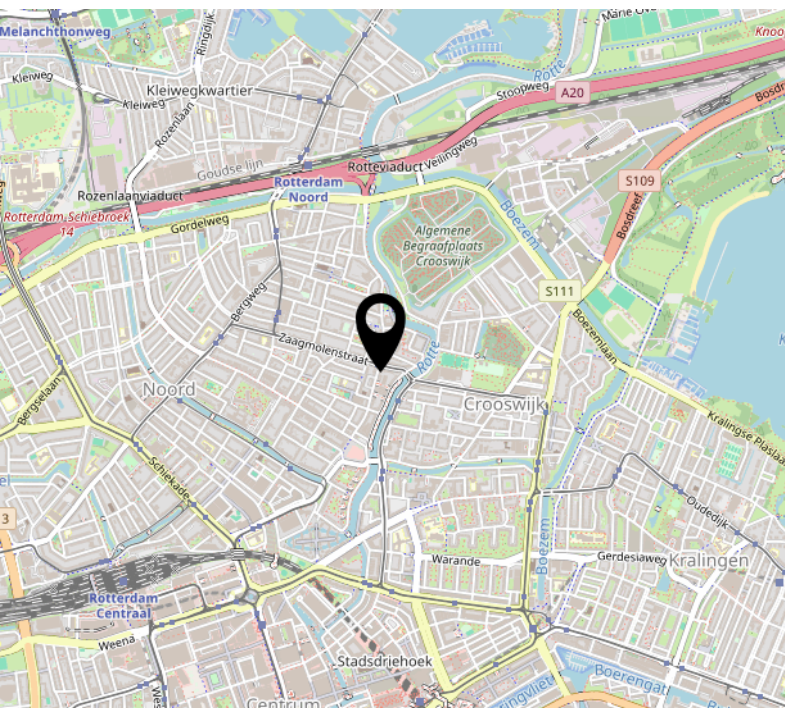
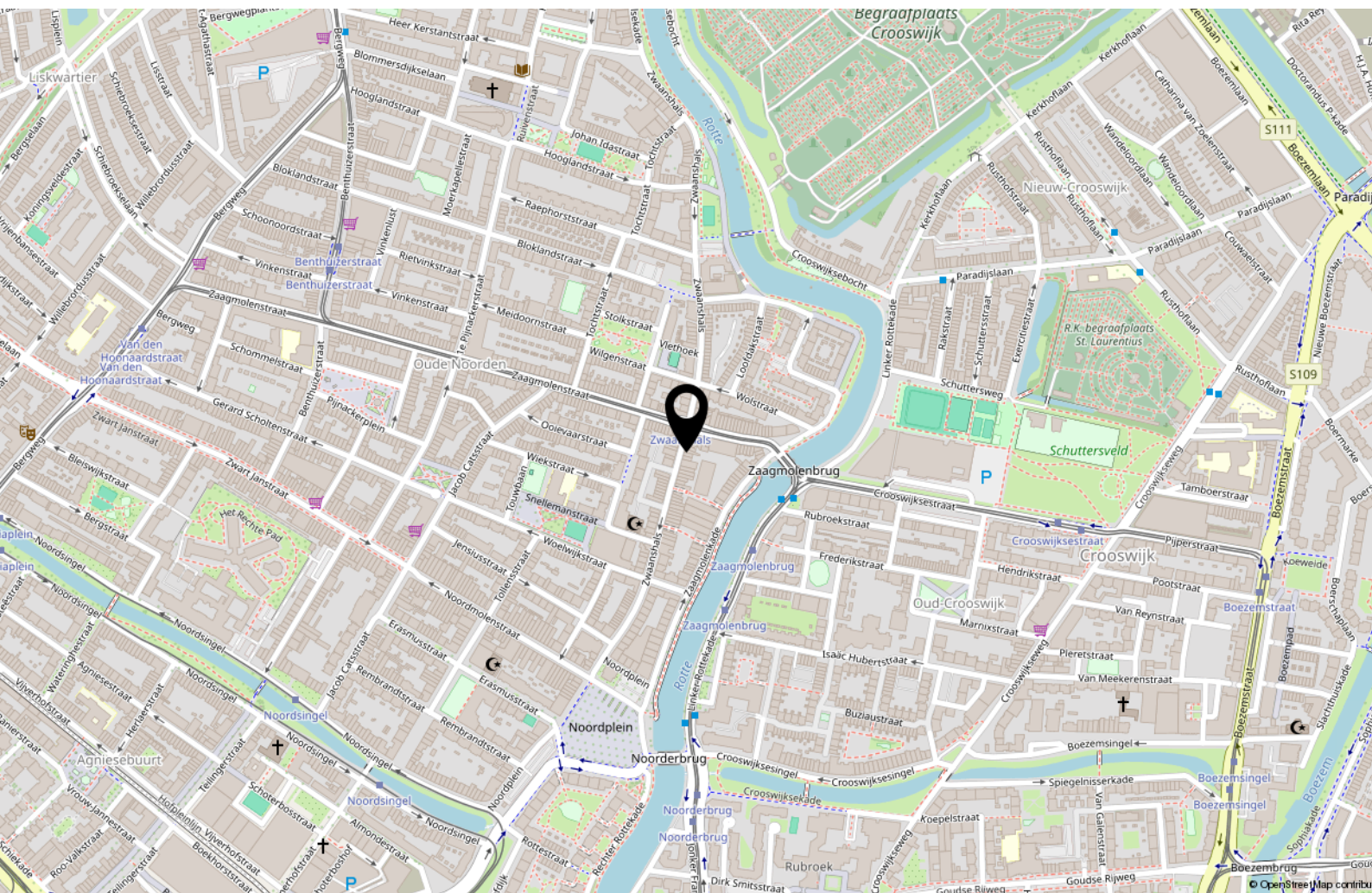
Perceel 3548

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X

Interesse?



WOONVISIE
MAKELAARS

Kleiweg 147
3051 GN Rotterdam

+31 10 2180280
info@woonvisie.nl
www.woonvisie.nl