



3082 PP ROTTERDAM

ZUIDHOEK 118 B



VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.



102 m² wonen



3 slaapkamers



1932



1e woonlaag



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.

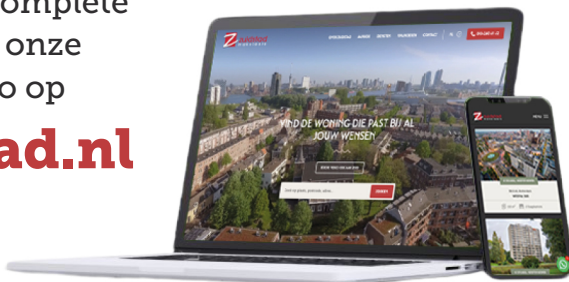
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 349.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1932
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	102 m ²
Externe Bergruimte	3 m ²
Inhoud	338 m ³

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2021

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, sectie B, nummer 6767, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	ca. € 120,00 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	79 m ² (13.55 m diep en 5.82 m breed)
Ligging Tuin	Zuidoost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 118 B



DIT IS WAT JE NOEMT AANTREKKELIJK, ZUIDHOEK 118-B: EEN BIJZONDER FRAAI GEMODERNISEERDE DUBBELE BENEDENWONING MET ROYALE TUIN!

In een karakteristieke straat in het historische Oud-Charlois mogen wij deze verrassend ruime en fraai gemoderniseerde dubbele benedenwoning aanbieden. Met maar liefst vier kamers, een eigentijdse afwerking en een royale, fraai aangelegde achtertuin is dit een woning waar je je direct thuis voelt. De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in comfort (energielabel B), kwaliteit en uitstraling, waardoor de woning op tal van punten helemaal bij de tijd is.

De woning is verdeeld over twee woonlagen, met op dijkniveau twee fijne slaapkamers, een fijne badkamer en een separaat toilet. In het souterrain bevinden zich de tuingerichte woonkamer met open keuken en een derde slaapkamer. De woonkamer is in vorig jaar verder opgeknapt en beschikt over een strakke gietvloer met comfortabele vloerverwarming. De hoekkeuken met inbouwapparatuur is in 2025 vernieuwd en ook de badkamer is in 2024 aangepakt. De cv-ketel van Remeha dateert uit 2021. Daarnaast zijn de gevels in 2024 onder hoge druk gereinigd en geïmpregneerd en zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren in 2025 geschilderd. Als kers op de taart wacht achter de woning een heerlijke, royale tuin met terras, gazon, borders en beschoeiing: een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of op zonnige dagen lekker lang na te genieten.

De Zuidhoek heeft een bijna dorps karakter, met een gevarieerd straatbeeld en buurtwinkels in de directe omgeving. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik: de bus stopt vlakbij en de tramhalte Boergoensevliet ligt op loopafstand. Via de Dorpsweg bereik je bovendien eenvoudig de Maastunnel en de A15. Voor uitgebreid winkelen, een bezoek aan het Zuiderpark of een aansluiting

op de metro kun je terecht bij het nabijgelegen Zuidplein. Zo combineer je de sfeer van een historische Rotterdamse wijk met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad. Een heerlijke plek voor wie royaal wil wonen, graag buiten leeft en op zoek is naar een woning met karakter én hedendaags comfort!

Persoonlijke noot van verkoper:

'De Zuidhoek voelt voor ons als een dorp in de stad: een straat met karakter, betrokken burens en een fijne sfeer die je niet overal vindt. We hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen als wij!'

Kies voor een plek waar karakter, comfort en buitenleven samenkomen. Kom kijken, laat je verrassen en ontdek zelf hoe fijn je hier kunt wonen!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree op dijkniveau; tochtportaal met boven de deur fraai glas-in-lood; gang voorzien van laminaatvloer en verlaagd plafond met spotjes.
- * Toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en tegelwerk.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer en vaste schuifkast.
- * Tussenhal met vast kast en een

VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.

LEES ALLES OVER ZUIDHOEK 118 B



wasmachineruimte en toegang tot de badkamer.

* Modern ingerichte badkamer (2024) met douchecabine, ligbad(!), wastafelmeubel en betegeling.

Souterrain:

* Tuingerichte woonkamer voorzien van gietvloer met vloerverwarming, smaakvolle wand- en plafondafwerking, schuifpui naar de achtertuin.

* Open keuken, met een fraai ingepaste inbouwkeuken in hoekopstelling met apparatuur: keramische kookplaat, koelkast en vaatwasmachine.

* Kamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en kunststof klampaam.

* Heerlijke achtertuin, gelegen op het zuidoosten en gebruiksvriendelijk ingericht met een hoger gelegen terras, gazon, borders, nette beschoeiing en een berging.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel B, geldig tot 20 oktober 2036.

* De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* Geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

* De VvE betreft een actieve en gezellige vereniging. Ook is er een 15-jarenonderhoudsplan.

* Bij deze woning is recent een fase-0 onderzoek uitgevoerd. De risico-indicator is op basis hiervan een label A.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Remeha, 2021).

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

* Voor een indicatie van de maten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

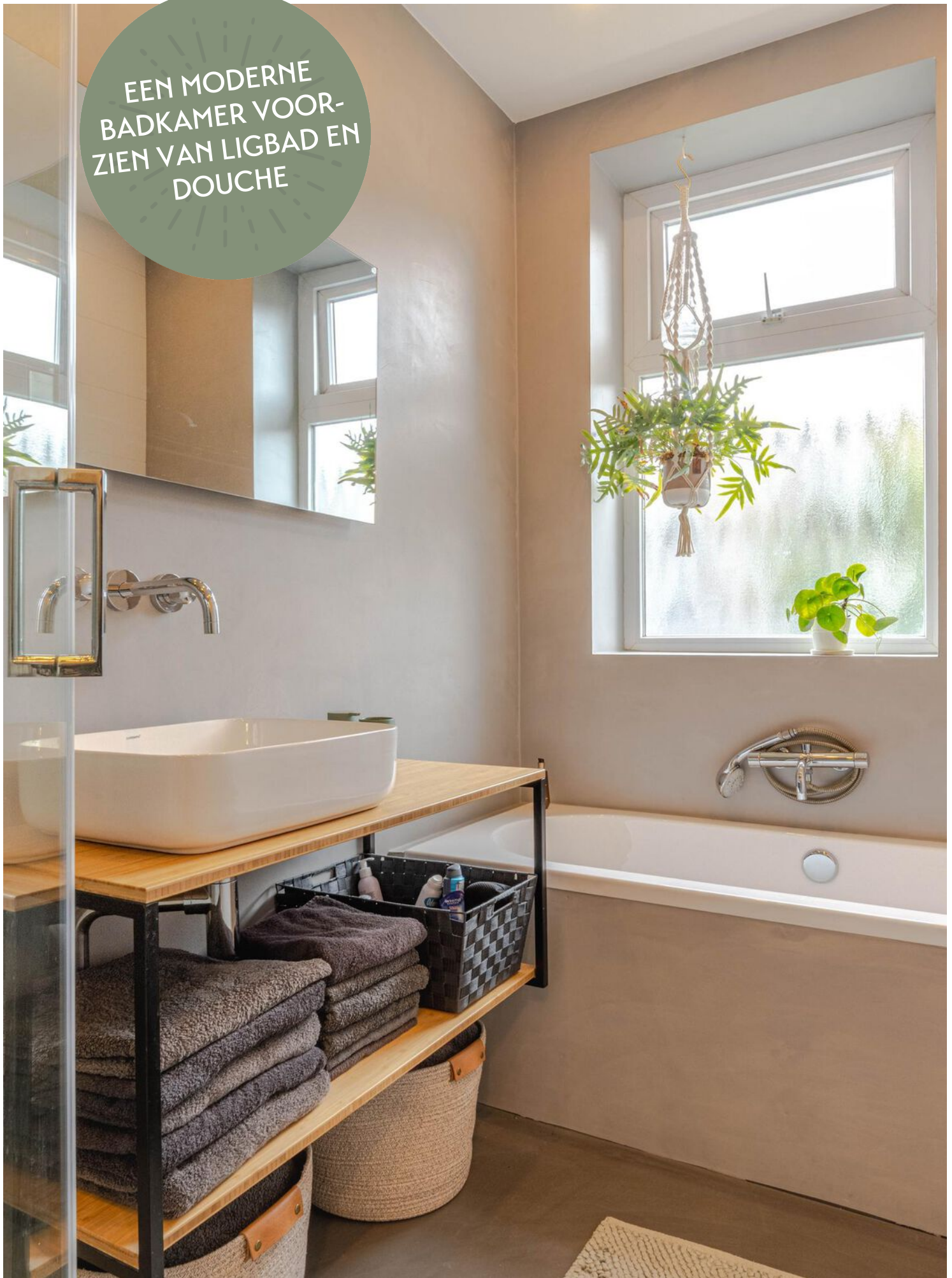
* Wonen ca. 102 m²

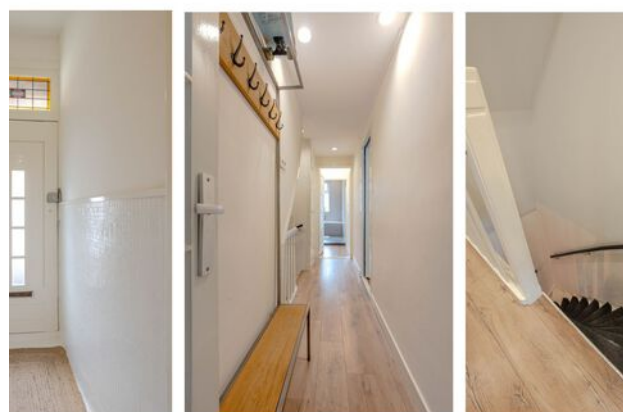
* Externe bergruimte ca. 3 m²

* Inhoud ca. 338 m³

Bijdrage V.v.E.	: ca. € 120,00 per maand
Bouwjaar woning	: 1932
Oplevering	: In onderling overleg; kan spoedig.

EEN MODERNE
BADKAMER VOOR-
ZIEN VAN LIGBAD EN
DOUCHE





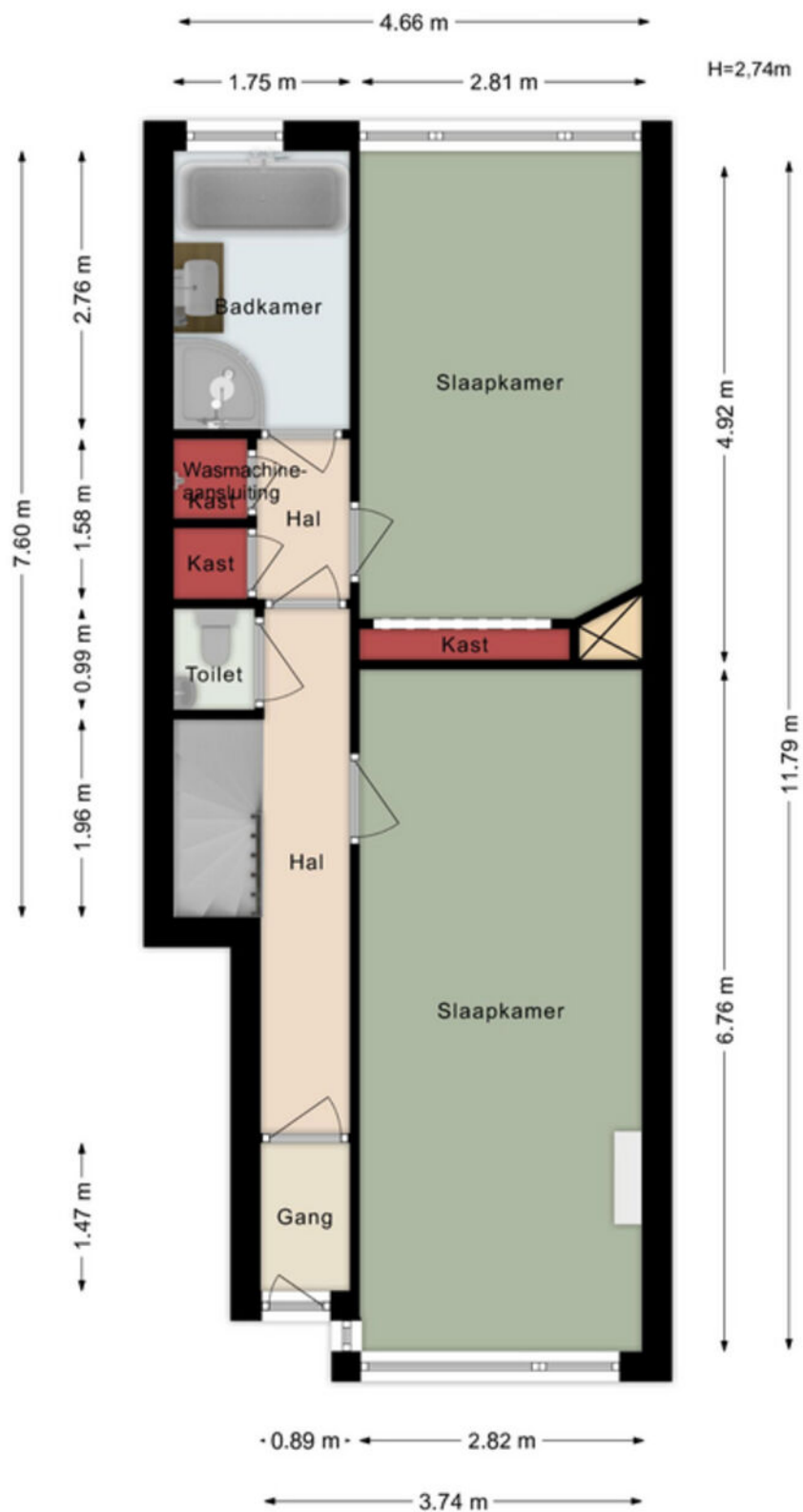






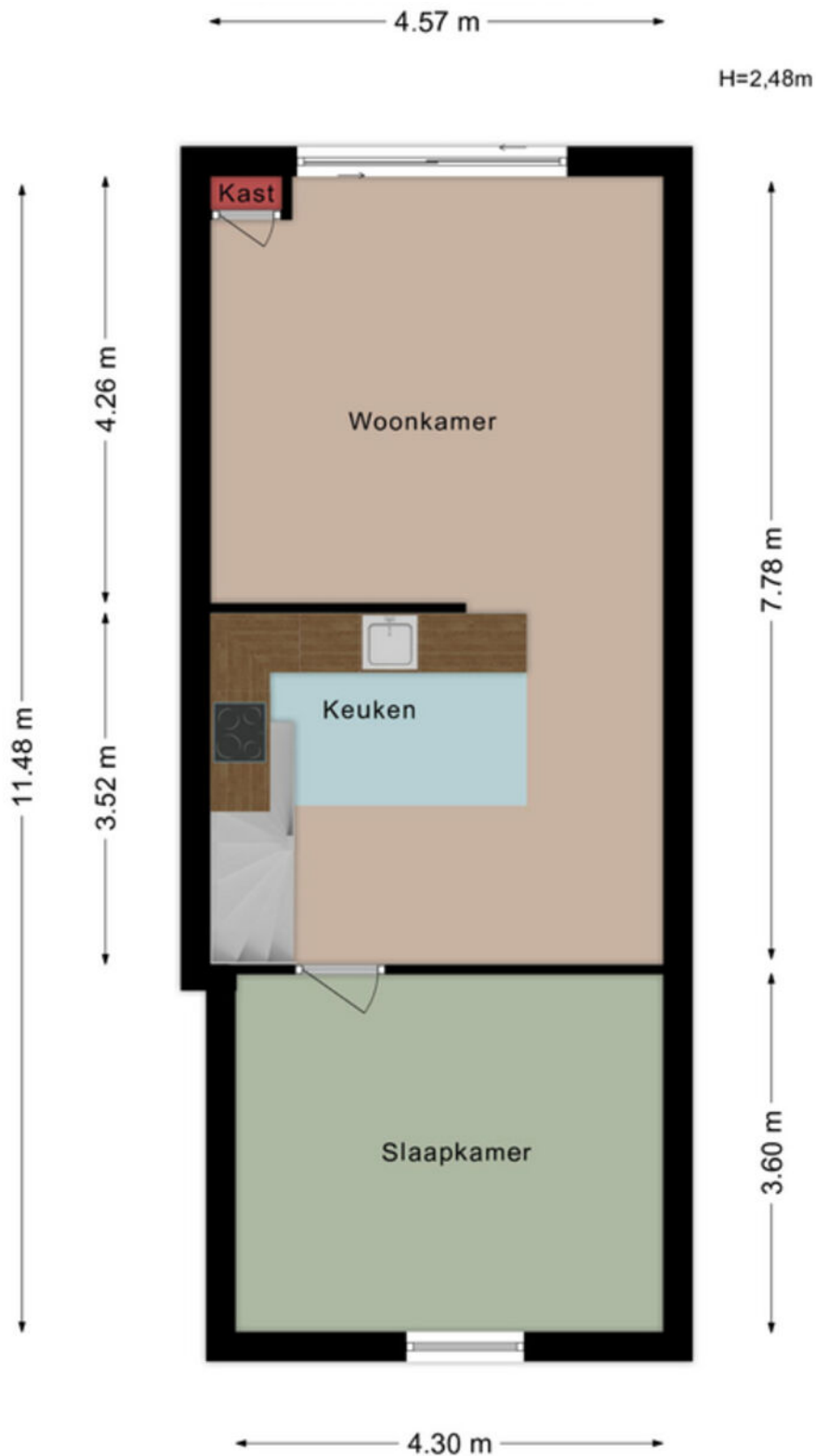


PLATTEGROND - BEGANE GROND



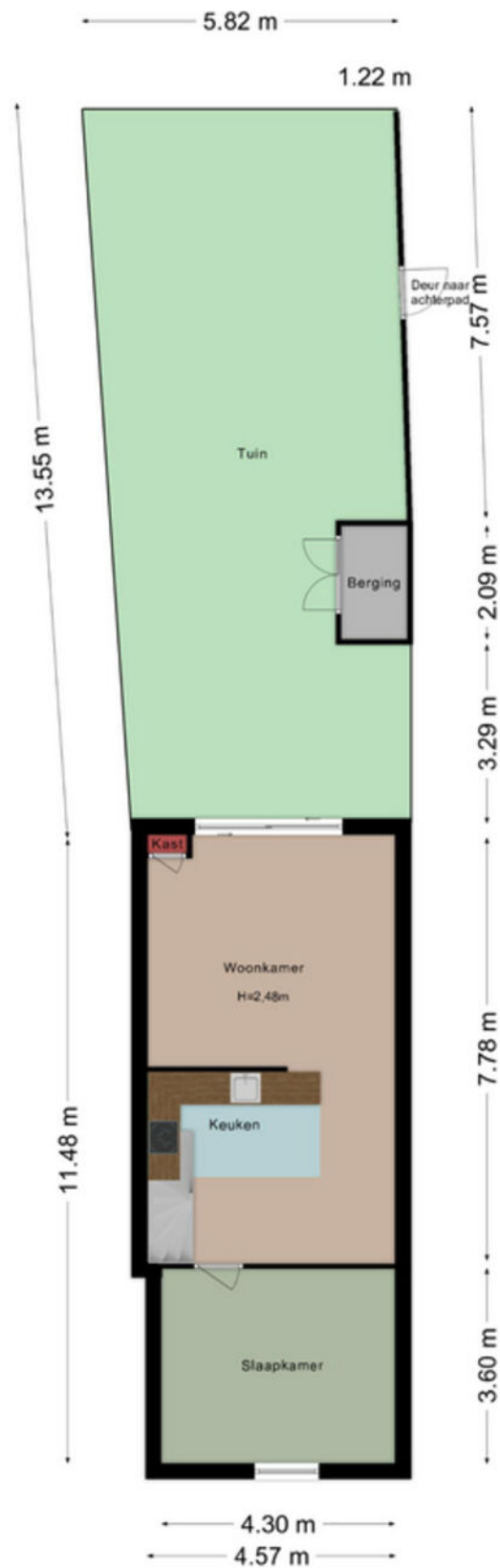
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - SOUTERRAIN



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 - SOUTERRAIN 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
(Losse) kasten, legplanken			
Pax kasten			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Overige			
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Eettafel met stoelen			x
Bankstellen			x
Leren stoel			x
Volledig interieur			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron			x
Koelkast	x		
Vriezer			x

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat			x
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Wasmachine			x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinstoelen	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging van de woning

 Informatie raadplegen via move.nl

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is een van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, 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 aankoopmakelaar 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!

||||NWWWI



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





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



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

zuidstad.nl

