



3086 LJ ROTTERDAM

# ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 232



BIEDEN VANAF € 435.000 K.K.



108 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1957



126 m<sup>2</sup> 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](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 435.000 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 <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Inhoud	382 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	126 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3

## ENERGIE

Energie label	<b>B</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 m<sup>2</sup> (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 € 435.000,- 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.

### Indeling:

### Begane grond:

\* Woningentree voorzien van inpandige luifel; hal met meterkast, trapkast en toegang tot de

**BIEDEN VANAF € 435.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER ELLEWOUTSDIJKSTRAAT 232



vertrekken.

\* Toiletruimte voorzien van een wandcloset, waterfonteinje, 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 zonnepanelen aan de boven-, voor- en zijzijde, toegang tot de houten berging en het afgesloten achterpad.

\* Houten berging van ca. 9 m<sup>2</sup> 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 witgoed aansluitingen.

## 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<sup>2</sup>

\* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>

\* Externe berging ca. 9 m<sup>2</sup>

\* Perceeloppervlakte ca. 126 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 382 m<sup>3</sup>

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













EEN ROYALE  
BADKAMER MET  
LIGBAD, DOUCHE EN  
TOILET

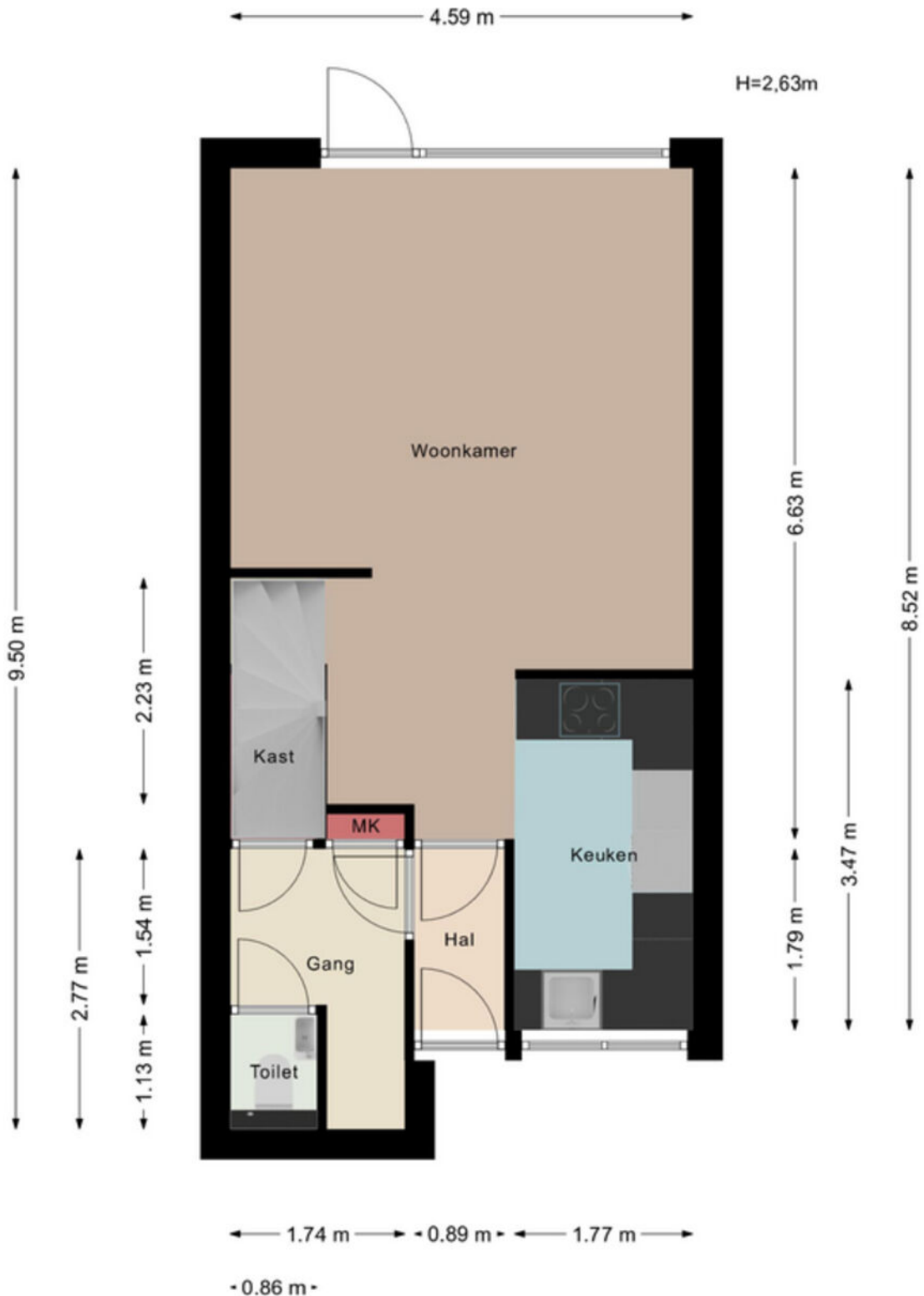


# PLATTEGROND - BEGANE GROND (MET TUIN)



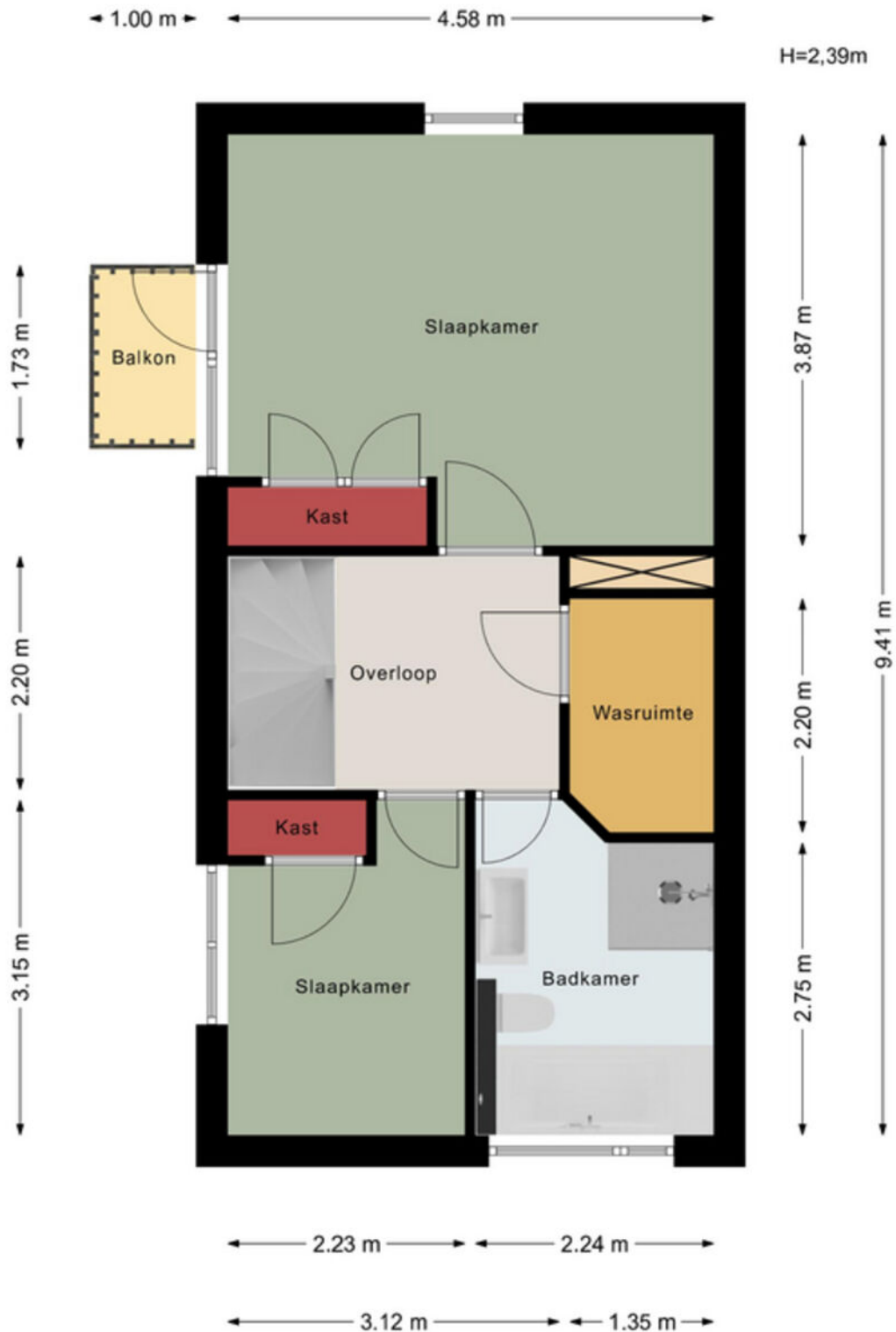
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BEGANE GROND



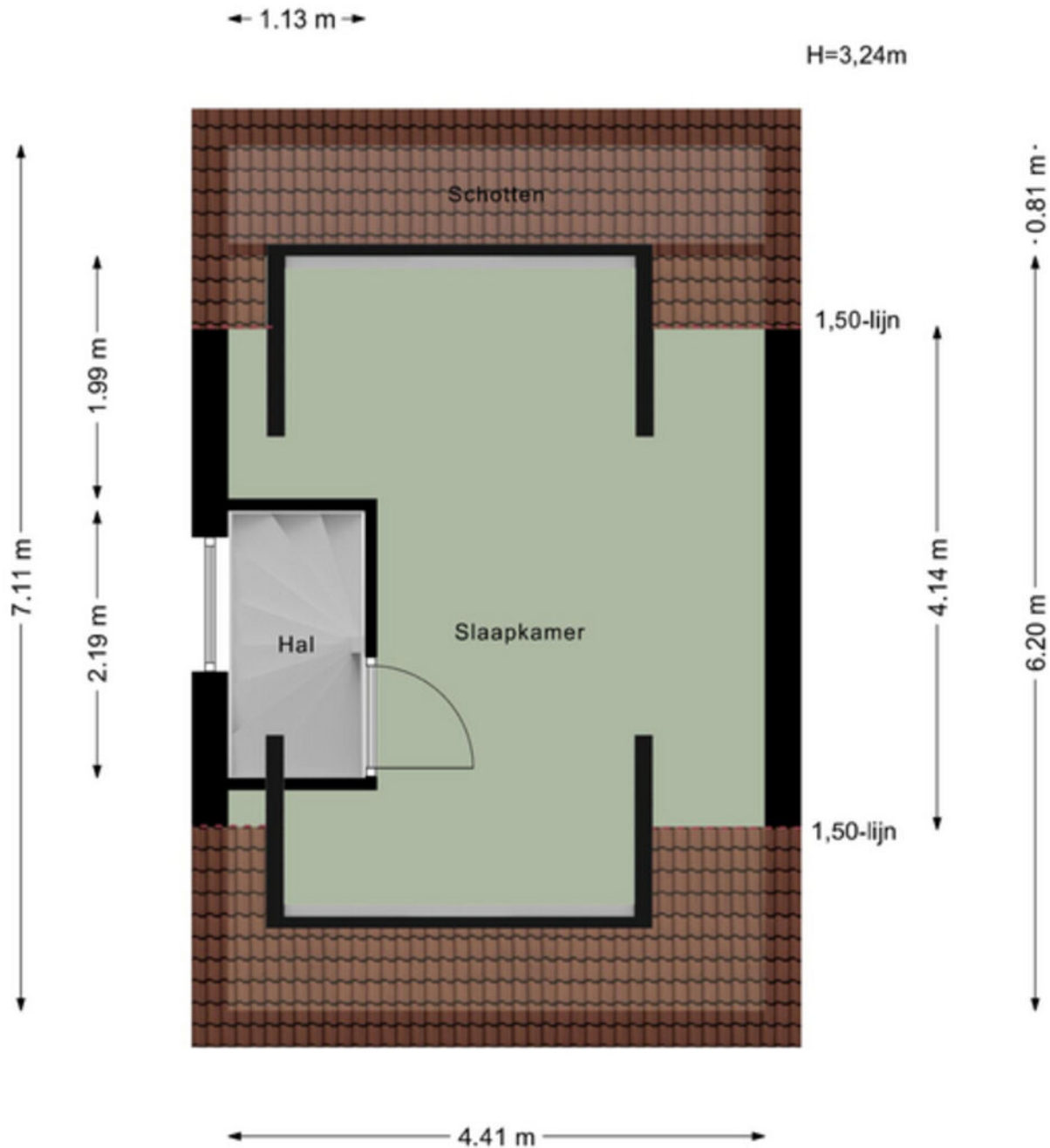
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# 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



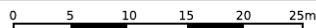
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: AMR



<b>12345</b> Perceelnummer	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Kadastrale gemeente Charlois	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1098	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

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.



# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
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		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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 Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
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		
<b>Tuin</b>			
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		
<b>Over te nemen contracten</b>			
CV			x



VERNIEUWDE WIJK!  
GEBOUWD NA DE  
JAREN '50.

ZUIDERPARK, SLINGE, PENDRECHT

# PENDRECHT

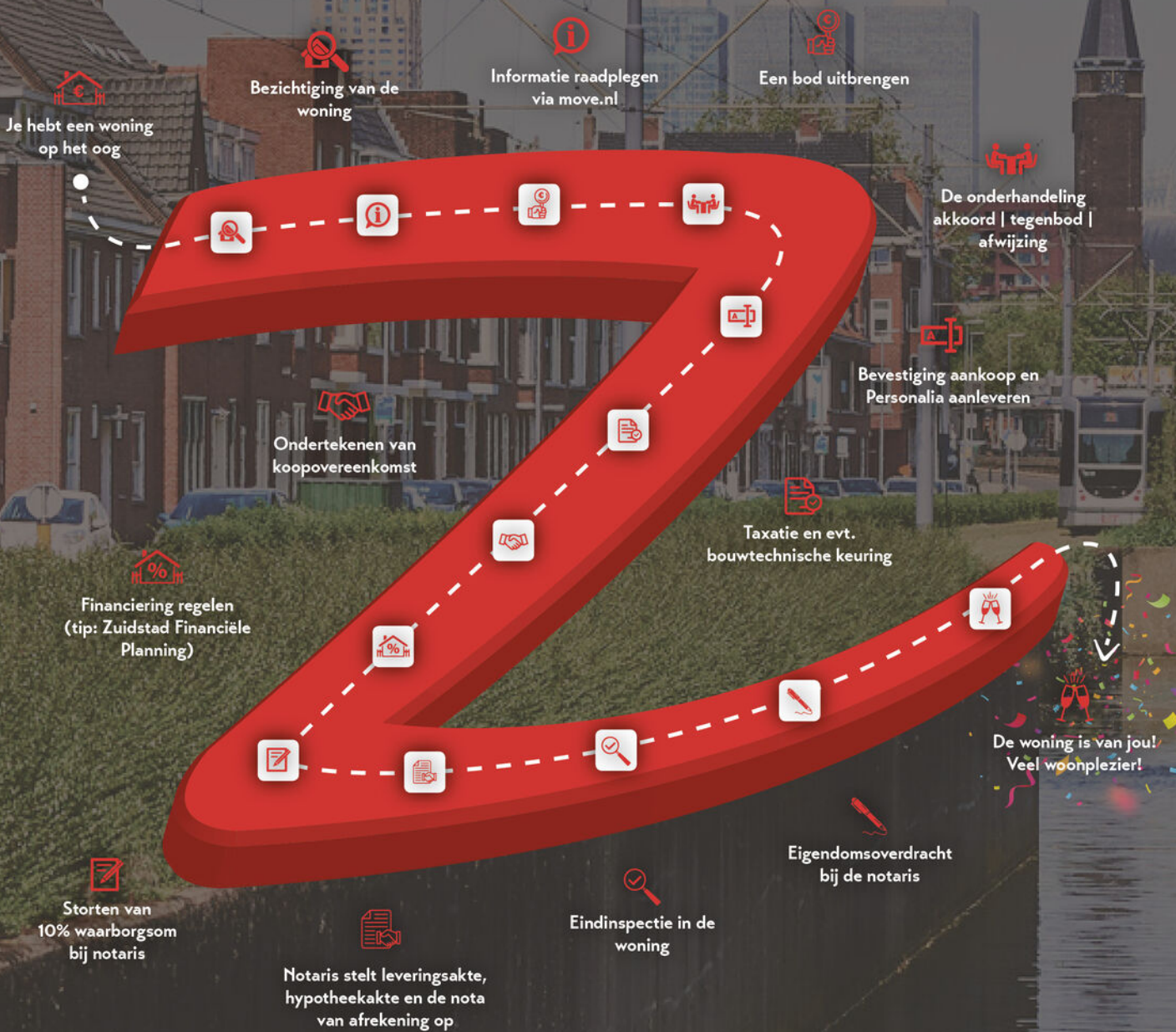


De bruisende wijk aan de zuidwestkant van Rotterdam, direct achter het Zuiderpark met als centrale hart winkelcentrum Plein 1953 met een ondergrondse parkeergarage, winkels en eettentjes. De wijk is ontstaan na de Tweede Wereldoorlog, toen de stad moest worden uitgebreid in verband met de woningnood. 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?



# 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 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!

III|NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

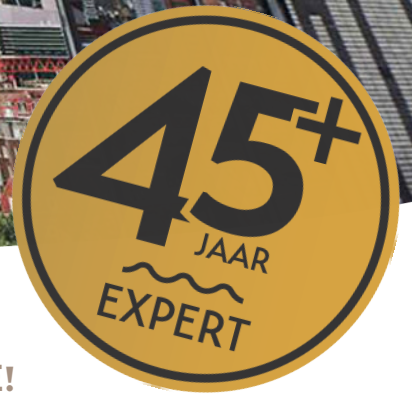
VOOR ELKE PORTEMONNEE

**Bel 010 210 22 40**  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

**[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**

