



3082 VH ROTTERDAM

NIEUWENHOORNSTRAAT 30



VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



119 m² wonen



4 slaapkamers



2015



115 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Oplevering	Kan spoedig

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	119 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	478 m ³
Perceeloppervlakte	115 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, nummer 7418
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	45 m ² (8.93 m diep en 5.08 m breed)
Ligging tuin	Zuidoost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 30



ENERGIELABEL A, VEEL RUIMTE EN EEN HEERLIJKE TUIN IN HET KARAKTERISTIEKE OUD-CHARLOIS!

De Nieuwenhoornstraat 30 is zo'n woning waar je een volgende stap met een gerust hart kunt zetten. Deze goed verzorgde eengezinswoning combineert het comfort van jonge bouw met een fijne indeling en volop leefruimte. Een aantrekkelijk toekomstplaatje voor wie comfortabel wil wonen in een gezellige Rotterdamse stadswijk.

Bij binnenkomst valt direct de prettige en rustige sfeer op. De lichte woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor er een fijne leefruimte ontstaat. Via de schuifpui stap je zo de achtertuin in, waar de buitenruimte uitnodigt tot lange zomeravonden, een gezellige barbecue of gewoon lekker ontspannen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer. De zolderverdieping biedt vervolgens nog volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig.

Oud-Charlois is een wijk met karakter, waar historische bebouwing en een gezellige stadse sfeer samenkomen. Vanuit de Nieuwenhoornstraat heb je veel voorzieningen binnen handbereik. Winkels, horeca en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand en met de tram of bus reis je eenvoudig richting het centrum. Voor groen en ontspanning ligt het Zuiderpark dichtbij. Ook het vernieuwde Hart van Zuid is gemakkelijk bereikbaar, met winkelcentrum Zuidplein, het bus- en metrostation, Ahoy en de gezellige wandelpromenade met diverse horecagelegenheden.

Een moderne eengezinswoning met energielabel A, drie slaapkamers, een ruime zolder en een fijne

tuin op een aantrekkelijke locatie. Zie jij jezelf hier al thuis komen? Wacht dan niet te lang en plan snel een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Voortuin met woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, toiletruimte en toegang tot woonkamer en trap naar de eerste verdieping.

- * Moderne toiletruimte met duobloktoilettopstelling, waterfonteintje en voorzien van betegeling.

- * Tuingerichte woonkamer met laminaatvloer en de wanden en plafond zijn voorzien van strak stucwerk. Vanuit de ruime woonkamer is er toegang tot de open keukenruimte en middels een schuifpui toegang tot het terras in de achtertuin.

- * Keukenruimte met laminaatvloer en keukenopstelling met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine en schouw afzuigkap.

Achtertuin:

- * Heerlijke achtertuin gelegen op het zuidoosten, voorzien van betegeling en toegang tot afgesloten achterpad.

- * Houten berging van ca. 5 m².

Eerste verdieping:

- * Overloop met laminaatvloer en toegang tot de slaapkamers en badkamer.

- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



LEES ALLES OVER NIEUWENHOORNSTRAAT 30



laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

* Frisse badkamer aan de voorzijde voorzien van inloopdouche met douchewand, wastafel, tweede toilet en lichte betegeling.

* Slaapkamer II aan de achterzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

* Slaapkamer III aan de achterzijde met laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

Zolderverdieping:

* Open zolderruimte voorzien van laminaatvloer, de opstelling van de mechanische ventilatie en de witgoedaansluitingen.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel A, geldig tot 31 december 2030.

* De woning is geheel voorzien van hardhouten raamkozijnen met dubbele beglazing (HR++)

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met stadsverwarming.

* De woning is voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie.

* De notariële eigendomsoverdracht van dit appartement dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris, te weten Koppelaar Notarissen in Sliedrecht.

* Er wordt in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen, omdat de woning een voormalig huurwoning betreft.

* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 119 m²

* Externe bergruimte ca. 5 m²

* Perceeloppervlakte 115 m²

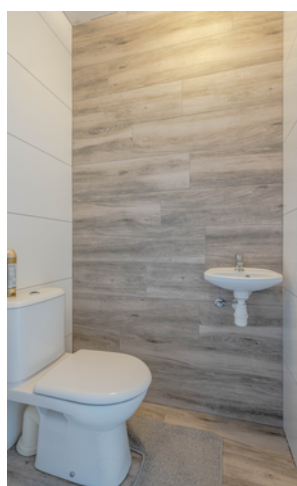
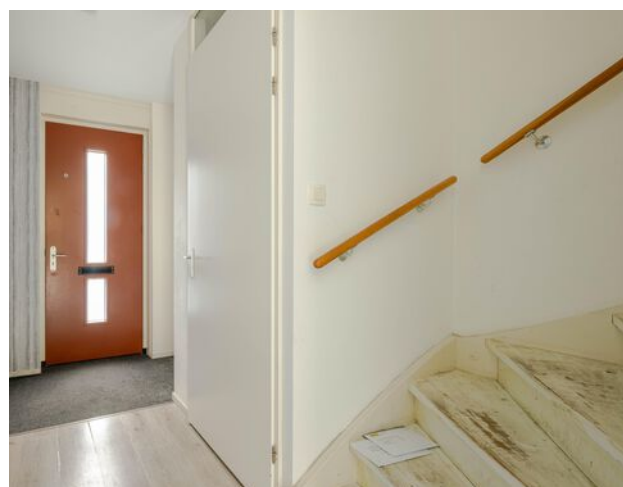
* Inhoud ca. 478 m³

Bouwjaar woning : 2015

Oplevering : Kan spoedig



EEN FIJNE TUIN,
GELEGEN OP HET
ZUIDOOSTEN



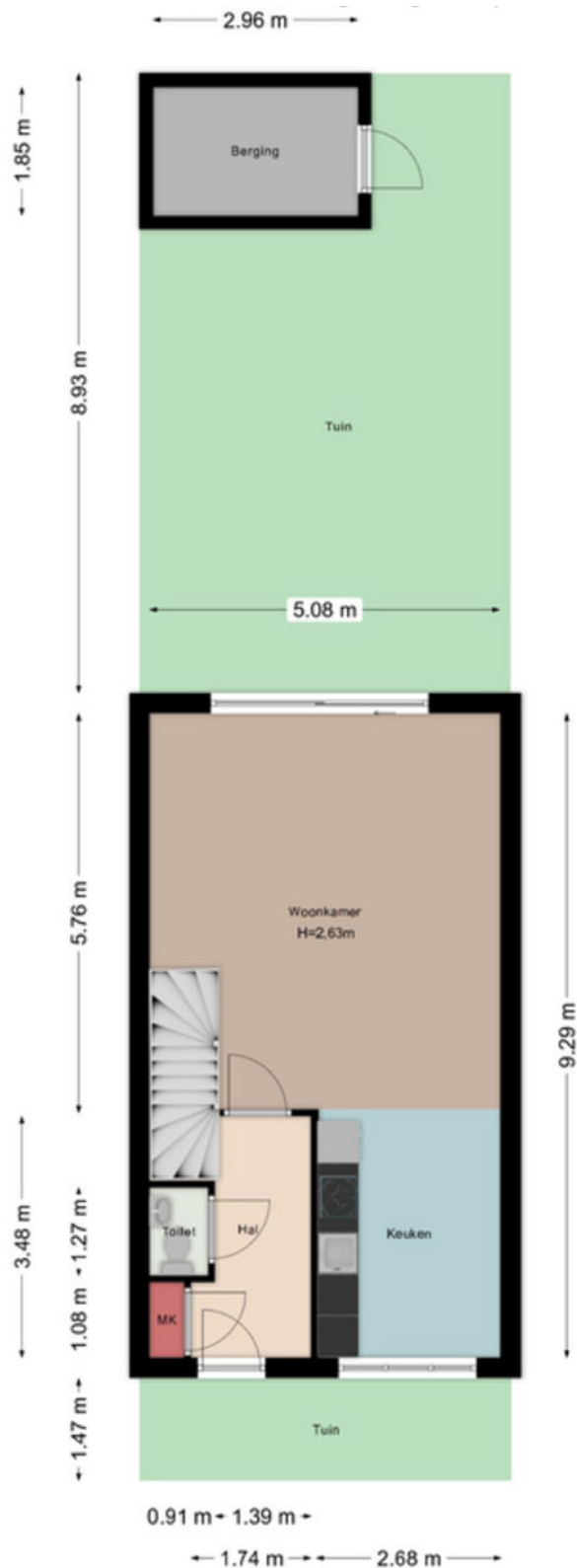






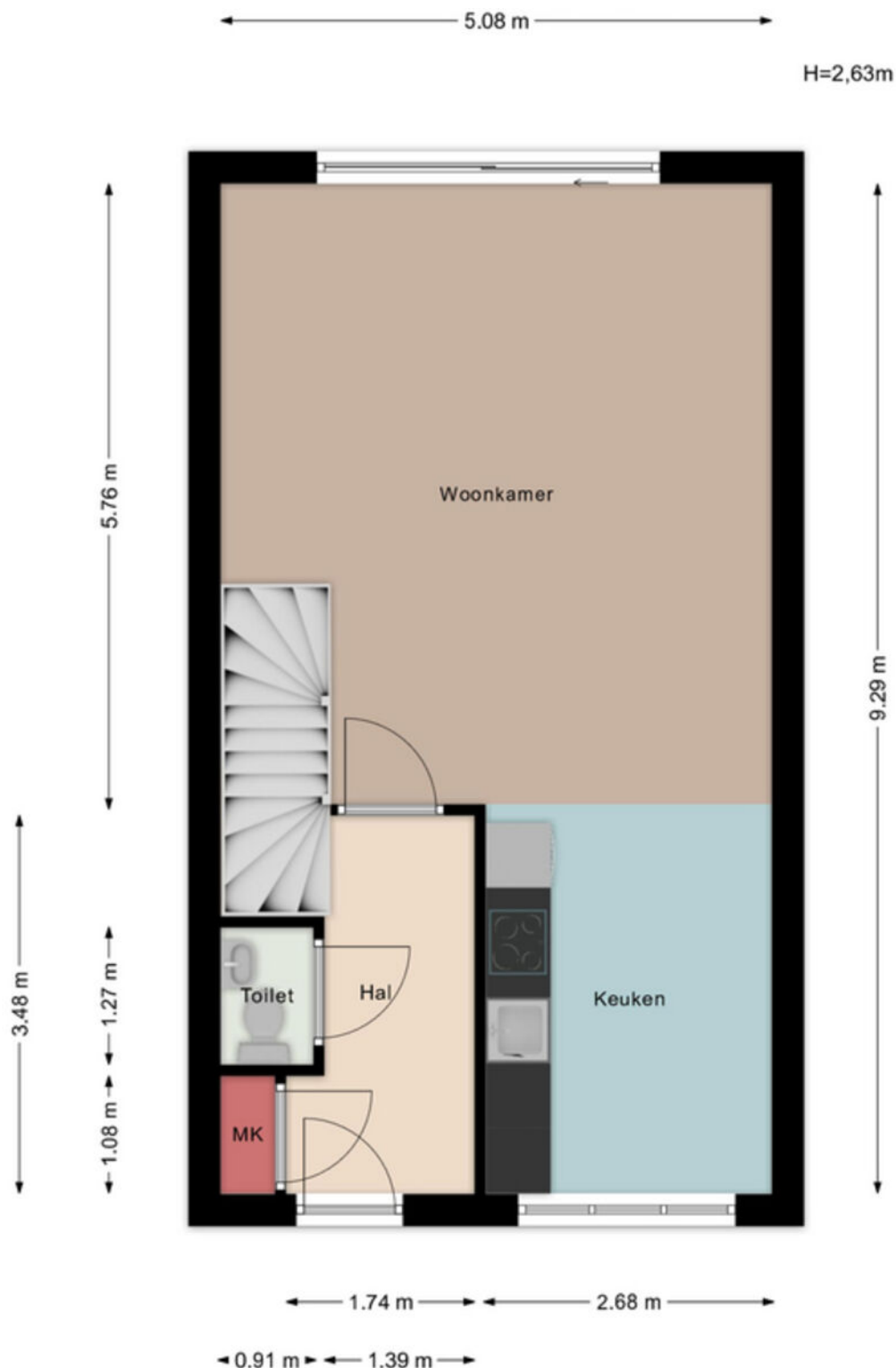


PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



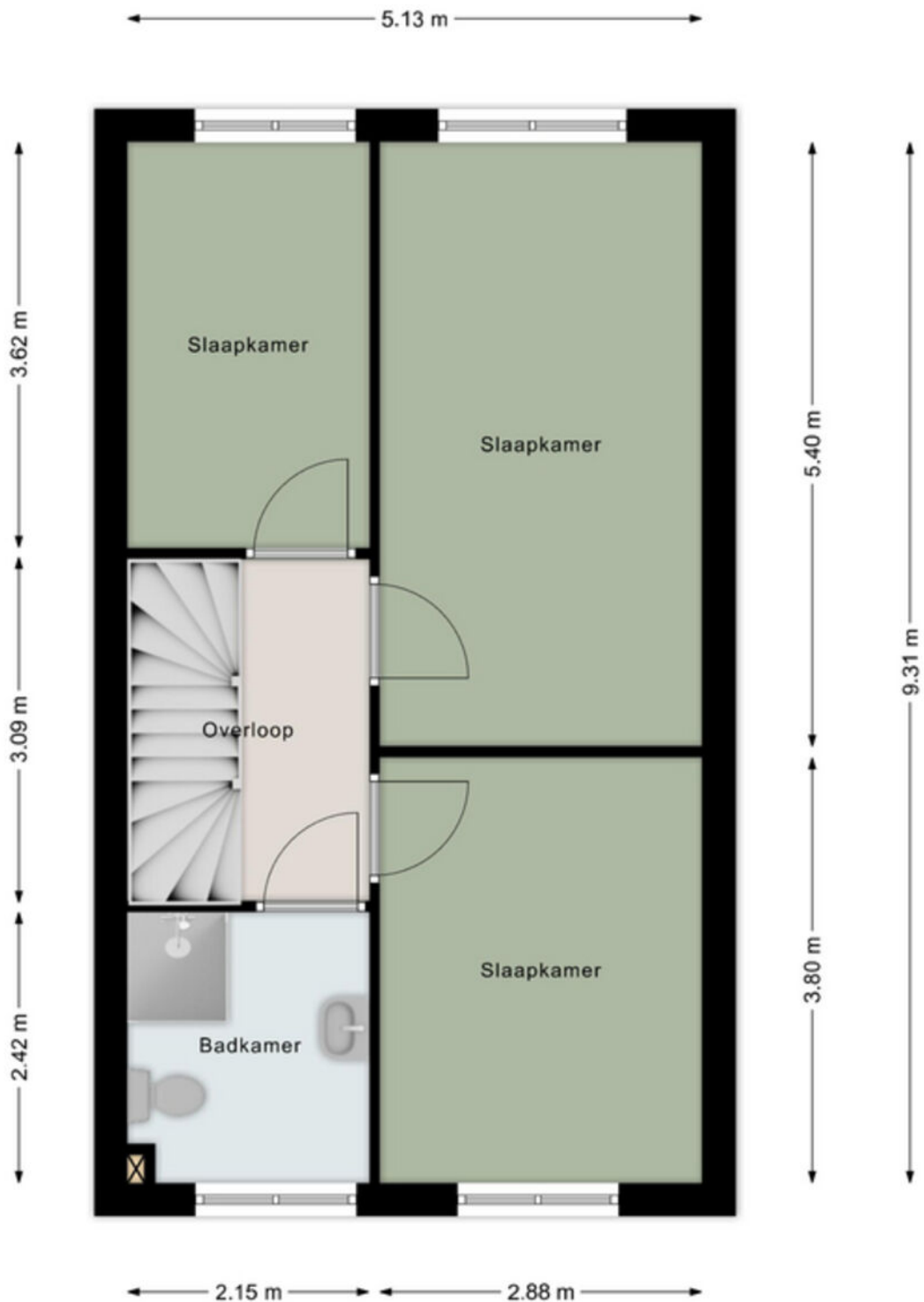
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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

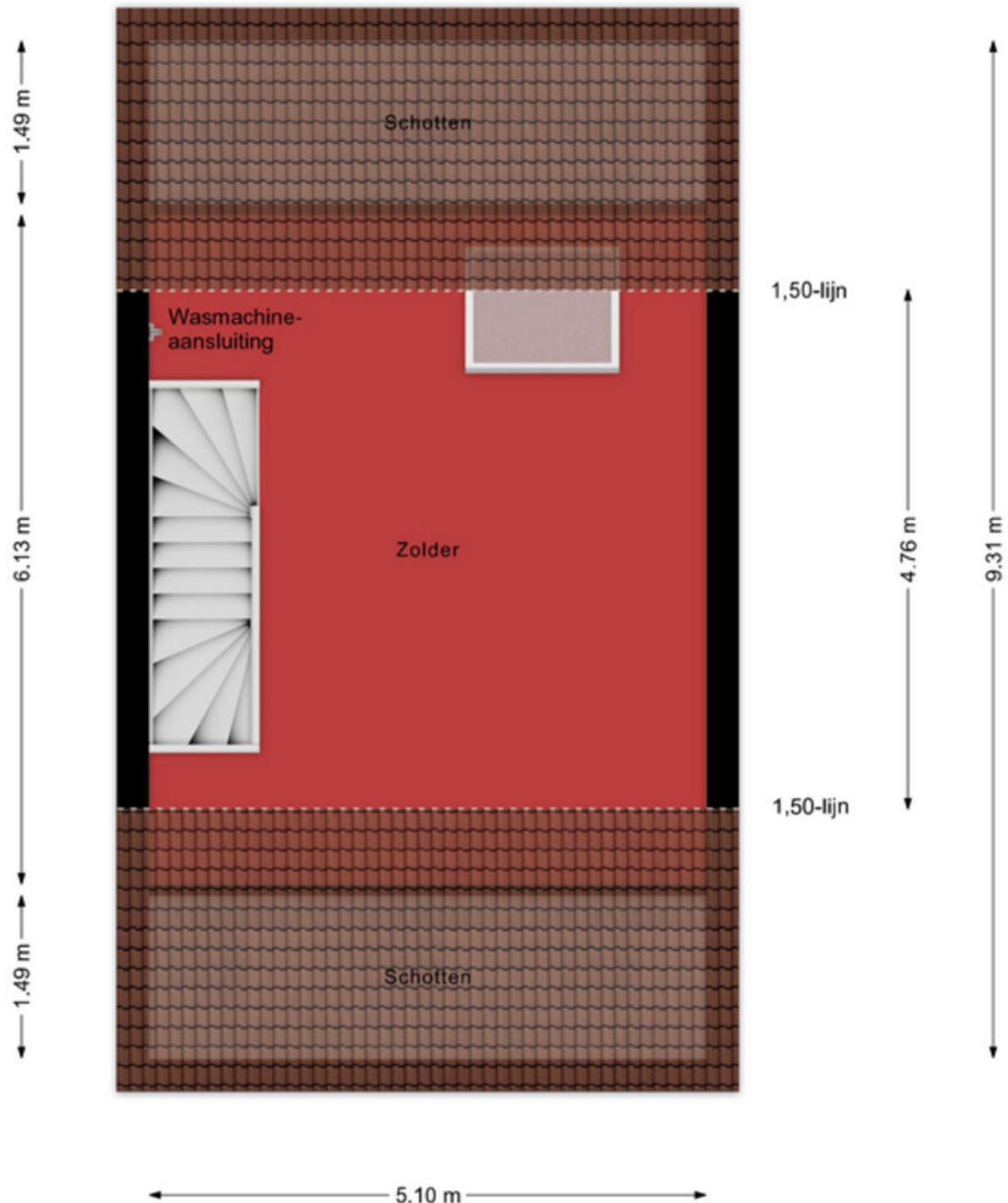


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



H=3,02m



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: MED



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Charlois
Sectie B
Perceel 7418

kadaster





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](https://www.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!

III|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

