



3083 MV ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 236 B



BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



77 m² wonen



4 slaapkamers



1952



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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 225.000 k.k.
Oplevering	Direct

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	77 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	33 m ²
Inhoud	259 m ³

INDELING

Aantal Kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2016

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois E 4633 index 18
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 154,16 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Royaal terras, gelegen op het noorden en een balkon, gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 236 B



AANBOD ALS DIT KOM JE NIET VAAK TEGEN!

Wil je een dakterras, balkon, veel kamers en een verzorgde staat van onderhoud? De Wolphaertsbocht 236-B heeft de meeste woonoppervlakte op de eerste verdieping en de overige vierkante meters op een gedeelte van de derde verdieping.

Op de eerste verdieping is de woonkamer, 2 slaapkamers, de badkamer en keuken gesitueerd en krijg je de beschikking over een royaal dakterras wat is gelegen op het noorden. Op de halve derde verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers plus een dakterras op de zonkant. Verder is de woning geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en wordt verwarmd door centrale verwarming middels een C.V.-ketel.

De ligging is ideaal. Nabij veel openbare voorzieningen; schuin tegenover een tramhalte en met de fiets ben je binnen 15 minuten in hartje centrum via de Maastunnel, of op Katendrecht en de Kop van Zuid. In de directe omgeving zijn uitstekende winkelfaciliteiten zoals diverse supermarkten, bakkers, slaggers, eetgelegenheden en avondwinkel. Vlakbij is het Zuiderpark en het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein ligt in het Hart van Zuid, het gebied van Rotterdam wat volop in ontwikkeling is en waar alle stadsfaciliteiten te vinden zijn. Kortom: een bruisend stukje Rotterdam!

Een ideale optie voor welke woningzoeker dan ook! Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

* Gesloten portiek met brievenbussen en intercom en deur met een trap naar de kelderbergingen;

Eerste verdiepingverdieping

- * Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer.
- * Woonkamer voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondafwerking.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondafwerking.
- * Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, opstelling van de C.V.-combiketel en de aansluiting voor de wasmachine en een keurige keukenopstelling voorzien van gaskookplaat en afzuigkap. Deur naar het terras.
- * Badkamer voorzien van nette betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, inloopdouche, wastafelmeubel en wandtoilet.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en nette wand- en plafondafwerking.
- * Royaal terras ca. 4.00 x 6.85, gelegen op het noorden.

Halve derde verdieping (voorzijde):

- * Toegang middels het portiek naar de vertrekken aan de voorzijde van het pand.
- * Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, vaste kast en een deur naar het dakterras.
- * Terras aan de voorzijde, gelegen op het zuiden.
- * Slaapkamer IV voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking en een vaste kast.

Algemeen:

BIEDEN VANAF € 225.000 K.K.



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 236 B



- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 11 augustus 2033.
- * De wijk Carnisse 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.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2016).
- * 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

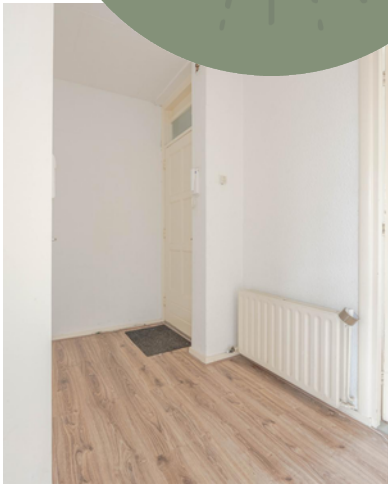
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 77 m²
- * Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 33 m²
- * Inhoud ca. 259 m³

Bijdrage V.v.E. : € 154,16 per maand
Bouwjaar woning : 1952
Oplevering : Direct

BADKAMER MET
INLOOPDOUCHE,
WASTAFELMEUBEL EN
TOILET









OPEN
KEUKENRUIMTE
MET KEURIGE
KEUKENOPSTELLING





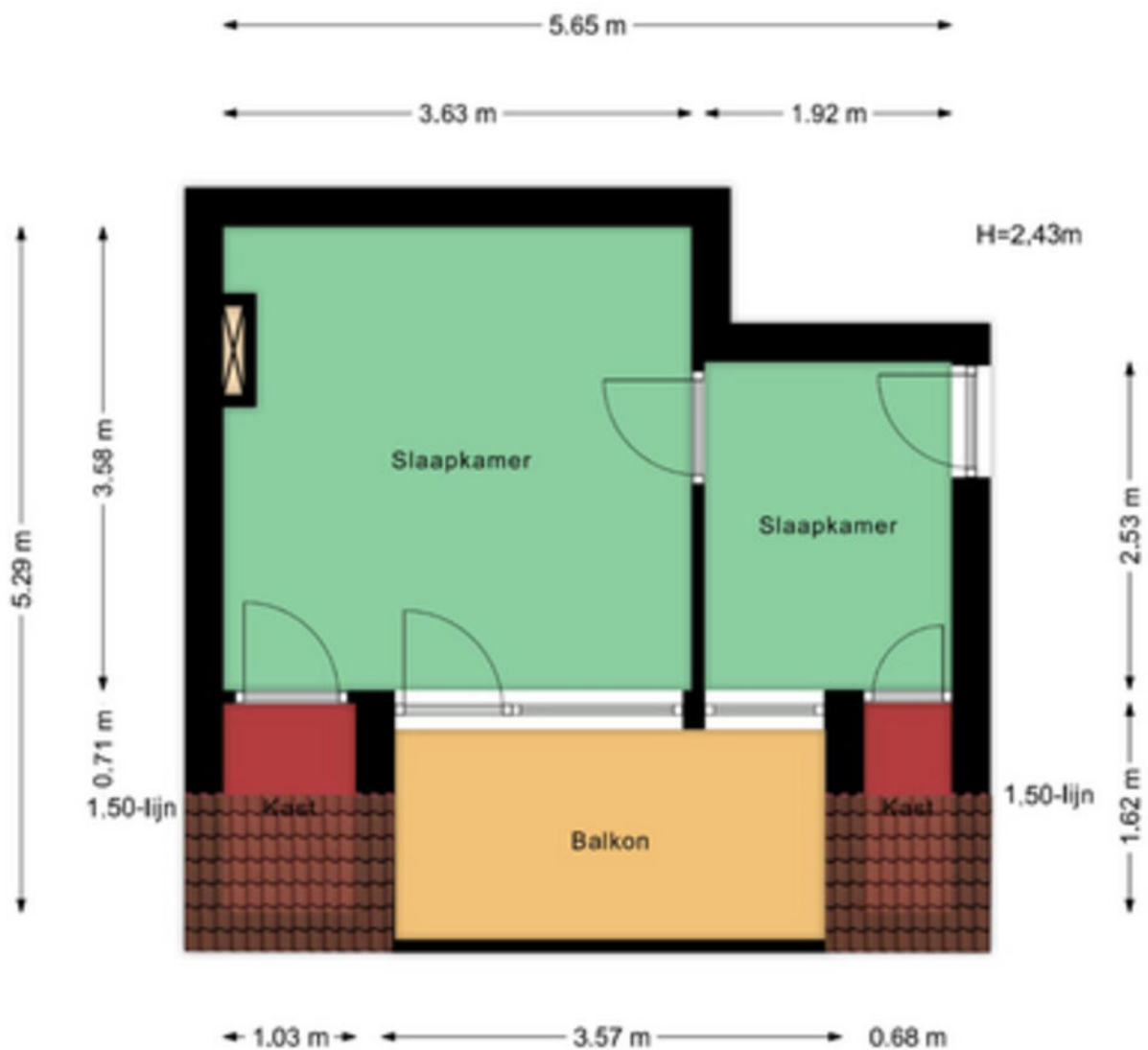


PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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 - DERDE 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.



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

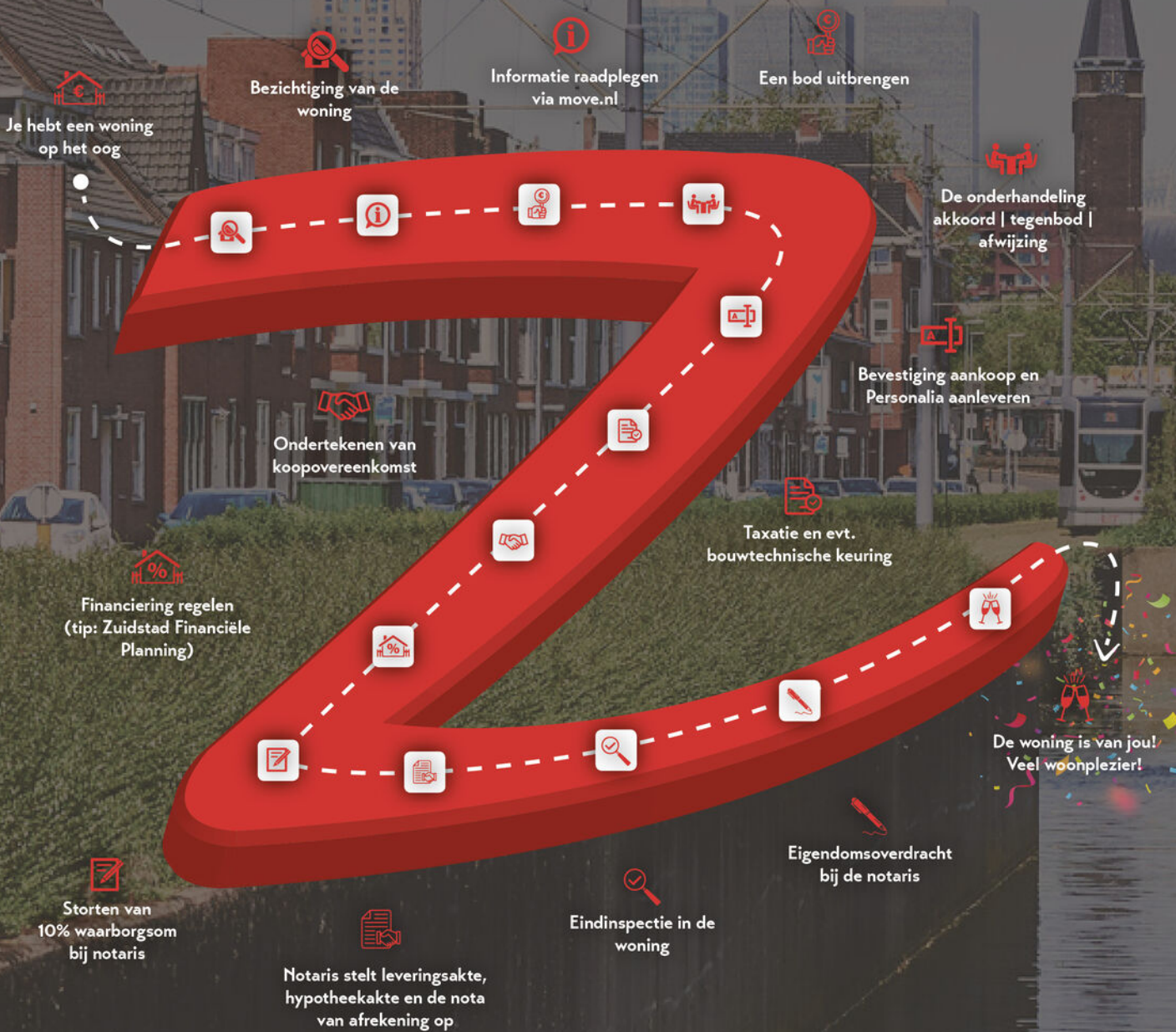


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je wilt.

De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en driekamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: ongeveer 75%. De vooroorlogse wijk is van alle gemakken voorzien en is voor veel jonge mensen het beginpunt van hun wooncarrière. Carnisse zit in de lift. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd en gebouwd in de wijk. Ontdek de verrassend groene straten en singels!



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!

IIII NWWW



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

