



3035 VT ROTTERDAM

# WOELWIJKSTRAAT 54 A



BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.



47 m<sup>2</sup> wonen



0 slaapkamers



1894



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.

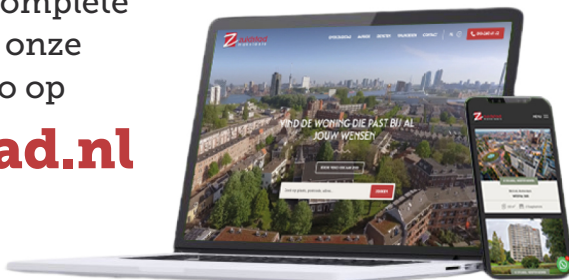
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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](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

Bieden vanaf prijs	€ 275.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg; kan snel

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1894
Soort Dak	Zadeldak met pannen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	47 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	171 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	1 (Waarvan 0 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1e woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2014

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Rotterdam, sectie W, nummer 6061, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 75,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	72 m <sup>2</sup> (1514 cm diep en 519 cm breed)
Ligging Tuin	Zuid
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER WOELWIJKSTRAAT 54 A



## WIL JE EEN BLOEMENTUIN IN DE STAD?

Ervaar de gezelligheid van het Oude Noorden en stap binnen in je nieuwe thuis aan de Woelwijkstraat 54-A. Het gaat om een gezellige, verzorgde en indertijd verbouwde benedenwoning (studio) met daarbij een royale achtertuin van ca. 78 m<sup>2</sup>, waar je volop je tuin ideeën kwijt kunt.

Het Oude Noorden is een oer-Rotterdamse wijk met gezellige vooroorlogse straatjes, prachtige singels, stoere kades en ruime pleinen. Jong, oud, studenten, kunstenaars, ondernemers en winkeliers wonen en werken naast elkaar in de bekendste wijk van het stadsdeel Rotterdam-Noord. De wijk bruist! De gemeente vernieuwt straten, stoepen en werkt aan groen en de herinrichting van pleinen zoals je er een aantreft in de Woelwijkstraat. Steeds meer Rotterdammers buiten de wijk ontdekken het Oude Noorden. Op de fiets of met het OV sta je binnen mum van tijd in het bruisende centrum van een wereldstad. Na 5 minuten fiets je al over de Meent. Wil je naar Rotterdam Centraal, dan pak je een mooi route langs de Noordsingel naar het station en als je liever de tram pakt, dan stoppen er diverse om de hoek.

Persoonlijke noot verkoper:

"Wij hebben altijd heel prettig in deze stadswoning gewoond; met iedere zaterdag een leuke markt op het plein waar van alles te ontdekken was; gezelligheid te vinden is en rust te pakken is. We hebben altijd enthousiast de tuin gebruikt en brachten daar in de zomer altijd veel tijd door. Met groente en fruit uit eigen tuin en bossen vol bloemen. We missen de binnentuin en de vriendelijke burens."

Hartelijk welkom voor een afspraak!

Indeling:

- \* Begane grond (bel-etage); open entree voorzien van laminaatvloer.
- \* Open keuken voorzien van laminaatvloer en verzorgd keukenblok met apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.
- \* Leef-/slaapkamer voorzien van laminaatvloer, meterkast en cv-ruimte. Vanuit de woonkamer kom je via het balkon in de achtertuin.
- \* Badkamer voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, wastafel en toilet.
- \* Diepe achtertuin (ca. 72 m<sup>2</sup>) met berging en achterom.

Algemeen:

- \* Het Oude Noorden valt NIET onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning kan kopen voor de verhuur. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is voorzien van kunststof (voorzijde) en houten (achterzijde) kozijnen, voorzien van dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2014)
- \* 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.

**BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.**





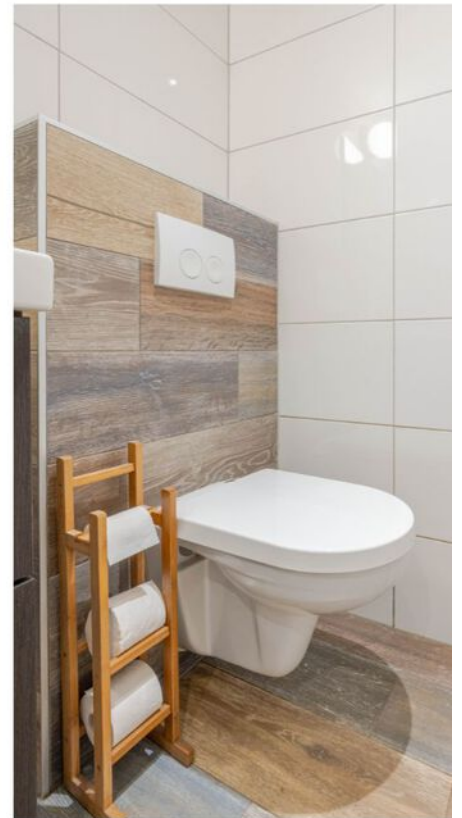


OPEN KEUKEN  
VOORZIEN VAN  
INBOUWAPPARATUUR











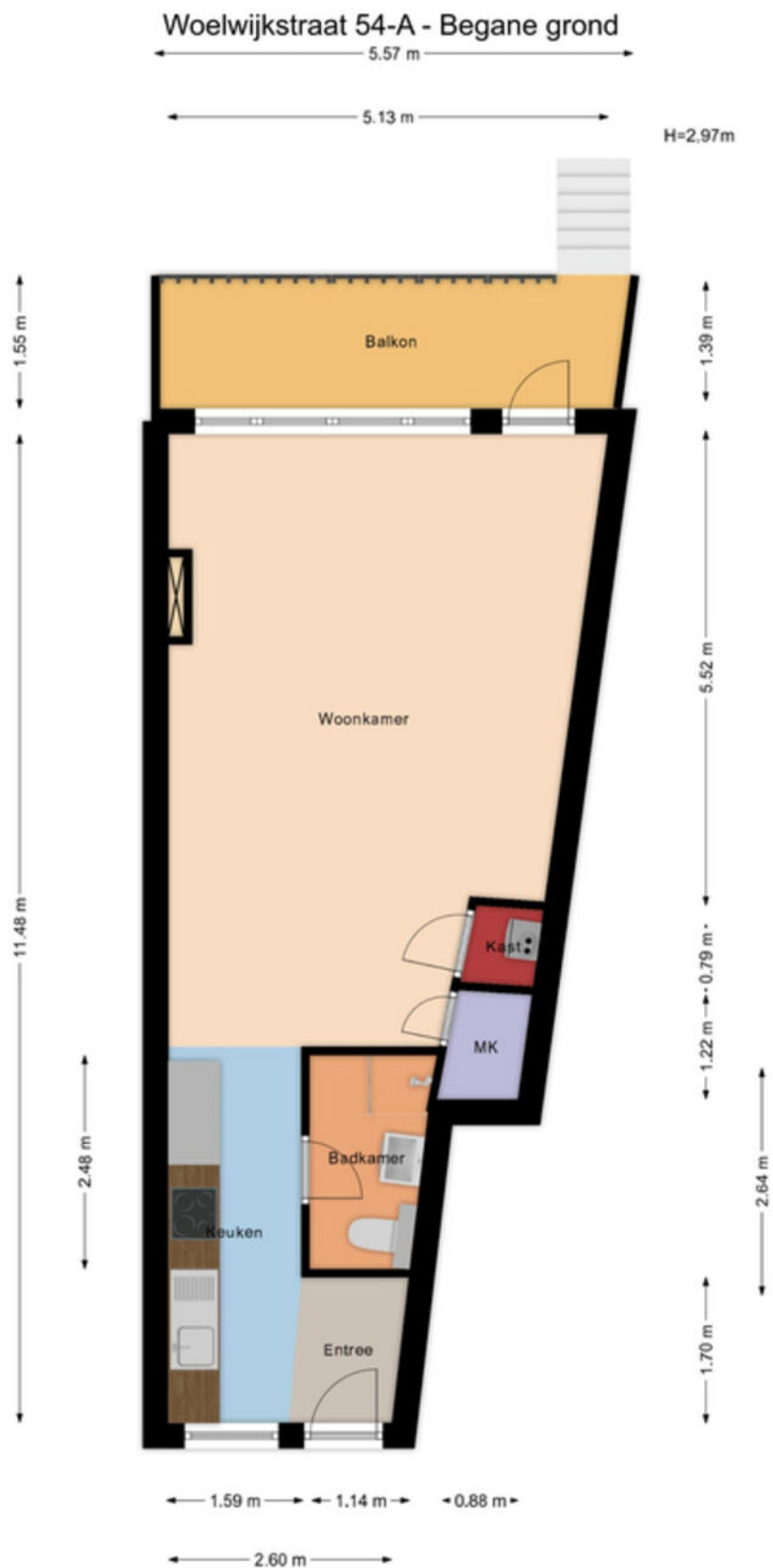








# PLATTEGROND

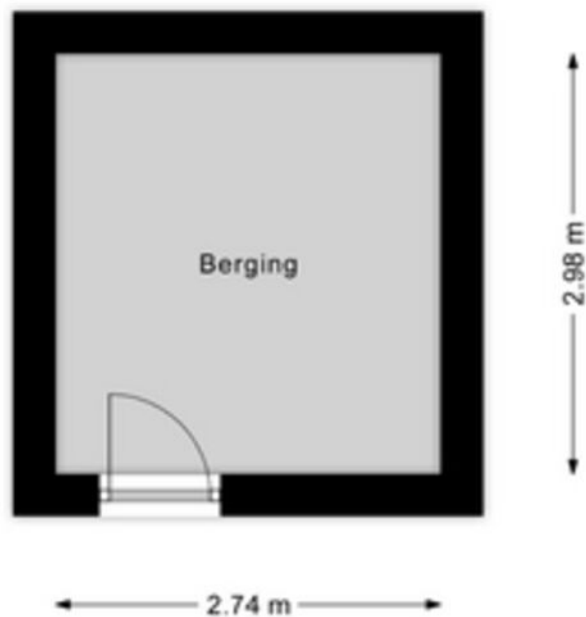


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND



## Woelwijkstraat 54-A - Berging



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
<b>Woning - Interieur</b>			
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	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

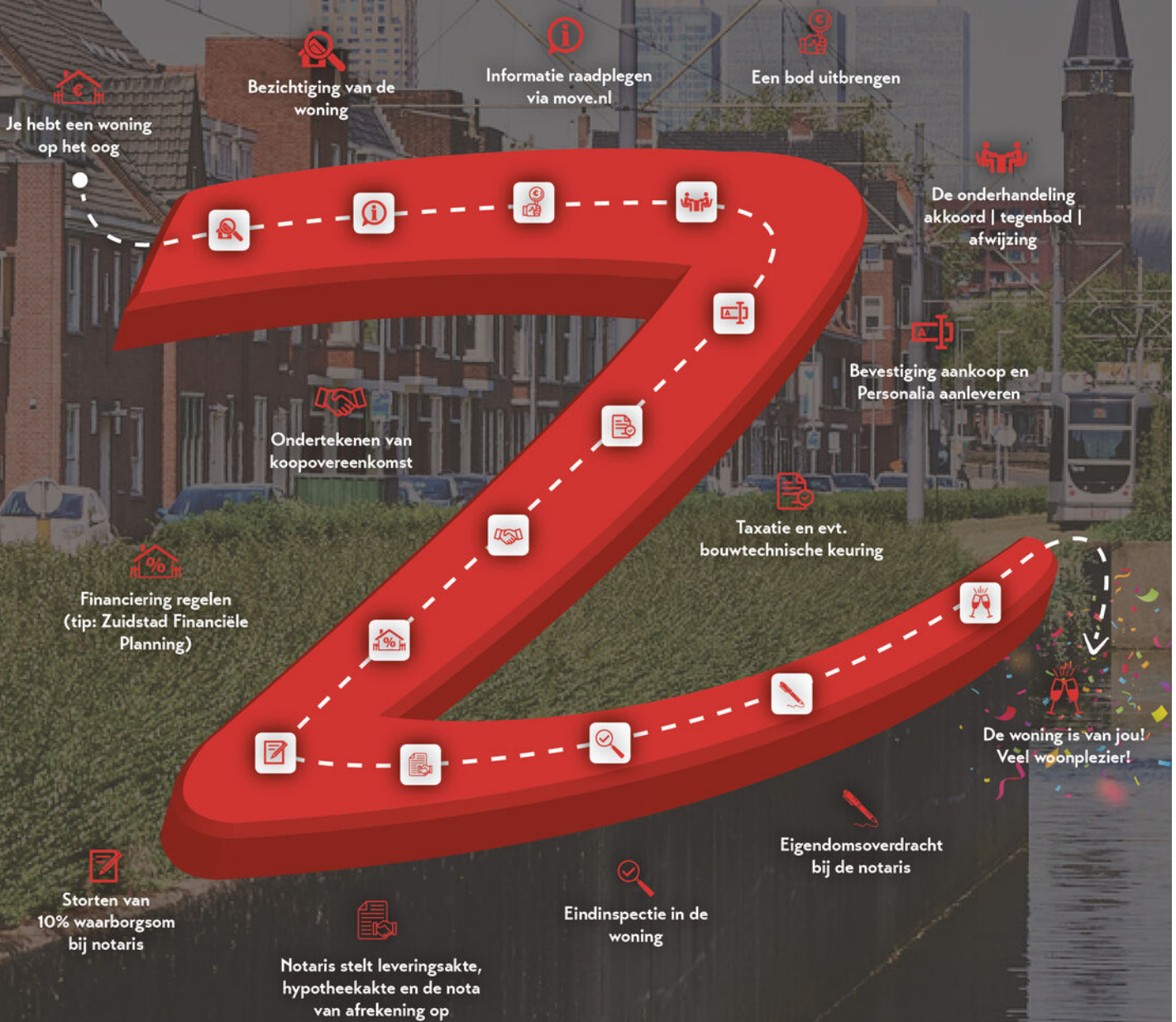
# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Een deel van de vaste planten uit de tuin zal meegaan; dit is nader overeen te komen. De fruitbomen, rozen en hortensia's gaan in ieder geval mee.		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





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



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

