



3082 AS ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 90 D



VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.



105 m² wonen



2 slaapkamers



2006



4e 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

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Galerijflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	105 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	8 m ²
Externe Bergruimte	7 m ²
Inhoud	304 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De vierde verdieping
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, lift

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2006

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente, Charlois sectie, E nummer, 5042
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 243,09 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan park
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon, gelegen op het noordwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeergarage, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 90 D



TOPLOCATIE: RUIM EN LICHT 3/4-KAMERAPPARTEMENT (CA. 105 M², ENERGIELABEL A) MET VRIJ UITZICHT EN EIGEN PARKEERPLAATS IN OUD-CHARLOIS.

Dit verzorgde appartement is gelegen op de vierde verdieping van een modern complex uit 2006, voorzien van een lift en een afgesloten parkeergarage. De ligging van het appartement is aan de Boergoensestraat met vrij uitzicht over het Karel de Stoute park en heeft een fijne lichtinval in de woning.

De royale woonkamer vormt het hart van het appartement en geeft direct een open en ruimtelijk gevoel. De open keuken sluit hier naadloos op aan en biedt volop mogelijkheden om gezellig te koken. Vanuit de woonkamer bereik je het zonnige, inpandige balkon waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers, een moderne badkamer, een separate toiletruimte en een praktische inloopkast. In de onderbouw bevindt zich bovendien een berging met een vide voor extra opslag en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, een groot pluspunt in deze omgeving.

De woning is vanaf de oplevering uitgevoerd als een 3-kamerappartement, indeling kan naar wens vrij eenvoudig als 4-kamerwoning worden ingericht. Door de ruime opzet en de aanwezigheid van een lift is het appartement overigens levensloopbestendig.

De locatie in Oud-Charlois is bijzonder aantrekkelijk. De wijk staat bekend om haar karakteristieke bebouwing en historische uitstraling en is volop in ontwikkeling. De voorzieningen zijn bijzonder aantrekkelijk, zo is er op de begane grond van het complex een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeut en apotheek aanwezig. Tram- en bushaltes liggen op enkele

minuten loopafstand en ook het stadscentrum is snel bereikbaar. Aan de rand van de wijk bevindt zich het Zuiderpark, het grootste stadspark van de stad, met uitgebreide recreatiemogelijkheden. Daarnaast zijn winkelcentrum Zuidplein en het bijbehorende bus- en metrostation eenvoudig te bereiken. Via de Dorpsweg zijn de Maastunnel en de A15 snel toegankelijk.

Persoonlijke noot verkopers:

"Na 20 jaar is het nog steeds een fantastisch fijn appartement met veel privacy en fijne burens."

Kortom: een ruim en compleet appartement op een centrale locatie, ideaal voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen. Je bent van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

- * Gesloten entree met postbussen, bellentableau, toegang tot de bergingen, parkeergarage en de lift.
- * Afgesloten parkeergarage met een eigen parkeerplaats.

Vierde verdieping:

- * Woningentree; brede hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, gangkast en toegang tot alle vertrekken.
- * Toiletruimte met wandtoilet, hoekfonteintje en moderne wandafwerking.
- * Gezellige zeer ruime woonkamer voorzien van laminaatvloer, keurige wand- en plafondafwerking, open verbinding met de keuken

VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.

LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 90 D



en 2 deuren naar het balkon.

* Keuken voorzien van inbouwkeuken met diverse apparatuur: 5-pits gaskookplaat, combimagnetron, schouw afzuigkap en vaatwasmachine.

* Royaal inpandig balkon aan de voorzijde, gelegen op het noordwesten met betegeling en een glazen afscheiding.

* Ruime inloopkast voorzien van laminaatvloer.

* Moderne badkamer met inloopdouche, wastafel, wasmachine-aansluiting, betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots.

* Slaapkamer I aan de galerijzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

* Slaapkamer II aan de galerijzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

* Berging ca. 7 m², inclusief 4 m² vide in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel A, geldig tot 2 maart 2036

* Actieve VvE!

* De wijk 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 hardhouten raamkozijnen met dubbele beglazing.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een eigen combiketel en WTW-systeem (Remeha, 2006).

* 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. 105 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 8 m²

* Externe bergruimte ca. 7 m² (incl. 4 m² vide)

* Inhoud ca. 304 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 203,09 per maand
Bijdrage V.v.E parkeerplaats	: € 40,-- per maand
Bouwjaar woning	: 2006
Oplevering	: In onderling overleg

DE WONING IS
VOORZIEN VAN TWEE
SLAAPKAMERS





DE WONING IS
GELEGEN IN DE WIJK
CHARLOIS







VRIJ UITZICHT OP
GROEN!

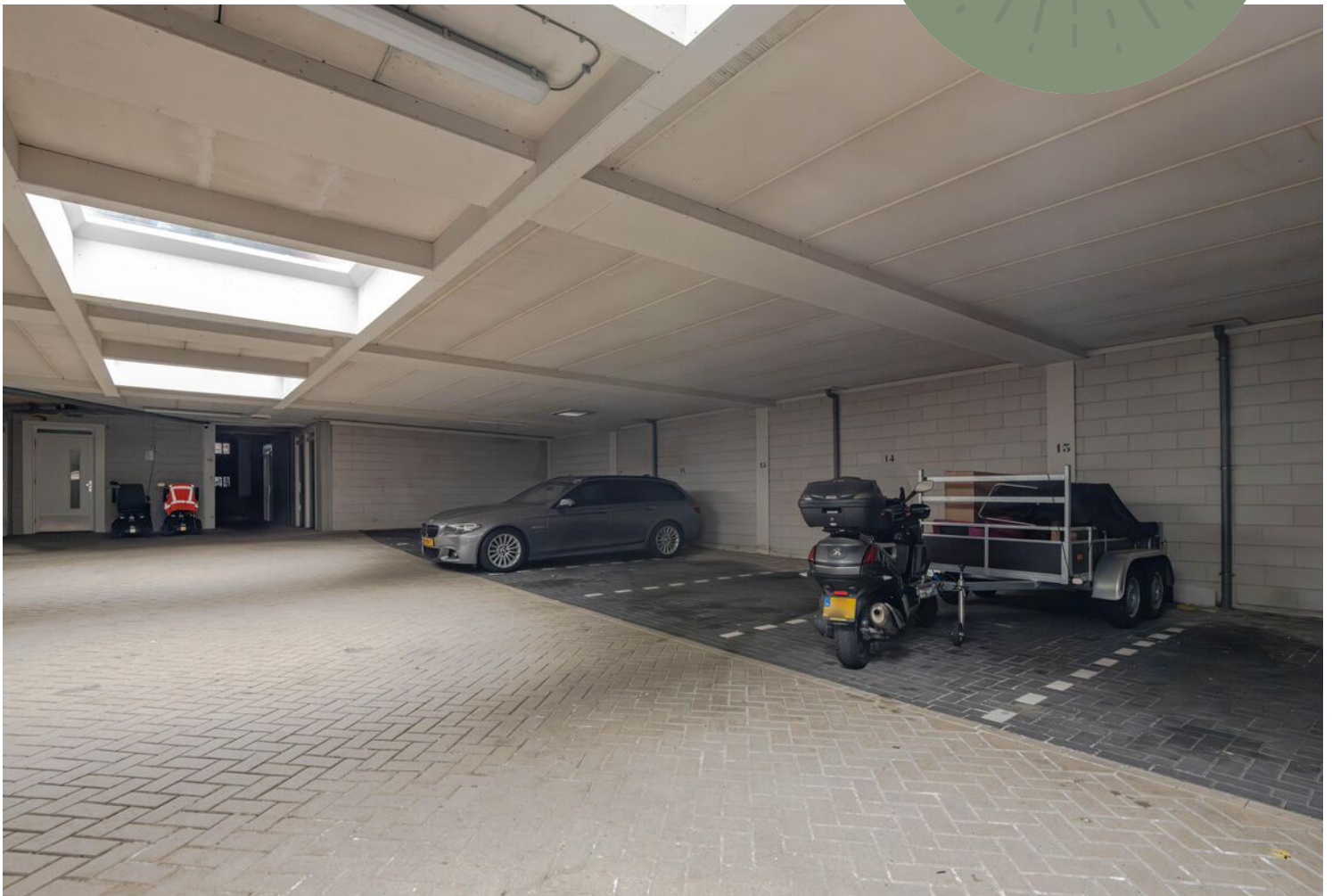








AFGESLOTEN
PARKEERGARAGE MET
EEN EIGEN
PARKEERPLAATS

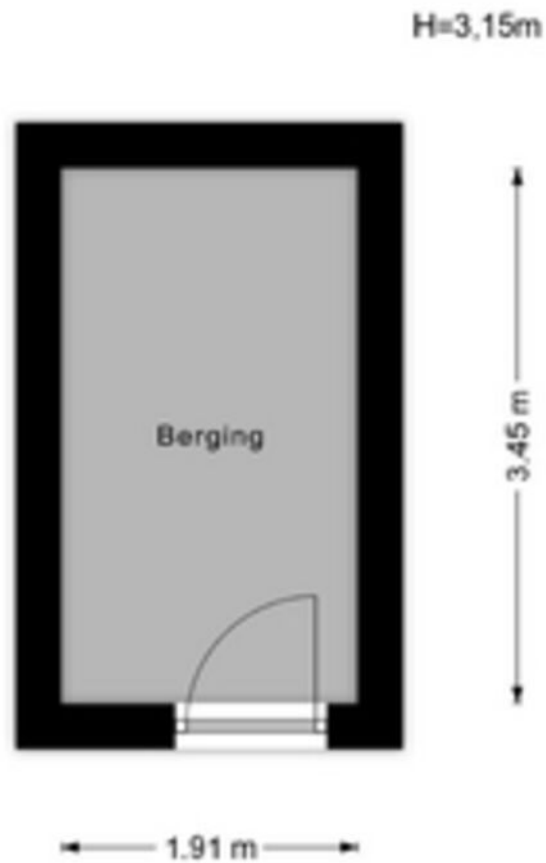


PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING



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 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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
alle kasten in inloopkast	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Badkamer meubel zwart		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			



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 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

