



3082 AS ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 90 L



VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.



108 m² wonen



2 slaapkamers



2006



5e 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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	108 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	13 m ²
Externe Bergruimte	10 m ²
Inhoud	325 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2025

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois E 5042
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 181,25
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Dakterras
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 90 L



HIER WOON JE RUIM, LICHT EN COMFORTABEL, MET DE STAD BINNEN HANDBEREIK EN EEN ZONNIG DAKTERRAS ALS FIJNE EXTRA!

Stel je voor: thuiskomen in een ruim appartement met ligging aan en vrij uitzicht over het Karel de Stoutepark, genieten van een zonnig dakterras en je auto veilig parkeren in je eigen afgesloten parkeergarage. Dit 3-kamerappartement van circa 108 m² (op eigen grond) ligt op de vijfde verdieping van een modern complex uit 2006 in Oud-Charlois. Met energielabel A, een lift en een prettige lichtinval vormt het een comfortabele basis voor jarenlang woonplezier.

De woonkamer is royaal opgezet en heeft dankzij de speelse indeling een verrassend ruimtelijk karakter. De open keuken sluit hier mooi op aan en nodigt uit tot gezellig koken en samenzijn. Vanuit de woonkamer bereik je de tweede slaapkamer/werkkamer, die direct toegang geeft tot het zonnige dakterras. De woning beschikt over twee slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een aparte wasruimte. Praktisch gemak is volop aanwezig dankzij de vaste voorzieningen, de ruime berging (10 m²) in de onderbouw en de eigen parkeerplaats in de afgesloten garage.

Ook buiten de woning is het aangenaam wonen. Het complex biedt op de begane grond onder andere een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en apotheek. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je terecht in de omgeving, terwijl tram- en bushaltes (o.a. de snelbus naar Rotterdam-Centraal) op korte loopafstand liggen. Het centrum van Rotterdam is eenvoudig bereikbaar per auto, OV en fiets en voor ontspanning liggen 'de kop van Charlois' met haar prachtige ligging aan rivier de Maas en zicht op de skyline van Rotterdam, en het Zuiderpark dichtbij. Ook winkelcentrum Zuidplein en metrostation Maashaven zijn goed bereikbaar.

Een royaal appartement met een fijne buitenruimte, een vrij uitzicht en een eigen parkeerplaats op een centrale plek in Rotterdam. Zie jij jezelf hier al wonen? We verwelkomen je graag tijdens een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

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

Vijfde verdieping:

- * Woningentree; royale hal voorzien van gietvloer, meterkast, schuifwandkast en toegang tot alle vertrekken.
- * Toiletruimte met duobloktolietopstelling, hoekfonteinje en deels lichte betegeling.
- * Wasruimte voorzien van de opstelling van de C.V.-combiketel (Intergas, 'Xtreme', 2025), WTW-installatie en de witgoed aansluitingen.
- * Gezellige zeer ruime woonkamer voorzien van laminaatvloer, keurige wand- en plafondafwerking, open verbinding met de keuken en een deur naar de tweede slaapkamer.
- * Keuken voorzien van inbouwkeuken met diverse apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.

LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 90 L



* Badkamer met douchecabine voorzien van onder andere jet streams en een regendouche, wastafelmeubel en lichte betegeling.

* Slaapkamer I voorzien van een kurkvloer, strakke wanden en plafond en een schuifwandkast met verlichting.

* Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond en een deur naar het dakterras.

* Royaal dakterras (ca. 13 m²) gelegen aan het park, op het dak van het complex, voorzien van vlondertegels en een glazen afscheiding.

* Berging van 10 m² in de onderbouw van het complex.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel A, geldig tot 11 december 2027.

* 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 (HR+).

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een eigen combiketel en WTW-systeem (Intergas, 2025).

* 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. 108 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 13 m²

* Externe bergruimte ca. 10 m²

* Inhoud ca. 325 m³

Bijdrage V.v.E. : € 181,25 per maand

Bijdrage V.v.E parkeerplaats : € 40,-- per maand

Bouwjaar woning : 2006

Oplevering : In onderling overleg

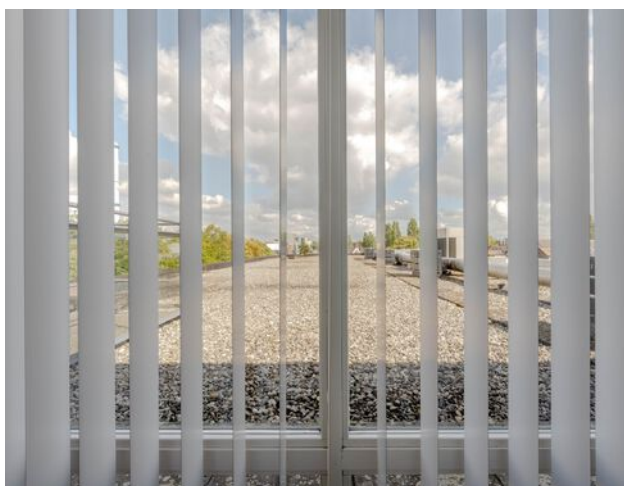
WONEN MET VEEL
LICHTINVAL DOOR
DE HOGE RAAM-
PARTIJEN

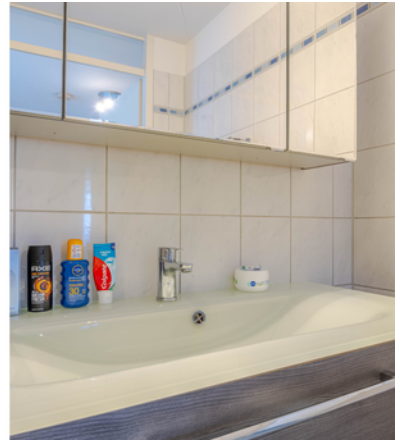


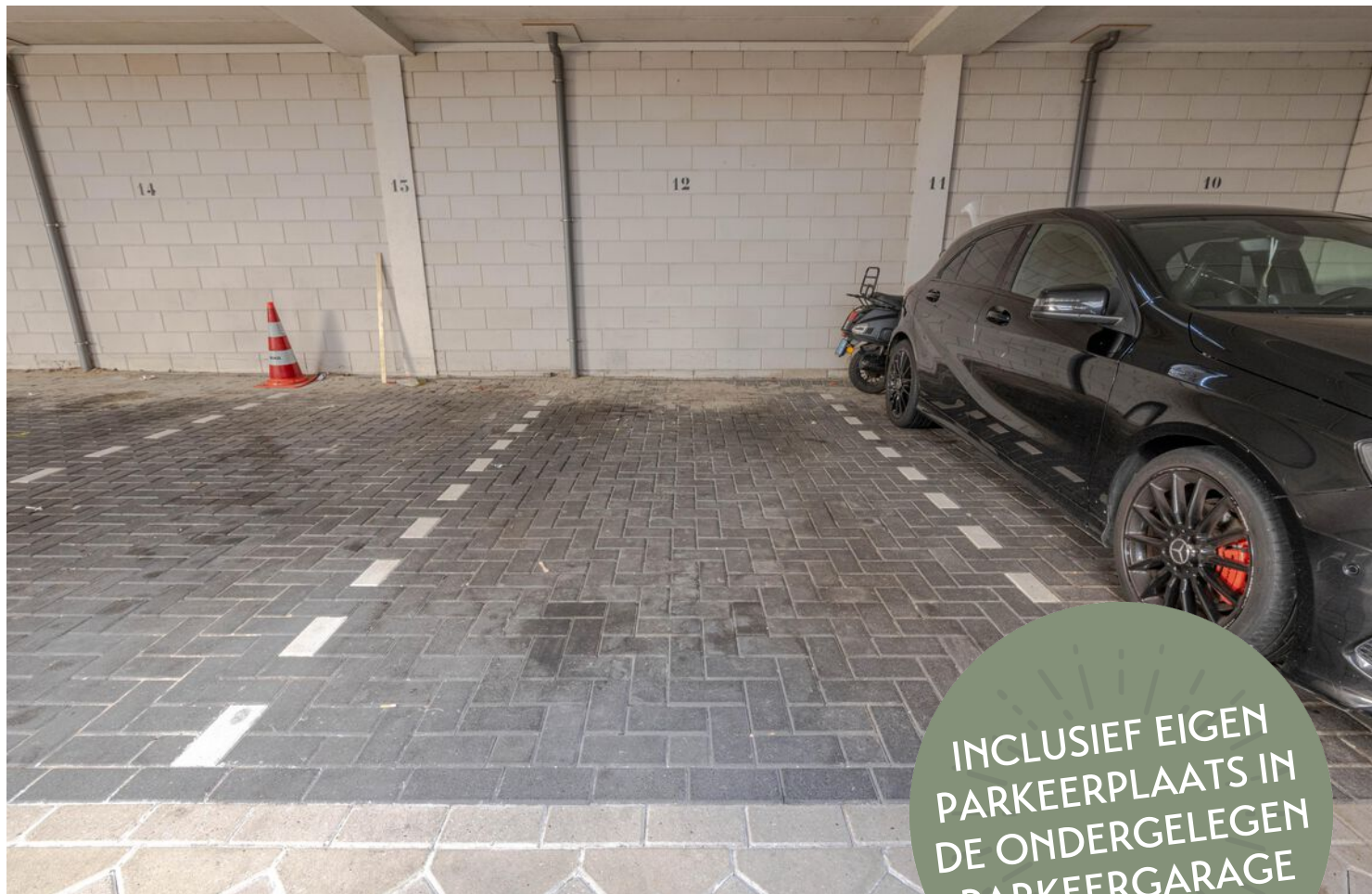












INCLUSIEF EIGEN
PARKEERPLAATS IN
DE ONDERGELEGEN
PARKEERGARAGE



PLATTEGROND



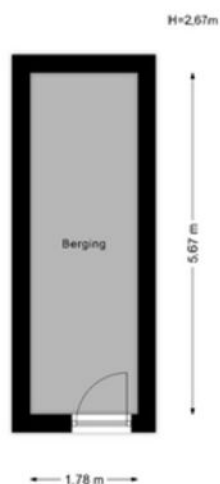
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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



Wolphaertsbocht 90-L - 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.

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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
2 grote inbouwkasten hal + slaapkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen			x
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Kurkvloer slaapkamer	x		
Gietvloer Keuken + Hal	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Dakterras bestrating en -wand	x		
Buitenverlichting	x		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

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

 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

