



**zuidstad**  
makelaars



3081 KR ROTTERDAM

# WOLPHAERTSBOCHT 288 A



VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



109 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1929



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

|            |                |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 275.000 k.k. |
| Oplevering | In overleg     |

## BOUWVORM

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Soort Object | Dubbel benedenhuis                    |
| Soort Bouw   | Bestaande bouw                        |
| Bouwjaar     | 1929                                  |
| Soort Dak    | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 109 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                      | 346 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| Aantal Kamers    | 5 (Waarvan 2 slaapkamers)                   |
| Aantal Woonlagen | 2                                           |
| Gelegen Op       | 1 en 2                                      |
| Voorzieningen    | Tv kabel, schuifpui, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energietabel |  |
| Isolatie     | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming   | Cv ketel                                                                            |
| Warmwater    | Cv ketel                                                                            |

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Charlois, E, 3226 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom    |

## VVE CHECKLIST

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Inschrijving KvK | VvE is niet actief |
|------------------|--------------------|

## BUITENRUIMTE

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Ligging            | Aan drukke weg, in woonwijk                  |
| Tuin               | Achtertuin                                   |
| Achtertuin         | 45 m <sup>2</sup> (9 m diep en 4.98 m breed) |
| Ligging Tuin       | West                                         |
| Balkon / Dakterras | Dakterras, gelegen op het westen             |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen        |



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 288 A



## DUBBELE BENEDENWONING MET TUIN EN EEN ZEE AAN RUIMTE!

Deze royale woning is gelegen aan de Wolphaertsbocht op een centrale locatie ten opzichte van veel voorzieningen. Naast een aantrekkelijke tuin is er op de eerste verdieping nog eens een dakterras, waar het heerlijk tafelen is in de zomermaanden! Met 109 m<sup>2</sup> is er boven en beneden een woonvertrek, verschillende slaapkamers en 2 badkamers. De keukenruimte is gelegen op de eerste verdieping en is een echte woonkeuken met toegang tot het terras. Een prachtige woning met mogelijkheden. Zie jij jezelf hier al wonen?

Het appartement heeft een mooie ligging als het gaat om uitvalswegen en bereikbaarheid. In de straat zijn verschillende (buurt)winkels en eetgelegenheden en op loopafstand is de tramhalte aan de Pleinweg. Daarnaast ben je zowel met de auto als met de fiets in een mum van tijd middels de Maastunnel in het centrum van de stad! Het Hart van Zuid, wat is gelegen aan het einde van de Pleinweg, is volop in ontwikkeling. Hier tref je Winkelcentrum Zuidplein met daarbij het bus- en metrostation als ook het 50-meter banen zwembad, het Kunstenpand en leuke eettentjes. Ter hoogte van het Ahoy-complex ligt het Zuiderpark.

Maak een afspraak en bekijk de woning zelf!

### Indeling:

#### Begane grond:

- \* Eigen woningentree vanaf de straat.
- \* Woonkamer voorzien van vinylvloer, strakke wanden, vaste kasten, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot tussenkamer en gang naar de achterzijde van de woning.

- \* Toiletruimte voorzien van betegeling, wandtoilet en fonteintje.
- \* Gang met meterkast en toegang tot de slaapkamer.
- \* Slaapkamer voorzien van vinylvloer en een deur naar een hal met opstelling van de C.V.-ketel, wastafel, deur naar de badkamer en de achtertuin.
- \* Badkamer I met betegeling en doucheopstelling.
- \* Achtertuin gelegen op het westen, voorzien van grind en enkele bomen.

### Eerste verdieping/verdieping

- \* Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken.
- \* Toiletruimte voorzien van betegeling, wandtoilet en fonteintje.
- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, erker en strakke wanden en plafond.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.
- \* Woonkamer II/ woonkeuken voorzien van laminaatvloer, open verbinding met de keukenruimte en een deur en schuifpui naar het dakterras.
- \* Woonkeuken voorzien van laminaatvloer, inbouwkeuken voorzien van gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie en afzuigkap.
- \* Dakterras aan de achterzijde gelegen op het westen, voorzien van betegeling.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.

**VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 288 A



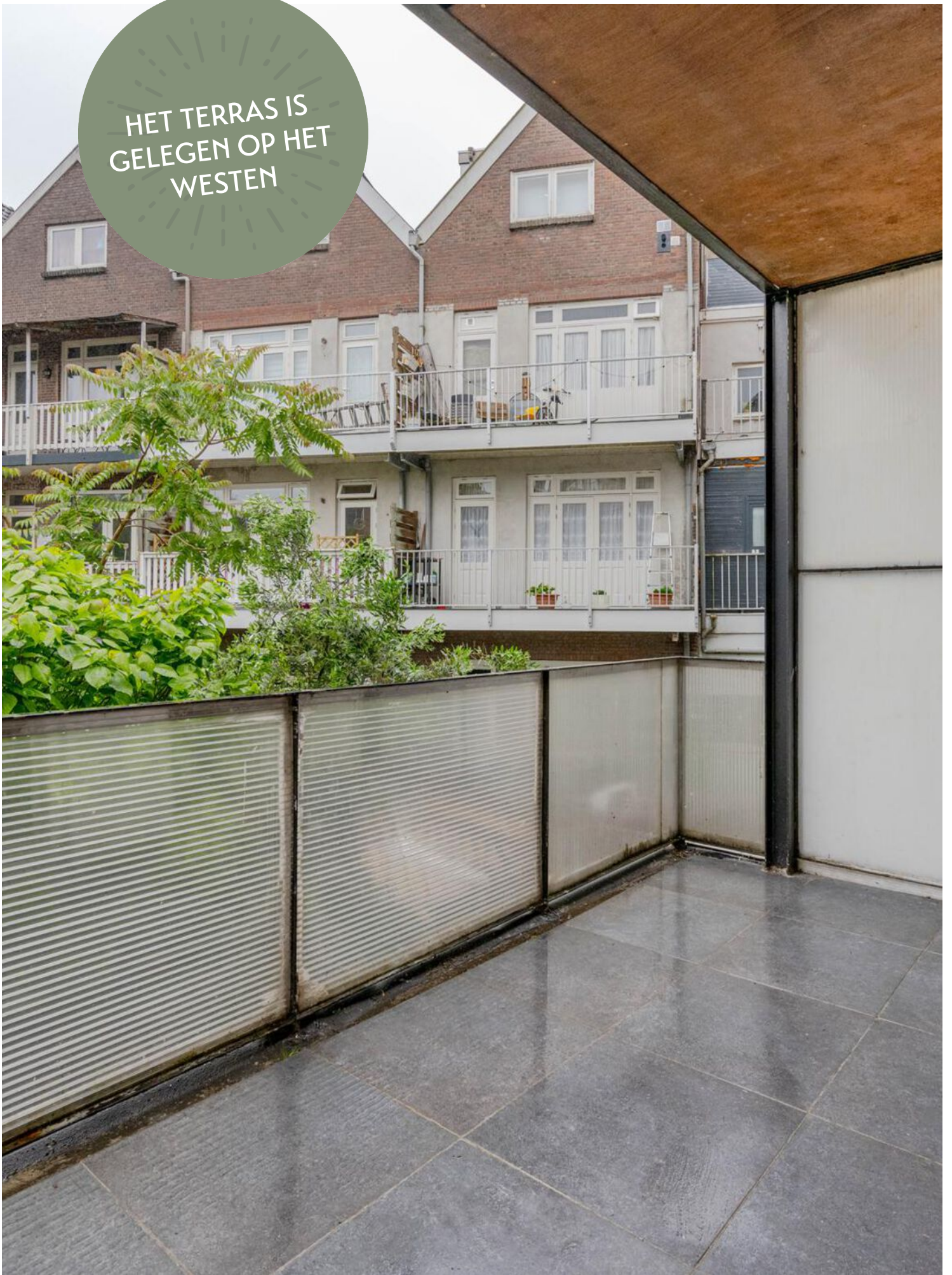
- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 27-05-2035.
- \* De Tarwewijk valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel.
- \* 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.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 109 m<sup>2</sup>
- \* Gebouw gebonden buitenruimte 12 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 346 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : Niet actief!  
Bouwjaar woning : 1929  
Oplevering : Kan snel

HET TERRAS IS  
GELEGEN OP HET  
WESTEN





EEN MOOIE  
LIGGING QUA  
UITVALSWEGEN EN  
BEREIKBAARHEID







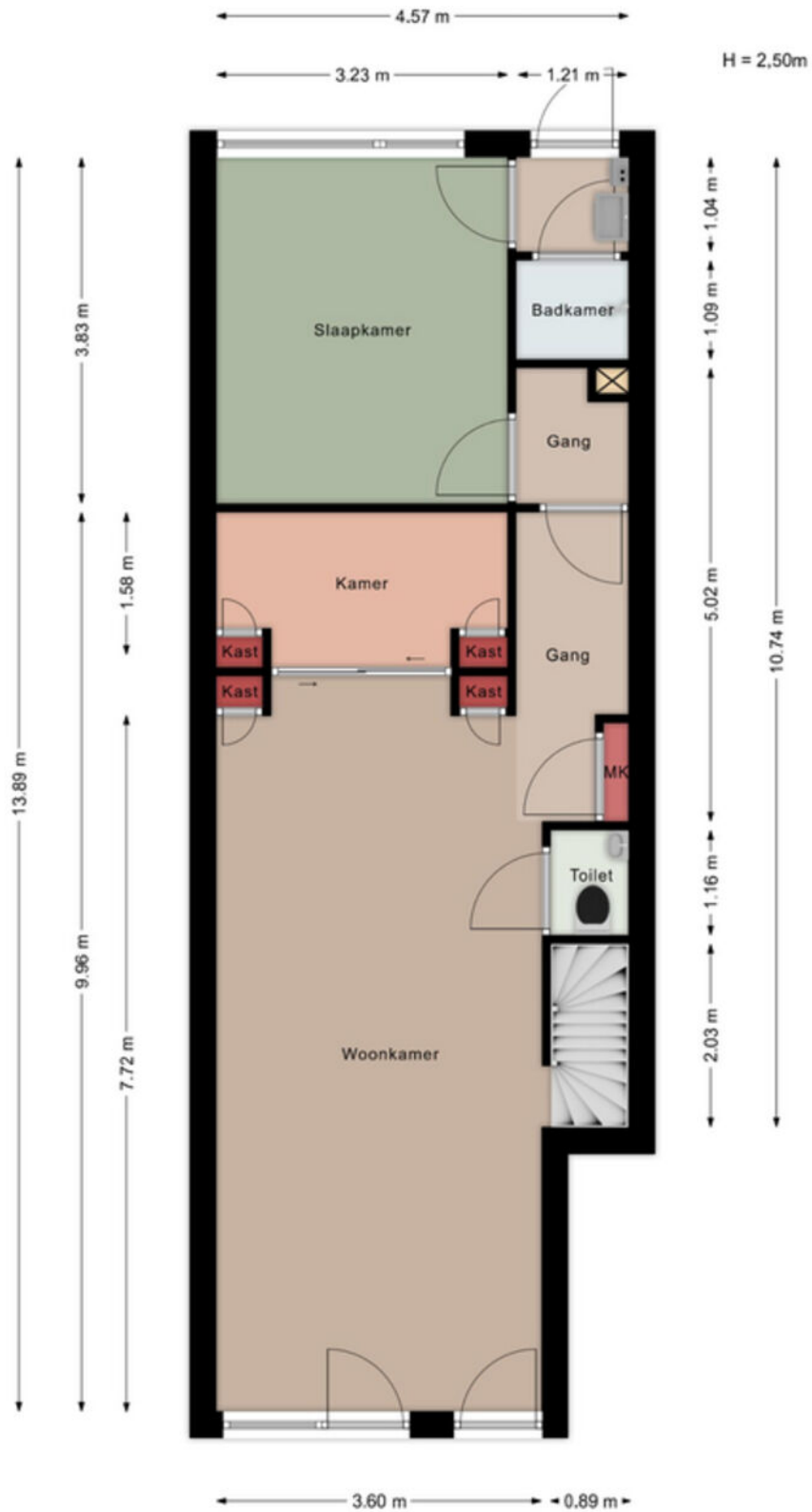






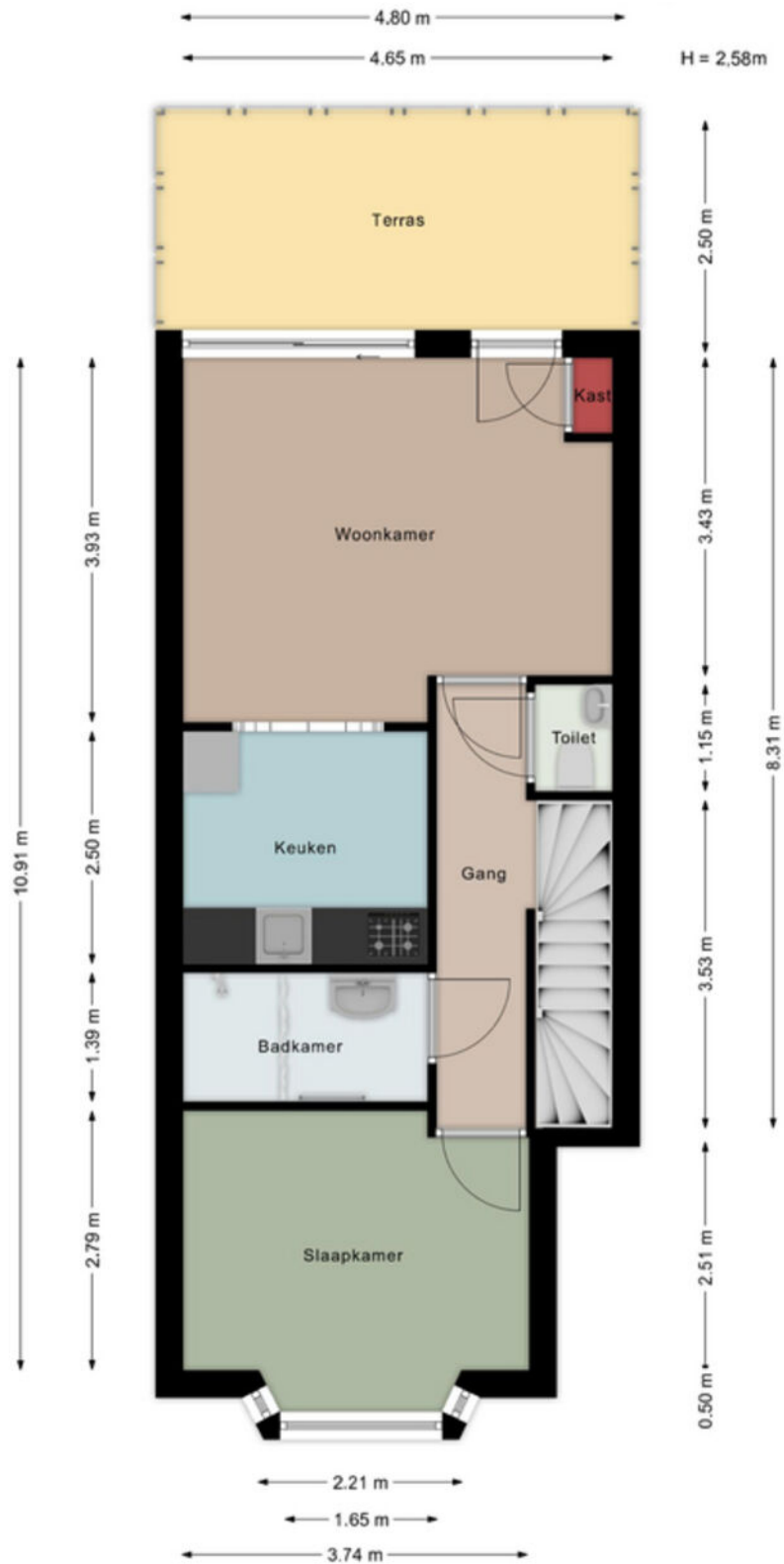


# PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.



TOP LIGGING!  
HOTSPOTGEBIEDEN  
IN OMGEVING.

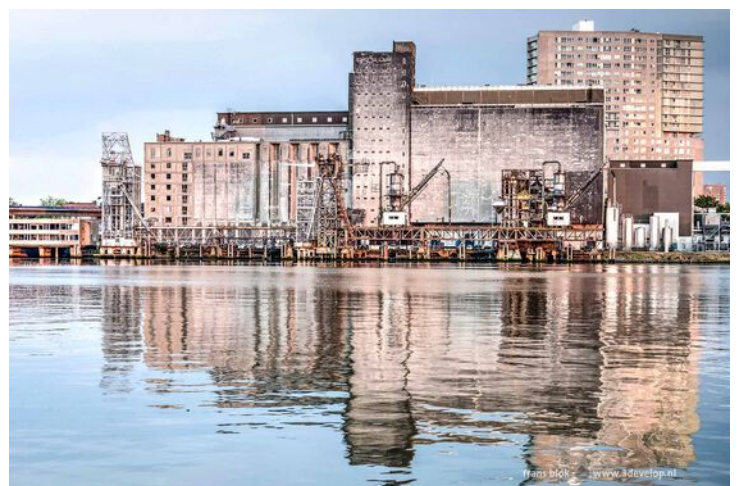
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

# TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsherenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!





# 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](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

