



3081 TH ROTTERDAM

BOELSTRAAT 4 A



VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



64 m² wonen



2 slaapkamers



1937



-e 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.

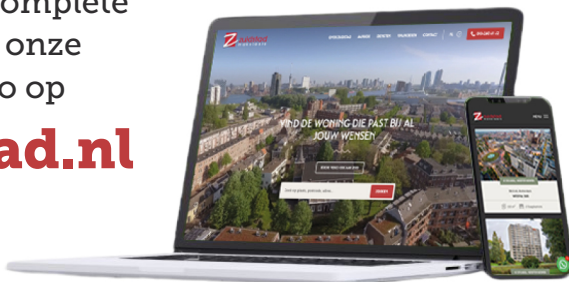
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 265.000 k.k.
Oplevering	Kan snel!

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	64 m ²
Inhoud	223 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	
223 m ³	

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1 woonlaag
Gelegen Op	1e woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 2679, index 15
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

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

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	17 m ² (2.03 m diep en 8.31 m breed)
Ligging Tuin	Zuid
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER BOELSTRAAT 4 A



PAK JE KANS! WONINGEN ALS DEZE ZIJN GEWILD!

Ben jij op zoek naar een instapklare 3-kamer(!) benedenwoning in een bruisende stadswijk? Dan is deze keurig gerenoveerde benedenwoning aan de Boelstraat 4-A een absolute aanrader! Gelegen in het hart van de Tarwewijk, biedt deze sfeervolle 3-kamerwoning niet alleen een praktische indeling en een sfeervolle, knusse achtertuin, maar ook een modern afwerkingsniveau dankzij een grondige renovatie in 2018 én verdere modernisering in 2024, waaronder een splinternieuwe keuken. Welkom thuis!

Het appartement heeft een aantrekkelijke indeling met veel lichtinval. De woonkamer met open keuken biedt een fijne leefruimte. De inbouwkeuken is in 2024 nieuw geplaatst en voorzien van allerlei inbouwapparatuur. De master bedroom beschikt over voldoende ruimte en een praktische kastenwand en de riante, moderne badkamer is onder meer voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Ook de 2e slaapkamer heeft veel lichtinval en biedt zicht op de achtertuin. Deze is compact maar gezellig, met voldoende ruimte voor een zitje en veel privacy. Een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten!

De Tarwewijk is een wijk in opkomst en kenmerkt zich door de karakteristieke bouwstijl, centrale ligging en het steeds rijkere voorzieningenniveau. De woning ligt op een paar minuten afstand van winkelcentrum Zuidplein, het Zuiderpark waar je terecht kunt voor een goede wandeling, het nieuwe Kunstenpand en het recent vernieuwde Ahoy-complex. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed: met metrostation Maashaven of Zuidplein om de hoek, ben je binnen 10 minuten in hartje centrum. Verder is de wijk goed bereikbaar met de

auto en zijn er diverse voorzieningen op loopafstand, zoals supermarkten, scholen en eetgelegenheden.

Persoonlijke noot van de verkopers: "Met veel liefde en zorg hebben we ons appartement tot een waar thuis gemaakt, en we zullen de mooie herinneringen die we hier hebben gemaakt enorm missen. Het gemak van de nabijheid tot de stad en het park is iets waar wij nu nog steeds van profiteren. Hoewel we verder gaan, hopen we dat de volgende bewoners net zo van dit appartement zullen genieten als wij dat hebben gedaan."

Zien is verliefd worden! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Deze instapklare benedenwoning met tuin op een centrale plek in Rotterdam kan zomaar jouw nieuwe thuis worden!

Indeling:

- * Woningentree op de begane grond; tochtportaal en gang voorzien van laminaatvloer en meterkast.
- * Gezellige, lichte woonkamer aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en open verbinding met de keukenruimte.
- * Open keuken voorzien van laminaatvloer, koof met inbouwspots en eigentijdse keukenopstelling (2024) voorzien van inbouwapparatuur; inductie kookplaat, schouw afzuigkap, koel-vriescombinatie, stoomoven, vaatwasmachine en grote spoelbak.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en

VRAAGPRIJS € 265.000 K.K.



LEES ALLES OVER BOELSTRAAT 4 A



een royale kastenwand.

* Moderne badkamer voorzien van inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, vaste kaste met de wasmachine-aansluiting en de opstelling van de C.V.-combiketel, designradiator, mechanische ventilatie, geheel luxe betegeld en verlaagd plafond met inbouwspots.

* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje met meubel, mechanische ventilatie, geheel luxe betegeld en verlaagd plafond met inbouwspot.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestuukte wanden en plafond en 2 raampartijen.

* Knusse achtertuin gelegen op het zuiden, voorzien van houten vlonderdelen, nette en vernieuwde schutting en toegang tot het achterpad.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel D, geldig tot 17 januari 2029.

* 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 (HR++).

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Intergas, 2018).

* De meterkast is in 2024 vernieuwd.

* 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.

Bijdrage V.v.E.

: € 75,- per maand

Bouwjaar woning

: 1937

Oplevering

: Kan snel

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 64 m²

* Inhoud ca. 223 m³

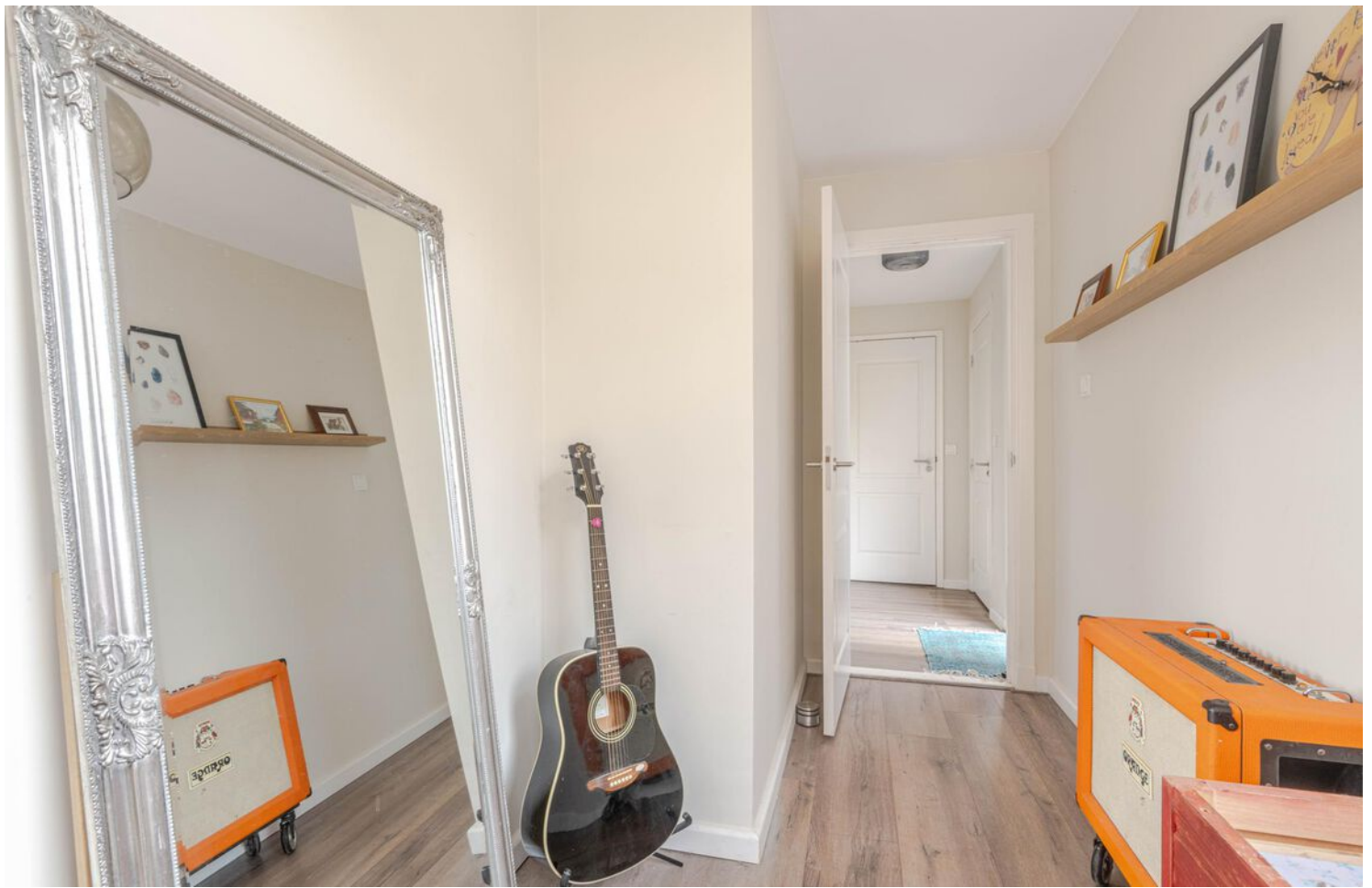
KNUSSE
ACHTERTUIN
GELGENE OP HET
ZUIDEN!













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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Ikea PAX kast in slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
plank boven keukenkasten	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Beplanting		x	
Tuinaanleg/vlonders	x		



TOP LIGGING!
HOTSPOTGEBIEDEN
IN OMGEVING.

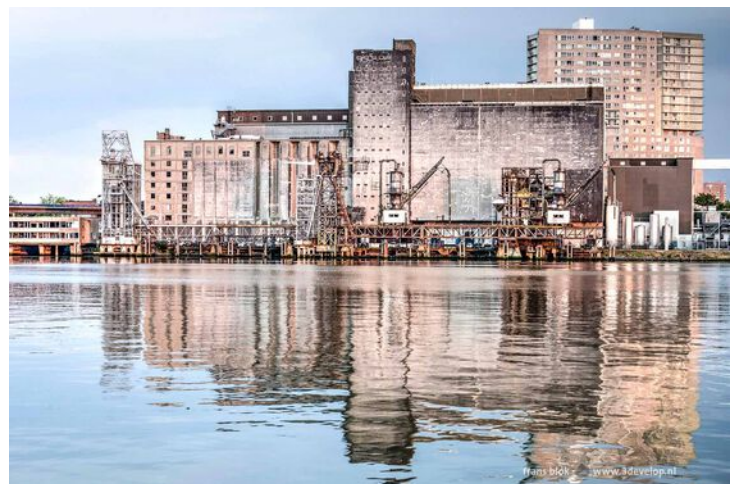
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

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 Mijnsheerenlaan 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


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!



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

