



3083 MN ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 277 B



VRAAGPRIJS € 219.500 K.K.



47 m² wonen



2 slaapkamers



1940



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**



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	€ 219.500 k.k.
------------	----------------

Oplevering	In overleg
------------	------------

BOUWVORM

Soort Object	Portiekwoning
--------------	---------------

Soort Bouw	Bestaande bouw
------------	----------------

Bouwjaar	1940
----------	------

Soort Dak	Zadeldak met pannen
-----------	---------------------

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	47 m ²
-----------------	-------------------

Gebouwgebonden buitenruimte ca	3 m ²
--------------------------------	------------------

Inhoud	154 m ³
--------	--------------------

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
---------------	---------------------------

Aantal Woonlagen	1
------------------	---

Gelegen Op	De eerste verdieping
------------	----------------------

Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie
---------------	----------------------------------

ENERGIE

Energie label	
---------------	---

Isolatie	Dubbel glas
----------	-------------

Verwarming	Cv ketel
------------	----------

Warmwater	Cv ketel
-----------	----------

Cv-ketel	Intergas 2020
----------	---------------

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois E 4405 indexnummer 12
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 70,63 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Gelegen op het zuiden
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 277 B



CENTRAAL WONEN OP EEN LEVENDIGE LOCATIE?

De Wolphaertsbocht 277-B is een verzorgd en direct te betrekken 3-kamer appartement op de eerste verdieping, ideaal voor de starter op de woningmarkt!

De woning is voorzien van een nette laminaatvloer en strakke wanden en plafonds. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd met veel lichtinval en de open keukenruimte mét kookeiland. Er is een ruime badkamer met douchecabine en wastafelmeubel en de separate toiletruimte is voorzien van een fonteintje. Verder krijg je de beschikking over 2 slaapkamers aan de achterzijde, welke beiden toegang hebben tot het balkon wat is gelegen op het zonnige zuiden. Alle kozijnen zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en er is centrale verwarming middels een combiketel (2020).

Het appartement is gelegen op een gezellige locatie nabij veel openbare voorzieningen; een tramhalte schuin tegenover de woning, met de fiets binnen 15 minuten in hartje centrum (via de Maastunnel), Katendrecht of de Kop van Zuid, uitstekende winkelfaciliteiten zoals diverse supermarkten, bakkers, slagers, eetgelegenheden en avondwinkel op loopafstand en met de auto ben je binnen korte tijd op de omliggende snelwegen.

Indeling:

- * Open portiek met trapopgang naar de eerste verdieping.
- * Achter de appartementencomplexen bevindt zich een eigen schuur.

Eerste verdieping:

- * Woningentree; gang voorzien van laminaatvloer,

vaste kast met de wasmachine-aansluiting, meterkast; toegang tot de verschillende vertrekken.

- * Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond met sierlijst en spotjes, open verbinding met de keukenruimte.
- * Keukenruimte voorzien laminaatvloer en moderne inbouwkeuken met kookeiland en inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, vaatwasmachine, koelkast en vrieskast.
- * Badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en lichte betegeling.
- * Toiletruimte voorzien van duoblok-toiletopstelling, fonteintje en betegeling.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en een deur naar het balkon aan de achterzijde.
- * Balkon aan de achterzijde gelegen op het zuiden.

- * Eigen berging op de binnenplaats achter de woning.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 29 september 2035.
- * De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al

VRAAGPRIJS € 219.500 K.K.



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 277 B



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 (Intergas, 2020).

* 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 47 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m²

* Inhoud ca. 154 m³

Bijdrage V.v.E. : € 70,63 per maand

Bouwjaar woning : 1940

Oplevering : Kan spoedig

BALKON GELEGEN OP
HET ZUIDEN









PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE



Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je wilt.

De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en driekamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: ongeveer 75%. De vooroorlogse wijk is van alle gemakken voorzien en is voor veel jonge mensen het beginpunt van hun wooncarrière. Carnisse zit in de lift. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd en gebouwd in de wijk. Ontdek de verrassend groene straten en singels!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting 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!

||||NWWI



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

