



3083 MX ROTTERDAM

# WOLPHAERTSBOCHT 262 A



BIEDEN VANAF: € 250.000 K.K.



66 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1949



2e 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 | € 250.000 k.k. |
|------------|----------------|

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

## BOUWVORM

|              |             |
|--------------|-------------|
| Soort Object | Portiekflat |
|--------------|-------------|

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

|          |      |
|----------|------|
| Bouwjaar | 1949 |
|----------|------|

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| Soort Dak | Plat dak met bitumineuze dakbedekking |
|-----------|---------------------------------------|

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Woonoppervlakte | 66 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 2 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------|

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Externe Bergruimte | 11 m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------------------|

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 225 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

## INDELING

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

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

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Gelegen Op | De tweede verdieping |
|------------|----------------------|

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

## ENERGIE

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

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

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois E 4491 indexnummer 41 |
| Eigendomssituatie     | Volle eigendom                          |

## VVE CHECKLIST

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Inschrijving KvK       | Ja                 |
| Jaarlijkse Vergadering | Ja                 |
| Periodieke Bijdrage    | € 177,65 per maand |
| Reservefonds Aanwezig  | Ja                 |
| Onderhoudsplan         | Ja                 |
| Opstalverzekering      | Ja                 |

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin               | Geen tuin                                       |
| Balkon / Dakterras | Gelegen op het westen                           |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 262 A



## INSTAPKLAAR WOONGENOT!

JE vindt het aan de Wolphaertsbocht 262-A. Deze gerenoveerde en strak afgewerkte 3-kamerwoning heeft een speelse indeling en is gelegen op de eerste verdieping schuin tegenover tramhalte Pleinweg, een ideale woonlocatie! De prijs is bieden vanaf € 250.000,- K.K.

De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming, alle deuren en deurposten aan de binnenzijde zijn zwart geverfd en de wanden en plafonds zijn gestuct. De moderne badkamer is onder meer voorzien van een inloofdouche en in dezelfde stijl is er een separate toiletruimte. Vanuit de keuken met een eigentijdse inbouwkeuken is er toegang tot balkon I. De sfeervolle woonkamer heeft van beide zijden lichtinval en geeft toegang tot balkon 2. Verder zijn er 2 slaapkamers, waarvan er één toegang heeft tot de wasruimte. De gehele woning is voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing, er is centrale verwarming middels een eigen C.V.-combiketel en op de begane grond is een eigen berging. Wat wil je nog meer?

Het appartement heeft een mooie ligging als het gaat om uitvalswegen en bereikbaarheid. In de straat zijn verschillende (buurt)winkels en eetgelegenheden en schuin tegenover het appartementencomplex is de tramhalte 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.

Kortom: fijn wonen op een ideale locatie! Maak een afspraak en kom langs voor een bezichtiging, hartelijk welkom!

### Indeling:

- \* Entree middels gesloten portiek met brievenbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.
- \* Kelderberging (ca. 11 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Eerste verdieping:

- \* Woningentree; hal voorzien van tegelvloer en vaste kast.
- \* Slaapkamer I voorzien van tegelvloer met vloerverwarming en een inbouwkast.
- \* Badkamer voorzien van betegeling, inloofdouche, wastafelmeubel en designradiator.
- \* Keukenruimte voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap. Verder is er een vaste kast met de opstelling van de C.V.-combiketel en een deur naar balkon I.
- \* Balkon I aan de zijkant gelegen op het westen.
- \* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, bidetsproeier, fonteintje, en geheel keurig betegeld.
- \* Doorzon woonkamer voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, gestucte wanden (gedeeltelijk wandpanelen) en plafond, toegang tot slaapkamer II en een deur naar balkon II.
- \* Balkon II aan de zijkant gelegen op het westen.
- \* Slaapkamer II voorzien van tegelvloer en toegang

**BIEDEN VANAF: € 250.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 262 A



- \* Slaapkamer II voorzien van tegelvloer en toegang tot de wasruimte.
- \* Wasruimte voorzien van tegelvloer en wasmachine- en drogeraansluiting.

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel D, geldig tot 17 september 2030.
- \* De wijk Carnisse 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.
- \* De gehele woning (op de badkamer en toilet na) is voorzien van vloerverwarming.
- \* De inboedel (zoals beschreven in de zakenlijst) zal achterblijven en is inbegrepen in de prijs.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels 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.

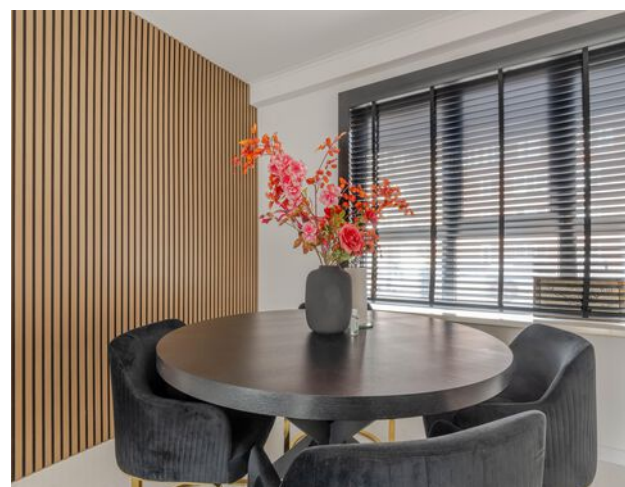
## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

- \* Wonen ca. 66 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 11 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 225 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : € 177,65 per maand  
Bouwjaar woning : 1949  
Oplevering : In onderling overleg

BALKON GELEGEN  
OP HET WESTEN









APPARTEMENT  
VOORZIEN VAN TWEE  
SLAAPKAMERS



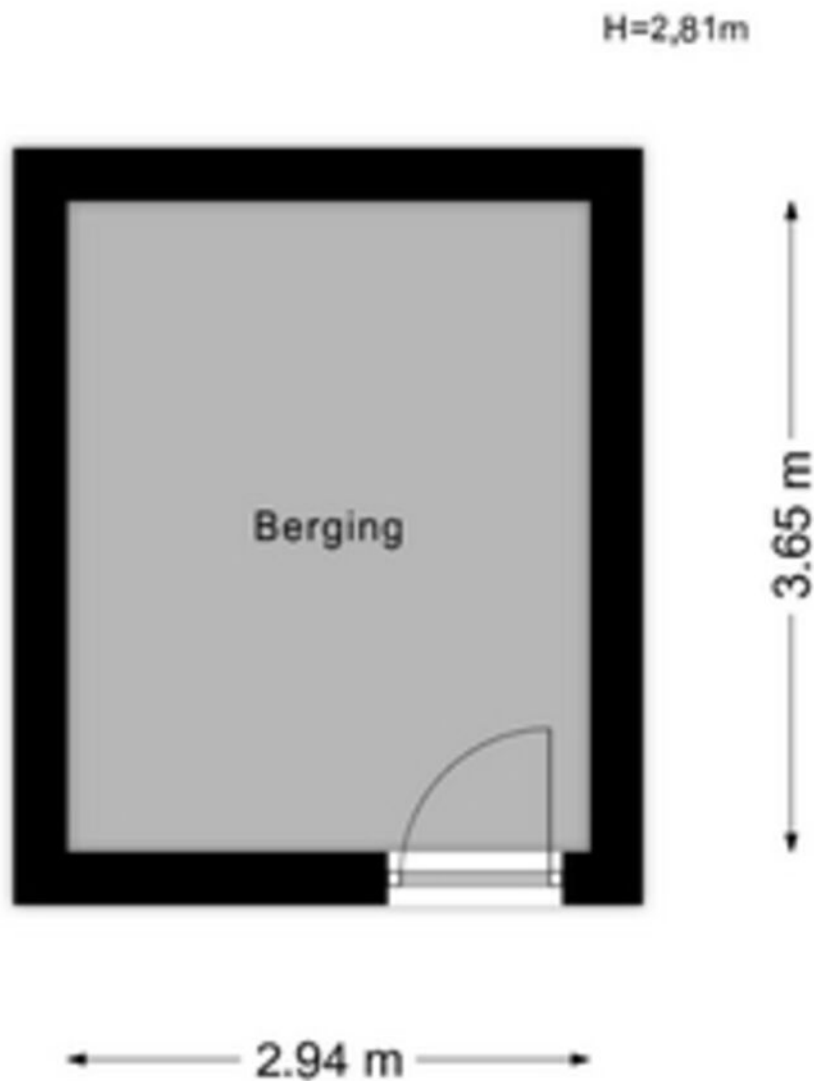


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



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.

# 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.



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 zijn 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

 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!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

