



zuidstad
makelaars



3083 MX ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 272 B



VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



64 m² wonen



3 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**



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	€ 235.000 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	64 m ²
-----------------	-------------------

Gebouwgebonden Buitenruimte	1 m ²
-----------------------------	------------------

Externe Bergruimte	8 m ²
--------------------	------------------

Inhoud	222 m ³
--------	--------------------

INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
---------------	---------------------------

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

Gelegen Op	2e woonlaag
------------	-------------

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

ENERGIE

Energielabel	F
--------------	----------

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

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

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

Cv-ketel	Remeha 2013
----------	-------------

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois E 4491
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€184,26 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het oosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 272 B



4-KAMERAPPARTEMENT MET VEEL LICHTINVAL OP EEN CENTRALE LOCATIE!

Je vindt het aan de Wolphaertsbocht 272-B. Dit appartement is gelegen op de tweede verdieping, is in 2024 gerenoveerd, heeft een speelse indeling en veel lichtinval door de hoekligging, tegenover tramhalte Pleinweg. Een ideale woonlocatie! De vraagprijs is € 235.000,- K.K.

De woning is voorzien van een nette laminaatvloer met een Fermacell ondervloer en gestucte wanden en plafonds. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft grote raampartijen en een open keuken. Verder zijn er 3 fijne slaapkamers en de eyecatcher zijn de moderne badkamer en separate toiletruimte. 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 goede 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. 8 m²) in de onderbouw.

Tweede verdieping:

- * Woningentree (met naast de voordeur de meterkast); hal voorzien van laminaatvloer en vaste kast met de wasmachine-aansluiting en opstelling van de C.V.-combiketel.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje, nisjes met inbouwspots en luxe betegeling.
- * Woonkamer voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en open keukenruimte met inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en 1,5 spoelbak.
- * Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer en een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de zijkant gelegen op het oosten.
- * Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer.
- * Moderne badkamer, geheel voorzien van luxe betegeling, inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel F, geldig tot 1 september 2033.
- * De wijk Carnisse valt onder de

VRAAGPRIJS € 235.000 K.K.



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 272 B



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 combiketel (Remeha, 2013).

* De woning is voorzien van een nette laminaatvloer met een Fermacell ondervloer (isolerend en geluidswerend).

* 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. 64 m²

* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 1 m²

* Externe bergruimte ca. 8 m²

* Inhoud ca. 222 m³

Bijdrage V.v.E. : € 184,26 per maand

Bouwjaar woning : 1949

Oplevering : In onderling overleg

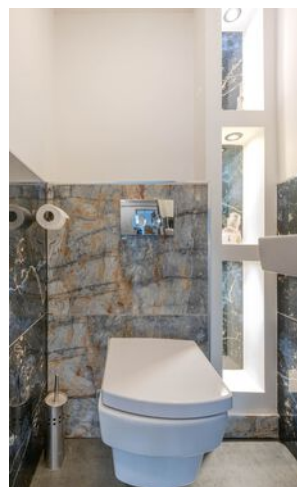
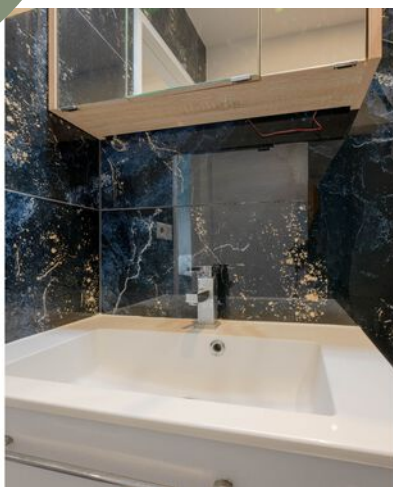
SLAAPKAMER
VOORZIEN VAN
LAMINAAT













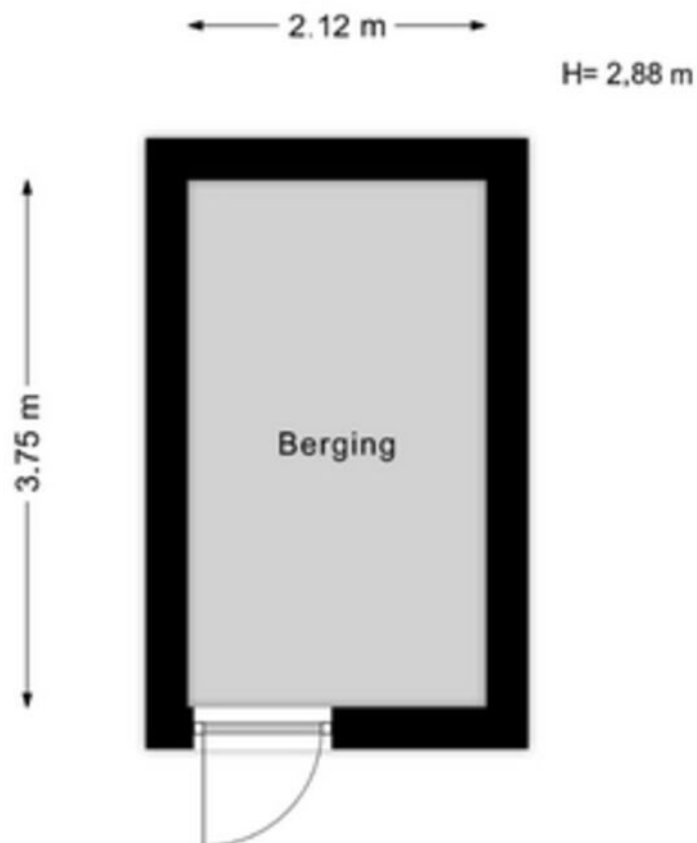
PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keukens zijn globaal ingetekend

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keukens 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

☎ 010 - 2404142



WOLPHAERTSBOCHT 272 B ROTTERDAM - 17

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

