



3083 MH ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 197 A



VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



98 m² wonen



4 slaapkamers



1940



3e 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	98 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	19 m ²
Inhoud	329 m ³

INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De derde woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2022

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, nummer 4467
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, €214,33 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

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



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 197 A



EEN FANTASTISCHE BOVENWONING MET VEEL BUITENRUIME GELEGEN OP EEN CENTRALE LOCATIE IN ROTTERDAM-ZUID!

Ben jij op zoek naar een woning waar je zo in kunt, dan heb die nu gevonden. Het betreft een 5 kamer appartement gelegen op de tweede en derde verdieping met een dakterras van ca. 14 m² waar je heerlijk kunt genieten van ochtendzon. Er zijn nog veel authentieke details terug te vinden in het appartement, zoals de glas-in-loodramen en de schuifdeuren. Welkom aan de Wolphaertsbocht 197-A!

De ligging is ideaal. Schuin tegenover een tramhalte en om de hoek de Dorpsweg waar vandaan je een goede aansluiting hebt op de rijksweg A15 en aan de andere kant zo de Maastunnel in rijd richting het centrum van Rotterdam. Vlakbij is het Zuiderpark en het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein ligt in het Hart van Zuid, het gebied van Rotterdam wat volop in ontwikkeling is en waar alle stadsfaciliteiten te vinden zijn. Kortom: een bruisend stukje Rotterdam!

Ben je op zoek naar een leuk (starters-)appartement op Zuid? Dan is dit wat je zoekt! Van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

* Open portiek met trapopgang naar de eerste verdieping.

Tweede verdieping:

- * Woningentree op de eerste verdieping; trap naar de tweede verdieping.
- * Hal; meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken voorzien van laminaatvloer.
- * Toiletruimte; toilet met duo-blokopstelling, voorzien van moderne betegeling
- * Keukenruimte aan de voorzijde voorzien laminaatvloer en nette inbouwkeuken met inductiekookplaat, afzuigkap, oven, carrouselkast en deur naar het balkon aan de voorzijde.
- * Klein balkon aan de voorzijde, gelegen op het noorden.
- * Eetkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, 2 vaste kasten en authentieke schuifdeuren naar de woonkamer aan achterzijde.
- * Woonkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en 2 vaste kasten.
- * Balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en een deur naar het balkon aan de achterzijde.

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 197 A



Derde verdieping:

- * Overloop met toegang tot alle vertrekken voorzien van laminaatvloer.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van een dakkapel en laminaatvloer.
- * Luxe badkamer geheel betegeld voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.
- * Ruime inpandige berging voorzien van laminaatvloer, opstelling van de C.V.-ketel en wasmachine aansluiting.
- * Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en openstaande deuren naar het dakterras.
- * Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, vaste kast en deur naar het dakterras.
- * Ruim dakterras (ca. 14m²) gelegen op het zuidoosten.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel G, geldig tot 07 april 2032.
- * 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 aan de voorzijde voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing en aan de achterzijde voorzien van houten raamkozijnen met enkele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Intergas, 2022).
- * 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. 98 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 19 m²
- * Inhoud ca. 329 m³

Bijdrage V.v.E.	: € 214,33 per maand
Bouwjaar woning	: 1940
Oplevering	: In onderling overleg

RUIM DAKTERRAS
GELEGEN OP HET
ZUIDOOSTEN





5-KAMER WONING







GELEGEN IN
CARNISSE





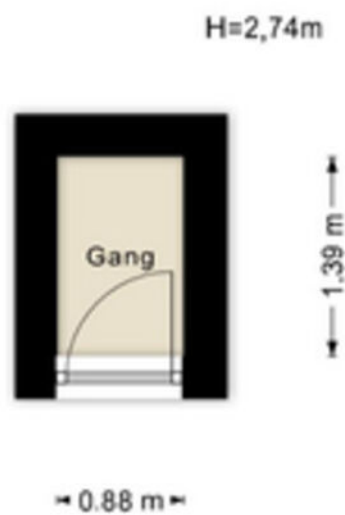




FANTASTISCHE
BOVENWONING



PLATTEGROND - ENTREE



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 - TWEEDE 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 - DERDE 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.



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

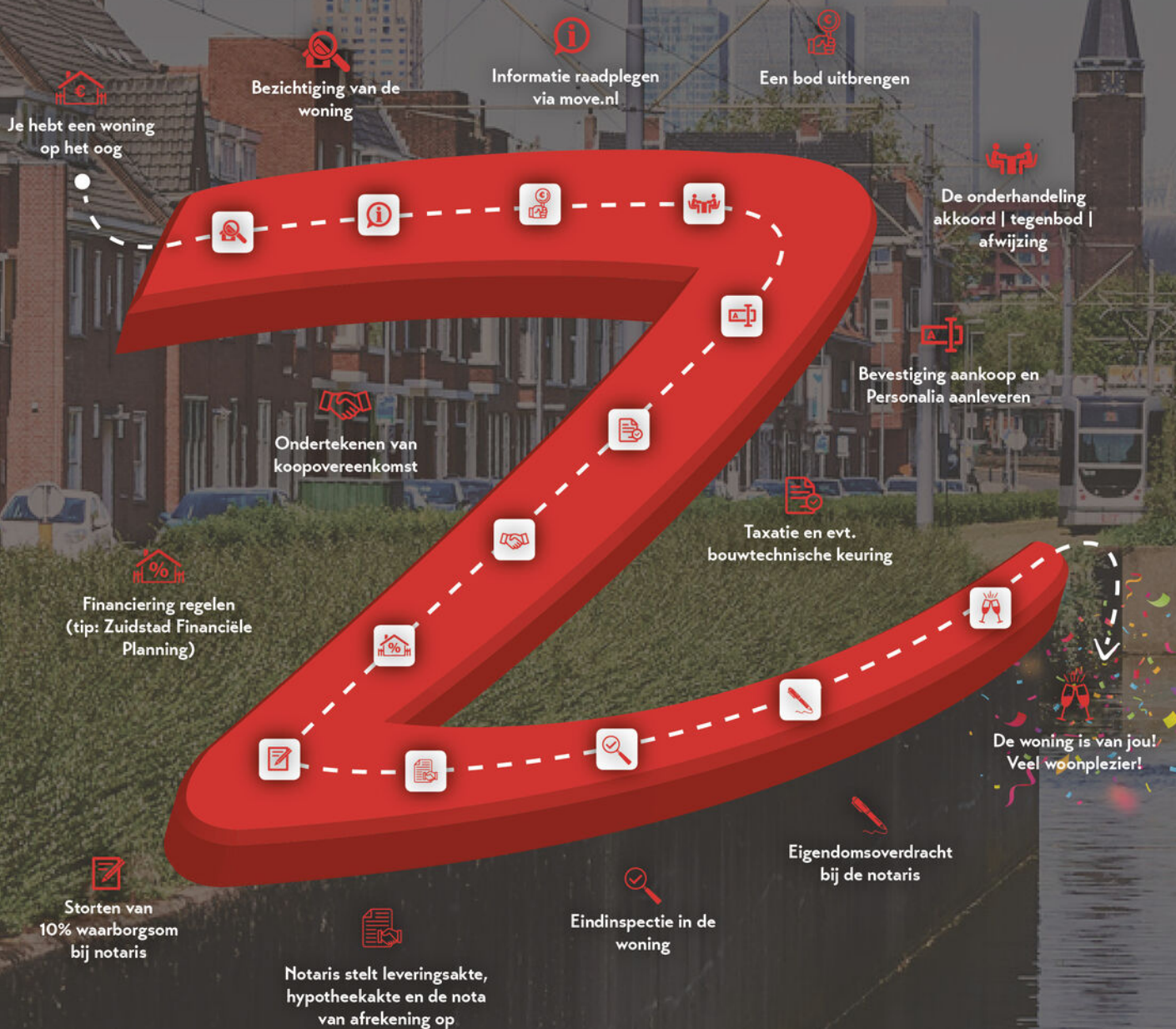


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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



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

☎ 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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

