



3084 RS ROTTERDAM

WARMOLDSTRAAT 77 B



VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



174 m² wonen



4 slaapkamers



2024



260 m² perceel



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	€ 795.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	174 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Inhoud	682 m ³
Perceeloppervlakte	260 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, dakraam

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie L, nummer 3246
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Achtertuint	82 m ² (7.49 m diep en 11.01 m breed)
Ligging tuin	Noordwest
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein



LEES ALLES OVER WARMOLDSTRAAT 77 B



OP ZOEK NAAR EEN RUIME, ENERGIEZUINIGE EN MODERN AFGEWERKTE NIEUWBOUWWONING MET TWEE EIGEN PARKEERPLAATSEN?

Dan is Warmoldstraat 77-B zeker een woning die je gezien moet hebben!

Deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning maakt deel uit van een eigentijds nieuwbouwproject dat in 2024 is gerealiseerd en bevindt zich in de jonge, groene woonwijk Wielewaal in Charlois. Met een woonoppervlakte van circa 174 m², vijf kamers en een hoogwaardige afwerking biedt deze woning volop ruimte en wooncomfort voor de toekomst.

Aan comfort ontbreekt het hier niet. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen (en gedeeltelijk op de zolderverdieping). De living is verrassend ruim met een stijlvolle visgraat PVC-vloer en smaakvolle keukenopstelling. De slaapverdiepingen beschikken over vier ruime kamers die ideaal zijn als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad en een royale inloopdouche en een praktisch wastafelmeubel met spiegelkast, waardoor je geniet van een ontspannen en comfortabele sfeer. Bovendien zorgt het ENERGIELABEL A+++ voor een duurzame leefomgeving én aantrekkelijke energielasten. Op de dakvlakken liggen in totaal maar liefst 16 zonnepanelen.

Ook de buitenruimte is met zorg ingericht. De zonnige achtertuin is modern aangelegd en biedt volop gelegenheid om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Op eigen terrein beschik je daarnaast over twee privéparkeerplaatsen.

De locatie maakt het plaatje compleet. Wielewaal is een rustige, groene wijk die volop in ontwikkeling is en waar alle dagelijkse voorzieningen binnen

handbereik liggen. Met de fiets bereik je in enkele minuten winkelcentrum Zuidplein en het Zuiderpark. Ook een kinderboerderij bevindt zich op loopafstand. Daarnaast zorgen metro-, busverbindingen en nabijgelegen uitvalswegen voor een uitstekende bereikbaarheid richting het centrum van Rotterdam en omliggende stadsdelen.

Persoonlijke noot verkoper:

Wij hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond. Wat deze woning voor ons bijzonder maakt, is de combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Met één stap buiten de deur staan we in het groen, met vrij uitzicht, water, bomen en volop speelruimte. De woning is bovendien verbonden aan het grootste stadspark van Nederland, terwijl de snelweg dichtbij ligt en alle gemakken en levendigheid van de stad op zeer korte afstand te vinden zijn. Juist die combinatie voelt uniek: dagelijks contact met de natuur, zonder iets van de stad te hoeven missen.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten je deze instapklare en moderne woning graag van dichtbij zien. Neem gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

Indeling:

* Voor-/ en zijtuin voorzien van bestrating en gazon, toegang tot de woning en de achtertuin middels een poort.

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



LEES ALLES OVER WARMOLDSTRAAT 77 B



Begane grond:

- * Woningentree; hal v.v. strakke visgraat PVC-vloer, meterkast, garderobekast, toegang tot het toilet en de woonkamer.
- * Keurig verzorgde toiletruimte, voor de helft v.v. lichte betegeling, wandcloset en fonteintje.
- * Tuingerichte L-vormige woonkamer, voorzien van visgraat PVC-vloer, keuken, trapkast, trap naar eerste verdieping en openslaande deuren naar de tuin.
- * Open keukenruimte voorzien van luxueuze inbouwkeuken met in het centrum een bar en werkblad, met inductiekookplaat met ingebouwd afzuigsysteem, combimagnetron, koel-/vriescombinatie, en spoelbak, met Quooker. Aan de linkerkant kastruimte met een koelkast met vriesvak, combimagnetron en een oven. Daarnaast de opstelling met walnootkleurige kastruimte, lades, vaatwasser en nog een werkblad.

Achtertuintuin op het Zuidwesten:

- * Prachtig aangelegd, met fijn terras, gazon, borders met beplanting en schuur aan de buitenrand. Er zijn ook twee eigen parkeerplaatsen. De tuin is voorbereid op elektrisch rijden door middel van een 4-aderige grondkabel richting de meterkast.

Eerste verdieping:

- * Overloop v.v. visgraat PVC-vloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde, v.v. visgraat PVC-vloer en strakke wanden en plafond, en een grote inloopkast.
- * Moderne, luxe badkamer geheel v.v. betegeling, ligbad, inloopdouche met regendouche-opstelling, wastafelmeubel, spiegelkast en een designradiator (elektrisch).
- * Separate toiletruimte met wandtoilet, fonteintje en voor de helft v.v. lichte betegeling.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, v.v. visgraat PVC-vloer, strakke wanden en plafond.
- * Slaapkamer III aan de achterzijde, v.v. visgraat PVC-vloer, strakke wanden en plafond.

Tweede verdieping:

- * Voorzolder, v.v. visgraat PVC-vloer, dakraam, bergruimte achter knieschotten en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Technische ruimte met WTW-systeem en wasmachineaansluiting, en ruimte voor droger en thuisbatterij.
- * Slaapkamer IV aan de achterzijde, v.v. visgraat PVC-vloer, een dakraam en bergruimte achter knieschotten.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Er geldt een zelfbewoningsplicht.
- * Energielabel A+++, geldig tot 24 oktober 2033.
- * De woning is voorzien van houten raamkozijnen met dubbele, isolerende beglazing (HR++).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels stadsverwarming.
- * De woning is voorzien van een waterontharder, type Duplex Hydrosoft 200BLS
- * Het dak is voorzien van 16 zonnepanelen (eigendom) en een warmte terugwin installatie (WTW)
- * Meterkast en tuin voorbereid op elektrisch rijden door middel van een 4-aderige grondkabel.
- * Voor de mandigheid van het parkeerterrein is de maandelijkse bijdrage ca. € 60,- per maand.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 174 m²
- * Externe bergruimte ca. 12 m²
- * Inhoud ca. 682 m³
- * Perceel 260 m²

Bouwjaar woning : 2024
Oplevering : in overleg

EEN ZEE AAN
RUIJITE IN DE
WOONKAMER!







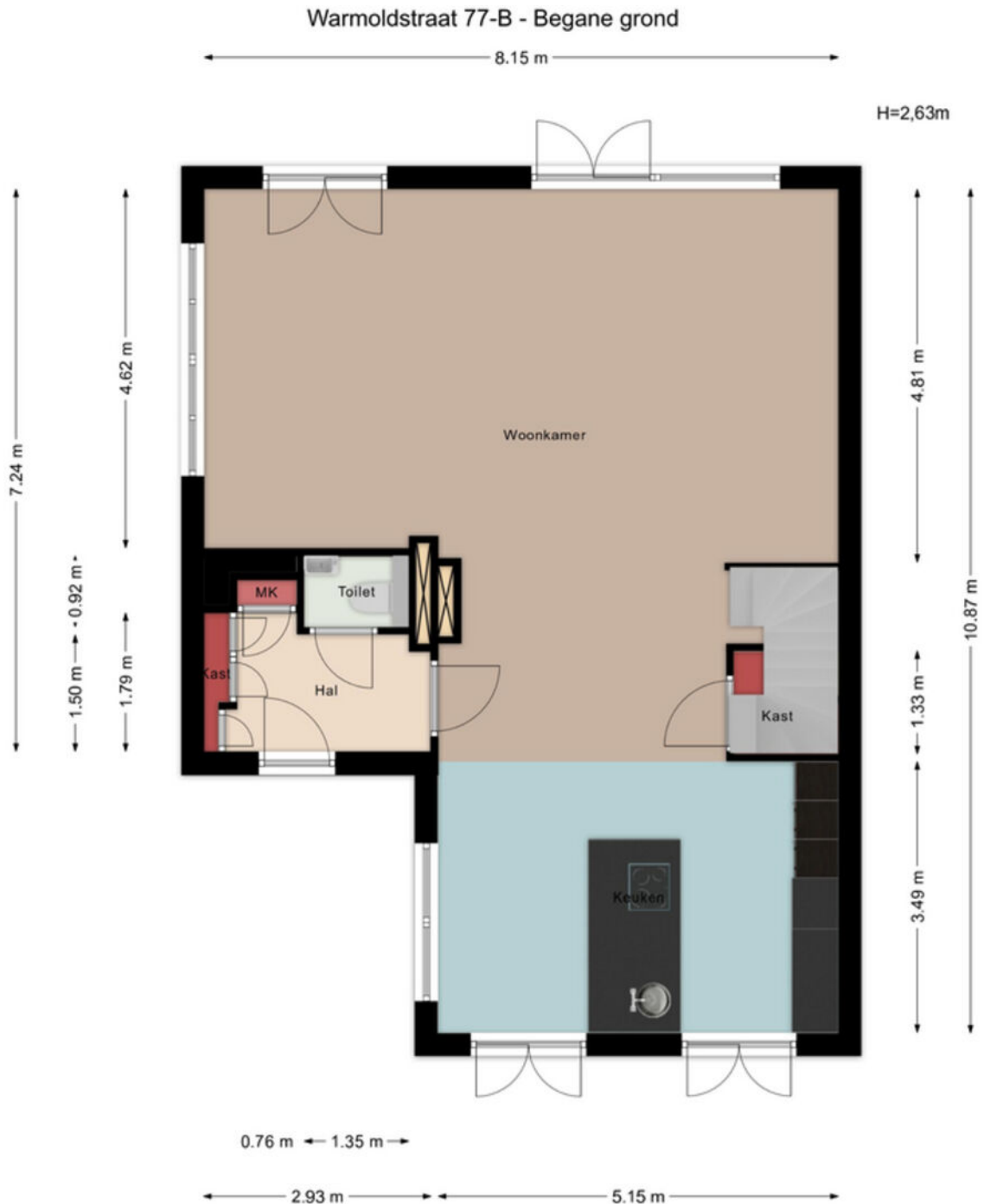








PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

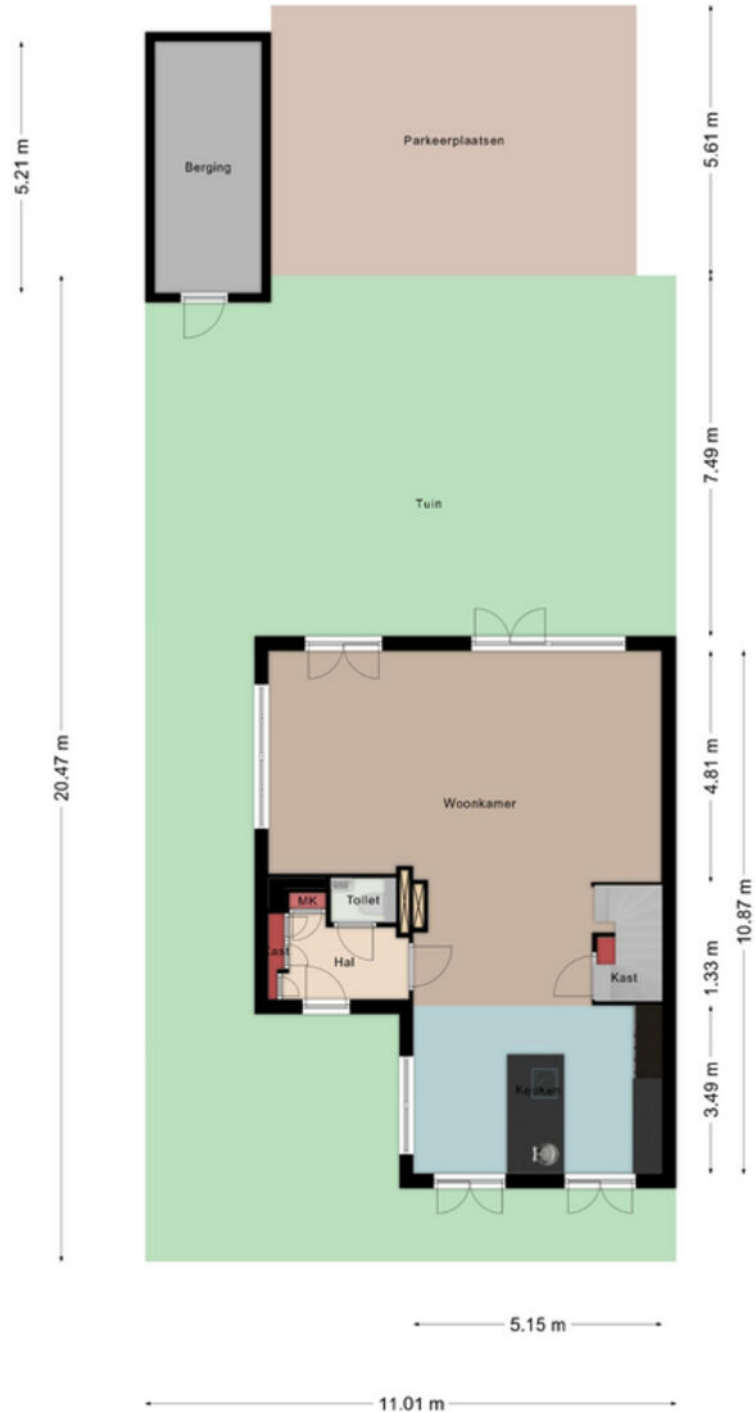
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BEGANE GROND



Warmoldstraat 77-B - Begane grond (met tuin)

← 2.21 m →

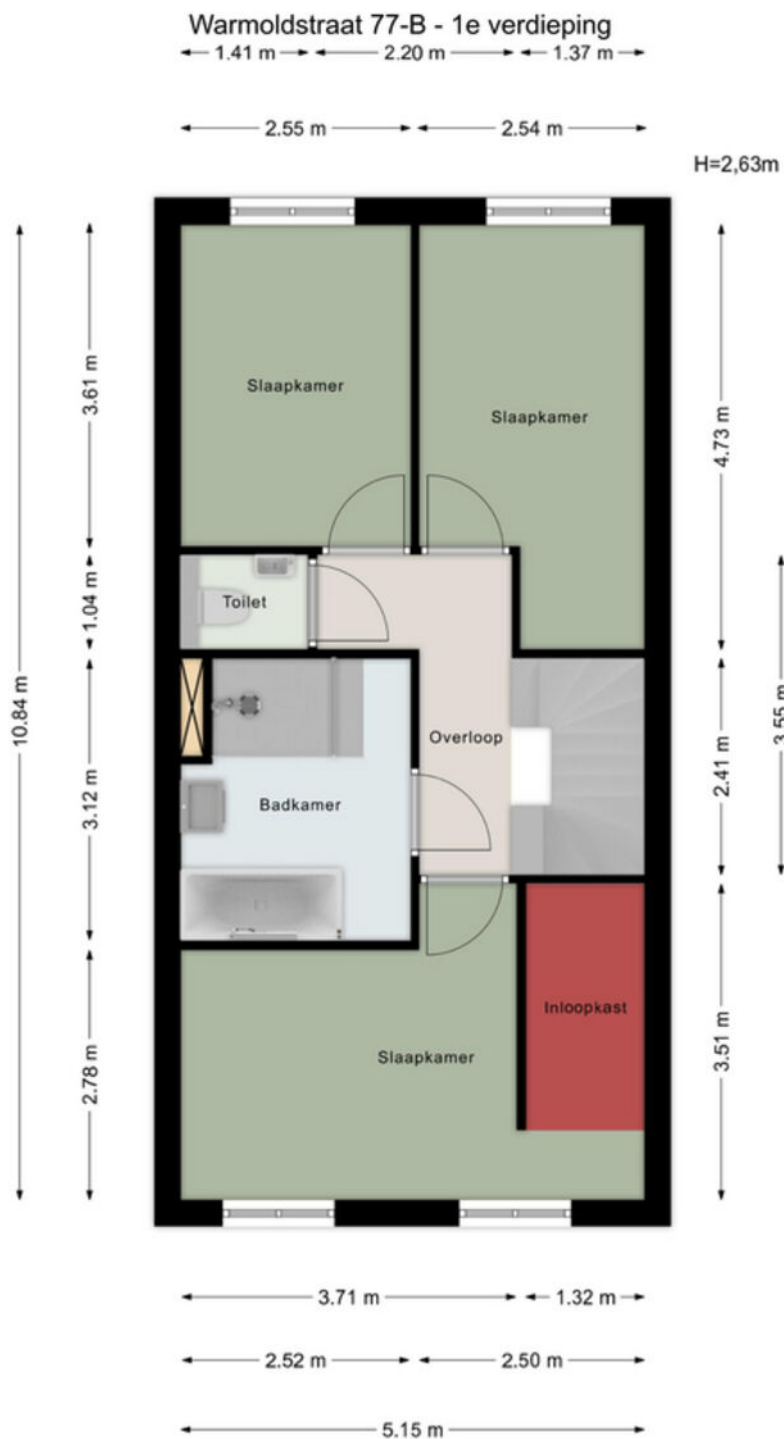


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

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 - 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 R.V.

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



Warmoldstraat 77-B - 2e 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.

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
Hoge kast op babykamer, Hoge kast op zolder, Inbouwmeubel in entree / Meterkast	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Vaste zwevende hoge wandkast	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Screens op de 2 Fakro dakramen	x		
Zonnepanelen	x		
Vorbereiding elektrische auto installatie, 15 meter (4-aderrige) grondkabel tot in meterkast en naar prive parkeerplaats	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Sier)hek	x		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

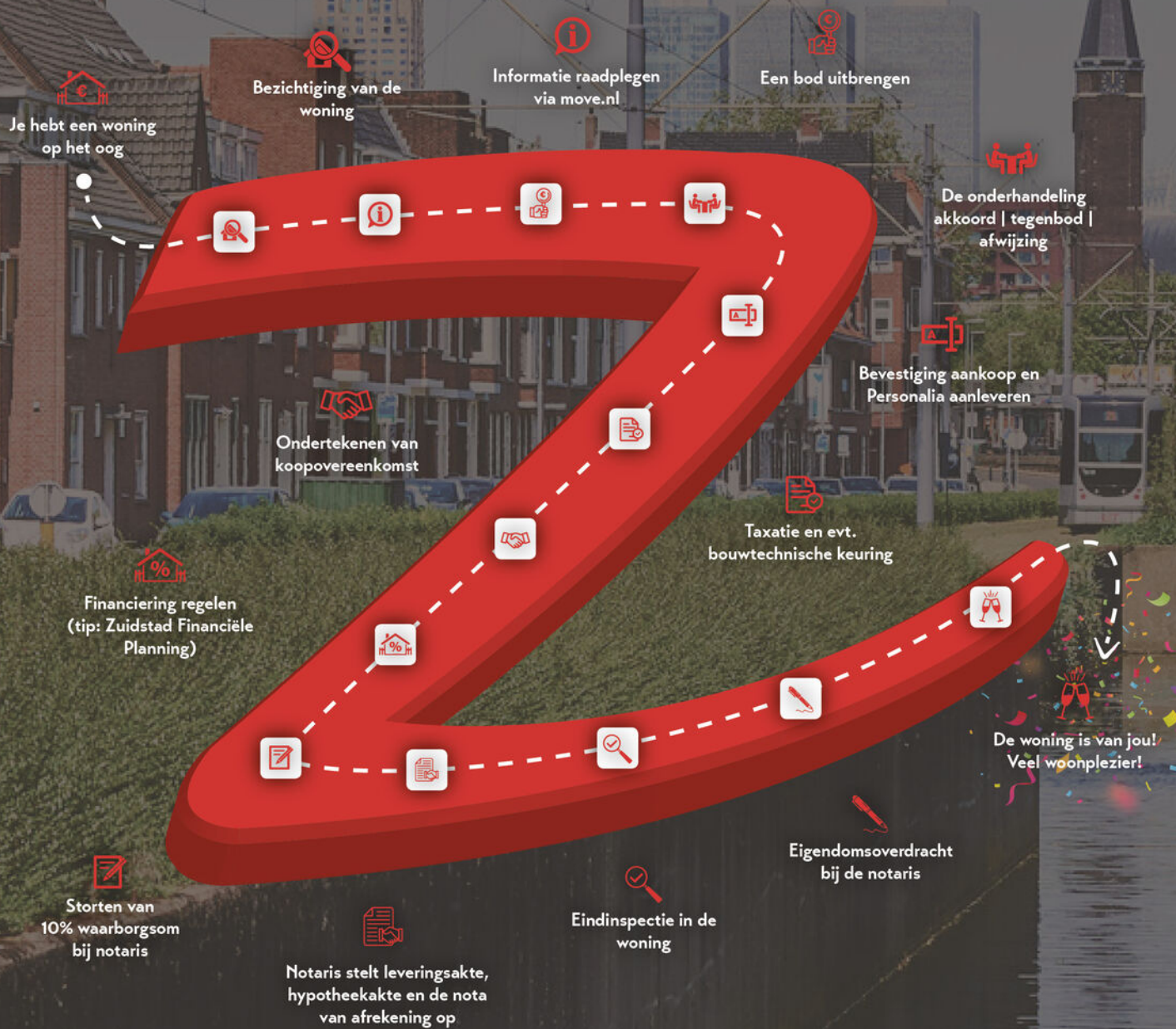
OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



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



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](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

