



3083 ML ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 261 A



VRAAGPRIJS € 200.000 K.K.



51 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 200.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	51 m ²
Externe Bergruimte	7 m ²
Inhoud	166 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	De eerste woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energietabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Gashaard
Warmwater	Geiser eigendom

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, nummer 4431
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 60,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	36 m ² (7.24 m diep en 5.03 m breed)
Ligging Tuin	Zuidoost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 261 A



EEN BETAALBARE WONING MET EIGEN TUIN ÉN DE KANS OM JOUW WOONDROMEN TOT LEVEN TE BRENGEN!

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan biedt deze charmante benedenwoning een uitstekende kans. Met een praktische indeling, een fijne achtertuin en volop mogelijkheden om er jouw ideale thuis van te maken, is dit een aantrekkelijk aanbod voor starters en handige woningzoekers.

Via de hal bereik je alle vertrekken van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de tuingerichte woonkamer, een prettige leefruimte die via een gezellig bargedeelte in verbinding staat met de keuken. De woning beschikt daarnaast over twee slaapkamers, waarbij één ruimte zich uitstekend leent als eetkamer, werkkamer of hobbyruimte. De keuken en sanitaire voorzieningen zijn functioneel uitgevoerd en vormen een goede basis voor verdere modernisering. De achtertuin biedt volop mogelijkheden om een sfeervolle buitenruimte te creëren waar je heerlijk kunt ontspannen.

Ook de locatie is een groot pluspunt. In de directe omgeving vind je diverse buurtwinkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Op loopafstand ligt de tramhalte aan de Pleinweg en via de Maastunnel bereik je zowel met de fiets als met de auto binnen enkele minuten het centrum van Rotterdam. Daarnaast ligt het Hart van Zuid op korte afstand, een gebied dat zich volop ontwikkelt met onder andere winkelcentrum Zuidplein, een uitgebreid openbaarvervoerknooppunt, Ahoy, het Kunstenpand en diverse horecagelegenheden.

Zoek je een woning met potentie op een centrale locatie? Dan is dit een kans die je niet wilt missen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze leuke

benedenwoning!

Indeling:

Begane grond:

* Woningentree met gang voorzien van meterkast, vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Ruime woonkamer aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer, strakke wanden en plafond, opstelling van de gashaard, schuifpui, doorkijkje naar en toegang tot de keukenruimte en de tussen-/ slaapkamer.

* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer en keukenopstelling met inbouwapparatuur: gaskookplaat, oven, koelkast en afzuigkap; toegang tot de achtertuin.

* Slaap-/ tussenkamer I met laminaatvloer, strakke wanden plafond en toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde.

* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wanden en plafond.

* Badkamer voorzien van doucheopstelling, wastafel, duobloktoilet opstelling en lichte betegeling.

* Achtertuin ca. 7.24 x 5.03, gelegen op het zuidoosten, voorzien van bestrating en een stenen schuurtje.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel E, geldig tot 30 juli 2034.

VRAAGPRIJS € 200.000 K.K.

LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 261 A



* 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 dubbele beglazing in kunststof en houten raamkozijnen.

* Verwarming middels een gashaard; warmwatervoorziening met een geiser.

* 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. 51 m²

* Externe bergruimte: ca. 7 m²

* Inhoud ca. 166 m³

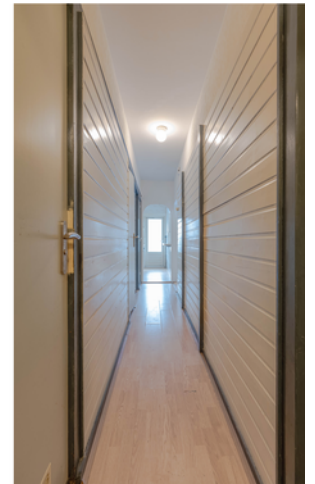
Bijdrage V.v.E. : € 60,-- per maand

Bouwjaar woning : 1940

Oplevering : Kan snel

ACHTERTUIN
GELEGEN OP HET
ZUIDOOSTEN



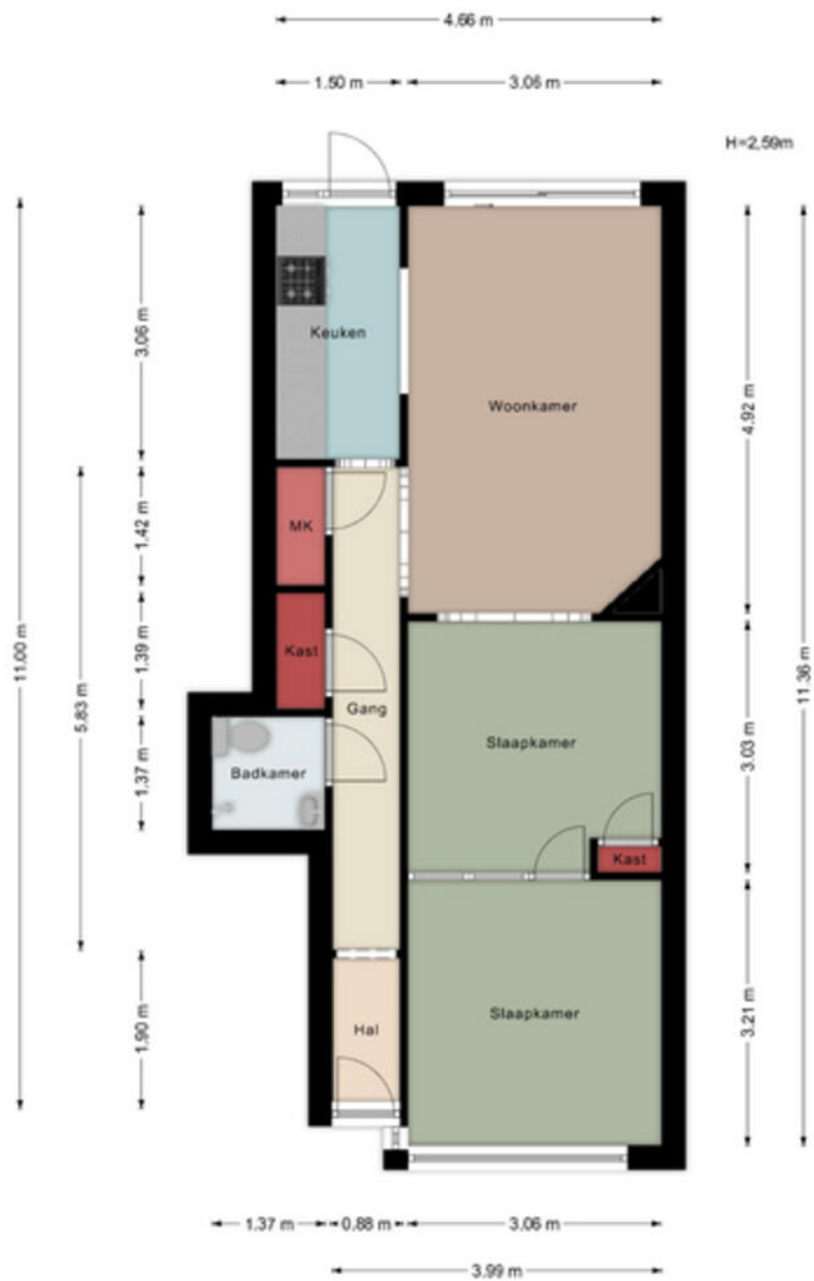








PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

PLATTEGROND - BEGANE GROND (MET TUIN)



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		
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Lamellen	x		
Laminaat	x		
(Gas)kachels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Geiser	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



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

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.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 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!

III|NWWWI



REGISTER
TAXATEUR



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

