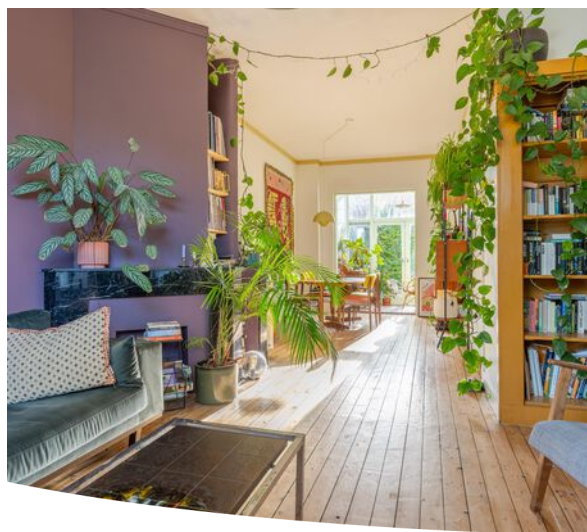




3082 KW ROTTERDAM

BOERGOENSEVLIET 70



VRAAGPRIJS € 469.500 K.K.



84 m² wonen



2 slaapkamers



1925



237 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.

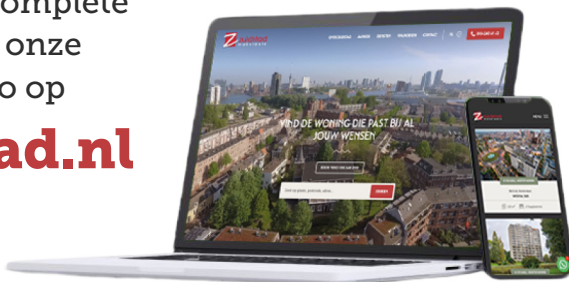
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 469.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1925
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	84 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	353 m ³
Perceeloppervlakte	237 m ²

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2

ENERGIE

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Vaillant 2017

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois, sectie H, nummer 2343
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Achtertuint	144 m ² (18 m diep en 8 m breed)
Ligging tuin	Zuidoost
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 70



KARAKTER UIT 1925, MODERN ELEMENTEN EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN: EEN HUIS OM VERLIEFD OP TE WORDEN!

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra, en deze charmante eengezinswoning aan de Boergoensevliet is daar een prachtig voorbeeld van. Achter de authentieke uitstraling schuilt een woning die de afgelopen jaren op diverse punten is gemoderniseerd. Zo zijn er onder andere isolatiemaatregelen getroffen, zijn er zonnepanelen geplaatst en is de meterkast vernieuwd. Tegelijkertijd is de oorspronkelijke sfeer behouden gebleven. De karakteristieke balken, sfeervolle betegeling en openslaande deuren in de tuinkamer geven het huis een eigen gezicht. Via deze deuren stap je zo de besloten, royale achtertuin in: een heerlijke plek om buiten te genieten, rustig een boek te lezen of gezellig samen te zijn. De foto's geven alvast een mooie indruk, maar de charme van deze woning ervaar je pas echt wanneer je binnenstapt.

Ook de ligging maakt dit huis bijzonder. De Boergoensevliet is een van die karakteristieke plekken in Oud-Charlois waar je nog de sfeer van vroeger proeft. De fraaie singel, omringd door imposante bomen en karaktervolle bebouwing, geeft de straat een groene en gemoedelijke uitstraling. Hier woon je in een prettige stadsomgeving, met winkels, scholen en openbaar vervoer binnen handbereik. Tram- en bushaltes liggen op loopafstand en ook diverse winkelcentra zijn gemakkelijk bereikbaar.

Wil je de levendigheid van de stad opzoeken? Dan liggen het centrum van Rotterdam en diverse gezellige plekken aan het water binnen bereik. Ook het Zuiderpark biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. Daarnaast bevindt het vernieuwde Hart van Zuid zich op korte afstand, met winkelcentrum

Zuidplein, evenementencomplex Ahoy en het uitgebreide bus- en metrostation. Zo combineer je de charme van een authentieke woning met het gemak van alle stedelijke voorzieningen.

Ben je op zoek naar een sfeervol huis met karakter, moderne voorzieningen en een royale achtertuin? Laat je dan verrassen door deze bijzondere woning aan de Boergoensevliet. Bekijk de foto's en kom vooral zelf de sfeer proeven tijdens een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Indeling:

* Voortuin voorzien van beplanting, pad naar de voordeur en de poort naar de achtertuin.

* Woningentree; hal met gang voorzien van tegelvloer, meterkast, open kast, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Toiletruimte voorzien van deels oranje betegeling, wandtoilet en fonteintje.

* Knusse woonkamer opgedeeld in een living en eetkamer voorzien van stijlvolle erker, verschillende kasten, plankenvloer, gestukte wanden en plafond en open verbinding met de keuken en de tuinkamer.

* Tuinkamer voorzien van eenzelfde plankenvloer en een pui met glas-in-lood ramen en openslaande deuren naar de tuin.

* De karakteristieke hoekinbouwkeuken is voorzien van (Smeg) fornuis met inductiekookplaat (ter overname), afzuigkap, vaatwasmachine, nis voor een losse koelkast; deur naar de achtertuin.

VRAAGPRIJS € 469.500 K.K.

LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 70



Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer, C.V.-kast, vaste kast en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Fraaie badkamer voorzien groene betegeling, royale inloofdouche met regendouche-opstelling, wastafelmeubel met waskom en mechanische ventilatie.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van authentieke balken, dakkapel, Velux-dakraam, 2 vaste kasten, laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en strakke wand-/plafondafwerking.

- * Mooie diepe, besloten achtertuin met speels ingelegd straatwerk, groenborders, houten schuur, gelegen op het zuidoosten.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel D, geldig tot 8 oktober 2036.
- * De wijk Oud-Charlois 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 in 2022 grotendeels gerenoveerd: gevels opnieuw gestukt en geschilderd, HR++ beglazing geplaatst, kamers geïsoleerd, dak van de keuken vervangen, platte dak van de slaapkamer geïmpregneerd en de meterkast vervangen.
- * Op het dak zijn in 2023 6 zonnepanelen geplaatst.
- * De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Vaillant, 2017).
- * 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. 84 m²
- * Externe bergruimte ca. 11 m²
- * Inhoud ca. 353 m³

Bouwjaar woning : 1925
Oplevering : In overleg

EEN MOOIE,
DIEPE BESLOTEN
ACHTERTUIN!

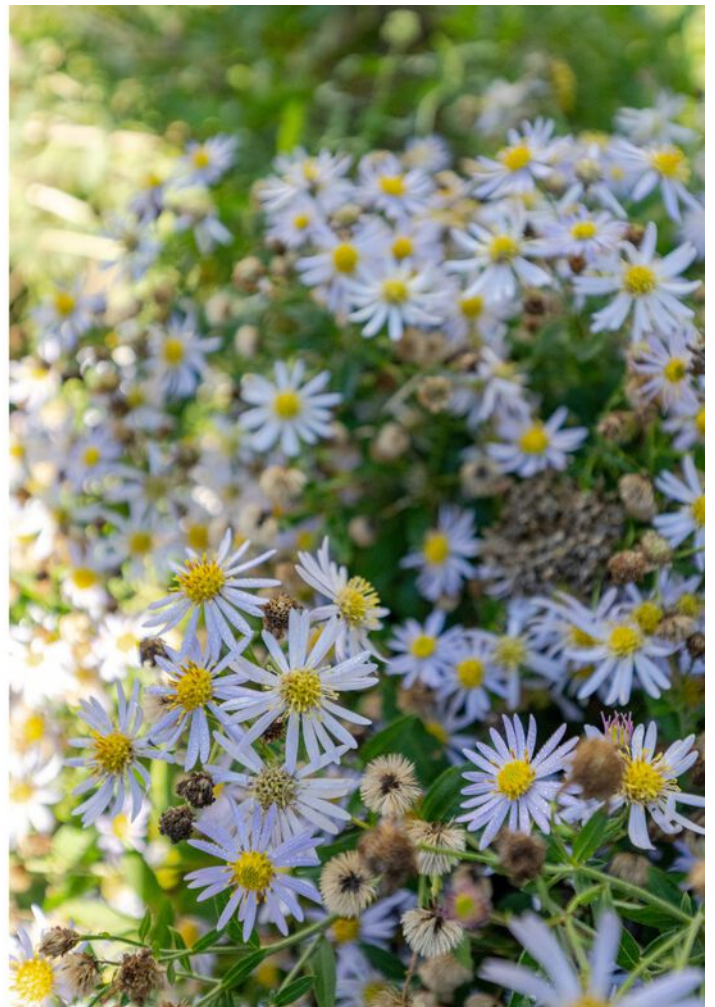






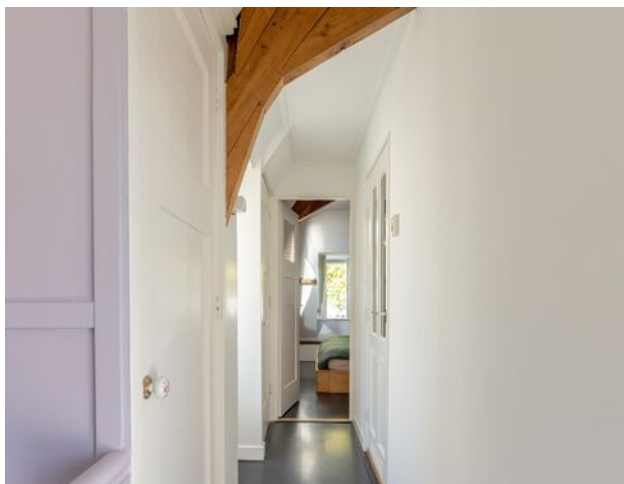






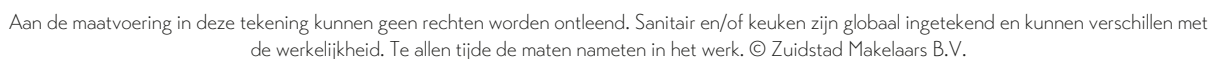




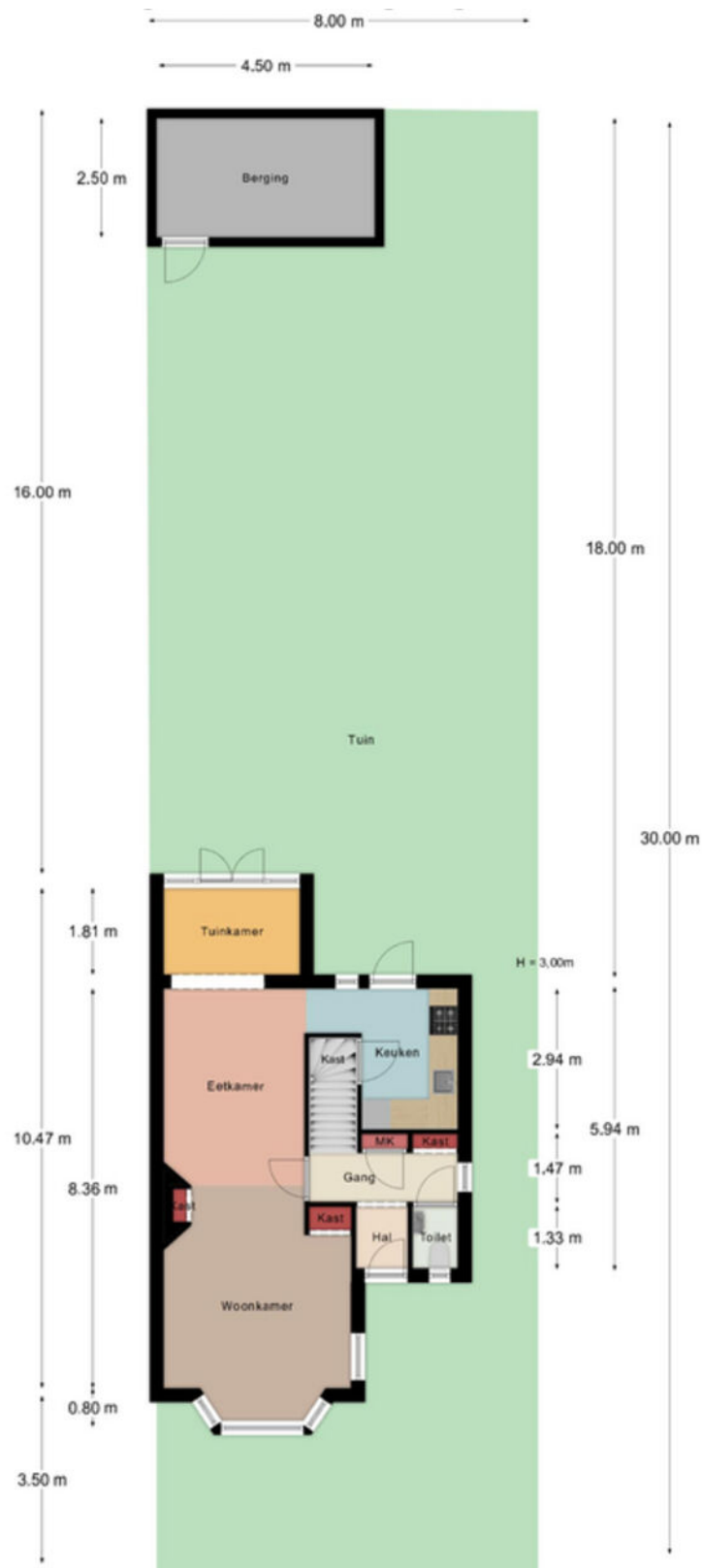








PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



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.

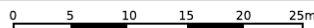
PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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

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.

Uw referentie: MVE



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Vitrages		x	
Lamellen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat			x
(Gas) fornuis			x
Afzuigkap	x		
Oven			x
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		



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


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!

III|NWWWI



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

