



3083 MH ROTTERDAM

# WOLPHAERTSBOCHT 197 B



VRAAGPRIJS € 195.000 K.K.



52 m<sup>2</sup> wonen



1 slaapkamers



1940



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](https://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	€ 195.000 k.k.
Oplevering	Kan spoedig

## BOUWVORM

Soort object	portiekflat
Soort bouw	Kan spoedig
Bouwjaar	1940
Soort dak	zadeldak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	52 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	178 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal kamers	3 (waarvan 1 slaapkamers)
Aantal woonlagen	1
Gelegen op	2
Voorzieningen	tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>G</b>
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	gashaard
Warmwater	elektrische boiler eigendom

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois, E, 4467, index 7
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	€ 125,70 per kwartaal
Reservefonds aanwezig	Ja

Opstalverzekering	Ja
-------------------	----

## BUITENRUIMTE

Ligging	in woonwijk
---------	-------------

Tuin	geen tuin
------	-----------

Balkon / dakterras	Eén balkon gelegen op het zuiden en een klein balkon gelegen op het noorden
--------------------	---

Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
--------------------	--



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 197 B



## ZOWEL DE INDELING ALS HET AUTHENTIEKE SPREKEN AAN!

Dit centraal gelegen, karakteristieke 3 kamer appartement op de eerste verdieping spreekt veel woningzoekers aan; de originele indeling, de glas-in-lood ramen en authentieke (schuif)deuren zorgen voor een bijzondere sfeer in de woning. Ook is de woning de afgelopen jaren op tal van punten opgeknapt. Welkom aan de Wolphaertsbocht 197-B!

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.

### Eerste verdieping:

\* Woningentree; hal met toegang tot de verschillende vertrekken; meterkast.  
\* Keukenruimte aan de voorzijde voorzien vinylvloer en nette inbouwkeuken met gaskookplaat, afzuigkap, oven, opstelling van de boiler en een deur naar het balkon aan de voorzijde.

- \* Klein balkon aan de voorzijde, gelegen op het noorden.
- \* Woonkamer aan de voorzijde voorzien van vinylvloer, schouw met de gashaard, 2 vaste kasten, authentieke schuifdeuren met glas-in-loos ramen naar de eet/slaapkamer aan de achterzijde.
- \* Eet/slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van vinylvloer, schouw, 2 vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.
- \* Balkon aan de achterzijde over de gehele breedte, gelegen op het zuiden.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer, wastafelmeubel, vaste kast en een deur naar het balkon aan de achterzijde.
- \* Badkamer voorzien van inloopdouche, duoblok-toiletopstelling en lichte betegeling.
- \* Eigen berging op de binnenplaats achter de woning.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel G, geldig tot 18 oktober 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.

**VRAAGPRIJS € 195.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 197 B



- \* Verwarming middels een gashaard en warmwatervoorziening middels een boiler (80 liter).
- \* 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:**

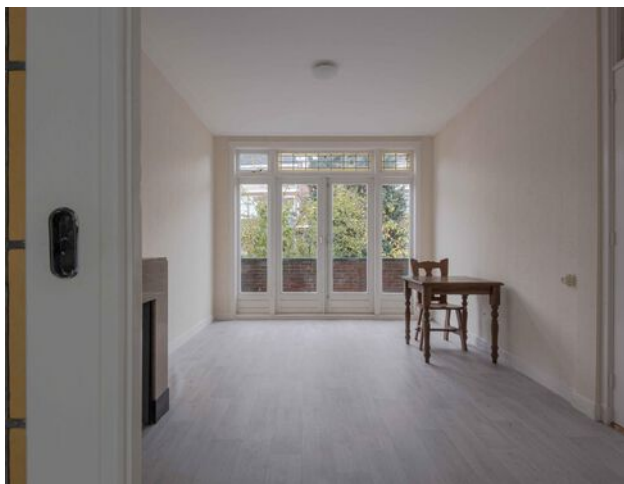
- \* Wonen ca. 52 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 178 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 125,70 per kwartaal
Bouwjaar woning	: 1940
Oplevering	: Kan spoedig



BADKAMER  
VOORZIEN VAN  
INLOOPDOUCHE EN  
TOILET

















BALKON  
GELEGEN OP HET  
ZUIDEN





# 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 B.V.

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE



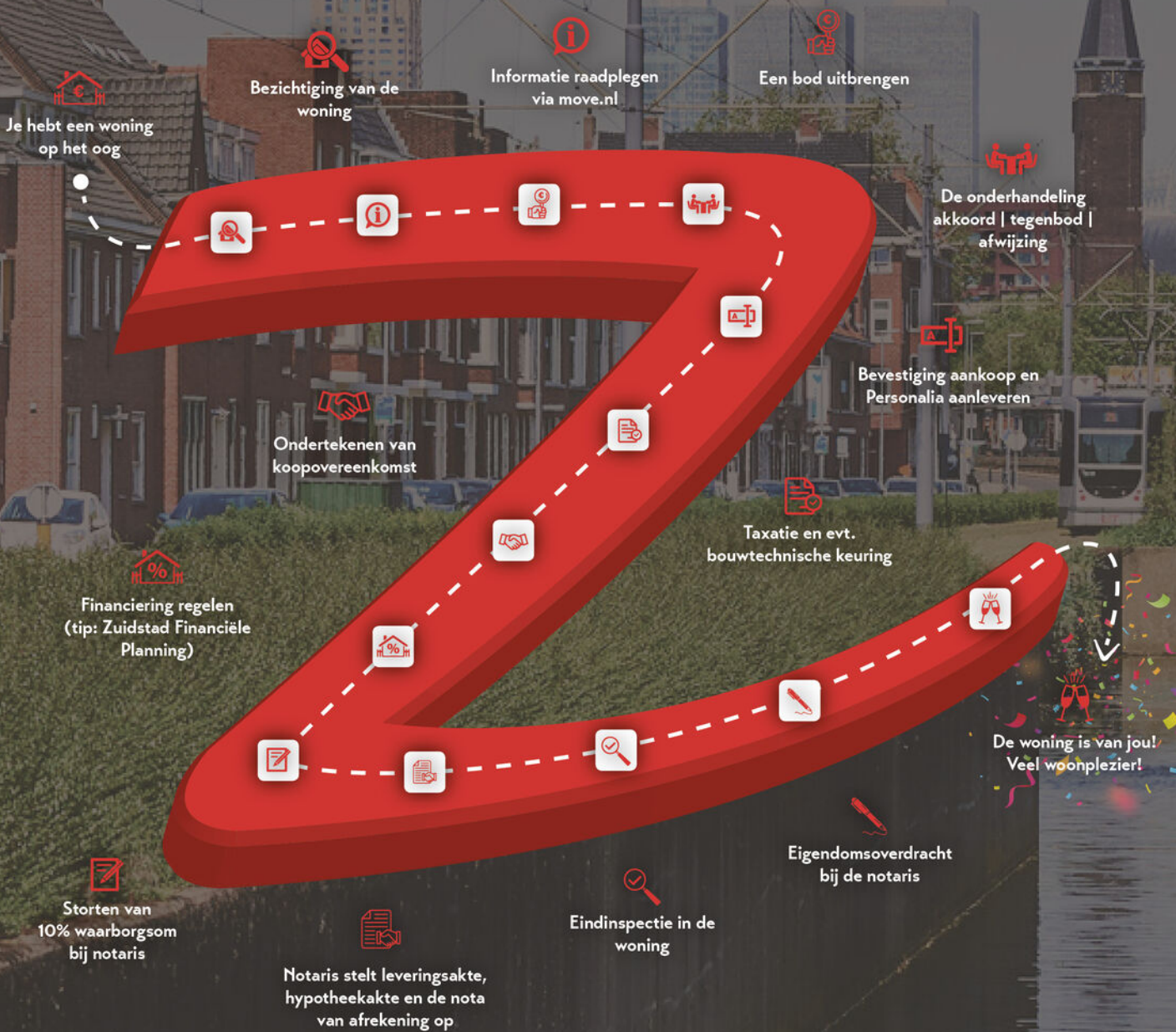
Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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





# 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!

INWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto: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](mailto:info@zuidstad.nl)

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



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

