



**zuidstad**  
makelaars



3082 KP ROTTERDAM

# BOERGOENSEVLIET 185 C



VRAAGPRIJS € 297.500 K.K.



117 m<sup>2</sup> 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.

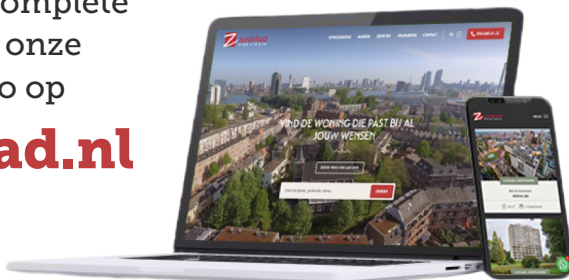
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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](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	€ 297.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg; kan spoedig

## BOUWVORM

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

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	14 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	3 m <sup>2</sup>
Inhoud	422 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	6 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	3
Gelegen Op	3e en 4e woonlaag
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Hr 2016

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B nummer 6897
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, € 150,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op de 2e verdieping en balkon gelegen op de 3e verdieping
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 185 C



## HIER WIL JE WONEN! RIANTE BOVENWONING VAN 117 M<sup>2</sup> OP HET MOOISTE PLEKJE VAN OUD CHARLOIS!

Smaken verschillen natuurlijk, maar wij vinden dit zo'n geweldige locatie! Aan het einde van de 'vliet', tegen het Zuiderpark aan, met fraai en vrij uitzicht mogen wij je deze zeer ruime bovenwoning aanbieden, verdeeld over 3 woonlagen! Aan de achterzijde krijg je bovendien twee heerlijke balkons ter beschikking. De woning is in grote lijnen nog voorzien van veel authentieke details en de handige koper maakt van het geheel een droomhuis, waarbij de liefhebber van deze bouwperiode diverse facetten zal willen vasthouden.

Wonen doe je op de tweede verdieping in de royale woonkamer, met een praktische werkkamer daarnaast en een royaal balkon aan de achterzijde. De slaapverdiepingen bieden je maar liefst 4 prima vertrekken en ook de algemene ruimten zijn ruim van opzet. Erg fijn is ook dat je een eigen berging hebt op de begane grond aan de achterzijde van het complex.

Oud Charlois is in trek! Door tal van mooie ontwikkelingen is dit woongebied in Rotterdam uitgegroeid tot een aantrekkelijke woonwijk waar het goed toeven is. We noemden al het Zuiderpark, maar denk ook aan de sfeervolle straatjes in het oude deel van de wijk, winkels te kust en te keur op praktische afstand, wandelmogelijkheden langs de kades van de Nieuwe Maas en de uitstekende faciliteiten zoals openbaar vervoer en scholen. Trouwens, je bent met de fiets zo in het centrum of aan de zuidrand van Rotterdam!

Kom je snel kijken? Hartelijk welkom!

Indeling:

\* Via het open, keurig onderhouden portiek naar

de woningentree op de eerste verdieping.

\* Woningentree met de trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

\* Gang met de meterkast, ruimte voor garderobe en toegang naar de verschillende vertrekken; meterkast.

\* Royale doorzonkamer welke beschikt over 4 vaste kasten, dubbele schouw en toegang naar het achtergelegen:

\* Balkon gelegen op het westen.

\* Zijkamer aan de voorzijde van de woning met een kast.

\* Toiletruimte met duoblok-opstelling en originele betegeling.

\* Keuken met pure nostalgie: granito keukenopstelling met betegelde wanden een geiser en vast kast. Tevens is er toegang naar het balkon.

Derde verdieping:

\* Overloop met de trapopgang naar de zolderverdieping.

\* Slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel.

\* Slaapkamer aan de zijkant met een vaste kast.

\* Slaapkamer aan de achterzijde met een vaste kast en de deur naar het balkon.

\* Badkamer met lichtgroene betegeling, ligbad met douche, wastafel, radiator en aansluiting voor de wasmachine; deur naar het balkon.

\* Balkon (inpandig) aan de achterzijde, eveneens op het westen.

Zolderverdieping:

**VRAAGPRIJS € 297.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 185 C



## Zolderverdieping:

- \* Overloop met opstelling van de combiketel.
- \* Zolderkamer met een klein dakraam en bergruimte.

- \* Schuur op de begane grond, bereikbaar via een afgesloten achterpad.

## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel E, geldig tot 20-06-2034.
- \* 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 voorzien van houten en kunststof raamkozijnen met enkele en dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha Avanta, 2016)
- \* 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.

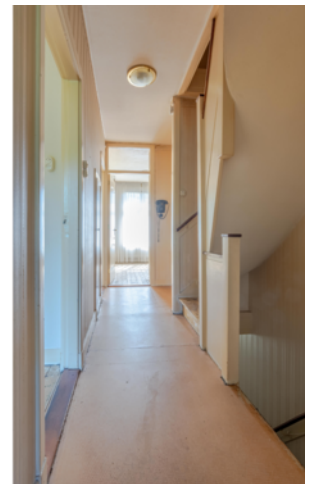
## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 117 m<sup>2</sup>
- \* Overige inpandige ruimte ca. 14 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 3 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 422 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: € 150,-- per maand
Bouwjaar woning	: 1940
Oplevering	: In onderling overleg; kan spoedig

HEERLIJK INPANDIG  
BALKON, GELEGEN  
OP HET WESTEN!













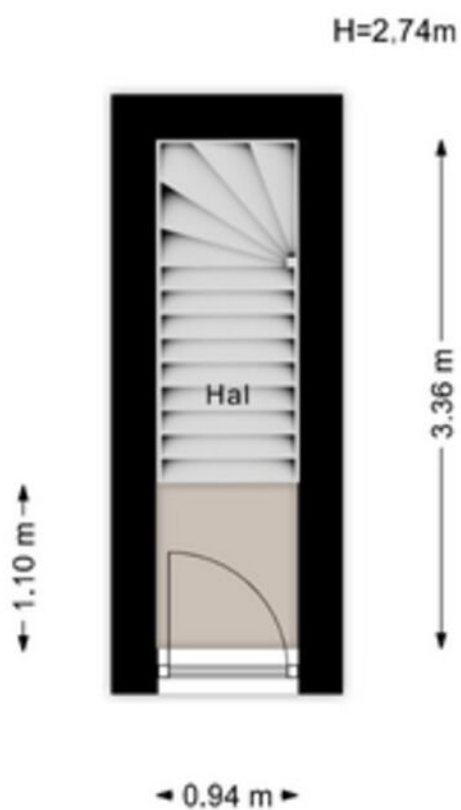




# PLATTEGROND



## Boergoensevliet 185-C - 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



## Boergoensevliet 185-C - 2e verdieping

◀ 0.92 m ▶ ▶ 0.91 m ▶ ▶ 3.62 m ▶

H=2,73m



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.

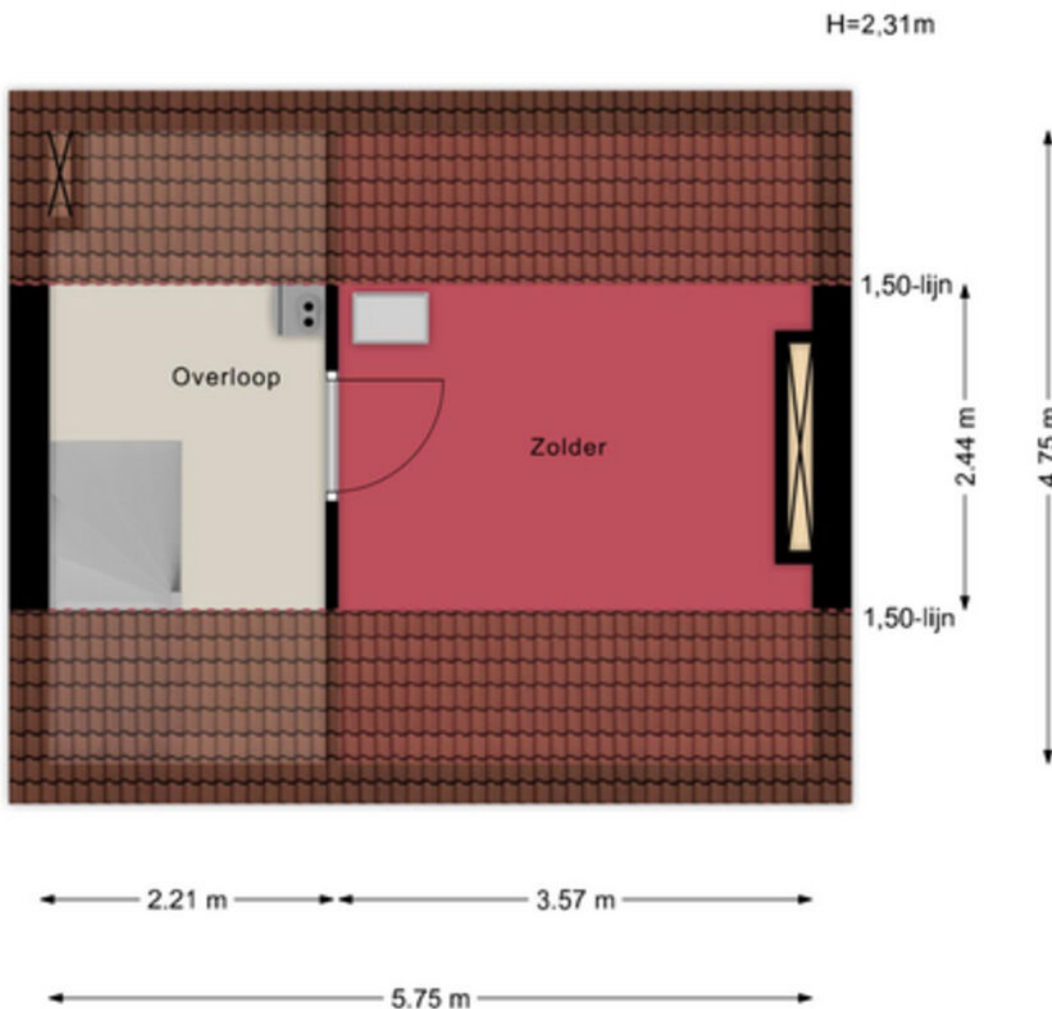




# PLATTEGROND



## Boergoensevliet 185-C - Zolder



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.



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

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging 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!

IIII NWWW



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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



REGISTER  
TAXATEUR