



3082 KM ROTTERDAM

BOERGOENSEVLIET 135 A



VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



170 m² wonen



3 slaapkamers



1924



129 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	€ 425.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1924
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	170 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	524 m ³
Perceeloppervlakte	129 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui

ENERGIE

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Gaskachels
Warmwater	Geiser huur

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie B, 5329
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	45 m ² (866 cm diep en 523 cm breed)
Ligging tuin	Noordwest
Balkon	Noordwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 135 A



BEN JIJ OP ZOEK NAAR EEN KARAKTERISTEKE PLEK WAAR JE TWEE WONINGEN KUNT SAMENVOEGEN TOT ÉÉN?

De Boergoensevliet 135 A en B is dan een serieuze optie. De benedenwoning en bovenwoning zijn tot voor kort als zelfstandige woonruimte in gebruik geweest. Het geheel is naar eigen wens te moderniseren en biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om je ideeën de vrije loop te laten. Op de website van de gemeente kun je informatie terugvinden over de voorwaarden om maar liefst € 35.000,- aan samenvoegingssubsidie te krijgen. Het pand biedt in totaal maar liefst ca. 170 m².

De Boergoensevliet is in de gemoedelijke wijk Oud-Charlois een parel! De fraaie singel is omgeven door indrukwekkende boompartijen, te midden van de karakteristieke panden uit de jaren '30. De ligging ten opzichte van een veelheid aan uitstekende stadsvoorzieningen is prima te noemen: het Zuiderpark, diverse bijzondere kadeplekjes, winkels in diverse centra, het stadscentrum binnen handbereik, een grote diversiteit aan scholen en het openbaar vervoer nabij met tram- en bushalte op loopafstand. Daarnaast herbergt het hart van Zuid vele voorzieningen, zoals het grootste overdekte winkelcentrum Zuidplein, Ahoy en een groot bus- en metrostation.

Ben jij enthousiast geworden na het lezen van de tekst en het bekijken van de foto's? Hartelijk welkom voor een afspraak.

Indeling benedenwoning:

- * Eigen woningentree; hal voorzien laminaatvloer, trapkast (meterkast) en vaste kast.
- * Douche-/ toiletcombinatie voorzien van doucheruimte en wastafel.
- * Woonkamer aan de voorzijde voorzien van

laminaatvloer en schouw met gaskachel.

- * Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Keuken voorzien van eenvoudig keukenblok met en geiser. Via de keuken kom je in de achtertuin.
- * Achtertuin met achterom en een schuur, bestaande uit twee berggedeelten.

Indeling bovenwoning:

- * Eigen woningentree via de begane grond met de hal en trapopgang naar de eerste verdieping; overloop voorzien van tapijt, vaste kast en separaat toilet met fonteintje.
- * L-vormige doorzonwoonkamer voorzien van tapijtvloer, schouw met gashaard, schuifpui naar het balkon. Ook is er een barretje als afscheiding tussen de keuken en woonkamer.
- * Keuken voorzien van eenvoudig keukenblok met gaskookplaat en geiser. Vanuit de keuken is er ook een toegang tot het balkon.

Tweede verdieping:

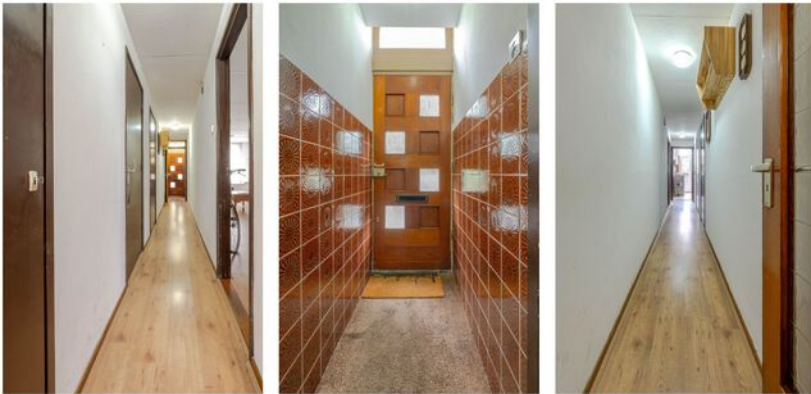
- * Royale overloop met een dakkapel, wasmachineaansluiting en separate bergruimte.
- * Badkamer voorzien van doucheruimte en wastafel.
- * Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer en schuifkast.
- * Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer en aan beide zijden schuifkasten.

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

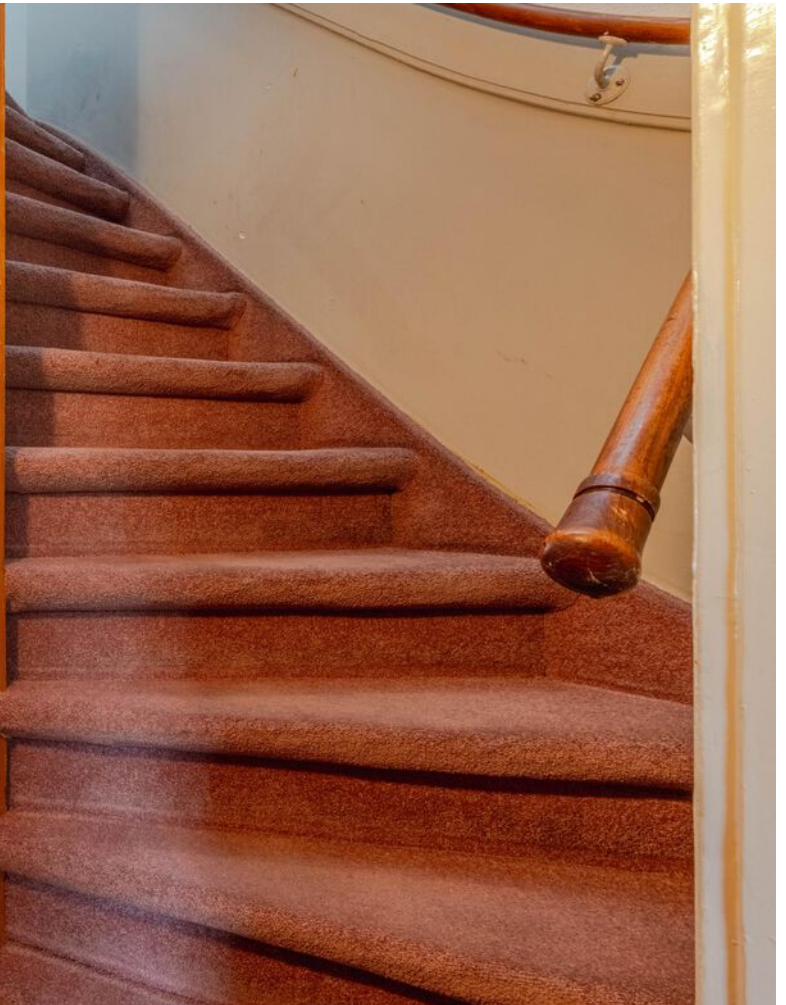


FRAAIE
SINGEL MET
BOOMPARTIJE







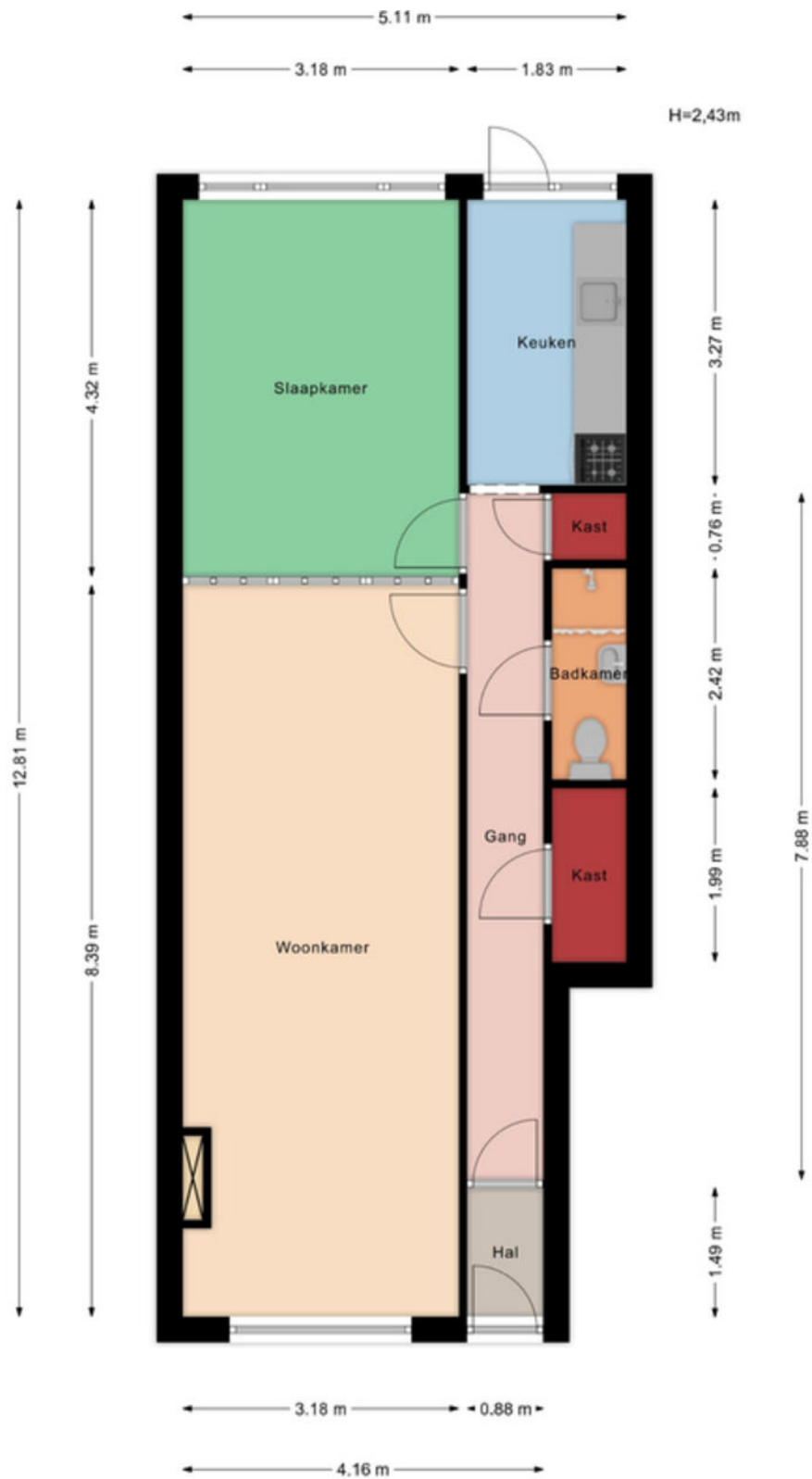






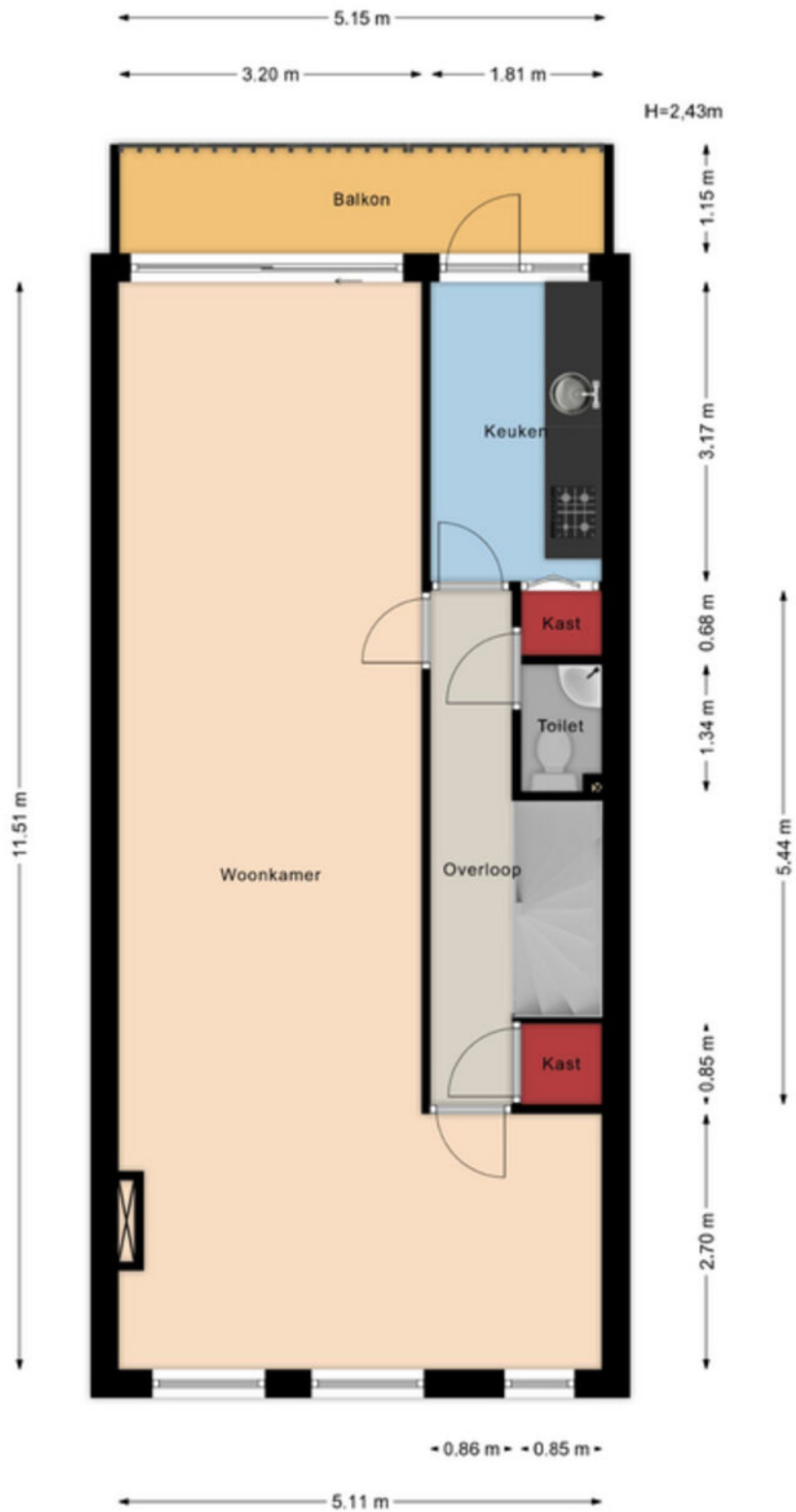


PLATTEGROND BEGANE GROND



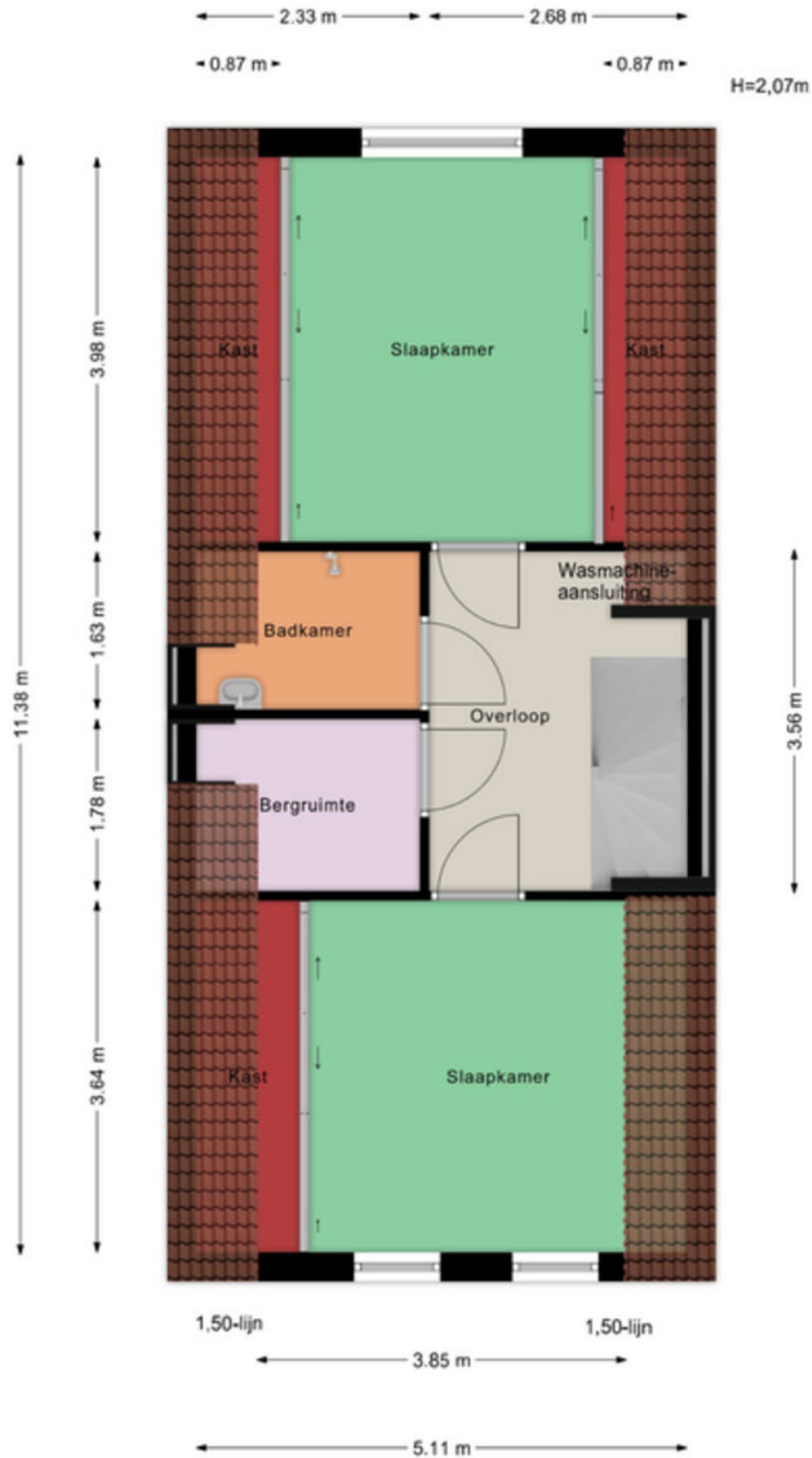
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



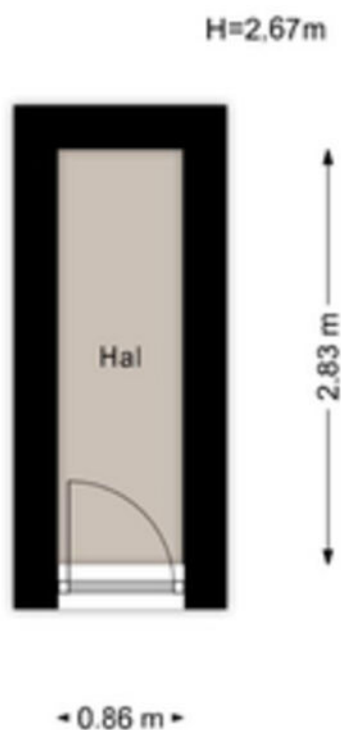
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



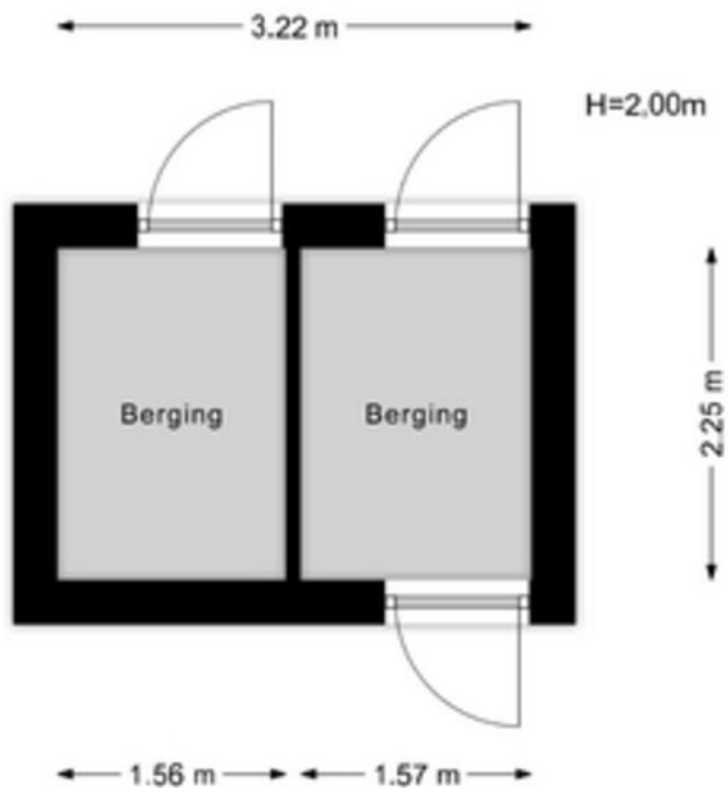
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TRAPOPGANG



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 SCHUUR



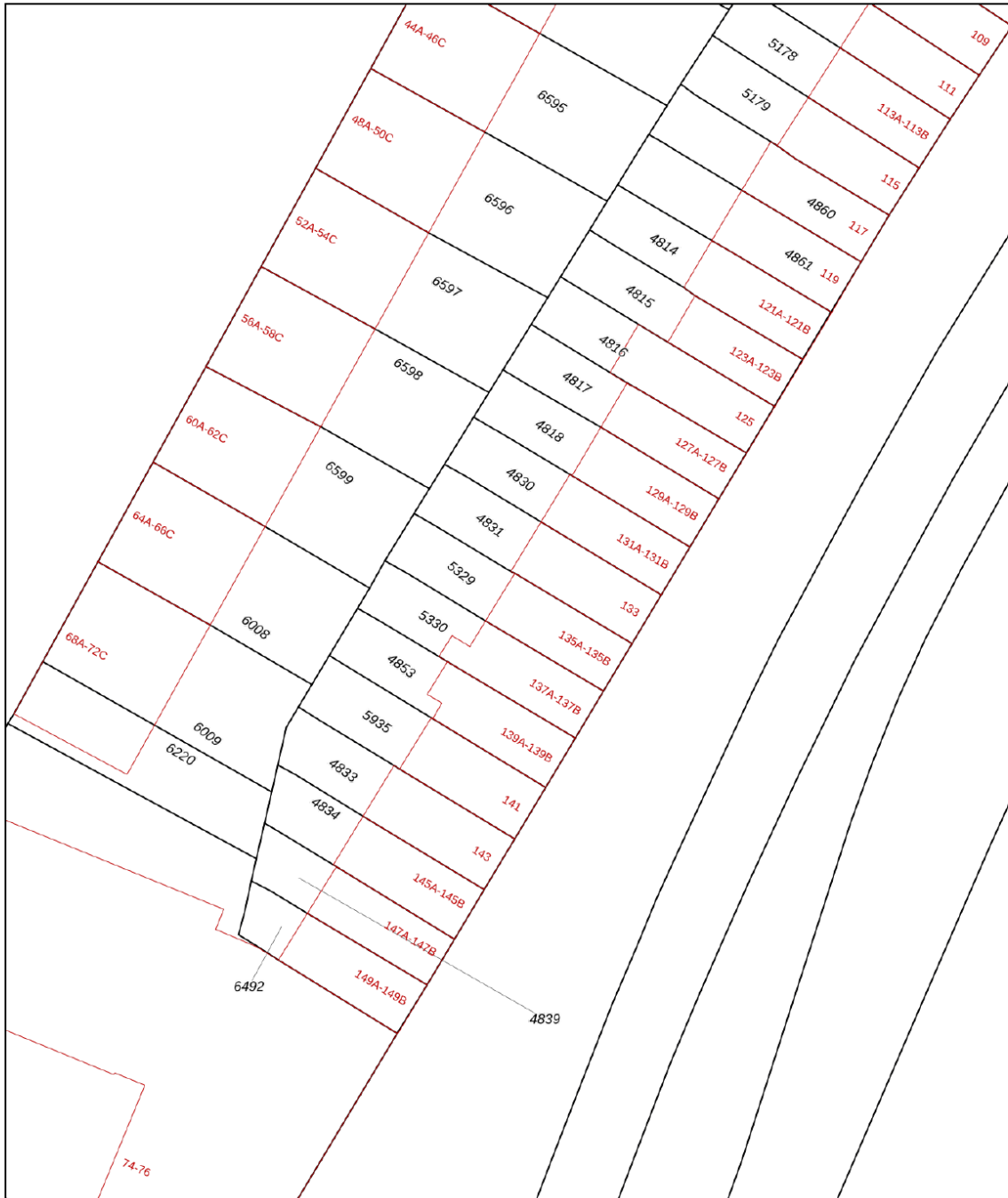
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: CDH



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie B Perceel 5329</p> <p>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.</p>	
---	--	--



LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- Ganglampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast	X		
- Bureau	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- Barkrukken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

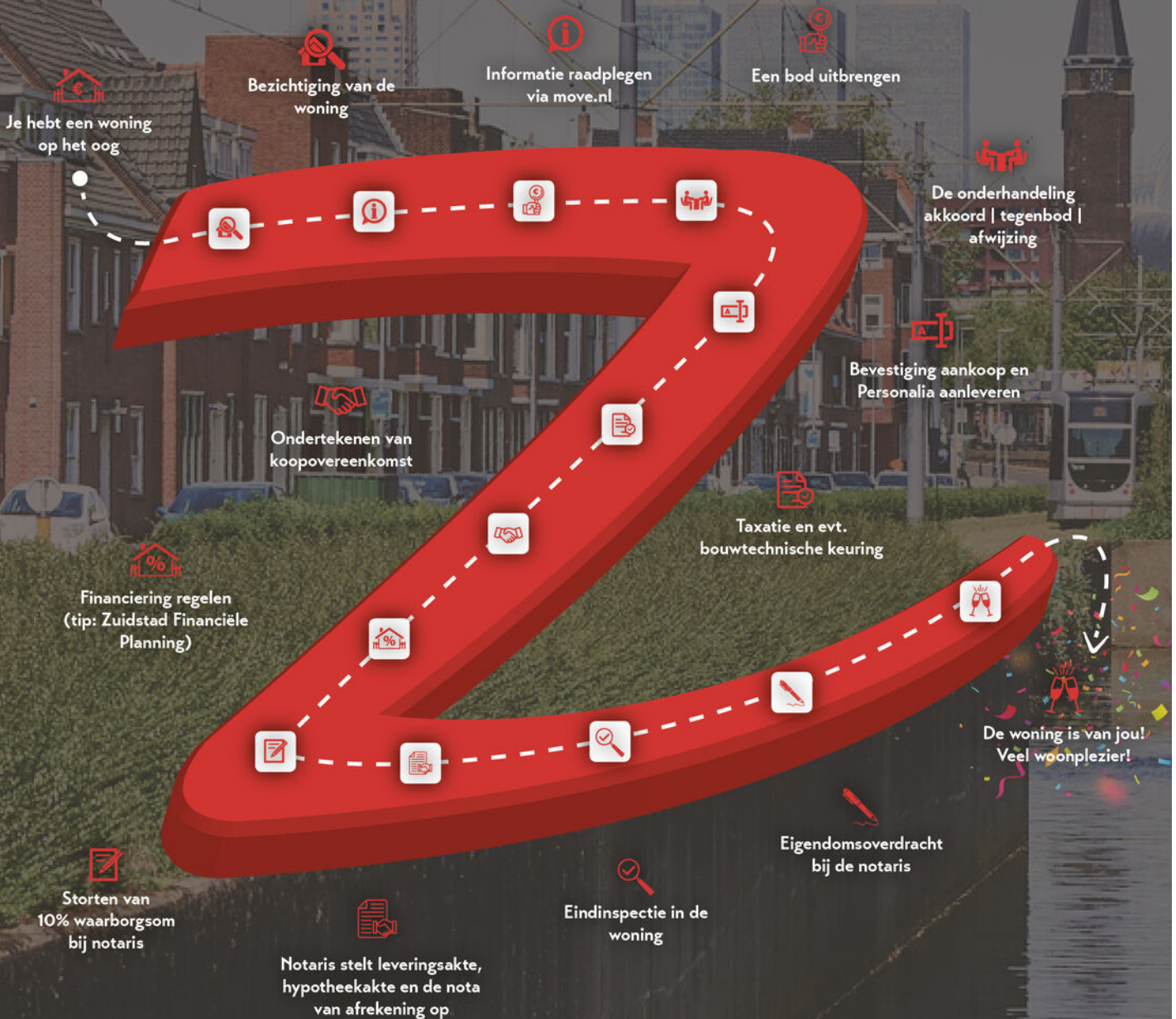
OUD-CHARLOIS



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

