



3083 MX ROTTERDAM

WOLPHAERTSBOCHT 264 B



BIEDEN VANAF € 175.000 K.K.



61 m² wonen



2 slaapkamers



1949



-e 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.

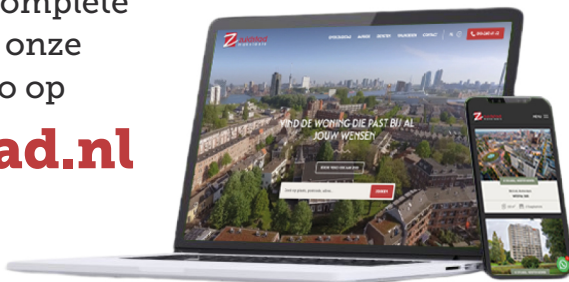
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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

Bieden vanaf	€ 175.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1949
Soort Dak	Plat dak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	61 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	3 m ²
Externe Bergruimte	11 m ²
Inhoud	188 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	Tweede verdieping
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2017

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, 4491-A, index 90
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 159,17 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon	Noordwesten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 264 B



ZOEK JE EEN SFEERVOL EN CENTRAAL GELEGEN 3-KAMER APPARTEMENT?

Dan hoef je niet verder te zoeken! De Wolphaertsbocht 264-B is een speels ingedeeld appartement op de 2e verdieping schuin tegenover tramhalte Pleinweg, een ideale woonlocatie! De prijs is bieden vanaf € 175.000,- K.K.

De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde, biedt vrij uitzicht en heeft een open verbinding met de royale slaapkamer aan de achterzijde met schuifdeuren naar het balkon. De open sfeer van de badkamer tussen de hal en de grote slaapkamer zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Er is een separate toiletruimte en naast de tweede slaapkamer is een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Ook vanuit de keukenruimte aan de achterzijde is er een deur naar het balkon, wat is gelegen op het noordwesten. De gehele woning is voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing, er is centrale verwarming middels een eigen C.V.-combiketel en op de begane grond is een eigen berging. Wat wil je nog meer?

Het appartement heeft een mooie ligging als het gaat om uitvalswegen en bereikbaarheid. In de straat zijn verschillende (buurt)winkels en eetgelegenheden en schuin tegenover het appartementencomplex is de tramhalte Pleinweg. Daarnaast ben je zowel met de auto als met de fiets in een mum van tijd middels de Maastunnel in het centrum van de stad! Het Hart van Zuid, wat is gelegen aan het einde van de Pleinweg, is volop in ontwikkeling. Hier tref je Winkelcentrum Zuidplein met daarbij het bus- en metrostation als ook het 50-meter banen zwembad, het Kunstenpand en leuke eettentjes. Ter hoogte van het Ahoy-complex ligt het Zuiderpark.

Kortom: fijn wonen op een ideale locatie! Maak een

afpraak en kom langs voor een bezichtiging, hartelijk welkom!

Indeling:

- * Entree middels gesloten portiek met brievenbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.
- * Kelderberging (ca. 11 m²) in de onderbouw.

Tweede verdieping:

- * Woningentree met de meterkast in het portiek naast de voordeur; hal voorzien van laminaatvloer en vaste kast met de opstelling van de combiketel.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet en gedeeltelijk keurig betegeld.
- * Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, nette wand- en plafondafwerking, schouw en open verbinding met de achtergelegen slaapkamer.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, schuifpui naar het balkon en open verbinding tot de badkamer.
- * Badkamer voorzien van betegeling, verlaagd plafond met inbouwspots, royale inloopdouche, wastafel en mechanische ventilatie.
- * Middels de wasruimte met de witgoed aansluitingen toegang tot slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Keukenruimte voorzien van tegelvloer en inbouwkeuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, oven, schouwafzuigkap, 1,5 spoelbak, koel-vriescombinatie. Eveneens een deur naar het balkon.

BIEDEN VANAF € 175.000 K.K.



INPANDIG
BALKON
GELEGEN OP HET
NOORDWESTEN









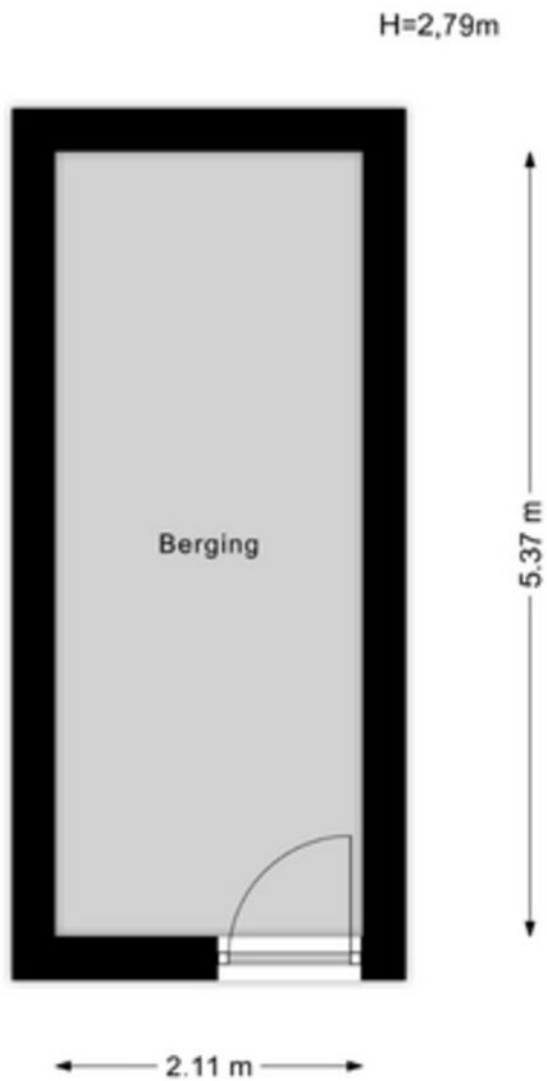


PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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 BERGING



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		
Hanglamp slaapkamer	x		
Plafondlamp kleine slaapkamer	x		
Houten wanddecoratie met plankjes	x		
Kledingkast slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Luxaflex	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Knijpdouche	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Radiatorfolie keuken en kleine slaapkamer	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Wasmachine en droger	x		
Tuin			
(Sier)hek	x		



VEELZIJDIGE WIJK,
DIRECT ACHTER
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

CARNISSE

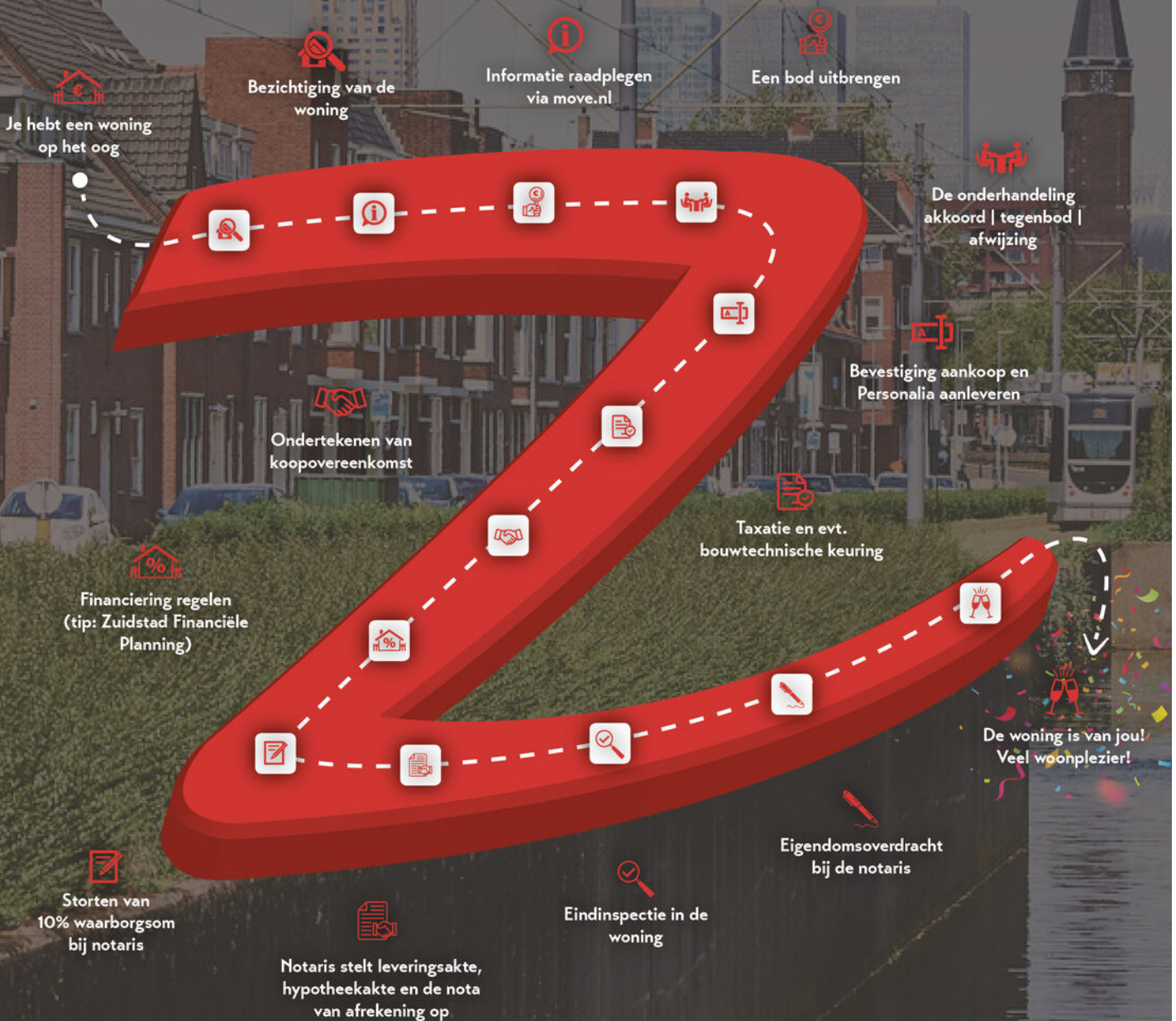


Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je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

IIII NWWW



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

