



3082 BR ROTTERDAM

# WOLPHAERTSTRAAT 90

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.



135 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1995



73 m<sup>2</sup> 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](https://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 | € 445.000 k.k.                 |
| Oplevering | Medio juli/begin augustus 2025 |

## BOUWVORM

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Soort object | Eengezinswoning              |
| Soort bouw   | Bestaande woning             |
| Bouwjaar     | 1995                         |
| Soort dak    | Zadeldak met pannen          |
| Ligging      | Aan rustige weg, in woonwijk |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 135 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 437 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 73 m <sup>2</sup>  |

## INDELING

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| Aantal kamers    | 5 (Waarvan 3 slaapkamers)                      |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen                                    |
| Voorzieningen    | Tv kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie |

## ENERGIE

|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| Energielabel | <b>A</b>                                              |
| Isolatie     | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming   | Cv ketel                                              |
| Warmwater    | Cv ketel                                              |
| Cv-ketel     | Vaillant eco tec pure 2017                            |



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Gemeente Charlois, sectie E, nr. 5504 |
| Eigendomssituatie     | Eigendom belast met erfpacht          |
| Erfpachtlasten        | Canon afgekocht tot 19 maart 2045     |

## BUITENRUIMTE

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, in woonwijk                    |
| Tuin               | Patio atrium                                    |
| Achtertuin         | 12 m <sup>2</sup> (4.42 m diep en 4.53 m breed) |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen           |



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSTRAAT 90



## RAAK! WANT BEN JE OP ZOEK NAAR JONGE BOUW (ENERGIELABEL A) IN EEN WIJK MET KARAKTER?

In de leuke wijk Oud-Charlois staat nu de Wolphaertstraat 90 te koop. Maar liefst 135 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, een knusse buitenruimte, aparte fietsenstalling, elf zonnepanelen op het dak, een fijne woonkamer met open keuken, werkkamer op de begane grond, drie slaapkamers, een royale zolderverdieping, een keurige badkamer, etc. Wat wil je nog meer? De foto's spreken in elk geval tot de verbeelding.

De wijk Oud-Charlois is een authentieke, groene stadswijk waar vandaan het stadscentrum, Katendrecht, Wilhelminapier en Zuidplein snel te bereiken zijn. Zo ben je bijvoorbeeld met ca. 10 minuten fietsen (door de Maastunnel) op de Witte de With. Stadspark Het Park én het Zuiderpark zijn gemakkelijk te bereiken. In de directe omgeving ligt het park Karel de Stouteplein en het Dokhavenpark en op loopafstand ligt de bus- en tramhalte, evenals verschillend winkelaanbod. De bebouwing van de oude dorpskern rond de Charloisse Kerksingel, de Kaatsbaan, de Grondherendijk en de Zuidhoek is nog steeds terug te vinden. Rotterdam-Zuid ontwikkelt zich op dit moment tot een aantrekkelijk hotspotgebied met leuke gebieden als Katendrecht, Maashaven en dichterbij het Hart van Zuid met het nieuwe zwembad, Kunstenpand en ook het Ahoycomplex.

### Persoonlijke noot:

"Toen we dit huis een aantal jaar geleden zelf bezichtigden, waren we meteen om. Nergens anders in Rotterdam vonden we zo'n ruime woning mét buitenruimte, zo dichtbij het centrum. Je hebt hier het beste van twee werelden: de gezellige sfeer van Oud-Charlois en de eindeloze mogelijkheden van het stadscentrum. De rust en het groen kun je opzoeken in het mooie

Zuiderpark. Het is onze allereerste woning samen, waardoor we er extra goed voor hebben gezorgd en er mooie herinneringen koesteren. Ons deed zich een kans voor die we niet konden laten gaan, anders waren we absoluut nog een tijd gebleven!"

We kijken ernaar uit u deze comfortabele woning te laten ervaren. Een bezichtiging is meer dan de moeite waard! U bent van harte welkom!

### Indeling:

Begane grond:

- \* Woningentree; ruime hal voorzien van laminaatvloer, meterkast, toiletruimte en toegang tot woonkamer, werkkamer en trap naar de eerste verdieping.
- \* Moderne toiletinrichting voorzien van fraaie betegeling, wandcloset en fonteintje.
- \* Werkkamer (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.
- \* Tuingerichte woonkamer, smaakvol ingericht en extra aantrekkelijk door de open keuken met kookeiland. Daarbij heb je extra bergruimte in de trapkast en heb je toegang tot het tuingedeelte.
- \* Patiotuin voorzien van bestrating.
- \* Open keuken met luxe keukenopstelling (2017) voorzien van kookeiland met bargeedeelte, kastruimte en inbouwapparatuur (gaskookplaat, schouw afzuigkap, combimagnetron (2x), koelkast, vrieskast en vaatwasmachine.

**VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSTRAAT 90



\* Er is afgescheiden van de woning een gezamenlijke fietsenstalling waar gebruik van kan worden gemaakt.

## **Eerste verdieping:**

\* Overloop voorzien van laminaatvloer, wasruimte en toegang tot de slaapkamers en trap naar de tweede verdieping.

\* Modern badkamerinrichting voorzien van betegeling, douchecabine, wastafelmeubel en 2e toilet.

\* Slaapkamer I (voorzijde) voorzien van laminaatvloer.

\* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van laminaatvloer.

\* Slaapkamer III (achterzijde) voorzien van laminaatvloer.

## **Zolderverdieping:**

\* Open zolderruimte voorzien van laminaatvloer, kast met opstelling combiketel, bergruimte achter knieschotten en kantelramen voor daglichttoetreding.

## **Algemeen:**

\* Erfpachtgrond. Einddatum recht 20 maart 2094.

De canonverplichting is afgekocht tot en met 19-03-2045.

\* Energielabel A, geldig tot 10 oktober 2030.

\* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met combiketel (Vaillant eco TEC pure, 2017).

\* Op het dak liggen 11 zonnepanelen (eigendom; ca. 23 jaar fabrieksgarantie); in 2024 goed voor een opbrengst van 2900 kWh.

\* De woning is voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie.

\* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

## **Gebruiksoppervlakten en inhoud:**

\* Wonen ca. 135 m<sup>2</sup>

\* Perceeloppervlakte 73 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 437 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning : 1995

Oplevering : Medio juli/begin augustus 2025





PLAATJE UIT DE  
OMGEVING!





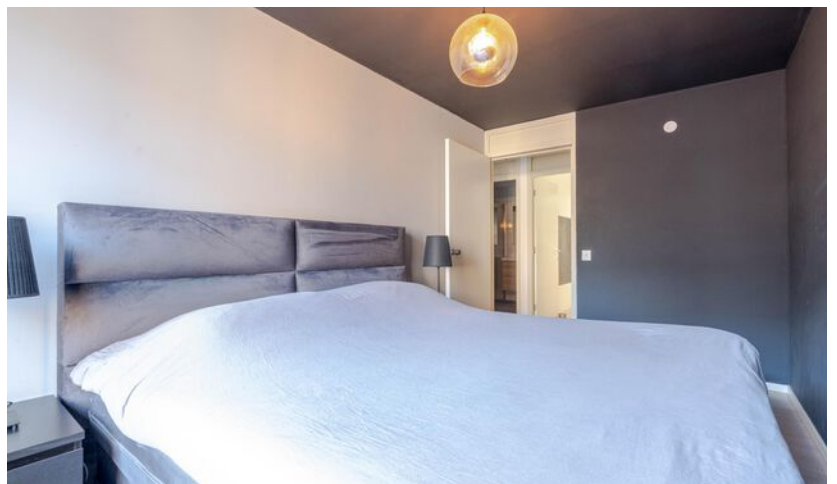










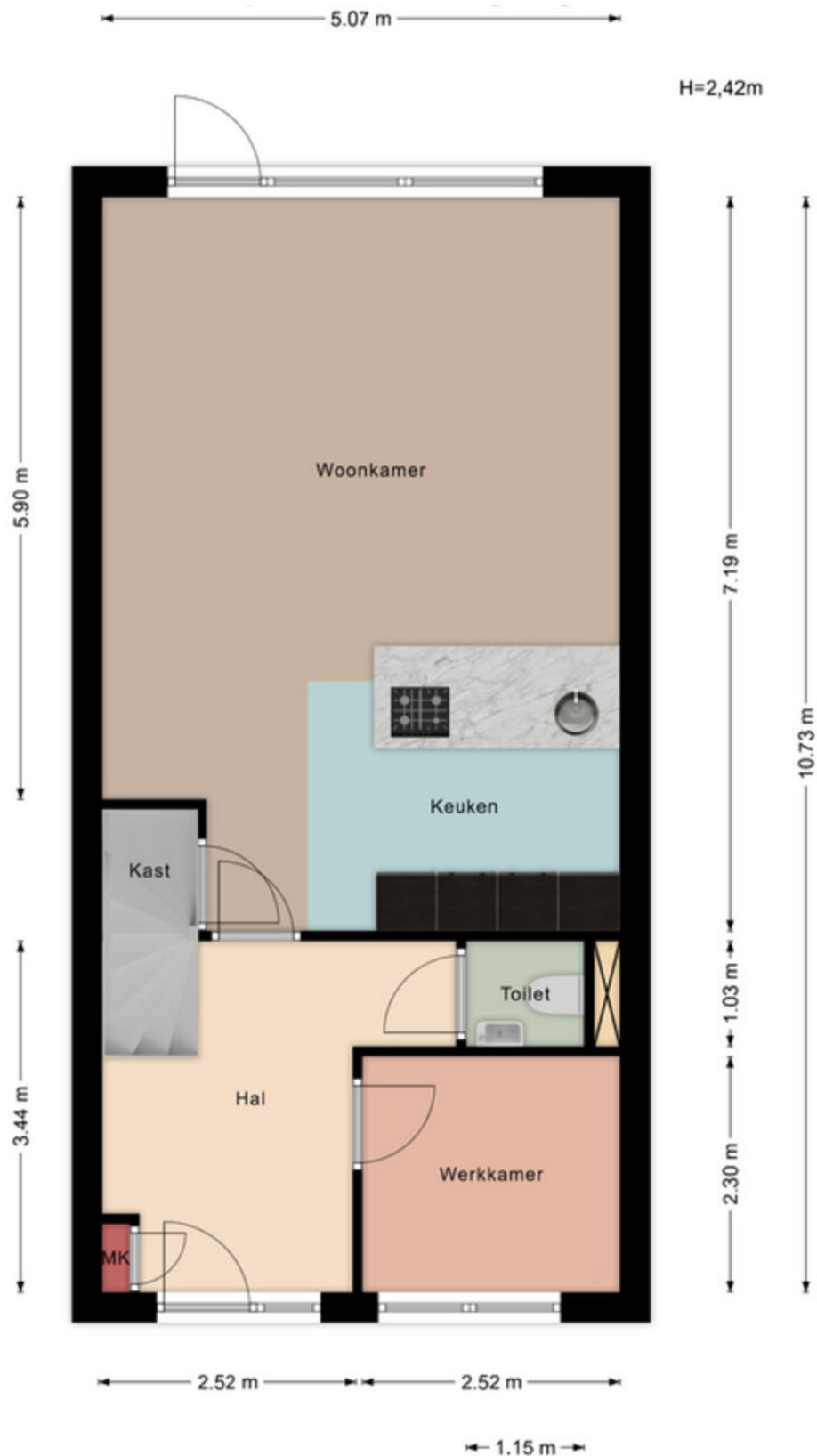








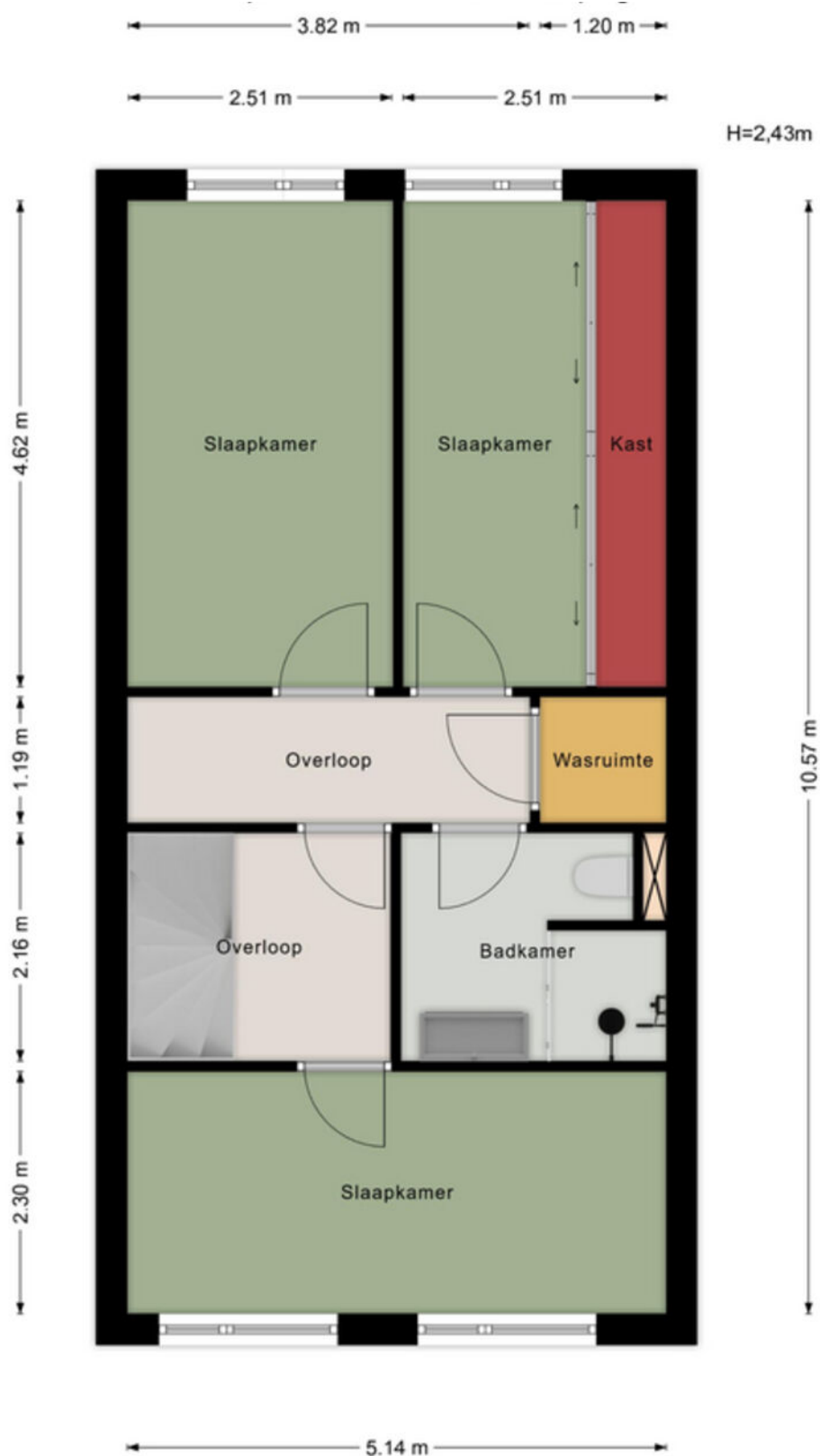
# PLATTEGROND BEGANE GROND



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.



# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                                                | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                                 |               | x        |              |
| Kledingkasten                                                      |               |          | x            |
| Hangend tv meubel                                                  |               |          | x            |
| Gordijnrails                                                       | x             |          |              |
| Gordijnen                                                          |               |          | x            |
| Rol gordijnen                                                      |               |          | x            |
| Laminaat                                                           | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x             |          |              |
| Kookplaat                                                          | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                                                      | x             |          |              |
| Afzuigkap                                                          | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                          | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                               | x             |          |              |
| Vaatwasser                                                         | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet                                                             | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                    | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                              |               | x        |              |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x             |          |              |
| Wastafel                                                           | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                     | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                    | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     |               | x        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | x             |          |              |

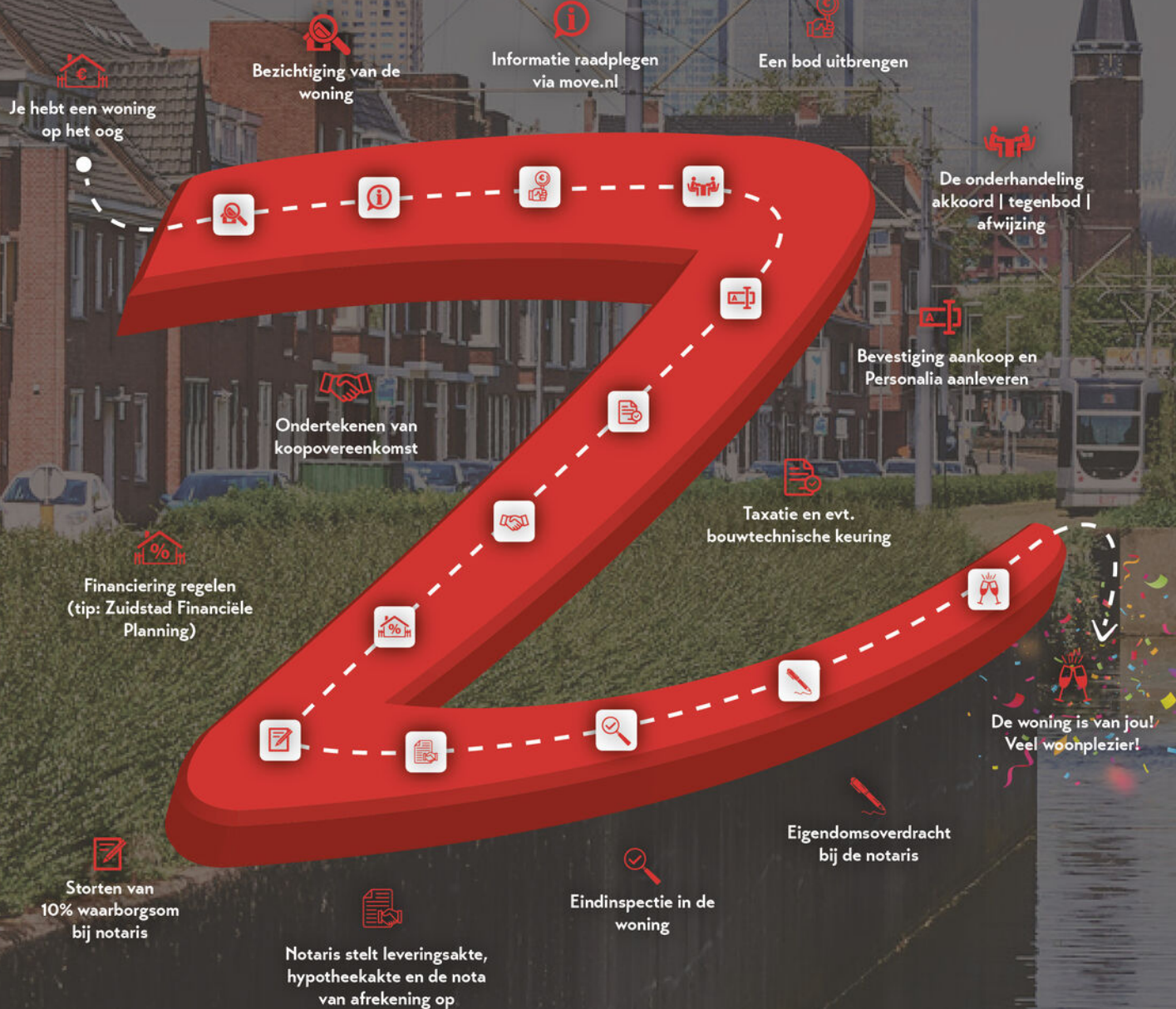
# LIJST VAN ZAKEN



| Beschrijving                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                           |               | x        |              |
| Rookmelders                             | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                       | x             |          |              |
| CV-installatie                          | x             |          |              |
| Boiler                                  | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x             |          |              |
| Zonnepanelen                            | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                             |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | x             |          |              |
| Beplanting                              | x             |          |              |
| (Sier)hek                               | x             |          |              |



# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





# 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!

||||NWWI



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://zuidstad.nl)**



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

