



3082 AK ROTTERDAM

# WOLPHAERTSBOCHT 161 C

VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.



70 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1956



4e 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.

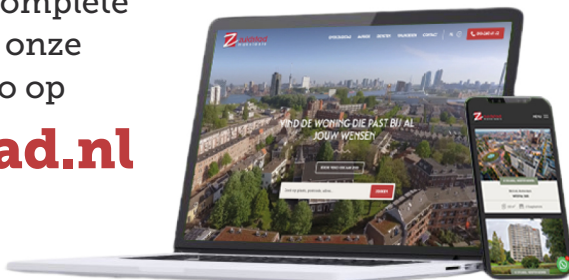
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 239.500 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Portiekflat
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	70 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	237 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2018

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, nr. 4551, index 15
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja € 239,-- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, open ligging
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het westen
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 161 C



## IN-STAP-KLAAR HOEKAPPARTEMENT OP DE TOPVERDIEPING MET VEEL LICHT EN EEN CENTRALE LIGGING!

Aan de Wolphaertsbocht 161-C bevindt zich dit verzorgde 3-kamerappartement met een speelse indeling en extra lichtinval dankzij de hoekligging. De woning ligt op de bovenste verdieping en kijkt uit op de omgeving, met onder andere de tramhalte bij Pleinweg recht tegenover het complex. Een ideale plek voor wie centraal wil wonen.

Binnen valt direct de nette afwerking op, met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. De woonkamer aan de voorzijde beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De keuken is ingericht met een hoekopstelling en biedt toegang tot het balkon. Verder zijn er twee comfortabele slaapkamers aanwezig, evenals een badkamer en een separaat toilet. De woning is volledig voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en wordt verwarmd via een eigen C.V.-combiketel. Op de begane grond is bovendien een eigen berging aanwezig.

De ligging is gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen en bereikbaarheid. In de directe omgeving vind je winkels en horecagelegenheden, en met het openbaar vervoer voor de deur ben je snel op weg (bus 44 brengt je in 15 minuten in het centrum). Via de Maastunnel bereik je eenvoudig het centrum van Rotterdam, zowel met de fiets als met de auto. Aan het einde van de Pleinweg ligt het levendige Hart van Zuid, waar je onder andere Winkelcentrum Zuidplein, een bus- en metrostation, een 50-meter zwembad en een cultureel centrum vindt. Ook het groene Zuiderpark bij Rotterdam Ahoy ligt in de buurt.

Persoonlijke noot verkoper:

"Ik heb dit appartement gekocht omdat ik op zoek was naar een fijne plek voor mezelf: een plek om tot rust te komen na werk, maar wel centraal gelegen ten opzichte van de stad. Ik viel direct voor het uitzicht en de hoekligging, weinig burens en veel licht geven een heerlijk gevoel van vrijheid. 's Avonds zit ik graag in de vensterbank met een kop thee, kijkend naar de kruising. Oud Charlois is een leuke wijk, met fijne plekken voor koffie en boodschappen in de buurt. Ook het Zuiderpark ligt op steenworp afstand, via een mooie wandeling langs de groene Boergoensevliet. Ik heb hier met veel plezier gewoond en verkoop het appartement met enige pijn in mijn hart, omdat ik samen met mijn vriend een nieuw huis heb gekocht."

Een fijne woning op een goede locatie. Plan snel een bezichtiging en kom het zelf ervaren!

### Indeling:

\* Entree middels gesloten portiek met brievenbussen, toegang tot de bergingen en trapopgang.

\* Kelderberging (ca. 6 m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

### Vierde verdieping:

\* Woningentree (met naast de voordeur de meterkast); hal voorzien van laminaatvloer, vaste kast en open verbinding met de keukenruimte.

\* Toiletruimte voorzien van duobloktoilettopstelling en betegeling.

\* Badkamer geheel voorzien van lichte betegeling, inloopdouche met regendouche en wastafel.

**VRAAGPRIJS € 239.500 K.K.**



# LEES ALLES OVER WOLPHAERTSBOCHT 161 C



\* Woonkamer voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en zijraam.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

\* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en vaste kast.

\* Keukenruimte voorzien van laminaatvloer, betegelde wanden, hoekinbouwkeuken met inbouwapparatuur: fornuis, schouwafzuigkap, wasmachine-aansluiting, opstelling van de C.V.-combi ketel, designradiator en deur naar het balkon.

\* Balkon aan de zijkant gelegen op het westen.

## Algemeen:

\* Eigen grond.

\* Energielabel E, geldig tot 31 maart 2036.

\* 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 geheel voorzien van aluminium raamkozijnen met dubbele beglazing (dit jaar zal afhankelijk van de planning HR++ beglazing worden geplaatst).

\* Centrale verwarming middels blokverwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2018).

\* 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. 70 m<sup>2</sup>

\* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 1 m<sup>2</sup>

\* Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 237 m<sup>3</sup>

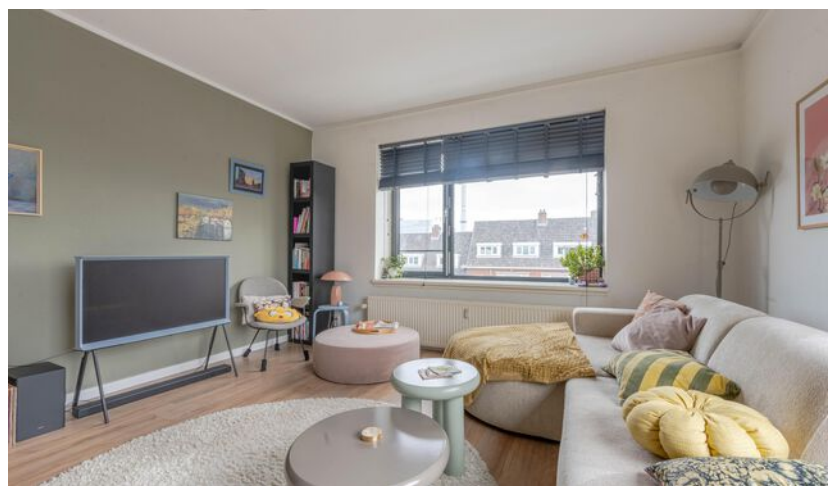
Bijdrage V.v.E. : € 239,-- per maand.  
(inclusief € 76,-- voorschot stookkosten)

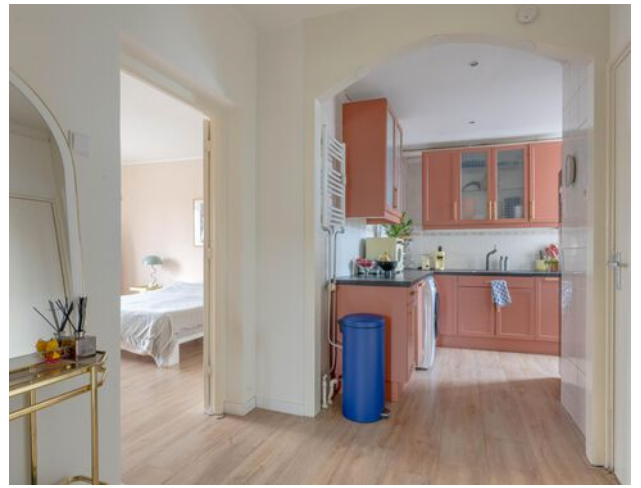
Bouwjaar woning : 1956

Oplevering : In onderling overleg

HEERLIJK VRIJ  
UITZICHT!







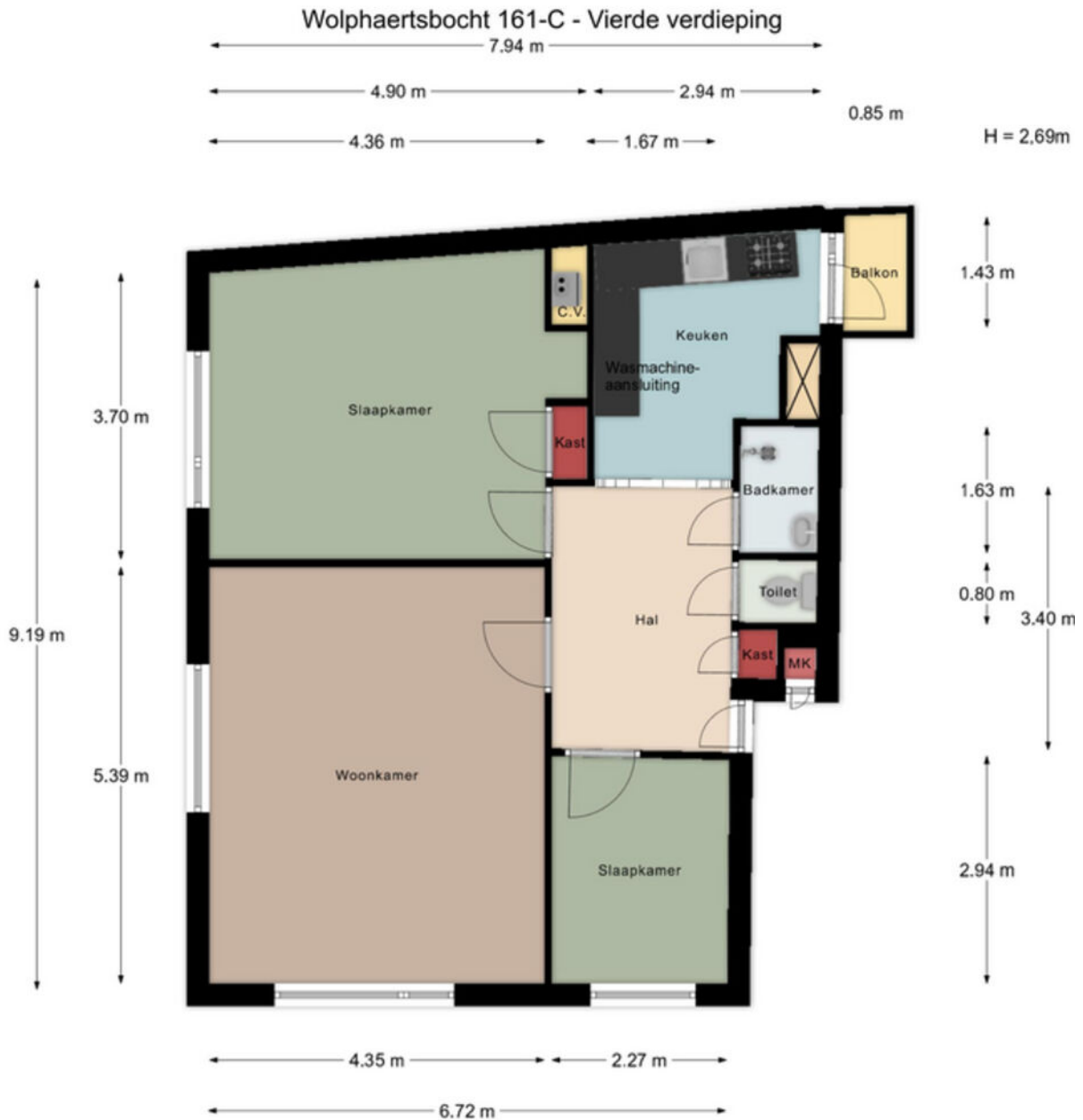


VANUIT DE RUIE  
HAL BETREED JE DE  
ROYALE  
SLAAPKAMER





# PLATTEGROND VIERDE 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.

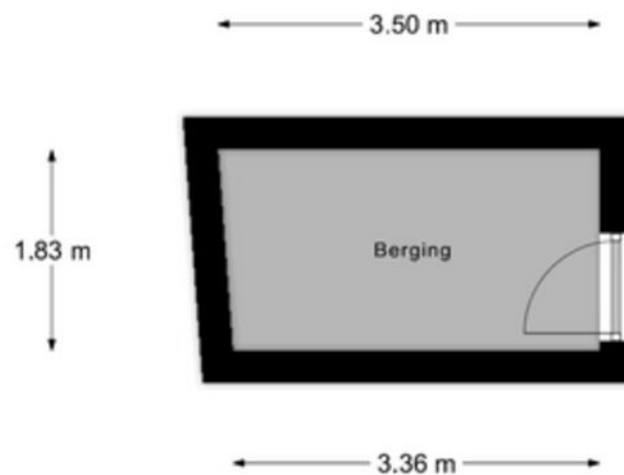
Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

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



## Wolphaertsbocht 161-C - 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.

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	
Legplanken in twee inbouwkasten	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast		x	
Wasmachine/droger		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<hr/>			
<b>Tuin</b>			
plantenbakken		x	



TOP LIGGING!  
HOTSPOTGEBIEDEN  
IN OMGEVING.

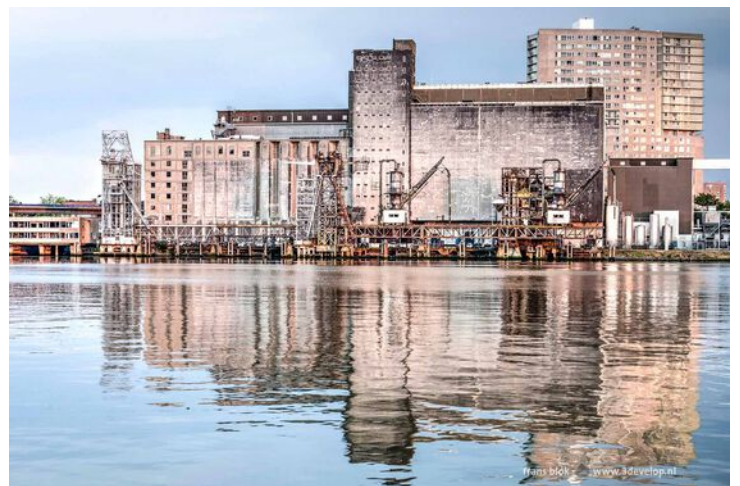
MILLINXBUURT, TARWEBUURT, MAASTUNNEL

# TARWEWIJK



Een vooroorlogse, levendige wijk met gevarieerd publiek, direct naast de Maashaven en dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein. Echt een wijk voor jou als starter, want een kwart van de bevolking is jonger dan 25 jaar. Door de Mijnsheerenlaan rijdt de Metro naar Metrostation Maashaven, waar het complex 'Queen of the South', het zogenaamde Woonhotel in 2004 is gerealiseerd.

Ook de Maassilo is het opmerken waard, een 100 jaar oude graansilo en nu bekend als uitgaansgelegenheid en evenementenlocatie. Kortom; wonen nabij de hotspotgebieden van de stad!




# 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!

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

