



3082 KD ROTTERDAM

# BOERGOENSESTRAAT 122 B



VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



115 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1937



2e 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	€ 375.000 k.k.
Oplevering	In overleg

## BOUWVORM

Soort Object	Bovenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden Buitenruimte	17 m <sup>2</sup>
Inhoud	374 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	De tweede en derde verdieping
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

## ENERGIE

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2012

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie E, nummer 4789, indexnummer 2
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	VVE is niet actief. De VvE Staat wel ingeschreven in de KvK.
------------------	--

## BUITENRUIMTE

Ligging	In centrum, open ligging
Tuin	Geen tuin
Balkon / Dakterras	Gelegen op het zuidoosten en noordoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER BOERGOENSESTRAAT 122 B



## LUXE EN MODERNE TWEELAAGSE BOVENWONING MET DRIE BALKONS EN VEEL LEEFRUIMTE!

Aan de Boergoensestraat 122 B bevindt zich deze ruime en speels ingedeelde bovenwoning van circa 115 m<sup>2</sup>, waar comfort en stijl samenkomen. Bij binnenkomst valt direct de lichte en open sfeer op, mede dankzij de grote raampartijen, strak gestuukte plafonds met inbouwspots en de moderne open keuken die naadloos aansluit op de leefruimte. De woning beschikt over meerdere slaapkamers en luxe sanitaire voorzieningen, waardoor het geheel geschikt is voor diverse woonwensen.

De praktische indeling en het royale woonoppervlak bieden volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te richten. De drie balkons zorgen ervoor dat je op verschillende momenten van de dag kunt genieten van de zon en de buitenlucht, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

De woning ligt in Oud-Charlois, een karakteristieke en groene wijk met een authentieke uitstraling. Vanuit hier zijn het stadscentrum, Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein snel en eenvoudig te bereiken. Met de fiets ben je bijvoorbeeld binnen 15 minuten via de Maastunnel in het centrum. In de directe omgeving vind je zowel Het Park als het Zuiderpark, en recht tegenover de woning ligt het Karel de Stouteplein. Ook openbaar vervoer en diverse winkels bevinden zich op loopafstand. De historische dorpskern van Charlois is nog duidelijk zichtbaar in de omgeving en geeft de wijk een eigen karakter. Tegelijkertijd ontwikkelt Rotterdam-Zuid zich steeds verder tot een levendig gebied met hotspots zoals Katendrecht, Maashaven en het Hart van Zuid met onder andere Zuidplein en Ahoy.

Persoonlijke noot verkoper:

Vanaf het moment dat we dit appartement binnenstapten, viel ons direct de ruimte op. Inmiddels hebben we het echt eigen gemaakt en het is een fijne plek om thuis te komen. Wat we vooral gaan missen is ons balkon: de gezellige BBQ's met vrienden en familie en de ochtenden met een kop koffie in de zon, terwijl je de vogels hoort in het rustige binnenhofje. Dat zijn juist de kleine momenten die dit huis zo prettig maakten. Net zoals de ligging; binnen 15 minuten sta je met de fiets in de stad. Een echte luxe!

Spreekt deze woning je aan? Bekijk de mogelijkheden en plan een bezichtiging om het zelf te ervaren. Je bent van harte welkom!

### Indeling

#### Begane grond:

\* Woningentree vanaf het trottoir; trapopgang naar de woonverdieping.

#### Eerste verdieping:

\* Gang voorzien van laminaatvloer, meterkast, trapopgang naar de slaapverdieping en toegang tot de woonkamer.

\* Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en moderne betegeling.

\* Royale living voorzien van laminaatvloer, hoog plafond met inbouwspots, strak afgewerkte wanden en tussen de woonkamer en open keukenruimte, goed ruimte voor een royale

**VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER BOERGOENSESTRAAT 122 B



living voorzien van laminaatvloer, hoog plafond met inbouwspots, strak afgewerkte wanden en tussen de woonkamer en open keukenruimte, goed ruimte voor een royale eetkamertafel; toegang tot het balkon aan de voor- en achterzijde.

\* Balkon I aan de voorzijde gelegen op het noordwesten.

\* Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van een laminaatvloer en een prachtige inbouwkeuken welke is voorzien van apparatuur: gasfornuis met oven, schouwafzuigkap en vaatwasmachine.

\* Balkon II aan de achterzijde over de hele breedte, gelegen op het zuidoosten.

## **Tweede verdieping:**

\* Overloop voorzien van laminaatvloer

\* Stookruimte met de opstelling van de C.V.-combiketel.

\* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en een wasmachine-aansluiting.

\* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestuukte wanden en plafond.

\* Moderne badkamer voorzien van inloepdouche, wastafelmeubel met dubbele waskom, 2e wandtoilet, mechanische ventilatie, designradiator, moderne betegeling en verlaagd plafond met inbouwspots.

\* Inloopkast met indeling middels over te nemen paxkasten.

\* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en een deur naar het balkon aan de achterzijde.

\* Balkon III aan de achterzijde over de hele breedte van de woning, gelegen op het zuidoosten

\* Stenen schuur te bereiken middels achterpad.

## **Algemeen:**

\* Eigen grond.

\* Energielabel D, geldig tot 14 maart 2032.

\* 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 nagenoeg geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.

\* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2012).

\* 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. 115 m<sup>2</sup>

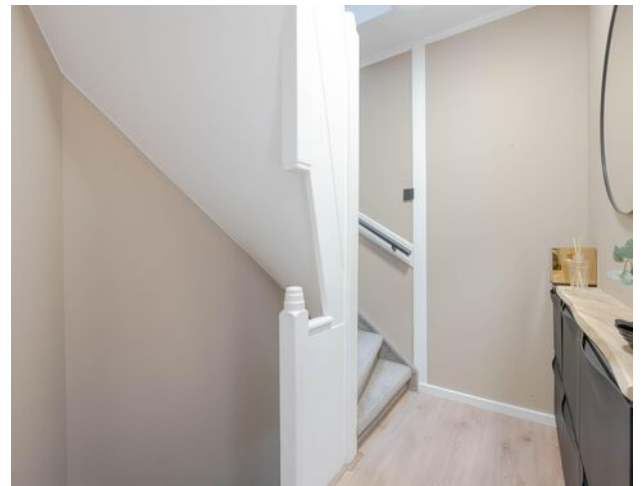
\* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 17 m<sup>2</sup>

\* Inhoud ca. 374 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E.	: Niet actief
Bouwjaar woning	: 1937
Oplevering	: In onderling overleg

LUXE EN MODERN



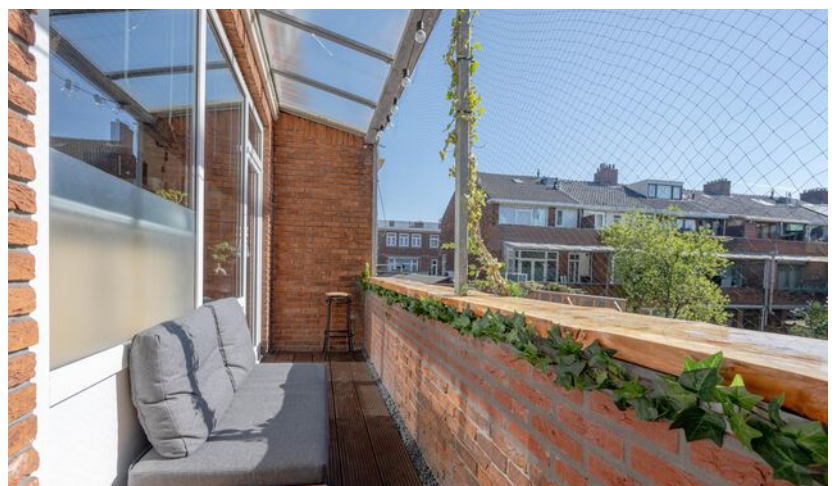
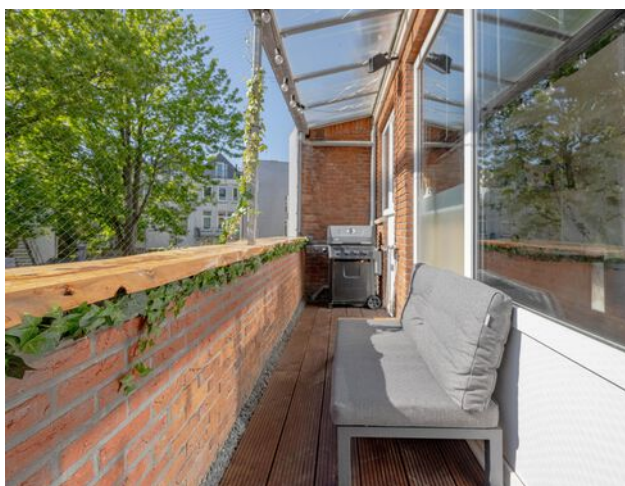








DRIE BALKONS EN  
LEKKER VEEL  
LEEFRUIMTE





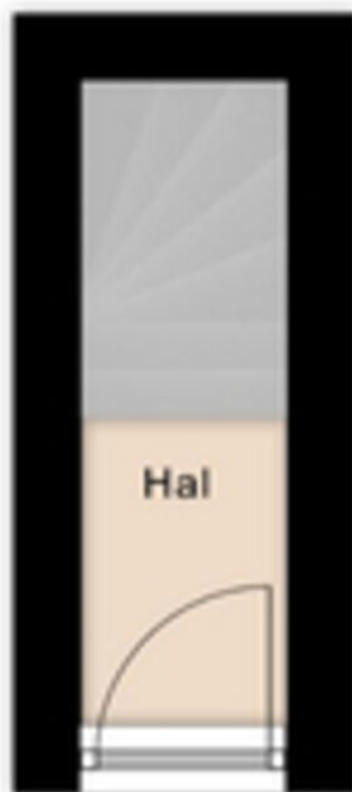


# PLATTEGROND - ENTREE



· 0.91 m ·

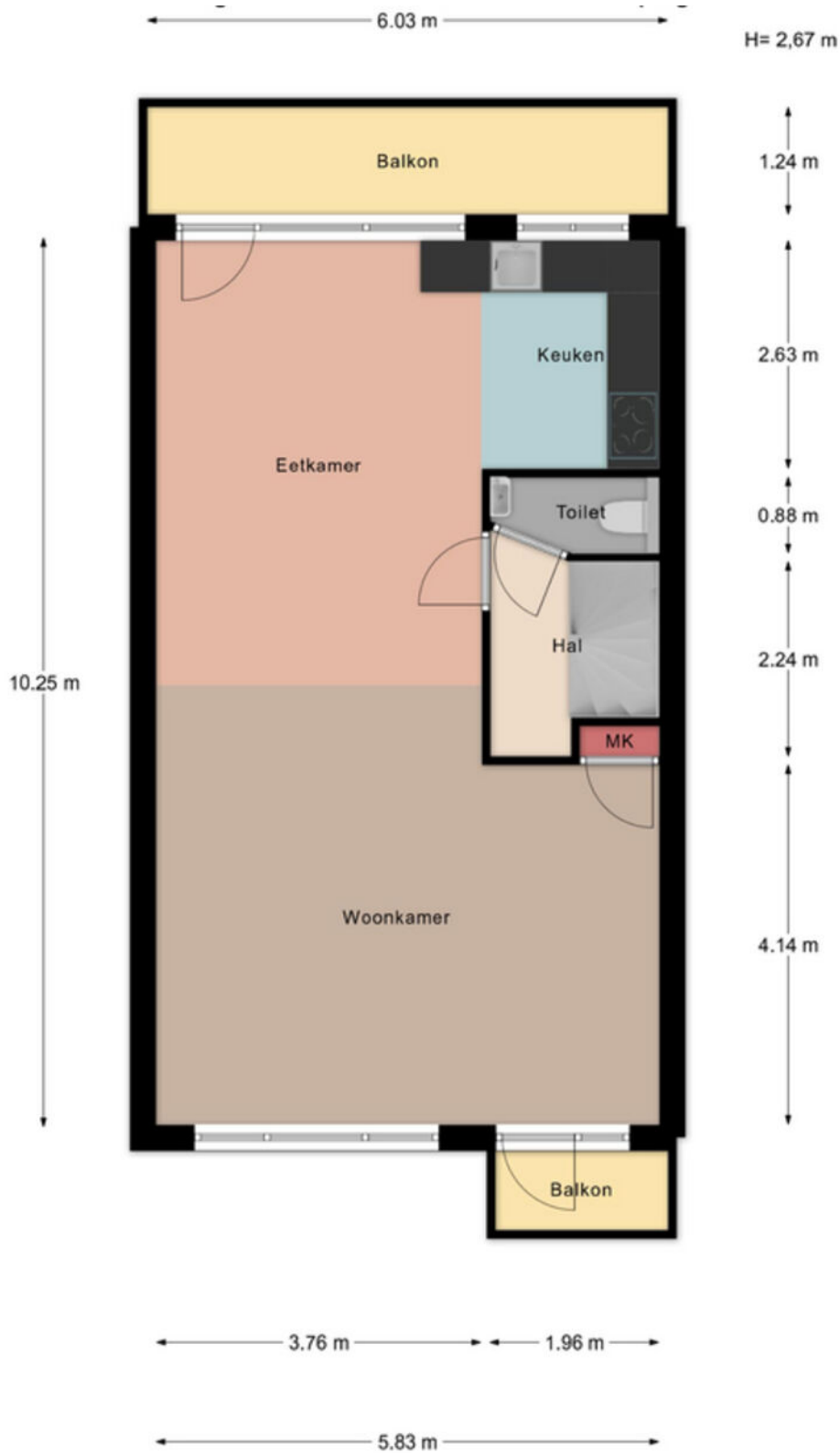
H= 3,20 m



2.86 m

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



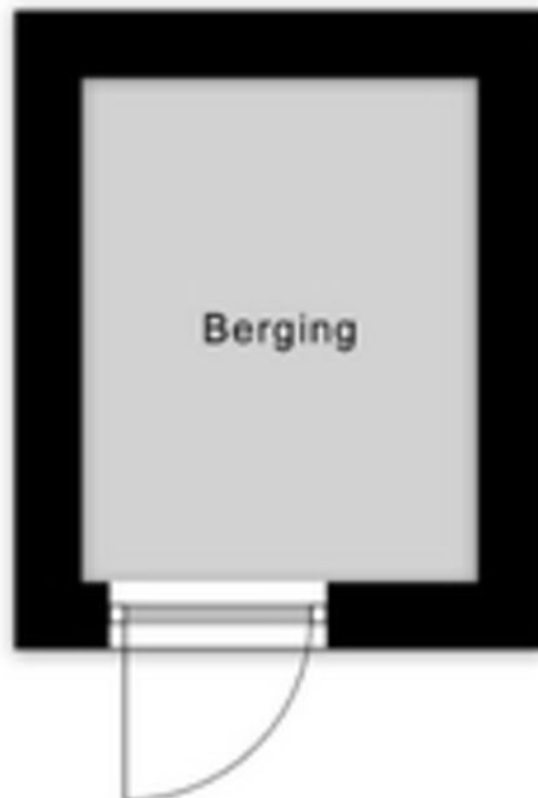
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BERGING



← 1.79 m →

H= 3,26 m



2.27 m

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		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Pax kleding kast			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Bank			x
Eettafel			x
Kastjes in woonkamer			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
<b>Tuin</b>			



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



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

