



Betje Wolffstraat 46

3027 RN Rotterdam

woonoppervlakte 185 m²

perceeloppervlakte 136 m²

4 slaapkamers

koopregeling Vrije verkoop

te koop

Vraagprijs: € 650.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Betje Wolffstraat 46

3027 RN Rotterdam

€ 650.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	185 m ²
perceelopp.:	136 m ²
bouwjaar:	1918
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 872,
perceelopp. 136 m², type geheel

Energie

isolatie:	volledig geïsoleerd
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Remeha
bouwjaar CV-Ketel:	2005
energielabel:	A

Gebouw

verdiepingen:	4
slaapkamers:	4
inhoud:	656 m ³
balkon, loggia,	totaal 1 m ²
dakterras:	

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	73 m ²
ligging:	zuid-oosten
achterom:	nee

Kaart



Omschrijving

OPEN HUIS op vrijdag 7 augustus tussen 9.00-9.45 uur, maandag 10 augustus tussen 16.00-16.45 uur en op donderdag 20 augustus tussen 16.00-16.45 uur. Aanmelden is niet verplicht, wel fijn!

Droom je van een ruim, karaktervol én duurzaam herenhuis met een grote tuin? Dan is deze prachtige woning precies wat je zoekt. Gelegen aan een groen plantsoen met vrij uitzicht biedt dit royale vierlaagse herenhuis een unieke combinatie van historische charme en modern wooncomfort.

De stijlvolle woonkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een fraai kookeiland, diverse inbouwapparatuur en volop ruimte voor een grote eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt samenkomen.

Met maar liefst zes kamers, verdeeld over vier woonlagen, biedt deze woning alle ruimte om jouw woonwensen te realiseren. Creëer extra slaapkamers, een comfortabele thuiswerkplek, een hobbyruimte of een speelkamer – de mogelijkheden zijn eindeloos.

Het pand is in 2006 zowel intern als extern volledig gerenoveerd, waardoor het authentieke karakter behouden is gebleven, terwijl je profiteert van het comfort en de kwaliteit van een moderne woning. Met een royaal woonoppervlak van circa 185 m² is dit een heerlijk familiehuis waar ruimte, sfeer en flexibiliteit perfect samenkomen.

Wonen in Spangen: een verborgen parel van Rotterdam

Spangen is de afgelopen jaren enorm opgeknapt en biedt een perfecte mix van stedelijke energie en gemoedelijke rust. Hier vind je een divers aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Binnen 10 minuten fiets je naar het bruisende centrum van Rotterdam, terwijl je met de auto in slechts 4-6 minuten op de A20 zit. Openbaar vervoer? Metro, tram en busstation Marconiplein liggen om de hoek!

Bijzonderheden

Begane grond:

- Ruime entree/hal van ca 9 m² met meterkast
- Open keuken van ca 29 m² met uitgebreide keuken met kookeiland voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. keramische kookplaat, oven, vriezer, koelkast en vaatwasser, toegang tot tuin door middel van dubbele deuren
- Tussenhal aan de achterzijde met toegang tot de achtertuin en trapopgang naar de eerste verdieping
- Toilet met fonteintje
- Riante achtertuin van ca 73 m² gelegen op het zuidoosten met houten schuurtje

Eerste verdieping:

- Overloop van ca 6 m²
- Ruime en lichte (doorzon) woonkamer van ca 29 m²
- 1 slaap/werkkamer van ca 11 m² met sfeervol erker aan de voorzijde

Tweede verdieping:

- Overloop van ca 8 m²
- Badkamer van ca 7 m² met dubbele wastafel, douche, ligbad en toegang tot een klein balkon
- Twee slaapkamers van ca 16 m² en ca 13 m²
- Technische ruimte met CV ketel (Remeha 2005) en wasmachineaansluiting

Derde verdieping:

- Een grote zolderverdieping met hoge schuine kap en Velux dakramen
- Omvormer zonnepanelen (12 zonnepanelen aan de achterzijde)

Goed om te weten

- Vrije verkoop met vraagprijs. Bij inschrijving wordt gevraagd een financieringsverklaring te overleggen.
- Erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht
- Deze woning heeft een zelfbewoningsplicht: je mag de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders
- Er geldt een antispeculatiebeding: je moet minimaal twee jaar zelf in het huis wonen vóór je het mag verkopen
- Je tekent de notariële overdracht bij de projectnotaris

Spangen is in de afgelopen jaren flink opgeknapt met veel eengezinswoningen en nieuwbouwappartementen. Het

is een open, diverse stadswijk met veel sportmogelijkheden, zorgaanbod en vier basisscholen. Je fietst in 10 tot 15 minuten naar het centrum van Rotterdam. Maar ook bereik je de leuke historische binnenstad van Schiedam in tien minuten. Of je pakt de metro, tram of bus. Station Marconiplein ligt aan de rand van Spangen. Met de auto zit je in 4 tot 6 minuten op de A20. De wijk is dus goed bereikbaar.

In deze wijk vind je veel winkels en supermarkten, bijvoorbeeld op het Marconiplein en Mathenesserplein. De Schiedamseweg zit vol leuke winkeltjes met bijzondere producten: van Portugese stokvis, Kroatische kruiden en Marokkaanse zoetigheden tot lokale biologische groenten en fruit.

Ook in de buurt: Buitenplaats Spangen, Roel Langerakpark, Diergaarde Blijdorp, een kinderboerderij, een zwembad, speeltuin Oud-Mathenesse en de markt in Bospolder. Het voetbalstadion van Sparta ligt midden in de wijk.

De advertenties op deze website zijn met de grootste zorg opgesteld. Toch kan het onverhoopt voorkomen dat een advertentie niet volledig is of een fout bevat. Derhalve zijn alle advertenties onder voorbehoud van druk-, type- en spelfouten.

Foto's



Foto's



Foto's



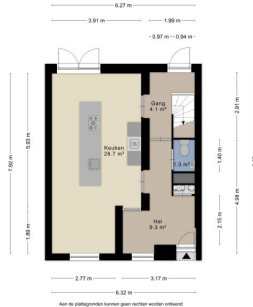
Foto's



Foto's



Foto's



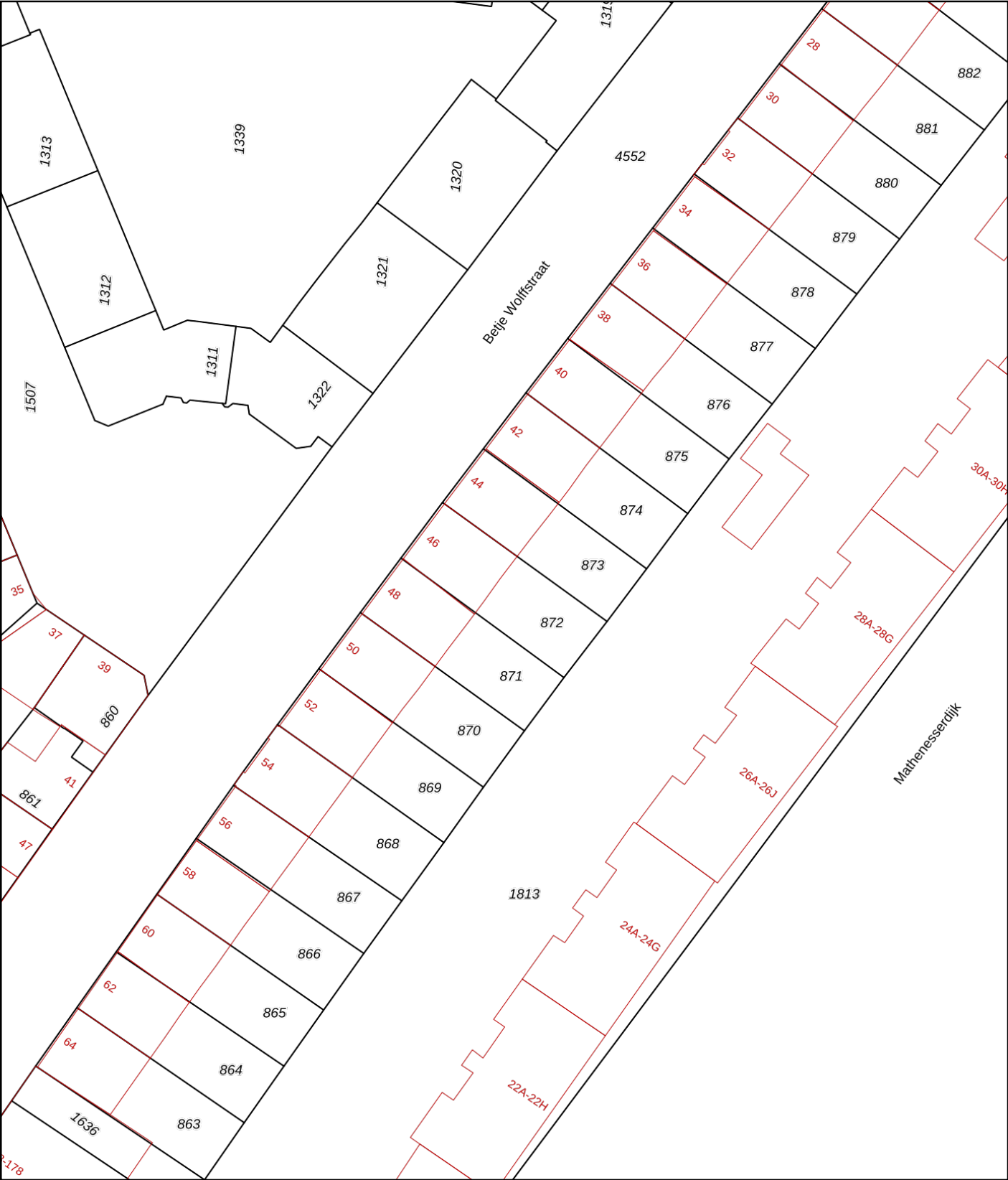
Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: max



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie Z

Perceel 872

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonstad Rotterdam heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonstad Rotterdam** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonstad Rotterdam** op telefoonnummer **010 - 440 88 00** of per mail **verkoop@woonstadrotterdam.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.

Bankgarantie / Waarborgsom

Bij de verkoop van deze woning wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Een bankgarantie is een verklaring die de geldverstrekker afgeeft. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen nakomt. In plaats van een bankgarantie kan een koper ook kiezen voor het storten van een waarborgsom bij de notaris. Het bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is gesteld op 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.