





45+ JAAR EXPERT

3082 KV ROTTERDAM

BOERGOENSEVLIET 54 B

VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.

83 m² wonen	2 slaapkamers	1925	1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

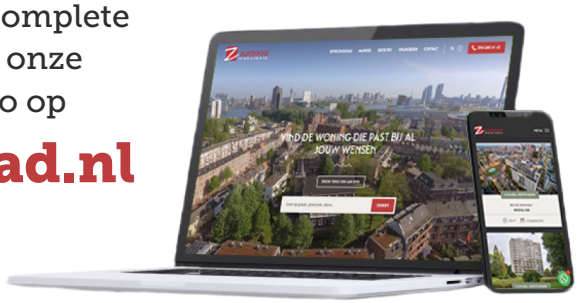
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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 vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 389.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	-

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	83 m^2
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	-
Externe Bergruimte	21 m^2
Inhoud	273 m^3

INDELING

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

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2020

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois H 2812
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 70,-
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin, voortuin
Achtertuin	165 m^2 (16.53 m diep en 10 m breed)
Ligging Tuin	Zuidoost
Parkeergelegenheid	Ja



LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 54 B

KARAKTERVOL EN HISTORISCH AANBOD!

Wat een parel is deze royale benedenwoning met zeer royale, sfeervolle achtertuin. Houd je van het buitenleven, maar ben je ook dol op karakter en authentieke details? Dan ben je aan de Boergoensevliet 54-B aan het juiste adres. De woning met energielabel B is in 2019 grondig gerenoveerd en instap klaar voor een volgende liefhebber!

Met maar liefst ca. 83 m^2 woonoppervlakte kun je in het gebruik heel veel kanten op. De zeer riante achtertuin (ca. 165 m^2) is daarbij een pré. Meteen bij binnenkomst proef je de sfeer door de hoeveelheid licht, de hoge plafonds en de fijne, open ruimten. Met de royale living met openslaande deuren naar de gezellige tuin, de hoogwaardige afwerking, warme uitstraling, luxe sanitaire voorzieningen en de moderne keuken is jouw woonplezier gegarandeerd. Welkom thuis!

De Boergoensevliet is in de gemoedelijke wijk Oud-Charlois een parel! De fraaie singel is omgeven door indrukwekkende boompartijen, te midden van de karakteristieke panden uit de jaren '30. Oud-Charlois is een authentieke, groene stadswijk waar vandaan het stadscentrum, Katendrecht, Wilhelminapier en Zuidplein snel te bereiken zijn. Zo ben je bijvoorbeeld met 15 minuten fietsen (door de Maastunnel) op de Witte de With. Stadspark Het Park én het Zuiderpark zijn binnen handbereik. Op loopafstand van de woning 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 wordt uitgebreid.

Persoonlijke noot: "Jouw eigen groene oase midden in de stad. Stel je voor: thuiskomen in een prachtige groene oase, waar het gezang van vogels je verwelkomt, de zon je gezicht verwarmt en lange zomerdagen uitnodigen tot heerlijk ontspannen, buiten eten en gezellige barbecues met vrienden en familie. Met elk seizoen verandert de omgeving en ontstaat er een nieuwe charme. In de herfst kleuren de bladeren in warme tinten goud en rood, terwijl de winter een serene, bijna schilderachtige sfeer met zich meebrengt. Wat deze woning zo bijzonder maakt, is de unieke combinatie van rust en stadsleven. Stap naar buiten en geniet van deze heerlijke groene plek, waar je even helemaal kunt ontsnappen aan de drukte, terwijl alle levendigheid, voorzieningen en gezelligheid van de stad altijd dichtbij zijn. Een oase van rust midden in de stad. Een bijzonder thuis om verliefd op te worden."

Nog niet overtuigd? Bekijk de foto's en wees van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

VRAAGPRIJS € 389.500 K.K.

LEES ALLES OVER BOERGOENSEVLIET 54 B

Indeling:

* Voortuin voorzien van bestrating met toegang tot de woning.
* Woningentree; tochtportaal, gedeeltelijk voorzien van betegeling; gang voorzien van houten vloer (visgraatmotief) en toegang tot verschillende vertrekken.
* Toiletruimte voorzien van lichte betegeling (wit marmer met vloerverwarming), wandtoilet en fonteintje.
* Royale woonkamer met open keukenruimte, voorzien van een houten vloer (visgraatmotief) aan de voorzijde, een gietvloer aan de achterzijde, gestucte wanden en hoge plafonds met sierlijsten, vaste kast en open verbinding met de keukenruimte.
* Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van gietvloer (met vloerverwarming), openslaande deur naar de achtertuin en inbouwkeuken met granieten werkblad (kwartsiet backsplash) en apparatuur: ingebouwde gaspitten, oven, vaatwasmachine, koel-vriescombinatie en Quooker-kraan.
* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van houten vloer (visgraatmotief), convectorputradiator, kastenwand met de opstelling van de C.V.-combiketel, openslaande deuren naar de achtertuin en open verbinding met de badkamer.
* Badkamer voorzien van inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en gedeeltelijk moderne betegeling. Vaste kast met de wasmachine- en drogeraansluiting en meterkast.
* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van houten vloer (visgraatmotief).

* Fantastische, beschutte achtertuin (ca. 165 m^2) gelegen op het zuidoosten, voorzien van zonwering aan de achtergevel, vlonderterras (hardhout - ipe), groene beplanting en bomen, gazon, bestrating, twee stenen schuren en toegang tot het achterpad.

Algemeen:
* Eigen grond.
* Energielabel B, geldig tot 14 december 2030.
* 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 houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2020).
* De woning is in 2019 volledig gerenoveerd. De elektrische installatie is volledig vernieuwd, alle leidingen zijn opnieuw aangelegd en de indeling is aangepast om een open keuken te creëren. Daarnaast zijn de muren opnieuw gestuct, de plafonds vervangen en geïsoleerd en is de vloerconstructie gerenoveerd (waarbij een aantal draagbalken zijn vervangen). In de keuken, badkamer en het toilet is vloerverwarming aangelegd.
* 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. 83 m^2
* Externe bergruimte ca. 21 m^2
* Inhoud ca. 273 m^3

Bijdrage V.v.E.	: ca. € 70,- per maand
Bouwjaar woning	: 1925
Oplevering	: In onderling overleg

Deze informatie is door Zuidstad Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

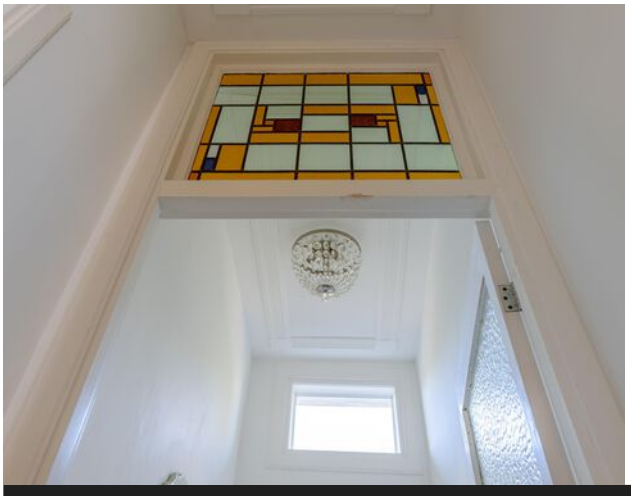

SLAPEN
MET HEERLIJK
UITZICHT EN TOCH
PRIVÉ

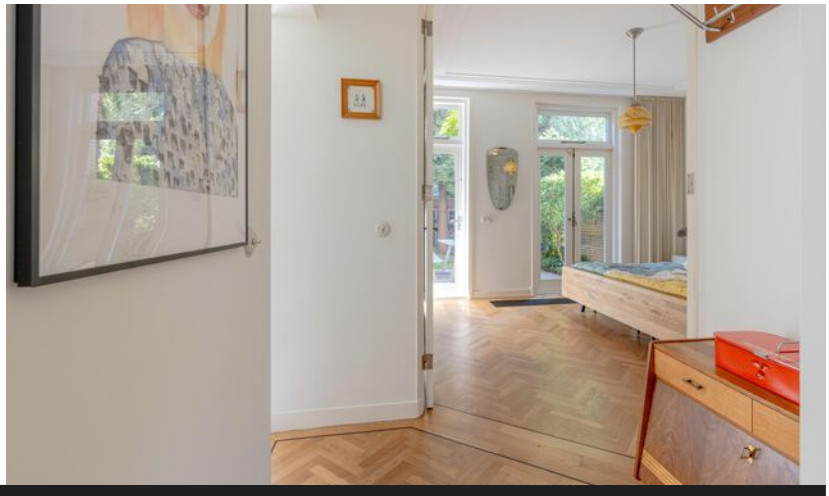


EIGENTIJDS
EN TOCH MODERN


















Mehl




Mehl

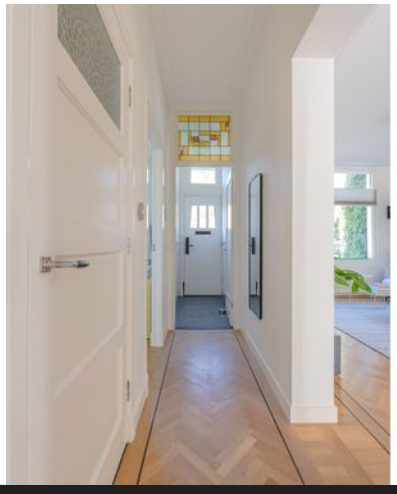
















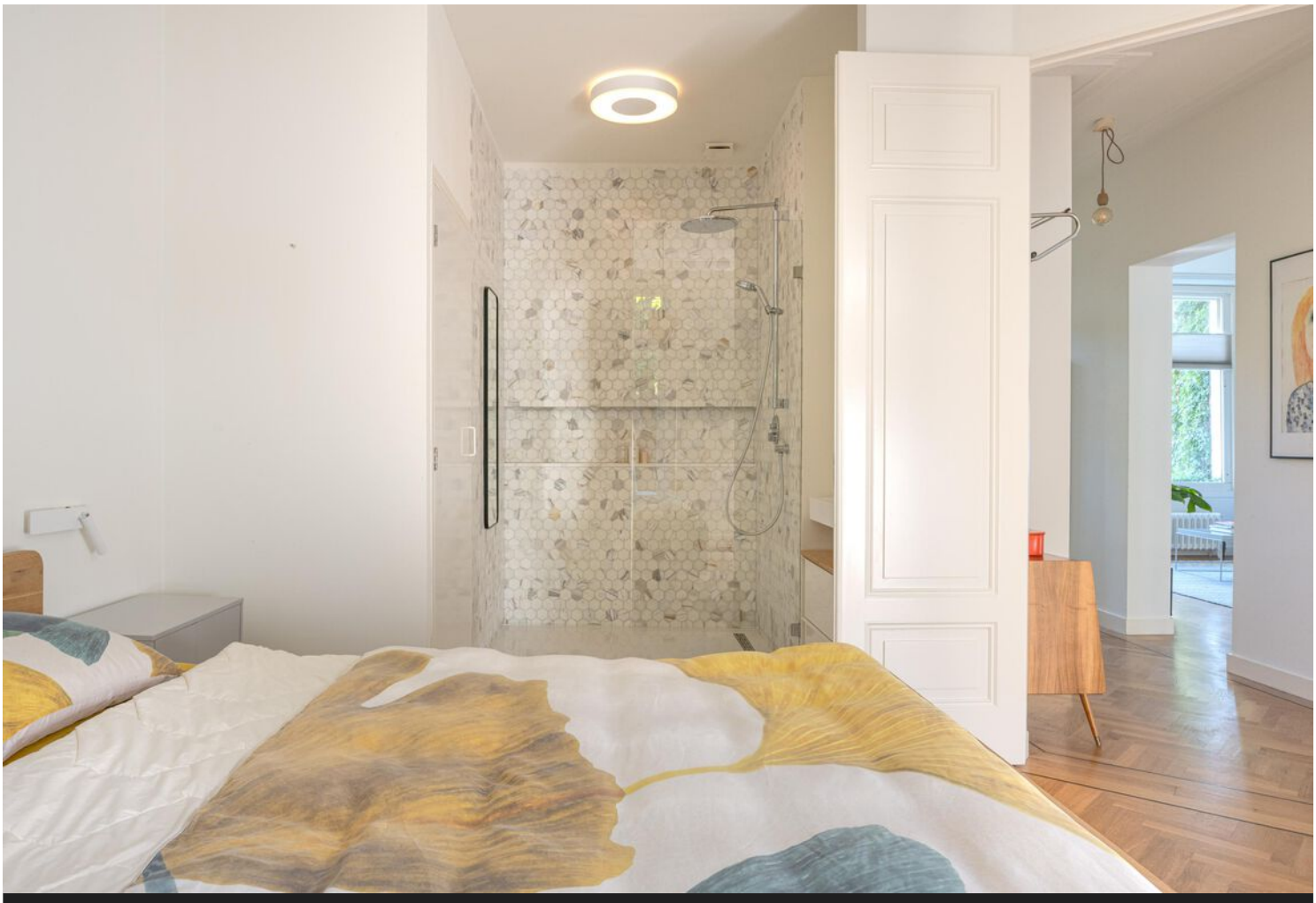










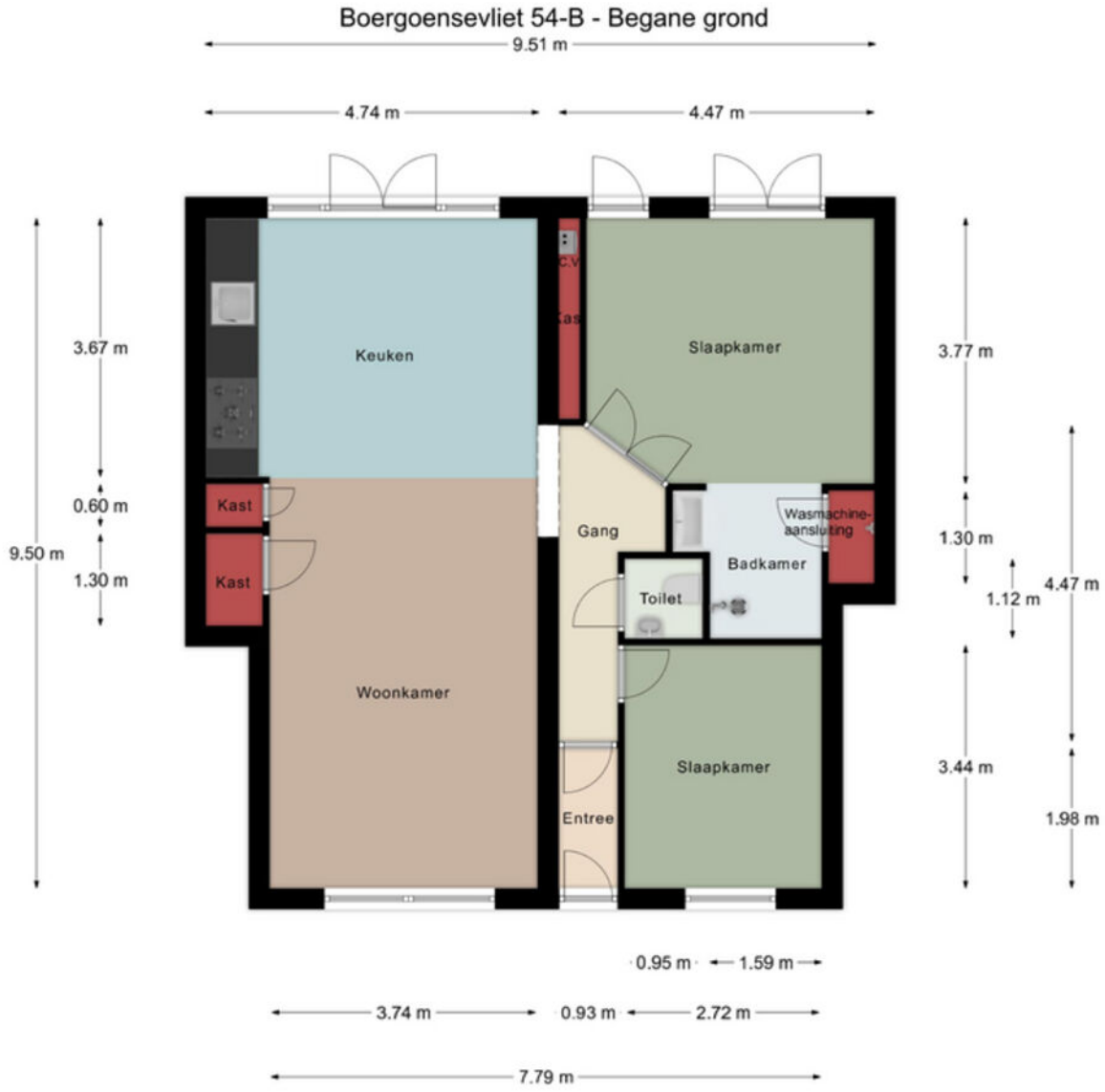




MET EEN HEERLIJKE INLOOPDOUCHE IN JE SLAAPKAMER



PLATTEGROND

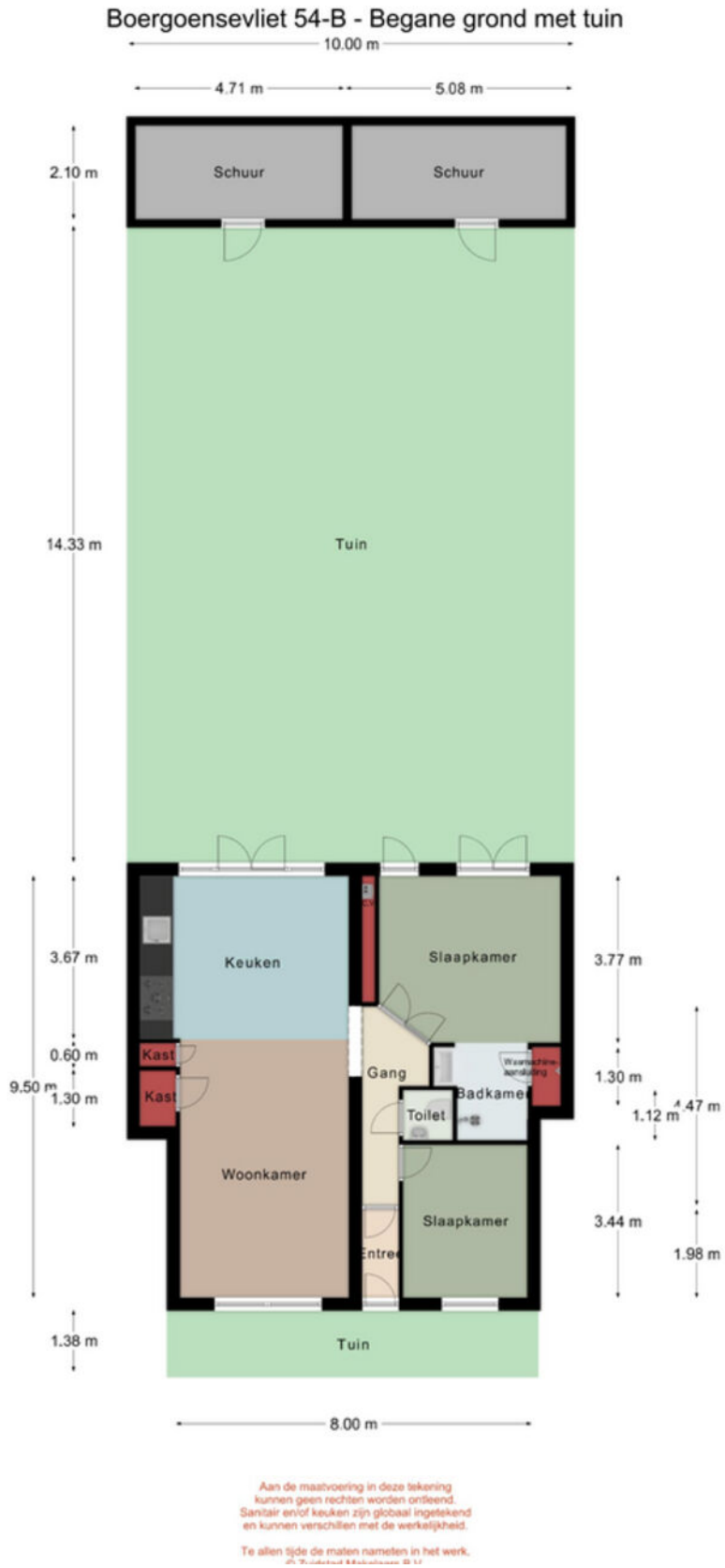


Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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



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
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten, legplanken			
kasten kleine slaapkamer		x	
inbouw kasten grote slaapkamer (zonder fronts)	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		



ZUID OP ZIJN BEST! HISTORISCH WONEN!

CHARLOIS

OUD-CHARLOIS

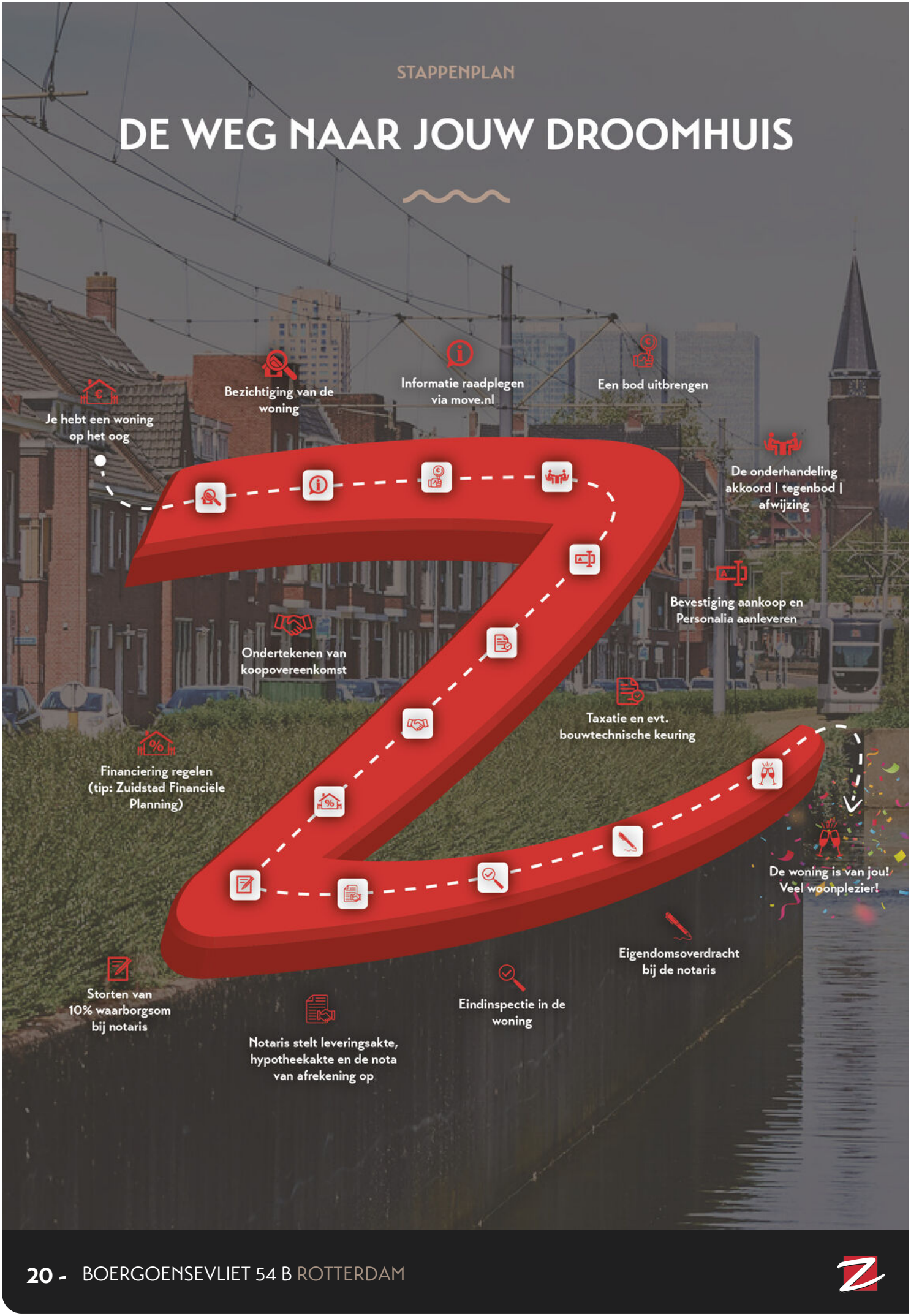
Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, 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!





STAPPENPLAN

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 aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, 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 aankoop-makelaar 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!

NVM · REGISTER TAXATEUR · Vastgoed Ned. · funda

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

wft

Erkend Hypotheek adviseur



45+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda Vastgoed Ned. NWWI REGISTER TAXATEUR