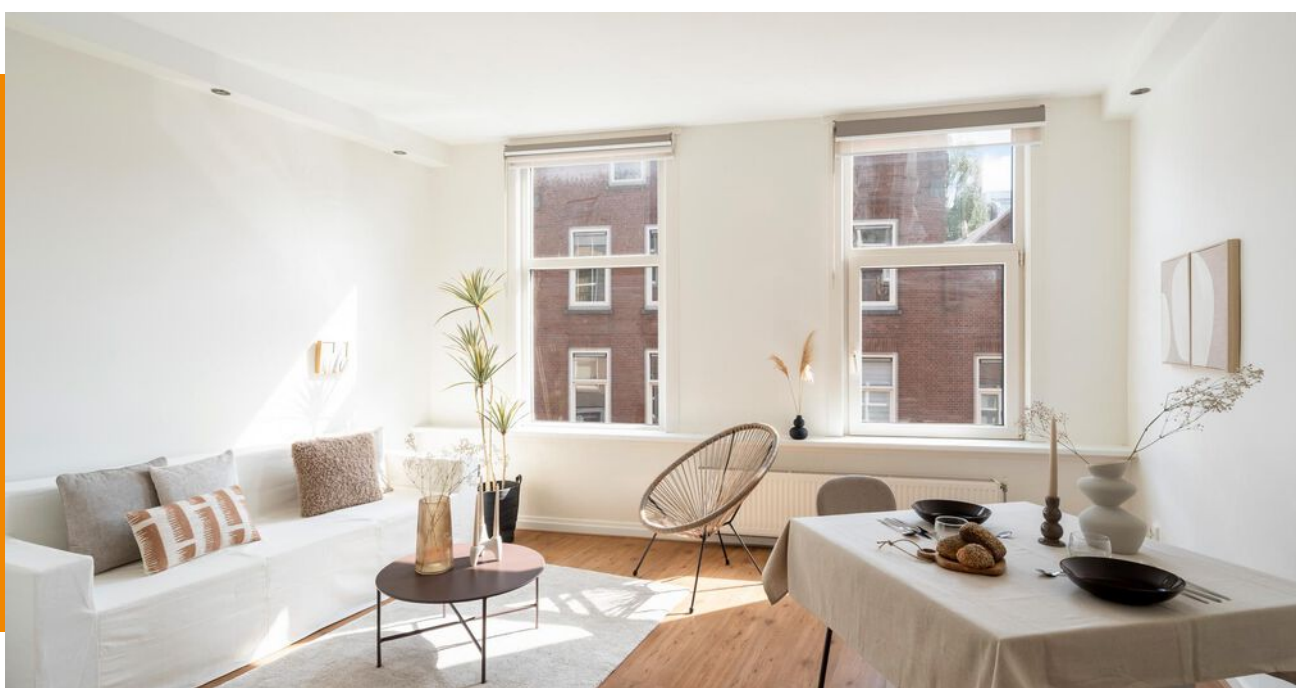


Welkom thuis.



WOLPHAERTSTRAAT 29 A 01 • ROTTERDAM



Vraagprijs
€ 225.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Deze compleet opgeknapte 3-kamerwoning combineert karakter met modern wooncomfort. Denk aan frisse hedendaagse kleuren, een plafondhoogte van maar liefst 2,80 meter, stijlvolle inbouwverlichting én een nette laminaatvloer door het hele appartement. De praktische keuken, verzorgde badkamer en het beschut gelegen balkon maken het plaatje compleet. Dankzij de funderingsherstel in 2020, het vernieuwde dak in 2025 én HR++ glas woon je hier bovendien zorgeloos en comfortabel.

*Lees de volledige woning tekst verderop in deze brochure.



Appartement

Soort	tussenverdieping
Type	appartement
Bouwjaar	1925
Balkon	2m2
Verwarming	c.v.-ketel (type Tzerra Ace 28C CW4, 2022)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte
50 m²



inhoud
175 m³



aantal woonlagen
1



slaapkamers
2



overige inpandige ruimte
-



gebouwgebonden
buitenruimte
2 m²



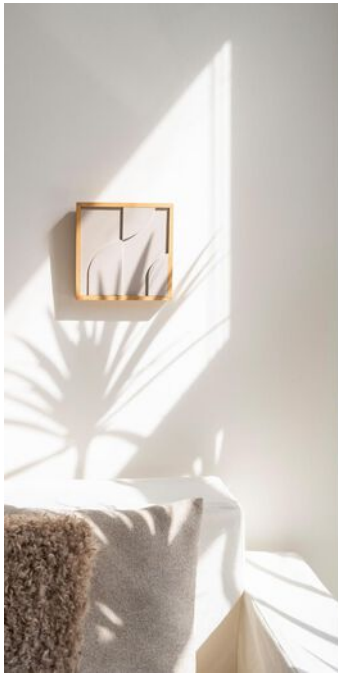
externe bergruimte
-



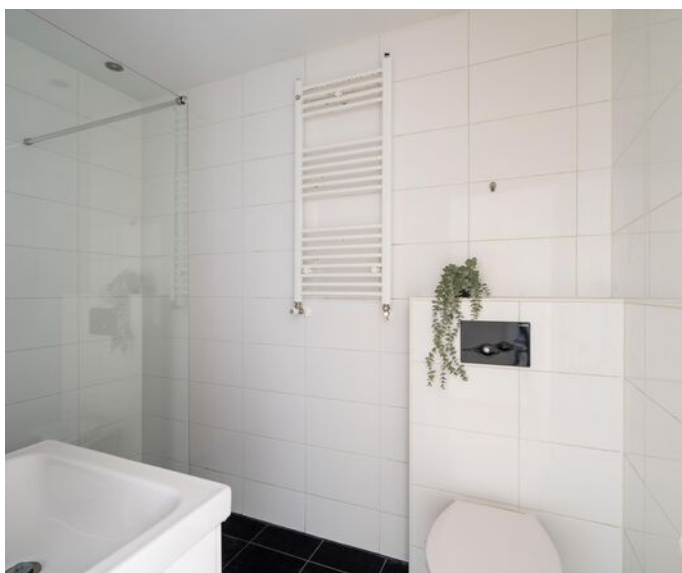


Omschrijving

De lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een nette laminaatvloer, hoge plafonds en stijlvolle inbouwverlichting die voor een warme, moderne sfeer zorgen. Vanuit de woonkamer loop je zo door naar de open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte biedt voor een gezellige eethoek met uitzicht over de straat.

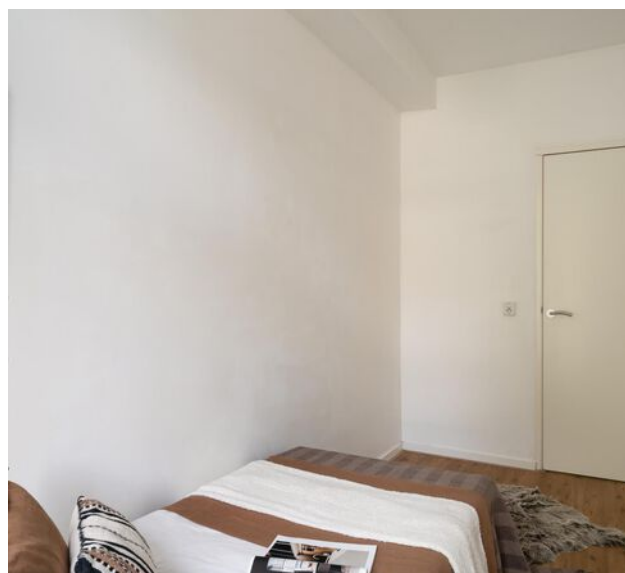


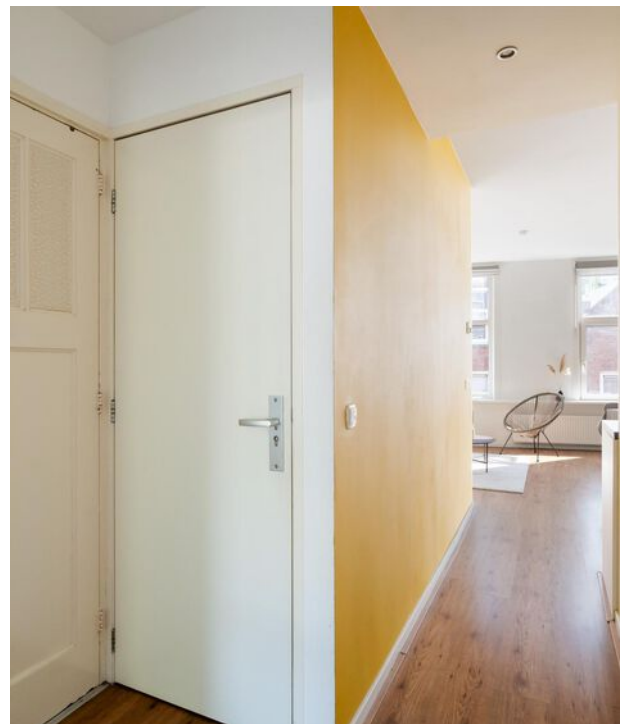




Omschrijving

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een moderne douche, wastafelmeubel, toilet, designradiator, verlaagd plafond met spotjes en mechanische ventilatie. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met een doorgelegde laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds. Eén van de slaapkamers biedt bovendien direct toegang tot het knusse, beschut gelegen balkon: een fijne plek om buiten te zitten in alle rust met uitzicht op veel groen. Deze slaapkamer is als alternatief ook ideaal in te richten als thuiswerkplek.





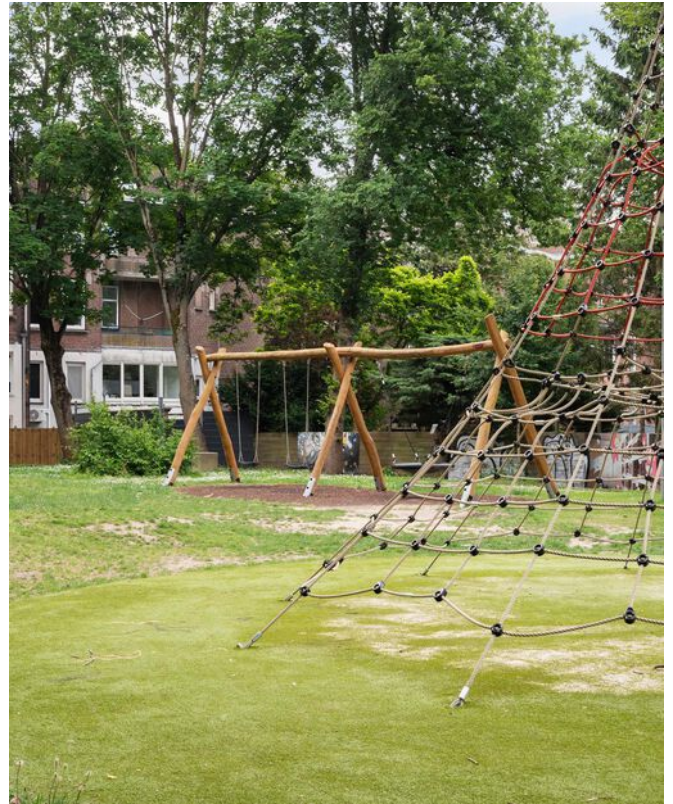
1e verdieping

Via de gezamenlijke opgang bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping. Binnenkomend in de hal tref je direct een vaste kast met de opstelplaats voor de combiketel en aansluiting voor de wasmachine – praktisch weggewerkt en toch binnen handbereik.



Omgeving

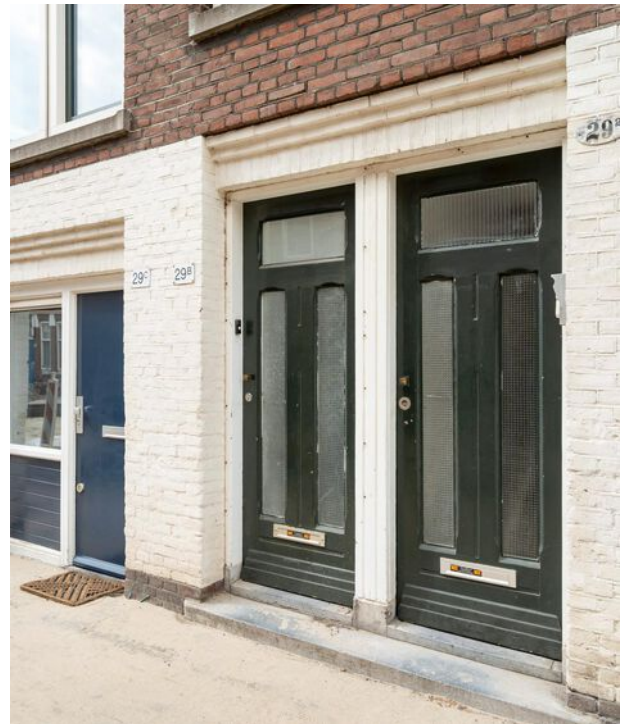
De Wolphaertstraat ligt in het opkomende en gezellige Oud-Charlois, een wijk in beweging met volop karakter. Als burens heb je de actieve Bewonersvereniging W1555, die zorgen voor een prettige sociale cohesie in de straat. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, koffietentjes en eetgelegenheden. Het levendige winkelgebied aan de Wolphaertsbocht ligt om de hoek, net als het Zuiderpark: perfect voor een wandeling of een sportieve middag in het groen.

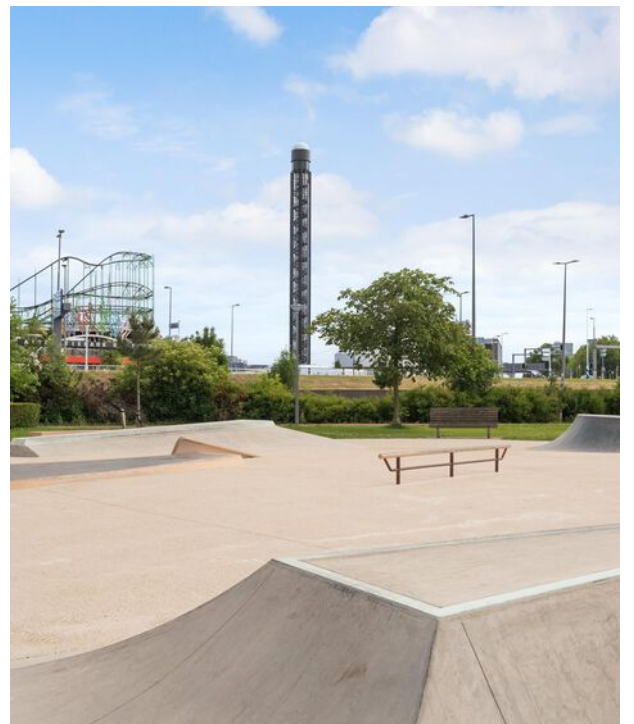


Omgeving

Openbaar vervoer? De tramhalte is op loopafstand, waarmee je binnen enkele minuten metrostation Maashaven bereikt om vervolgens ook snel in het centrum van Rotterdam te staan. Ook met de fiets of auto zijn uitvalswegen en het stadscentrum uitstekend bereikbaar door de nabijheid van de Maastunnel. Een ideale ligging voor wie wil genieten van rust én stedelijke dynamiek.







Volledige woning informatie

Deze compleet opgeknapte 3-kamerwoning combineert karakter met modern wooncomfort. Denk aan frisse hedendaagse kleuren, een plafondhoogte van maar liefst 2,80 meter, stijlvolle inbouwverlichting én een nette laminaatvloer door het hele appartement. De praktische keuken, verzorgde badkamer en het beschut gelegen balkon maken het plaatje compleet. Dankzij de funderingsherstel in 2020, het vernieuwde dak in 2025 én HR+ + glas woon je hier bovendien zorgeloos en comfortabel.

De Wolphaertstraat ligt in het opkomende en gezellige Oud-Charlois, een wijk in beweging met volop karakter. Als burenhed heb je de actieve Bewonersvereniging W1555, die zorgen voor een prettige sociale cohesie in de straat. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, koffietentjes en eetgelegenheden. Het levendige winkelgebied aan de Wolphaertsbocht ligt om de hoek, net als het Zuiderpark: perfect voor een wandeling of een sportieve middag in het groen.

Openbaar vervoer? De tramhalte is op loopafstand, waarmee je binnen enkele minuten metrostation Maashaven bereikt om vervolgens ook snel in het centrum van Rotterdam te staan. Ook met de fiets of auto zijn uitvalswegen en het stadscentrum uitstekend bereikbaar door de nabijheid van de Maastunnel. Een ideale ligging voor wie wil genieten van rust én stedelijke dynamiek.

De globale indeling is als volgt:

Via de gezamenlijke opgang bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping. Binnenkomend in de hal tref je direct een vaste kast met de opstelplaats voor de combiketel en aansluiting voor de wasmachine – praktisch weggewerkt en toch binnen handbereik.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een nette laminaatvloer, hoge plafonds en stijlvolle inbouwverlichting die voor een warme, moderne sfeer zorgen. Vanuit de woonkamer loop je zo door naar de open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte biedt voor een gezellige eethoek met uitzicht over de straat.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een moderne douche, wastafelmeubel, toilet, designradiator, verlaagd plafond met spotjes en mechanische ventilatie. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met een doorgelegde laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds. Eén van de slaapkamers biedt bovendien direct toegang tot het knusse, beschut gelegen balkon: een fijne plek om buiten te zitten in alle rust met uitzicht op veel groen. Deze slaapkamer is als alternatief ook ideaal in te richten als thuiswerkplek.

BIJZONDERHEDEN:

- Volledig gerenoveerd in 2014, instapklaar en netjes afgewerkt;
- Hoog plafond (2,80 m) met moderne inbouwverlichting in de woonkamer;
- Dak van het complex compleet vernieuwd en geïsoleerd in januari 2025;
- Funderingsherstel uitgevoerd in 2020 samen met de burens (gekoppelde fundering);
- HR++ beglazing voor optimaal wooncomfort en lagere energiekosten;
- Rookgasafvoer recent vervangen;
- Zonnig balkon, gerenoveerd in 2023, aan de achterzijde, beschermt en rustig gelegen;
- VvE actief en gezond, meerjarenonderhoudsplan aanwezig;
- Zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en het Zuiderpark.
- oplevering in overleg.

KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. In de koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden opgenomen:

- niet-zelfbewoningsclausule/verkoper geen bewoner geweest;
- ouderdomsclausule (vanwege het bouwjaar);

DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- toilet X

- toiletrolhouder X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

**Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies

- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan

- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Léon Zoomer

NVM Makelaar

06-82670215
088-4240191 | l.zoomer@ooms.com



Stephanie Schaaij - de Raadt

NVM Register Makelaar

06-45635203
088-4240174 | s.de.raadt@ooms.com



Esmee Waaijer

NVM Makelaar

06-13217548
088-4240193 | e.waaijer@ooms.com



Ton Beijer

NVM Makelaar

088-4240281 | t.beijer@ooms.com



Christian de Loor

Assistent Makelaar

06-82670215 | c.de.loor@ooms.com



Carla van Hulst

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com



Ellis Versteeg

Teamleider Binnendienst Wonen

088-4240152 | e.versteeg@ooms.com



Alexandra de Gier

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com



Nicole Buys

Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



10

vestigingen:
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1114** woningen verkocht en **366** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheken afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

Met een **8,9** beoordeeld op Funda.



Meer weten of heb je vragen?
Hier start jouw avontuur.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88



Ooms.com
Makelaars