



BOERGOENSEVLIET 172 ROTTERDAM



Vraagprijs € 650.000 k.k.

Statig herenhuis
5 slaapkamers
Diepe tuin op het oosten
Circa 149 m2 woonoppervlakte



WELKOM

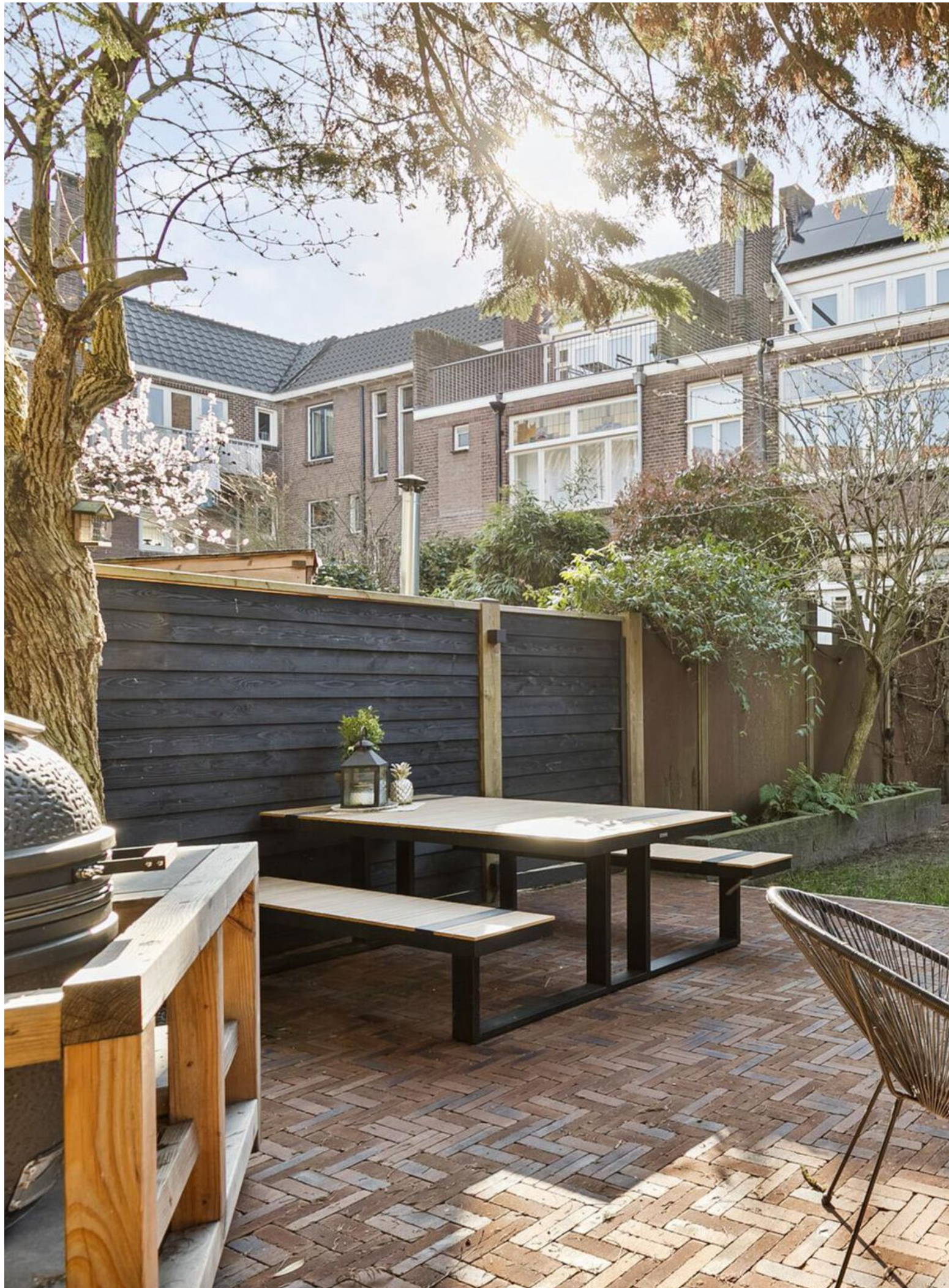
Karakteristiek herenhuis met uitzicht over het water!

Wonen aan de geliefde “Vliet” in een karakteristiek jaren '30-herenhuis met uitzicht over het water? Dan is dit je kans. Dit charmante, ruime huis met diepe tuin, balkon én dakterras ligt op een toplocatie in het historische Charlois. Instapklaar, maar met genoeg ruimte om het helemaal eigen te maken. Ik zou bijna zeggen: zien = kopen!

Historisch Charlois

De Boergoensevliet is zo'n straat waar het authentieke karakter van Rotterdam-Zuid écht tot leven komt. Brede stoepen, veel groen, zicht op de singel en karakteristieke gevels met hoge plafonds, erkers en ornamenten. Je woont hier in het sfeervolle Charlois, waar historische architectuur en een groen straatbeeld hand in hand gaan. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de brede singel met zijn rijke variatie aan bomen en struiken — een uitzicht dat nooit gaat vervelen.

Je woont hier heerlijk centraal. In de directe omgeving vind je scholen, winkelcentra, uitvalswegen én uitstekende OV-verbindingen richting het centrum. Ook het Zuiderpark ligt op een steenworp afstand — perfect voor een wandeling of een middag in het groen.





WOONOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

606 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

159 m²

BOUWJAAR

1932

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

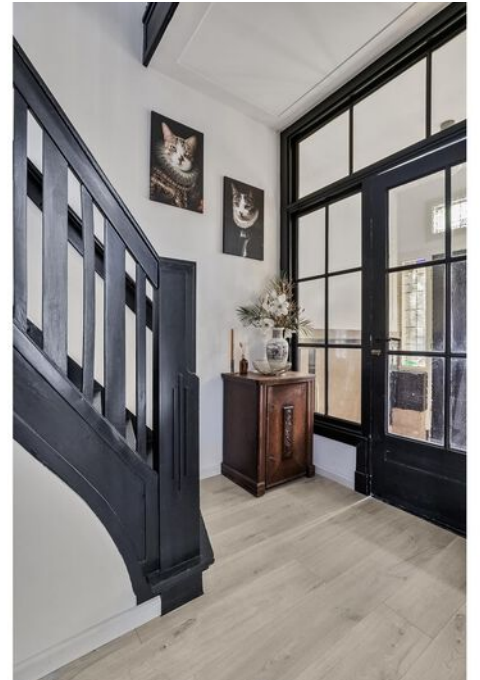
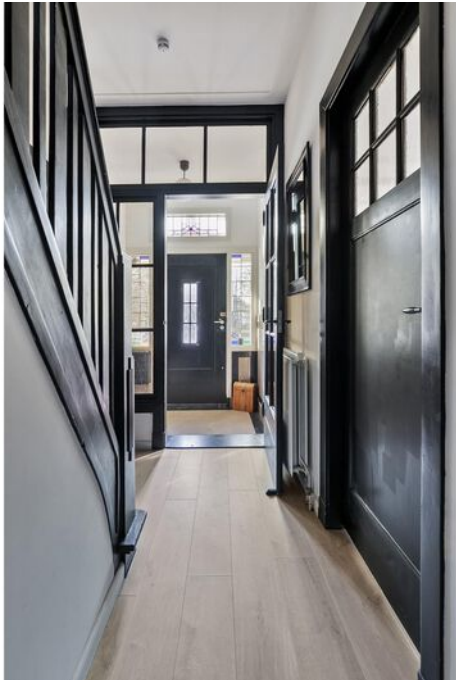


TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
zuidoost

ENERGIELABEL:
B

OPLEVERING:
in overleg















OMSCHRIJVING

Wat een heerlijk huis. Ruim, sfeervol en met mooie originele details, maar wel met het comfort van nu. Comfort én karakter gaan hier hand in hand.

Via de voortuin kom je bij de karakteristieke voordeur en stap je de charmante vestibule binnen met glas-in-loodramen en marmere lambrisering. Daarna loop je de hal in met het luxe toilet, de trap naar boven en toegang tot de kelder - ideaal voor opslag of bijvoorbeeld voor de wijnliefhebber. Hier bevinden zich ook de meters voor gas, water en elektra.

Dan lopen we de woonkamer in. Wat een ruimte! De erker aan de voorzijde, het glas-in-lood en het uitzicht over het groen in de voortuin en de Vliet zijn werkelijk magnifiek. In de voorkamer zit een open haard - hier maak je dus het zitgedeelte. Gezellig bij het haardvuur.

De zithoek loopt naadloos over in de eethoek, waar een ruime eettafel past voor zes tot acht personen. Perfect voor lange avonden tafelen. En als de tafel is afgeruimd? Spelletjes op tafel en voor je het weet ben je uren verder.

De eethoek grenst aan het kookeiland. De keuken bestaat uit twee delen: het originele gedeelte achterin (vroeger bereikbaar via de hal, nu via de woonkamer) én het eiland, dat hieraan is toegevoegd. Een slimme zet, want hiermee is de keuken echt onderdeel geworden van de woonkamer.

In het eiland bevinden zich de spoelbak met mengkraan, een wijnklimaatkast, de vaatwasser en diverse stopcontacten voor je apparatuur. Achter het eiland leiden dubbele openslaande deuren naar de tuin. Maar eerst lopen we nog even langs de originele keuken — uitgevoerd in dezelfde stijl als het eiland. Hier tref je een grote koelkast, vriezer, combi-oven, een 6-pits gasfornuis met royale oven en een grote afzuigkap. Een extra spoelbak maakt het af. In de kastjes en laden heb je volop opbergruimte.

De tuin: Via de keuken of de woonkamer stap je de tuin in. Het eerste deel is betegeld en loopt door naar het grasgedeelte, waar borders zijn aangelegd voor planten en kruiden. Helemaal achterin ligt nog een betegeld terras - de perfecte plek om in de zon te zitten, te BBQ'en of aan een lange tuintafel te dineren. Er is verlichting aangelegd en de tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Wat een heerlijke buitenruimte!

De eerste verdieping: Met de trap komen we op de eerste verdieping. Hier vind je twee kamers. Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer met toegang tot de moderne, strak afgewerkte badkamer. Deze slaapkamer is riant en beschikt over een grote inloopkast — cliché, maar dit wil je!

De badkamer is voorzien van een grote douchecabine met twee stortdouches, een dubbele wastafel met mengkranen, een meubel met twee laden en een grote spiegel met ingebouwde verlichting. Ook vind je hier het tweede toilet. De ruimte is heerlijk licht door het grote raam, dat is voorzien van privacyfolie.

Aan de voorzijde is een sfeervolle filmkamer ingericht met akoestische panelen voor optimaal geluid. Uiteraard ook perfect te gebruiken als slaap- of werkkamer. Via dubbele deuren stap je hier het balkon op - wat een koninklijk gevoel met dat uitzicht over de Vliet.

De tweede verdieping: We gaan verder naar de tweede verdieping. Op de overloop is een toffe werkplek gecreëerd bij het raam aan de voorzijde. Hier vind je ook een fraaie kast waar wasmachine en droger op werkhoogte in passen, met daaronder kastruimte voor wasmiddelen. Handig! Op de overloop bevindt zich ook het derde toilet.

Aan de achterzijde is een grote slaapkamer met eigen wastafel en openslaande deuren naar het dakterras. Let op: het oude hek is verwijderd, dus het terras mag op dit moment nog niet gebruikt worden. Het dak is echter recent voorzien van nieuwe dakbedekking en isolatie. Met een degelijke afwerking en een nieuw hek maak je hier een droomplek van - perfect om 's ochtends rustig wakker te worden in de zon, met een kop koffie en de krant.

Aan de voorzijde is nog een ruime kamer, die nu dienst doet als werkplaats voor alles wat dit huis zo uniek maakt. Maar ook deze ruimte is eenvoudig om te toveren tot een volwaardige vierde (of vijfde!) slaapkamer.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1932
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	B
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

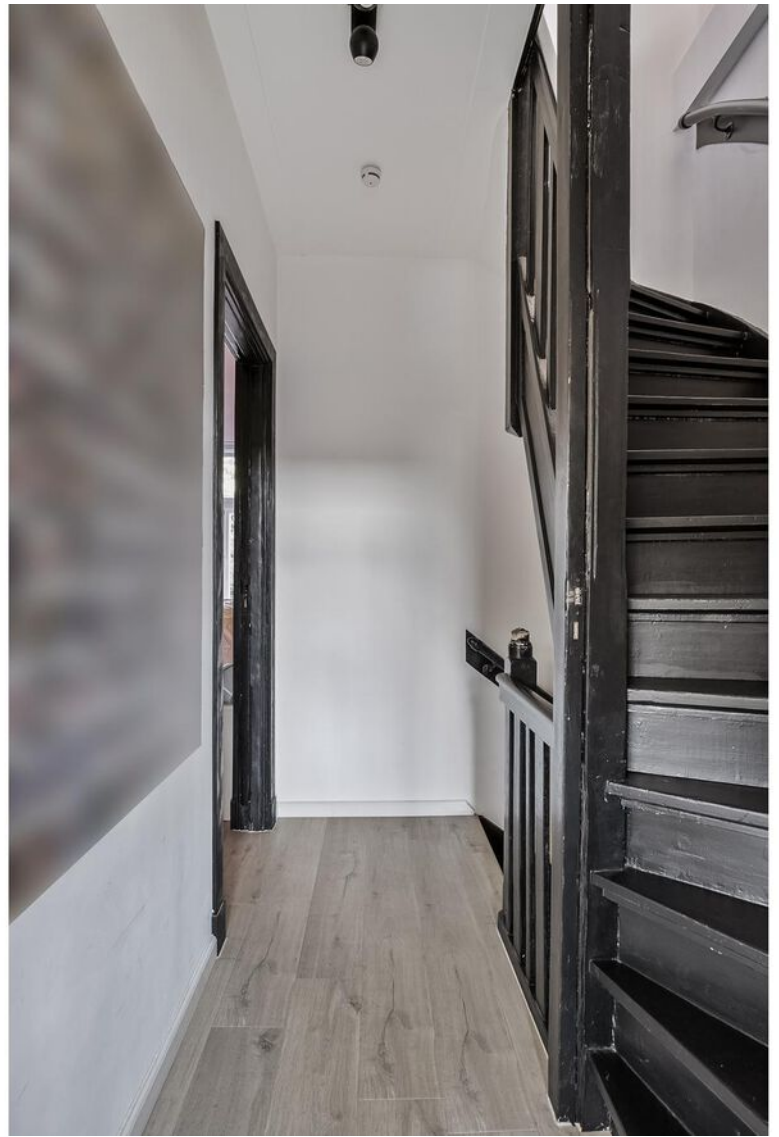
Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ²
Inpandige bergruimte	23 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Inhoud	606 m ³

BIJZONDERHEDEN

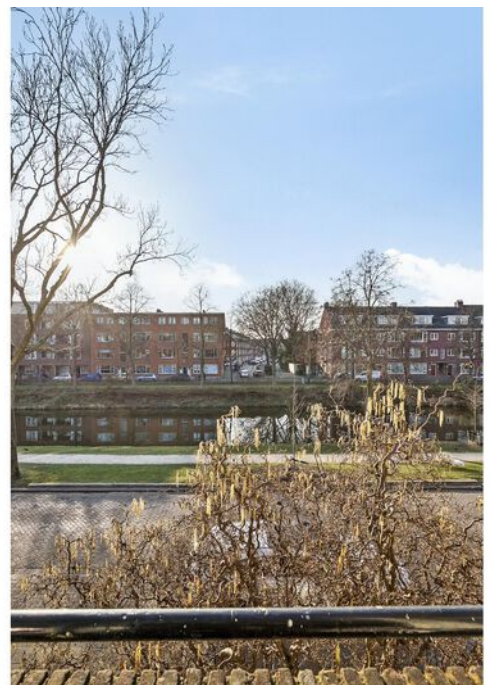
- Bouwjaar 1932
- Woonoppervlakte ca 149 m²
- Perceeloppervlakte: 159 m²
- Achtertuin van ca. 82 m² op het zuidoosten (aangelegd in 2023)
- Voortuin van ca. 18 m² met ruimte voor fietsen
- Ruime kelder van ca. 17 m²
- Vliering van ca. 6 m²
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel B
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- 12 zonnepanelen (2023)
- Verwarming en warm water via Remeha Calenta (2023)
- Groepenkast vernieuwd in 2019
- Dak gerenoveerd en geïsoleerd in 2023
- Vloerisolatie toegepast in 2023

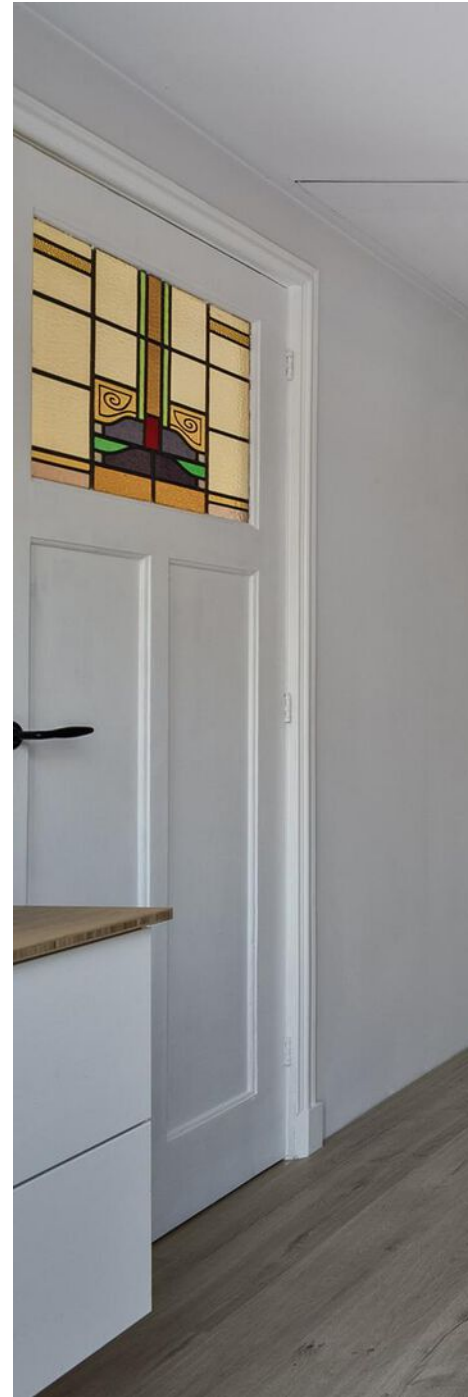
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.











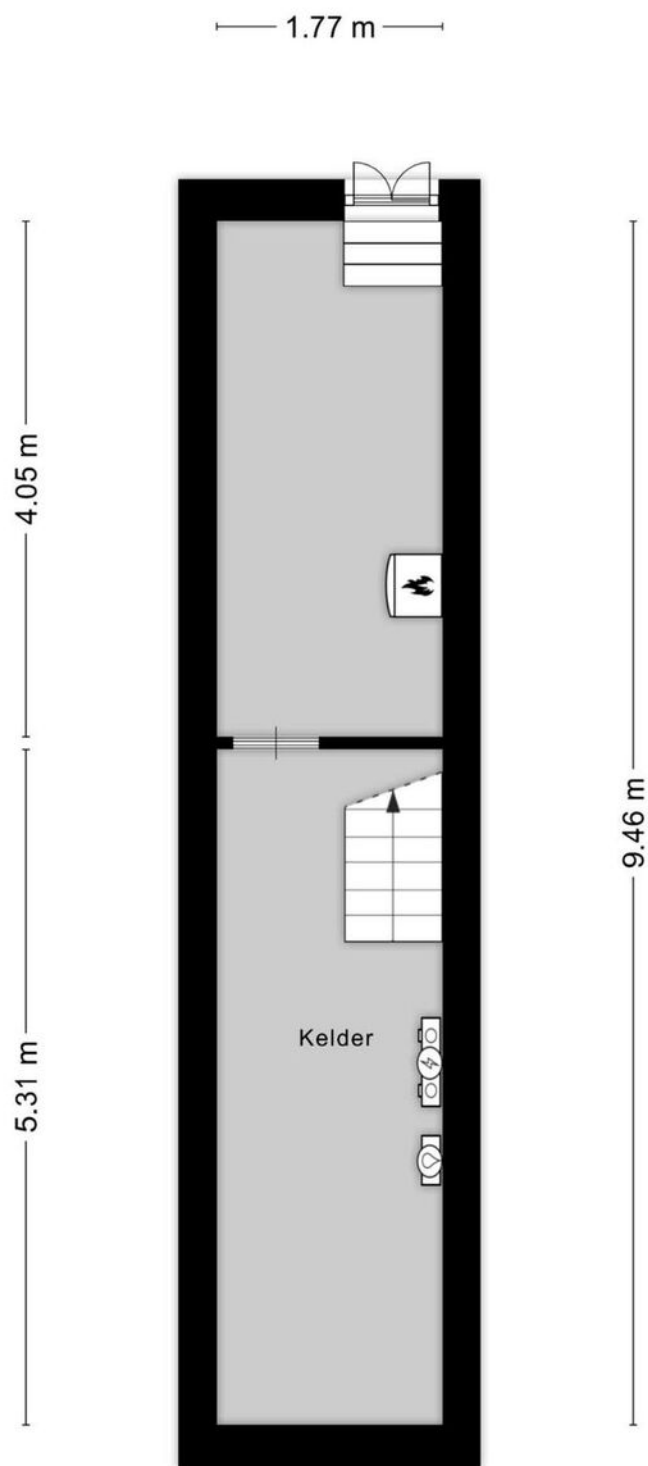


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



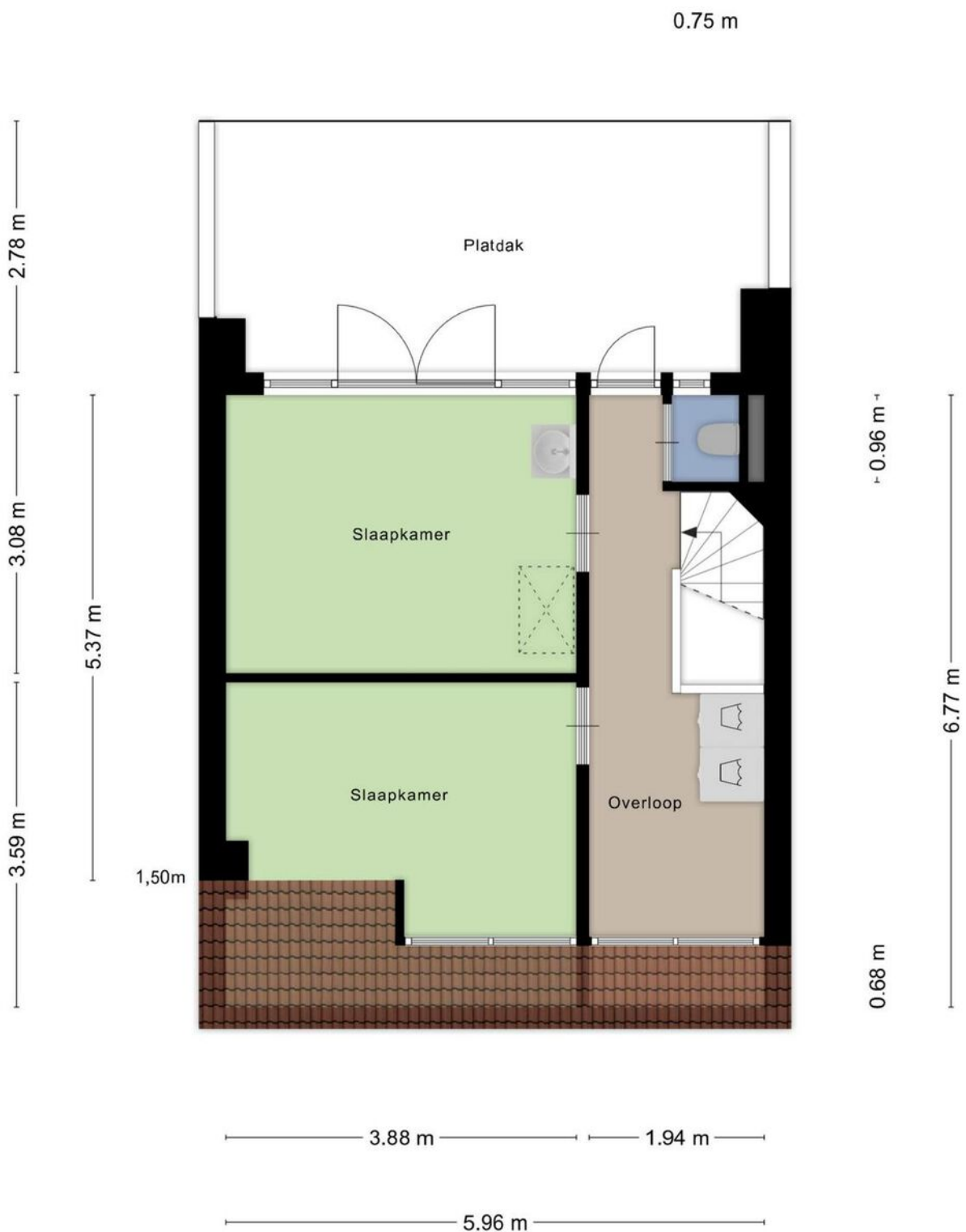
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

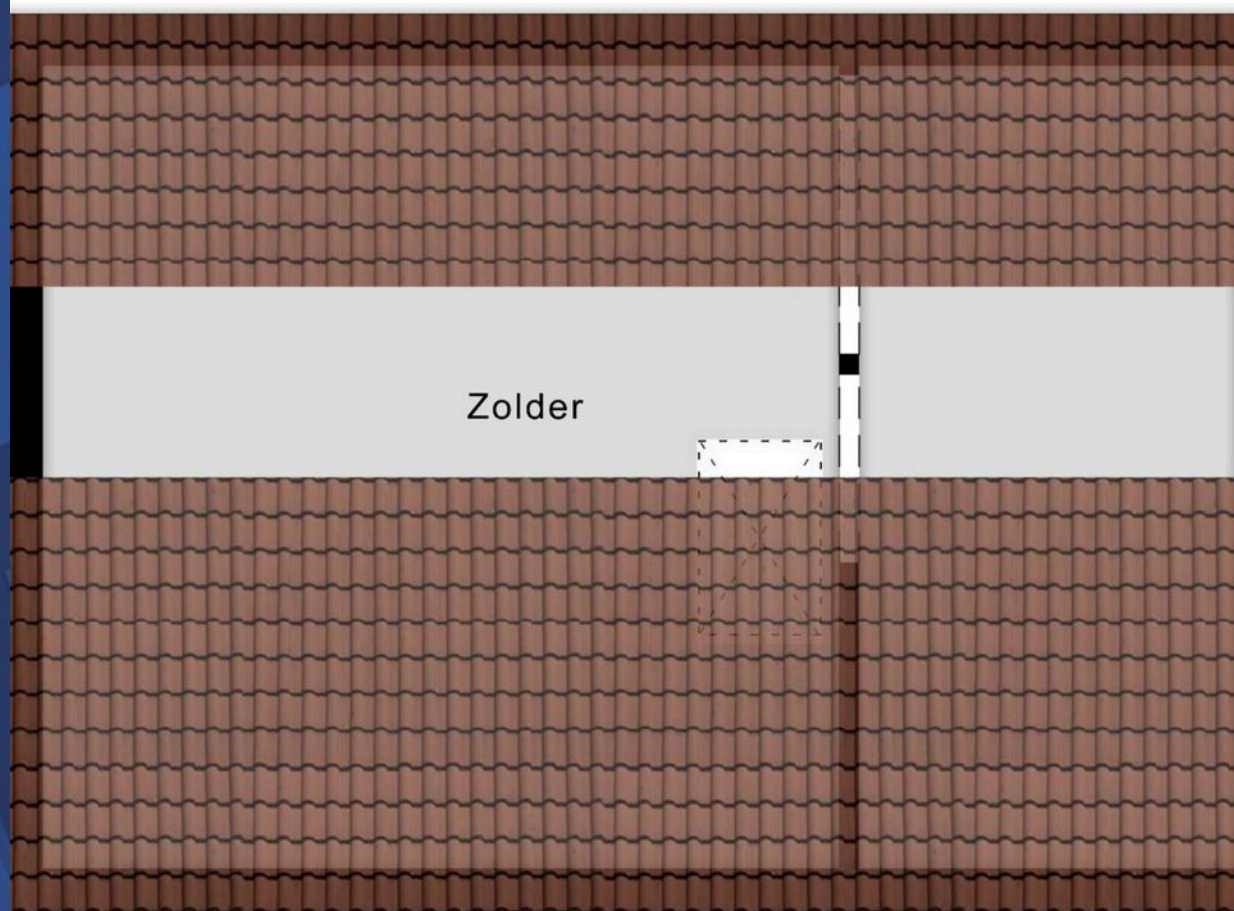
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

3.97 m 1.89 m



5.96 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boergoensevliet 172



- 12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Schaal 1: 500

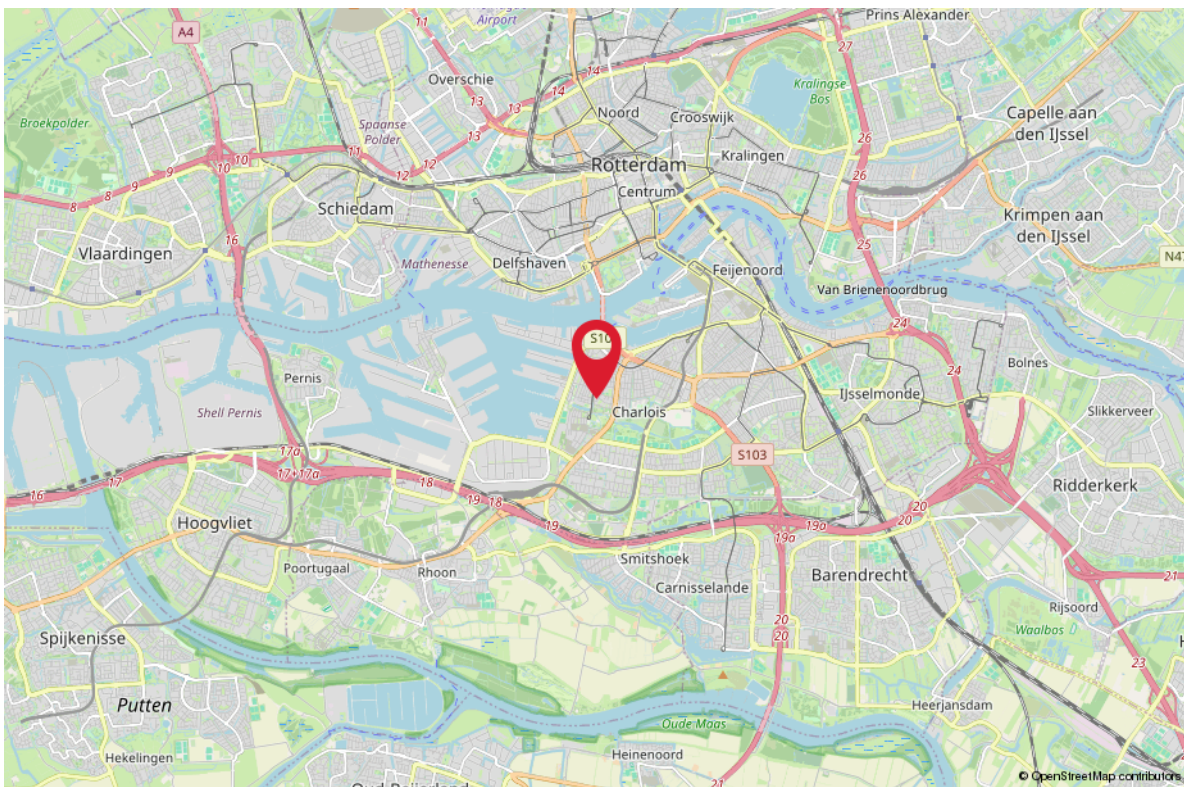
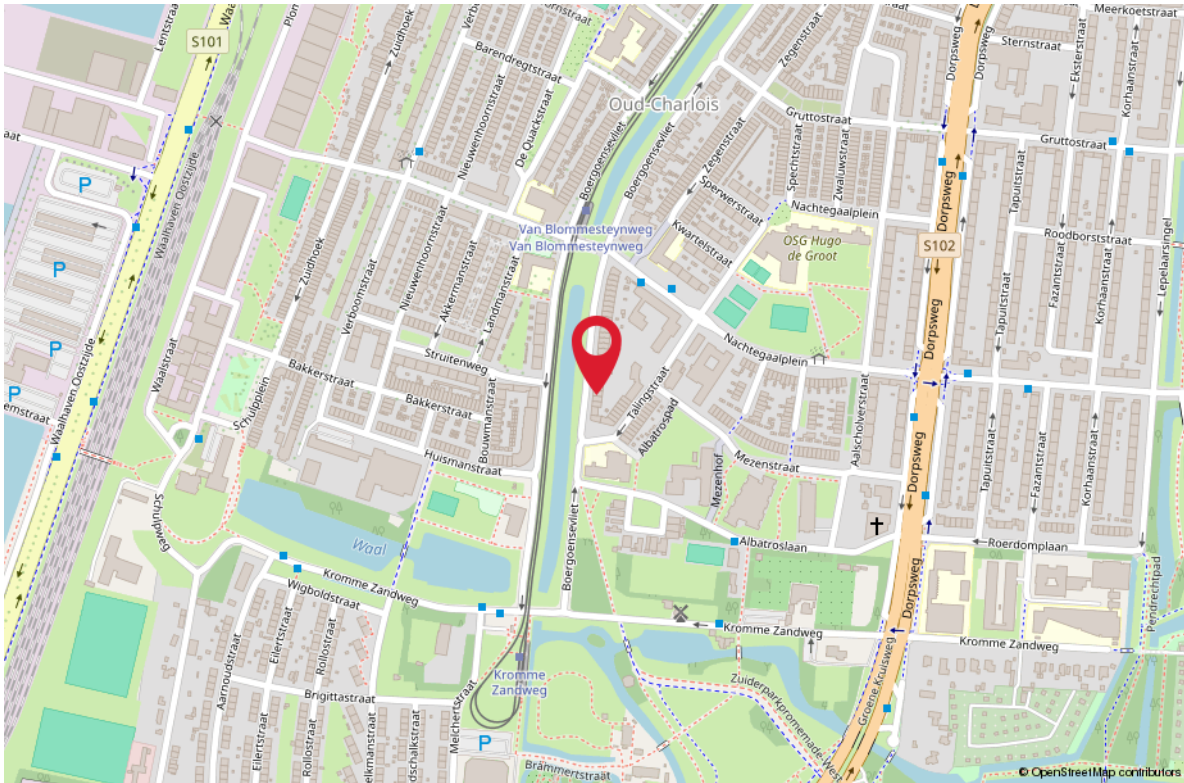
Kadastrale gemeente Charlois
 Sectie I
 Perceel 27



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwiteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw RE/MAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

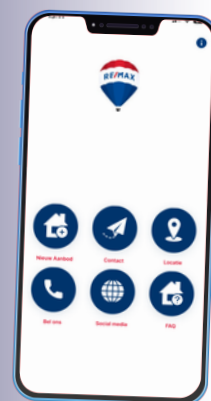
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



RE/MAX
MAKELAARSGROEP

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Rob Riekwel
info@fabwestnederland.nl
06 55 18 09 87

- **Laagste woonlasten**
- **Vrijblijvende inventarisatie**
- **Aankoop, verkoop & oversluiten**
- **Persoonlijk contact**
- **Alles voor een zorgeloos hypotheektraject**
- **Second opinion**



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

RE/MAX[®]
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

