



Werkhoefstraat 17-02L

3022 EX Rotterdam

woonoppervlakte 78 m²

2 slaapkamers

koopregeling MVE-D

te koop

Koopsom: € 320.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Werkhoefstraat 17-02L

3022 EX Rotterdam

€ 320.000 k.k.

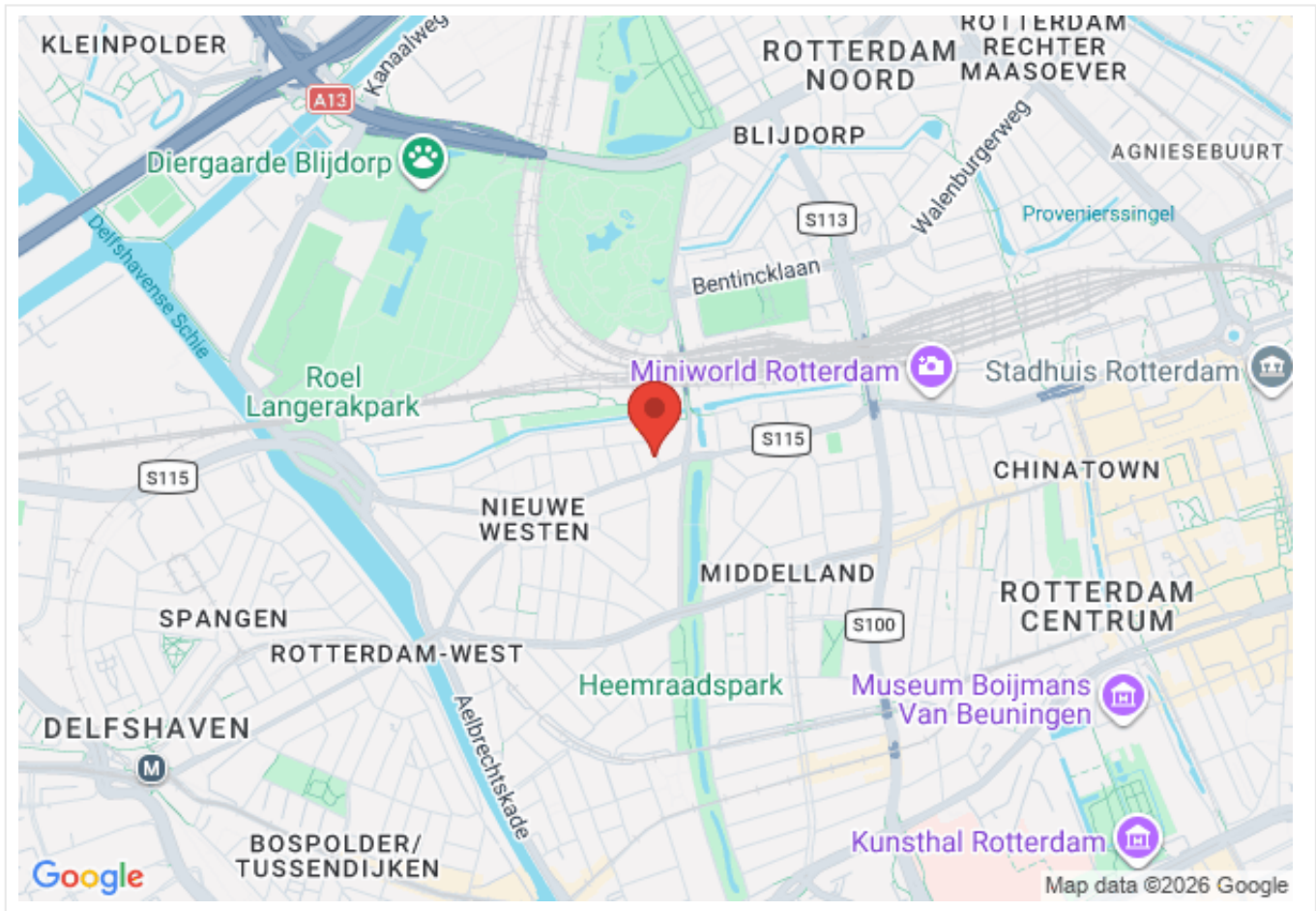
Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	portiekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	78 m ²
bouwjaar:	1921
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Delfshaven, sectie I, nummer 3967,
aandeel 125/10000, type appartementencomplex

Kaart



Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas
bouwjaar CV-Ketel:	2019
energielabel:	A

Gebouw

entree op verdieping:	2
slaapkamers:	2
inhoud:	259 m ³
balkon, loggia,	totaal 6 m ²
dakterras:	

Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

Omschrijving

Een charmant en sfeervol 4-kamerappartement met balkon, gelegen op de tweede verdieping. De woning dateert uit 1921 en is in 2006 gerenoveerd en verduurzaamd. Recent zijn vrijwel alle wanden strak gestuct en zijn de houten vloerdelen vervangen, waardoor de basis is gelegd om de woning verder nog helemaal naar eigen smaak aan te passen. Er is eventueel ook nog een extra slaapkamer te realiseren door een tussenwand te plaatsen in de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning kijk je uit op een mooi groen plein met speeltuin en sportveldjes. Aan de achterzijde bevindt zich een ruim balkon, met uitzicht op de binnentuinen. Hier kun je heerlijk ontspannen in de middag- en avondzon.

Het appartement bevindt zich in een goed onderhouden MVE complex met onderhoudsgarantie.

In het Nieuwe Westen woon je dichtbij alle voorzieningen die de stad rijk is, maar kan je toch genieten van het vele groen en de rust. Op loopafstand zijn diverse basis- en middelbare scholen gelegen. Het bruisende centrum van de stad en het centraal station zijn op loop/fietsafstand bereikbaar en in de nabijheid zijn er diverse uitvalswegen gesitueerd. Het Essenburgpark ligt op een steenworp afstand van de woning. Dit nieuwe stadsnatuurgebied is heel geschikt om een fijne wandeling te maken of om een volkstuin te onderhouden.

Bijzonderheden

Begane grond:

- Portiek met trappenhuis

2e verdieping:

- Ruime entree/hal van ca 6 m2 met meterkast
- Mooie en lichte woonkamer van ca 23 m2 aan de voorzijde van het complex
- Dichte keuken met eenvoudig keukenblok
- Twee slaapkamers van ca 10 m2 en 8 m2
- Badkamer van ca 2,75 m2 met douchehoek, wastafel en radiator
- Apart toilet met fonteintje
- Inpandige berging (in de woning) van ca 6 m2 met CV ketel (Intergas 2019), Mechanische Ventilatie unit en wasmachine aansluiting
- Balkon gelegen op het westen van ca 6 m2 met uitzicht op de binnentuinen

Goed om te weten

- De woning heeft een vaste prijs met MVE-D bepalingen (onderhoudsgarantie geldt ook voor o.a. dak, gevels en fundering)
- Funderingsrapport 2021 beschikbaar (handhavingstermijn 15-25 jaar, funderingslabel oranje)
- (onder) Erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht
- De woning heeft geen externe berging. Fietsen kunnen gestald worden in de fietsenstalling in het complex (huur)
- Deze woning heeft een eeuwigdurende 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
- Let op: deze woning heeft een Voorrangsregeling

Middelland en het Nieuwe Westen zijn levendige wijken die tegen het centrum van Rotterdam aan liggen. Zowel de Nieuwe Binnenweg, de 1e Middellandstraat als de Beukelsdijk doorkruisen de wijk, waardoor je omringd bent door vrolijke winkels, cafés, restaurants en andere hippe uitgaansplekken. Een opvallend contrast met de rustige straten ertussen, waar je fantastisch woont.

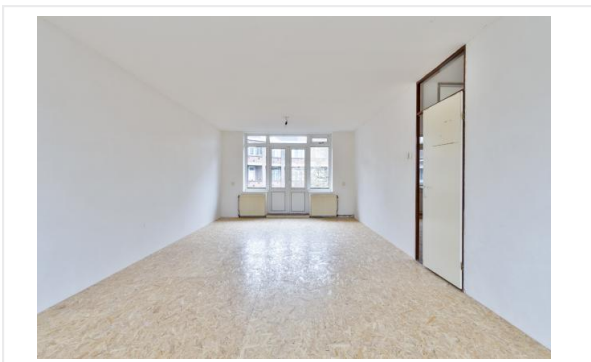
Kinderen hebben hier een fijne plek om op te groeien met de speelplekken op het Heemraadsplein en in het Heemraadspark. Je hebt keuze uit meerdere basisscholen en verschillende kinderopvanglocaties. Er rijden meerdere trams door de wijk, metrostation Coolhaven ligt aan de ene kant en aan de andere kant zit je dicht bij Rotterdam Centraal. De wijk is dus goed bereikbaar.

Ook in de buurt: Museumpark, Schouwburgplein, Hogeschool Rotterdam, Erasmus MC, Het Park bij de Euromast, Diergaarde Blijdorp.

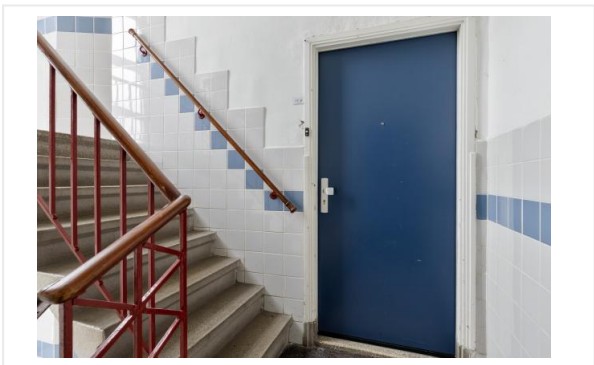
Deze advertentie is met de grootste zorg opgesteld. Toch kan het onverhoopt voorkomen dat de advertentie niet

volledig is of een fout bevat. Derhalve is de advertentie onder voorbehoud van druk-, type- en spelfouten.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ProvPT692f0c2512856a



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Delfshaven	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie I	
— (red line) Bebouwing		Perceel 1481	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 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.			

Checklist VvE

Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
-----------------------------------------------------	----

Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--------------------------------------------	----

Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
------------------------------------------------------	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 146,89 per maand
-----------------------------------------------------	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand
----------------------------------------------------------	------------------

Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---------------------------------------------------	----

Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
------------------------------------------------------	----

VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
-------------------------------------------------	----

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.