



Nazarethstraat 11 A, 3061 KP Rotterdam

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Omschrijving

Wat een heerlijke woning! Hier heb je het beste van alles: dichtbij de Kralingse Plas én het bruisende centrum van Rotterdam. Deze fijne dubbele benedenwoning heeft een royale woonkamer, 3 slaapkamers, een werkkamer, een moderne keuken en badkamer, veel bergruimte én een prachtige, zonnige achtertuin.

In 2021 is de woning helemaal gerenoveerd. Tegelijkertijd vind je hier ook charmante details uit het oorspronkelijke bouwjaar, zoals de authentieke entree en de fraai gedetailleerde gevel. Er ligt een stijlvolle gietvloer op de woonverdieping en een betonvloer op de slaapverdieping, beide vloeren zijn voorzien van vloerverwarming. De luxe, moderne keuken is van alle gemakken voorzien en nodigt uit om heerlijke maaltijden te bereiden. Open de deuren naar de tuin en geniet van het gezang van de vogels terwijl je kookt. De woonkamer is een echte eyecatcher: ruim, maar liefst 35 m², met een gezellige houtkachel.

Het souterrain is praktisch ingedeeld met 3 prima slaapkamers, ideaal voor gezin, werkruimte of logés. En dan de achtertuin... een zonnige plek van ca. 56 m² om op zomerse dagen te genieten van een BBQ met vrienden. Bovendien biedt de tuin een handige berging en een achterom, waardoor alles net wat makkelijker wordt.

De plek is ook écht top. Je woont hier heerlijk rustig, maar zodra je de straat uitloopt sta je praktisch aan de oever van de Kralingse Plas, ideaal voor je dagelijkse dosis natuur of sport. Perfect voor een ontspannen rondje hardlopen, een frisse ochtendwandeling of een rustige yoga-sessie in het groen.

Toch liever wat stedelijke levendigheid? Ook dat heb je hier binnen handbereik. Fietzers komen fluitend voorbij, de terrassen bruisen en in de charmante boetiekjes stap je zó even binnen. Zin in een vleugje Saint-Tropez aan de Maas? Wandel naar de Admiraliteitskade voor een luxe hapje bij YOLO of een traditionele mosselpan bij Kaat Mossel. Ook favorieten als By Jarmusch, Nerello en Héroïne liggen op loopafstand – ideaal voor een goede brunch, Italiaanse klassiekers of een avond culinaire verwennerij. En voor borrels of cocktails tippen we je graag Café Verward en Jigger. Kortom: meer dan genoeg te ontdekken om elke dag nét wat bijzonderder te maken.

Ook voor gezinnen is dit een hele fijne plek. Kinderopvang De Dikkedeur (aan de Plas) bereik je in zo'n 9 minuten lopen of 2 minuten fietsen. In de buurt vind je bovendien een speelbos, kinderboerderij De Kraal en zelfs een peuterbuitenbad in het groene speelweidegebied aan het strand.

Bereikbaarheid is hier eveneens uitstekend. Boodschappen doe je eenvoudig om de hoek op de Vlietlaan of de Oudedijk. En zin in de stad? Je bent zo in het centrum – de Markthal is slechts 10 minuten fietsen. Met de auto rijd je snel de A16 of A20 op en ook het OV is perfect geregeld: metro Oostplein en station Blaak liggen dichtbij, en met de fiets sta je in een 13 minuten op Rotterdam Centraal.

Zou jij hier ook graag willen wonen, met de Kralingse Plas om de hoek en de levendigheid van de stad binnen handbereik? Kom vooral langs en ontdek zelf hoe heerlijk het hier wonen is!



INDELING:

Begane grond: entree via portiek, vestibule, hal, toegang tot de doorzon woonkamer (ca. 35m²) met houtkachel, gietvloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Door de grote raampartijen en de iets hogere ligging t.o.v. het straatniveau, heeft deze kamer een mooi lichtinval én vrij uitzicht aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer en de hal is de werkkamer (3.28 x 2.38 m.) aan de voorzijde bereikbaar, de ideale thuiswerkplek of gemakkelijk bij de woonkamer te trekken.

Half open luxe keuken aan de achterzijde (ca. 3.54 x 2.42m.) met moderne L-vormige opstelling v.v. inductiekookplaat met gas wokbrander, plafondunit afzuigkap, combioven/magnetron, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is er ook toegang tot de achtertuin.

De geheel betegelde moderne badkamer is netjes en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafelmeubel, spiegelkast en designradiator. Het separate toilet is tevens geheel betegeld en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Souterrain: het souterrain mag dankzij de raampartijen aan de tuinzijde en de fijne hoogte van 2.30m. een volwaardige etage heten. De ruime overloop, biedt toegang tot maar liefst 3 slaapkamers. De masterbedroom is ca. 4.45 x 3.14m. en de andere twee slaapkamers zijn ca. 4.45 x 2.30/ 1.39m. Daarnaast is er een ruime bergkamer (ca. 2.40 x 1.96m.) voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel.

Tuin: de heerlijke zonnige achtertuin bereik je vanaf het iets hoger gelegen balkon. Dankzij de ligging op het zuidoosten zit je hier 's-zomers de hele dag heerlijk in de zon.

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 122m²;
- gebouwgebonden buitenruimte: ca. 10m²;
- externe bergruimte: ca. 8m²;
- inhoud: ca. 399m³;
- bouwjaar: ca. 1938;
- gelegen op eigen grond;
- verwarming en warm water middels CV-HR-Combiketel (Atag, 2021);
- vrijwel geheel voorzien van vloerverwarming;
- in 2021 is de woning deels gerenoveerd o.a. een nieuwe vloer met vloerverwarming en vloerisolatie, de elektra is vernieuwd, nieuwe indeling in het souterrain, moderne luxe keuken geplaatst;
- geheel voorzien van isolerende beglazing;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 144,- per maand;
- het betreft een Rijksmonument;
- ideale ligging op een steenworp afstand van de Kralingse Plas en het Bos;
- winkels, horeca en sportfaciliteiten zijn op loopafstand bereikbaar;
- in de directe nabijheid van openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en recreatie;
- ruime parkeergelegenheid in de straat (parkeervergunningen).

Overweeg je dit appartement aan te kopen?.....Neem je eigen aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

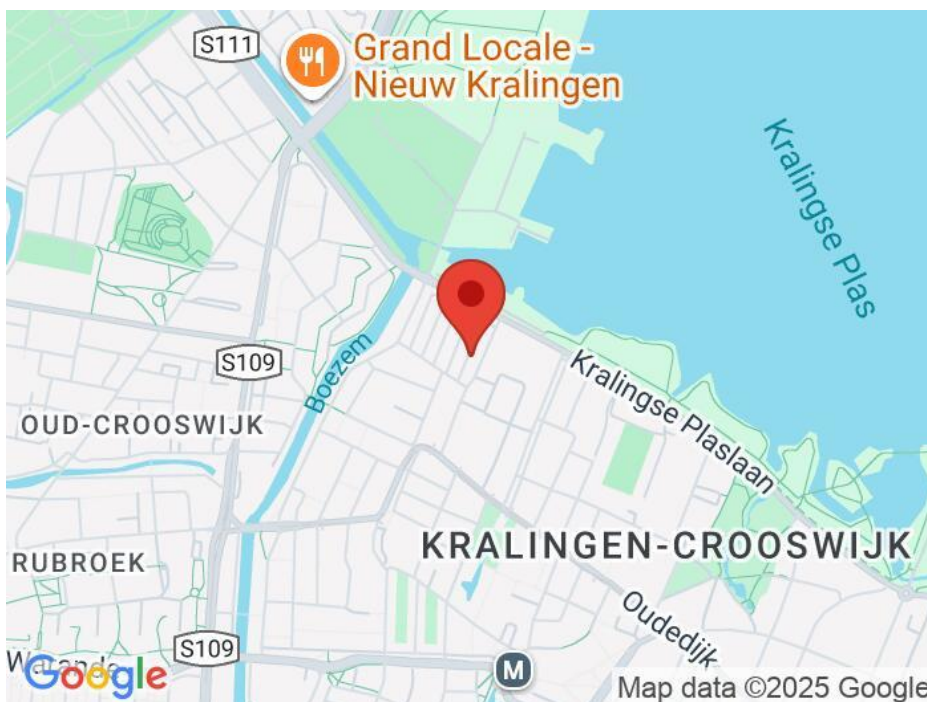


Kenmerken

Vraagprijs	: € 700.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 399 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 56 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Vloerisolatie

Locatie

Nazarethstraat 11 A
3061 KP ROTTERDAM



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's





Foto's





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's

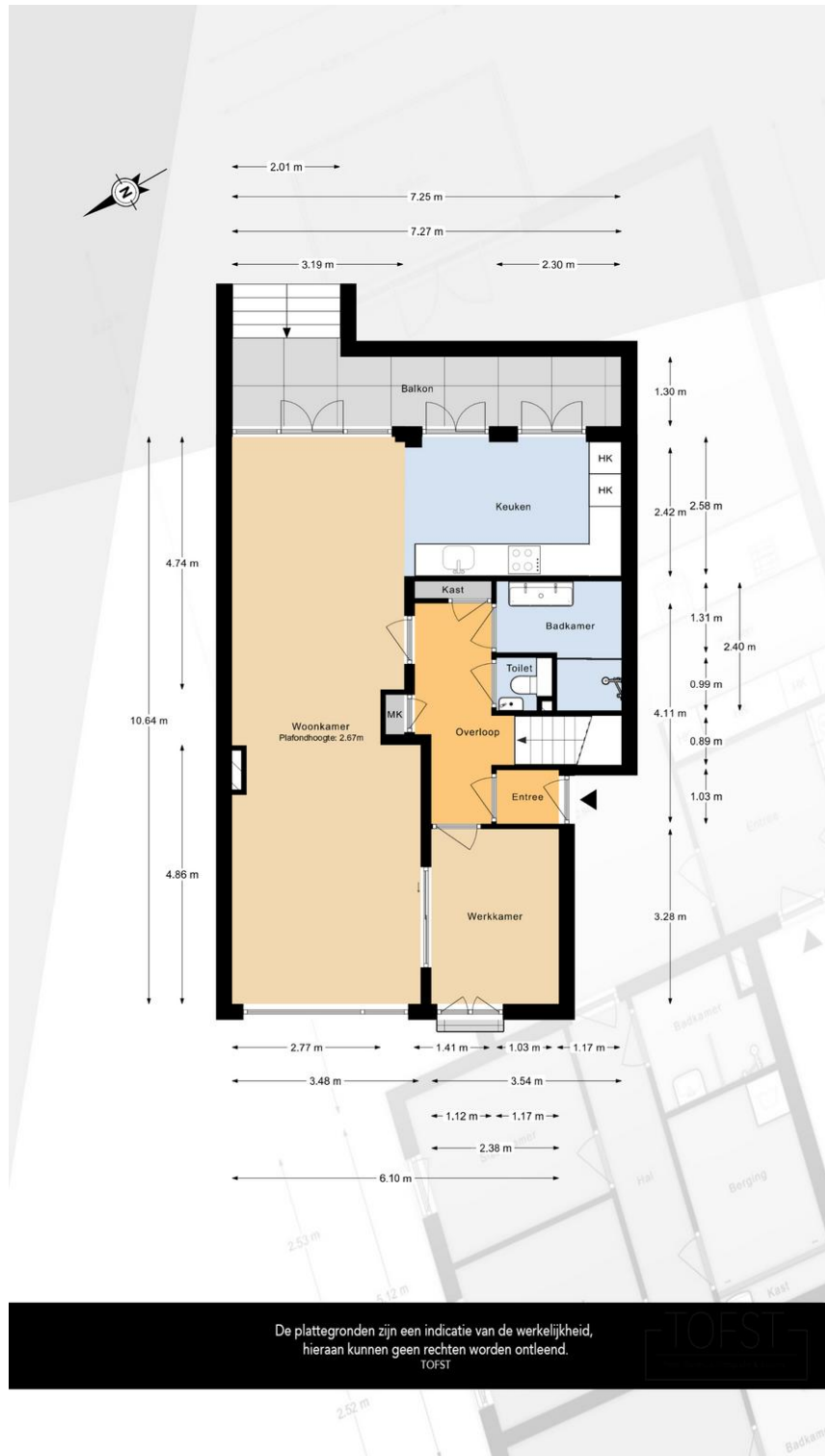


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



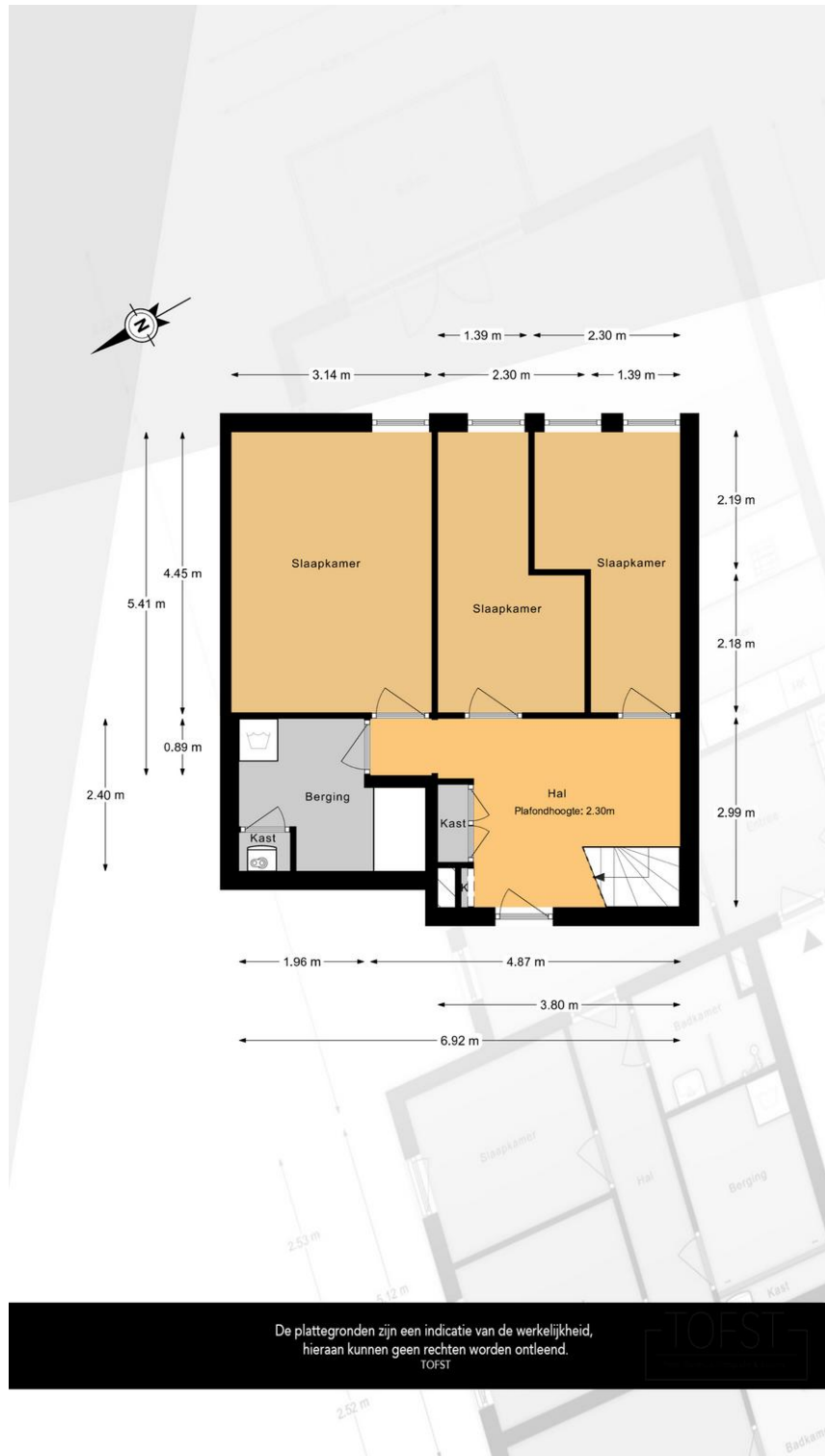


Plattegrond





Plattegrond



Plattegrond

