

Vogelenzang deJong



Leef nu!
Doe waar u van
(woon)droomt.



3033 GL

Rotterdam

Spoorsingel 38 A 02

Vraagprijs **€ 645.000 k.k.**

Vogelenzang
deJong

Schiebroekseweg 2A
3051 JN Rotterdam

010 218 44 00
info@vogelenzangdejong.nl

www.vogelenzangdejong.nl

Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

U wilt een koopwoning in, of uit, omdat u nu uw woonwens in vervulling wilt laten gaan. U leeft immers nu, niet morgen. Wij denken daar precies hetzelfde over. Laat ons u helpen met realistisch en rationeel advies over de aan- en verkoop van uw woning. We zorgen ervoor dat u rust ervaart tijdens het hele proces, van A tot Z. Wij vinden het een eer om aan uw zijde te staan.



'Geen woorden, maar daden'. Een Rotterdams motto dat past bij **Arnoud Adriaanse**



Erik Vogelenzang de Jong: Mensenmens en verbinder pur sang.

Vogelenzang de Jong Makelaars. Tot uw dienst!

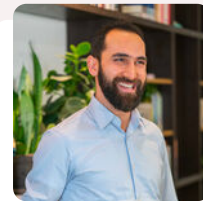
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wat ons typeert is dat we optimistisch zijn, kansen zien en out-of-the-box denken. Daardoor zien we mogelijkheden die u zelf misschien nog niet heeft gezien.



Madelon Kramer is de spil van het kantoor. Zij regelt alle zaken achter en voor de schermen.



Heeft u plattegronden nodig voor verkoop, verhuur of verbouwingen? Dat is geen probleem! **Arif** realiseert het voor u.



Dominique verzorgt voor u diverse creatieve presentaties – van fotografie en styling tot grafisch ontwerp.

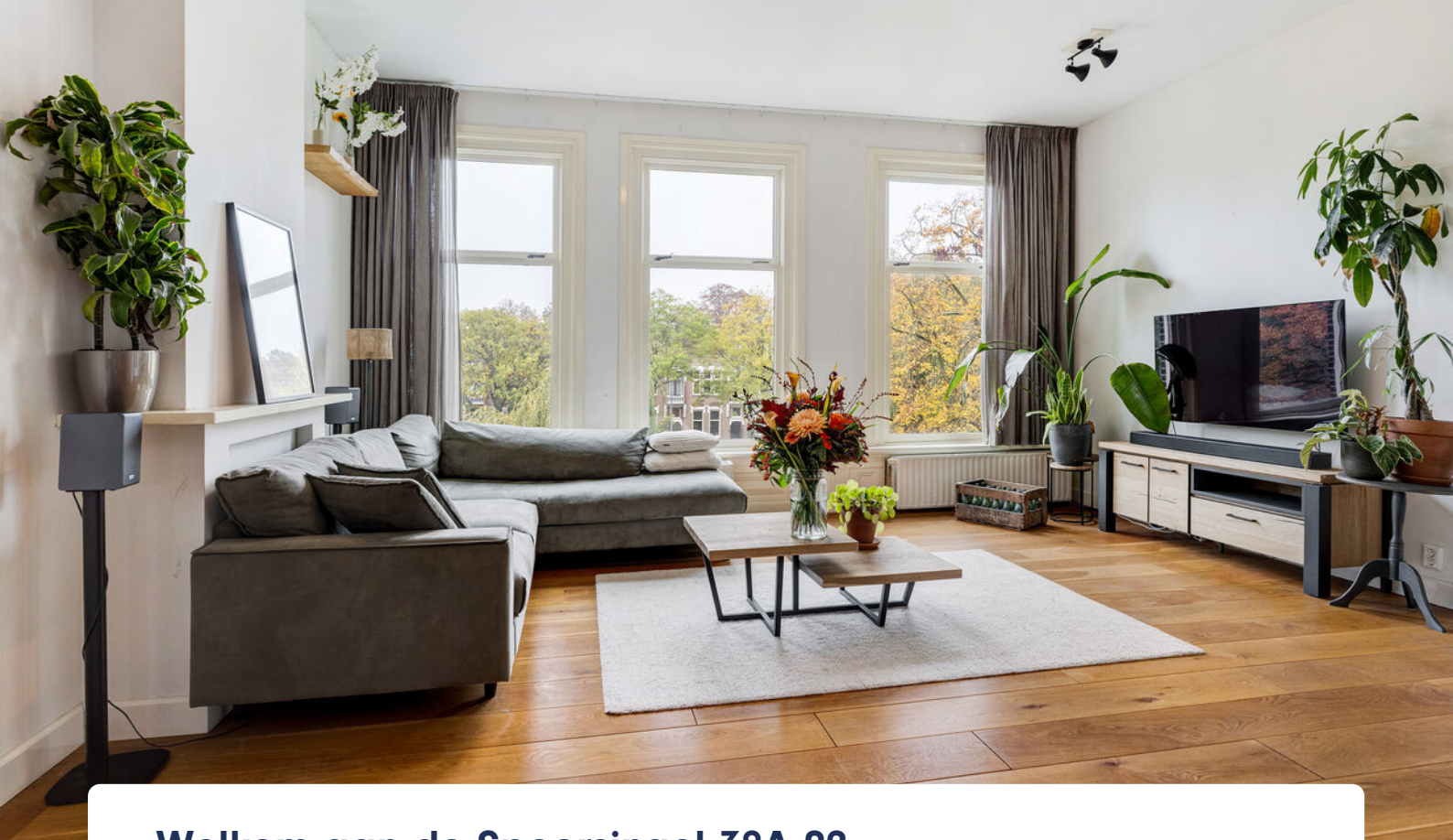
Leef nu! Doe waar u van (woon)droomt.

Ons werk doen we altijd door te staan voor:

- ✓ Daadkracht
- ✓ Verbinding
- ✓ Levenslust



De eerste indruk telt



Welkom aan de Spoorsingel 38A 02

Wonen met stijl in het hart van Rotterdam, in de geliefde Provenierswijk.

Deze karaktervolle dubbele bovenwoning (bouwjaar 1898) ligt pal naast Rotterdam CS en combineert klassieke charme met modern wooncomfort. Vanaf de voordeur ben je binnen 40 minuten met de trein in Utrecht of op de Amsterdam Zuidas, en binnen 30 minuten op Schiphol.

De lichte woonkamer van ca. 50 m² biedt een prachtig uitzicht over de groene singel en valt op door de hoge plafonds, grote ramen en massief eiken vloer. De woning (149 m²) beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een nieuwe keuken en toilet, en is goed onderhouden. In 2015 is bovendien de fundering volledig vernieuwd.

De bovenverdieping biedt volop mogelijkheden om twee extra slaapkamers te realiseren, waardoor de woning kan worden uitgebreid tot vijf slaapkamers, ideaal voor wie ruimte zoekt om te groeien.

Omgeving:

De Provenierswijk is een van de meest geliefde buurten van Rotterdam. Direct tegen het centrum aan en bekend om haar statige herenhuizen, het huis is van rond 1900, en de groene singels die prachtig in elkaar overlopen. Langs de singels is het heerlijk wandelen of even ontspannen aan het water, een rustige en bijna dorps aanvoelende plek midden in de stad.





Aan de Spoorsingel en Walenburgerweg vind je gezellige eet- en drinkgelegenheden zoals Café Blij en het karakteristieke Café Walenburg, waar buurtbewoners elkaar graag ontmoeten. In de nabijgelegen Proveniersstraat vind je bovendien sfeervolle restaurants en cafés zoals La Cazuela, Le Nord, Dunya Lokanta en Caffè Boon.

Op korte loopafstand ligt De Hofbogen, waar boven het oude spoor een groen stadspark wordt aangelegd. Het is nu al een bruisende hotspot met koffietentjes, sportstudio's en een lokale bierbrouwerij.

Winkels en voorzieningen:

Alles wat je nodig hebt ligt binnen handbereik. Supermarkten, een apotheek en diverse buurtwinkels bevinden zich op loopafstand. Binnen 10 minuten wandel je naar het hart van de stad met een compleet winkelaanbod en talloze eetgelegenheden.

Bereikbaarheid:

De woning ligt op slechts 4 minuten lopen van Rotterdam Centraal, met directe treinverbindingen naar Amsterdam Zuidas (30 min), Schiphol (25 min), Antwerpen (1 uur), Brussel (1 uur 10 min), Parijs (2 uur 40 min) en Londen (3 uur 30 min). Met de auto rijd je via de Statenweg en Schieweg eenvoudig naar de A20, met aansluitingen naar de A13 en A16.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met gezamenlijke (gerenoveerde) trapopgang naar je eigen voordeur op de tweede etage;

2e verdieping:

Ruime hal met trap naar de 3e verdieping en toegang via een authentieke glas-in-looddeur naar de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer met zit- en eetgedeelte heeft een massief eikenhouten vloer en een open haard. De hoge ramen aan de voorzijde bieden een prachtig uitzicht over de groene, rustige singel. Dankzij de hoge plafonds en het vele daglicht voelt de ruimte heerlijk licht en ruim aan.

Via de openslaande glas-in-looddeuren bereik je de exclusieve, op maat gemaakte keuken (2021), ontworpen door een architect. Deze stijlvolle keuken combineert design en functionaliteit met verfijnde houten details, extra diepe lades en een klassieke vloer die perfect aansluit op de sfeer van de woning.

De keuken (3.98 x 3.39 m) is uitgerust met luxe inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven. Ook de pui aan deze zijde is vernieuwd.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een slaap-/werkkamer (3.98 x 2.01 m), een praktische wasruimte met wasmachineaansluiting en een nieuw, vergroot toilet met fontein.





3e verdieping:

Via de trap op de tweede etage kom je op de sfeervolle slaapverdieping. Het schuine dak met houten balken en de grote dakramen geven de ruimte een warme, karaktervolle uitstraling en zorgen voor veel natuurlijk licht.

De verdieping is ingedeeld met een royale hoofslaapkamer (ca. 35 m²) met op maat gemaakte inbouwkasten, en een tweede kamer (3.06 x 4.57 m) die perfect geschikt is als kinder- of werkkamer.

Aan de achterzijde ligt de ruime badkamer (ca. 20 m²) met inloopdouche, ligbad, wastafel en toegang tot de CV ruimte. Vanuit hier stap je zo het dakterras op, waar je geniet van een vrij uitzicht over de skyline van Rotterdam en het ochtendzonnetje. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie of ontbijt.

Algemeen:

Eigen grond;

Bouwjaar 1898;

Woonoppervlak 149 m²;

Inhoud ca. 490 m³;

Energielabel: C;

Fundering volledig vernieuwd in 2015;

Beschermd stadsgezicht;

Keuken, toilet vernieuwd in 2021;

Trappenhuis gerenoveerd in 2022;

Kozijnen deels vernieuwd;

Volledig voorzien van minimaal HR+ ramen (meeste HR++);

Goed functionerende VvE periodieke bijdrage € 150,- per maand;

Verwarming en warm water middels cv-combiketel;

Ouderdomsclausule van toepassing;

Oplevering in overleg.



Kenmerken

 149 m² wonen

 2 verdiepingen

 3 slaapkamers

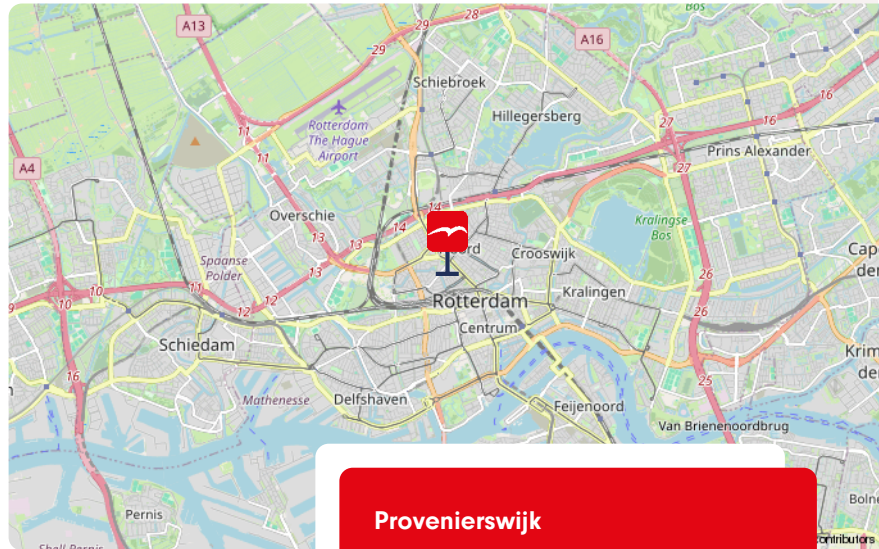
BOUW

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1898
Bouwworm	Bestaande bouw

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Inhoud 490 m³

Gebouwgebonden
buitenruimte 10 m²



Provenierswijk

ENERGIE & ISOLATIE

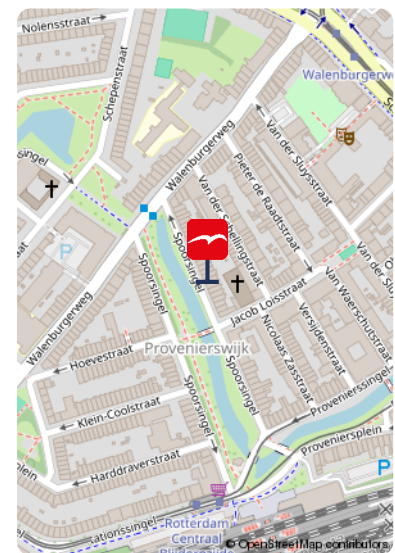
Energielabel	C
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	Dubbel glas (HR+ en HR++)

BIJZONDERHEDEN

- ✔ Rustig gelegen nabij het Centraal Station
- ✔ Sfeervolle en nieuwe keuken
- ✔ Authentieke details zoals glas-in-lood zijn behouden

LOCATIE

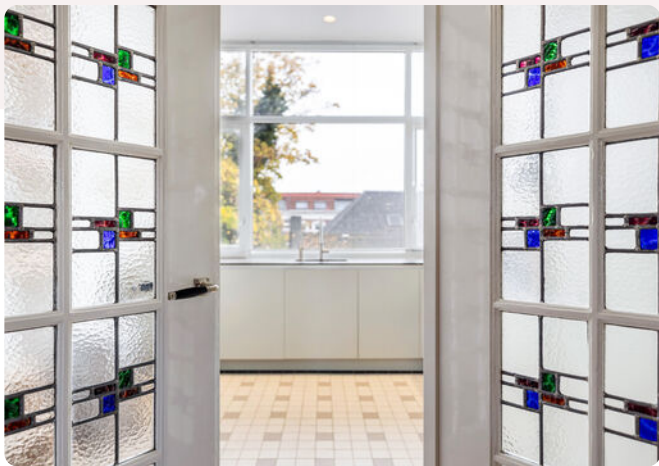
aan water, aan rustige weg



Meer weten over dit sfeervolle dubbele bovenhuis?
Bekijk de foto's op de volgende pagina.

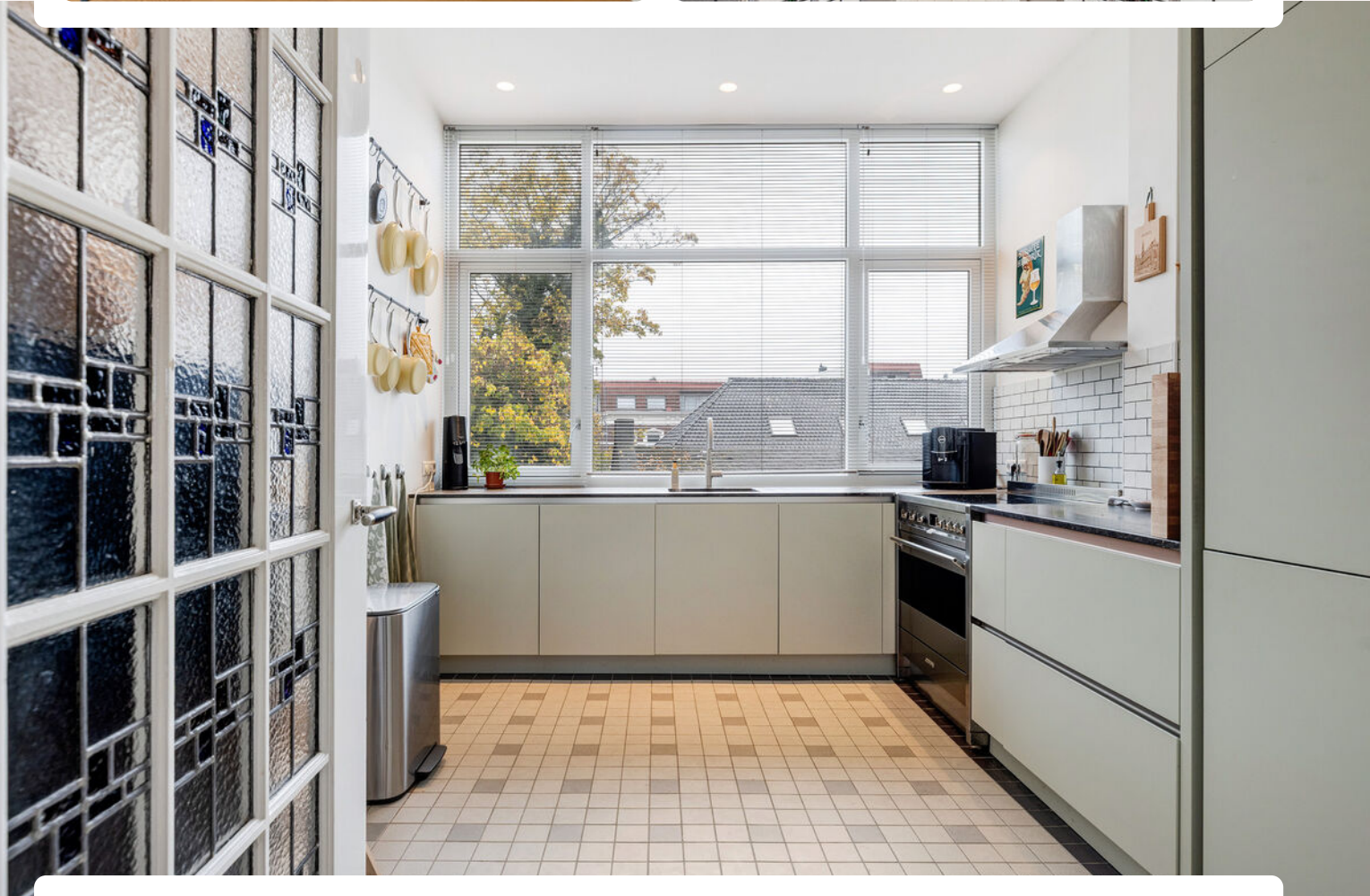
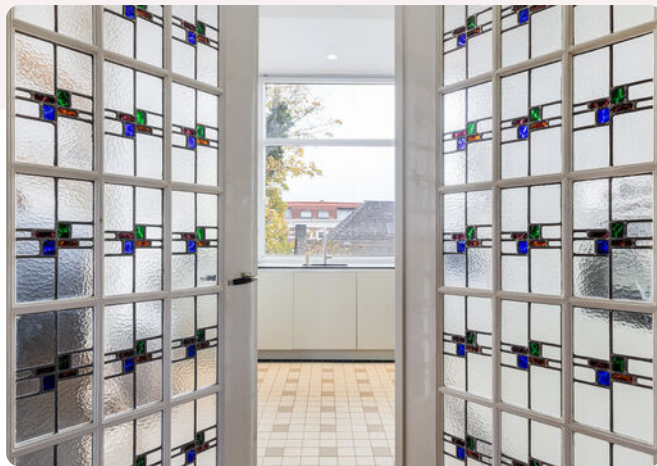
De foto's







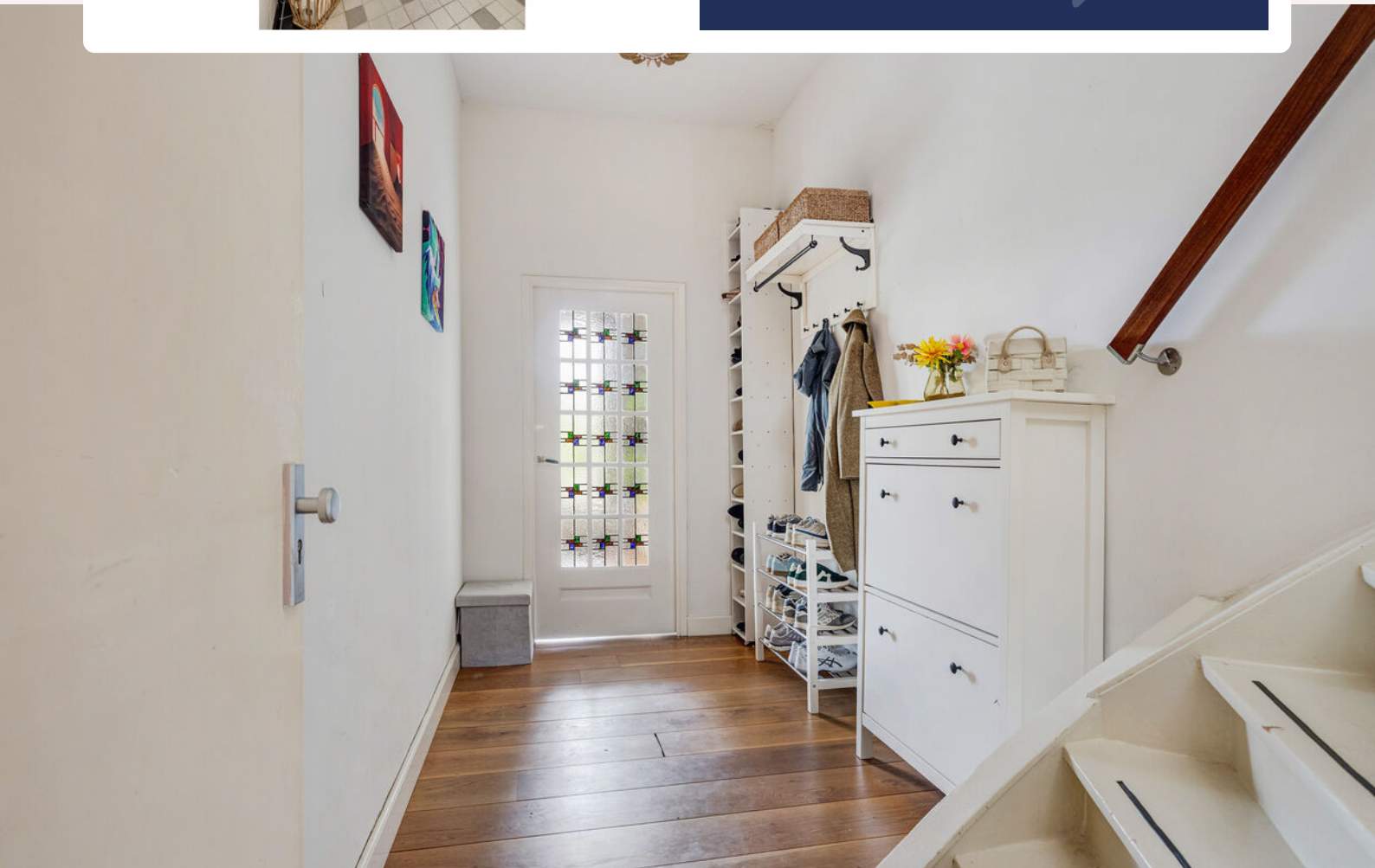






Onze missie

De emotionele gedachten van woning-eigenaren- en zoekenden maken we rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we onze klanten met die belangrijke stap vooruit.













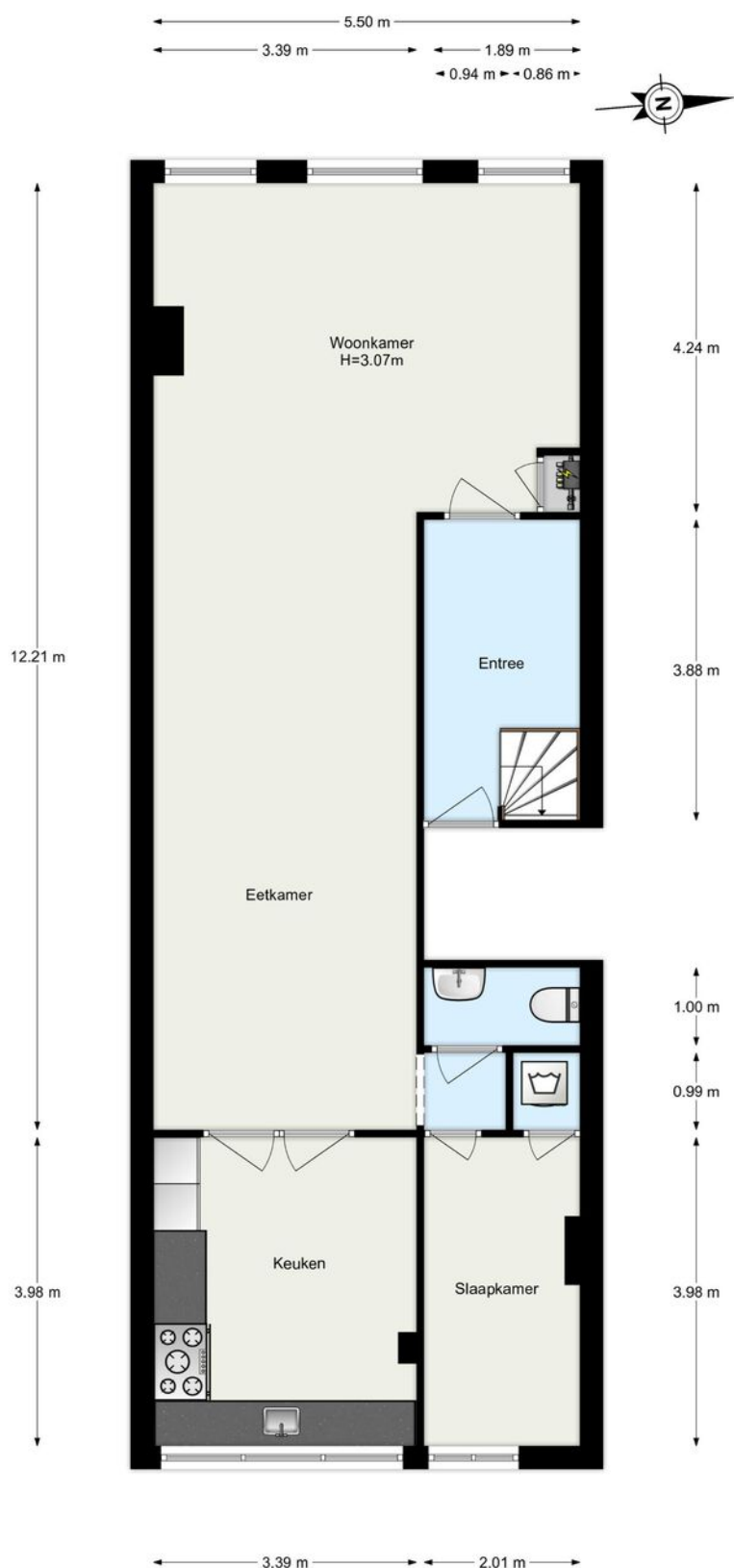






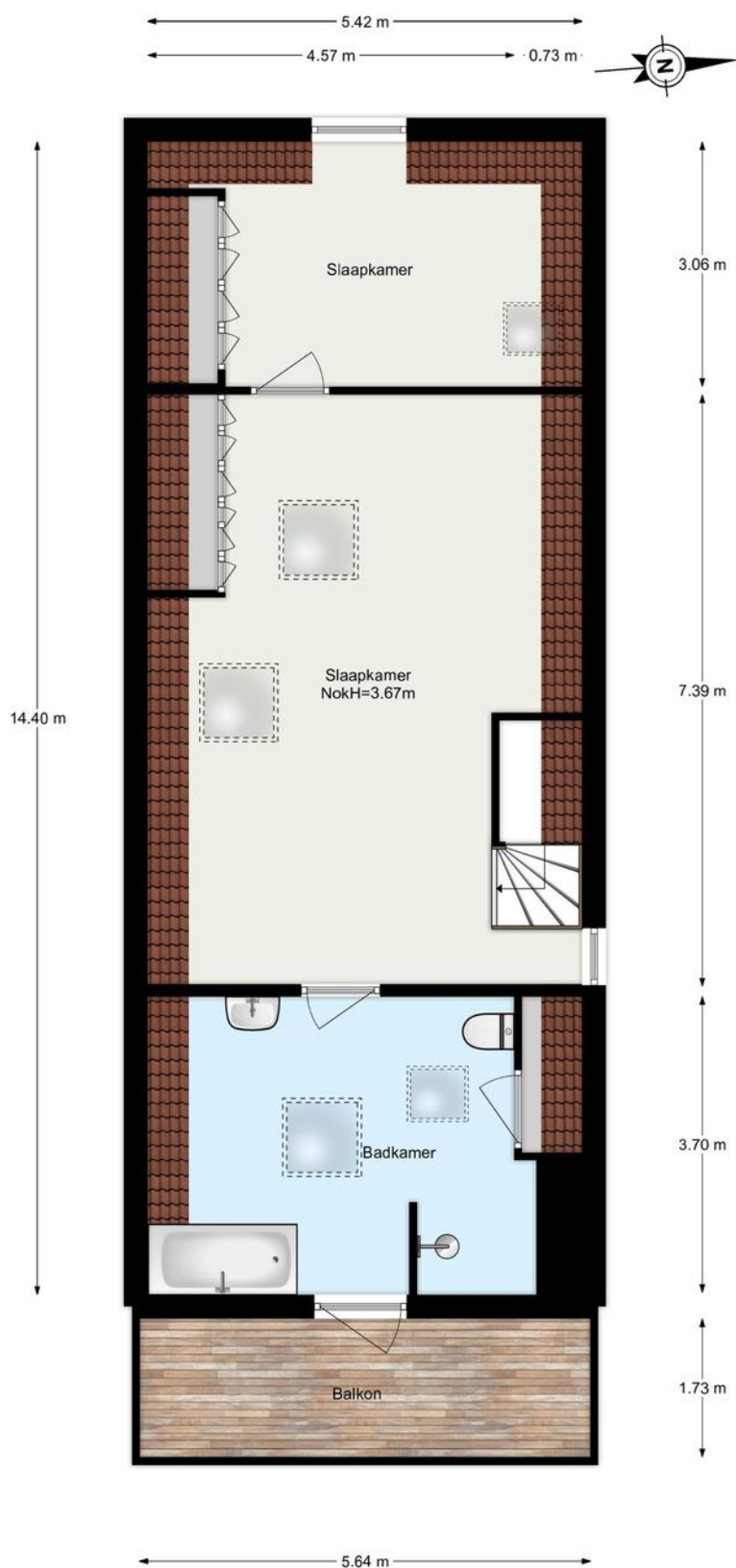


Plattegrond



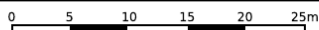
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Uw referentie: spoors38A02



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.

Waar kunnen we u mee helpen?

De wereld verandert, de makelaar verandert mee.

Een bezichtiging of een aankoop- of verkoopconsult plannen was nog nooit zo eenvoudig. In onze digitale agenda kunt u een moment inplannen wanneer het u uitkomt. Snel en efficiënt!

Klik!

Bekijk onze digitale agenda



Uw woning **verkopen**

Voldoet uw huidige woning niet meer aan uw woonwensen? Overweegt u een volgende stap te nemen? Wij komen graag thuis bij u langs voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend verkoopadvies. Wij hebben alle expertise in huis om meer dan het maximale voor u uit de markt te halen.

Meer over verkopen

Uw nieuwe woning **kopen**

Uw woondromen uit laten komen tegen een reële prijs? We staan aan uw zijde om te helpen, te begeleiden en om de aankoop voor elkaar te krijgen. Zo krijgt u een mooi begin van deze nieuwe periode in uw leven.

Meer over aankopen

Aankoop gemiddelde

9,5

Verkoop gemiddelde

9,4



Lees al onze reviews op ons funda profiel.

Lees nu

funda

Wat een tevreden klant van ons vindt:

“Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden.”

Na 8 jaar eerder een huis aangekocht en verkocht te hebben, heb ik heel bewust weer opnieuw gekozen in zee te gaan met makelaarskantoor Vogelenzang de Jong. En terecht. Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden. Persoonlijk, maar ook zakelijk. En dat was nodig want er waren verschillende hobbels te nemen, zowel juridisch, bij het keuzeproces als bij alert reageren en in het onderhandelen. Arnoud heeft me goed geholpen scherp te blijven op wat voor mij van belang is, ook op de langere termijn. En dat is prettig, want kopen van een huis is spannend, dus kunnen vertrouwen in je makelaar erg fijn!

3.8



Vogelenzang deJong

Erik Vogelenzang de Jong

Uw makelaar

erik@vogelenzangdejong.nl | 06 41 71 88 22

Scan de QR-code hiernaast en sla mijn
contactgegevens op in uw telefoon.



Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

Wilt u een woning in Rotterdam of omstreken verkopen of aankopen? En kunt u wel wat hulp bij deze grote en emotionele beslissing gebruiken? Wij staan klaar om u te helpen. Wij vinden het namelijk een eer om aan uw zijde te staan als sparring-partner, met realistisch en rationeel advies

We helpen u met die belangrijke stap vooruit, zodat u tijdens het hele proces rust ervaart. We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wilt u vrijblijvend kennismaken?

Plan een kennismakingsgesprek



**Vogelenzang de Jong
Makelaars. Tot uw dienst!**

- ✓ 30+ jaar ervaring in Rotterdam
- ✓ 128+ klanten geven ons een 9,4
- ✓ Altijd persoonlijk contact

"Wij verkopen geen huizen, wij verbinden verkopers met kopers."