



Het appartement biedt drie slaapkamers, twee badkamers en twee balkons



**Rochussenstraat 57-B te Rotterdam**

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



## Omschrijving

Wonen aan de Rochussenstraat in Rotterdam betekent leven tussen stedelijke levendigheid en rust. Vanuit deze locatie wandel je zo naar het centrum, Het Park bij de Euromast of het Depot van Museum Boijmans Van Beuningen. Ook de Hogeschool Rotterdam en het Erasmus MC liggen vlakbij – een dynamische omgeving waar stad, cultuur en natuur samenkomen.

Aan de Rochussenstraat 57B woon je op eigen grond in een klassiek jaren '30-complex in beschermd stadsgezicht, met het bruisende stadsleven van het Nieuwe Westen om de hoek. Dit appartement van ca. 134 m<sup>2</sup> is verdeeld over twee verdiepingen en combineert authentieke details met modern comfort. Met drie slaapkamers, twee badkamers en twee balkons sluit deze woning moeiteloos aan bij de wensen van jonge gezinnen, expats en tweeverdieners.

### Eerste verdieping – verbonden met buiten

De woonkamer van ca. 49 m<sup>2</sup> strekt zich uit over de volle breedte van het appartement. Grote ramen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een uitzicht op de stad dat nooit verveelt. De klassieke ensuite met suitekasten en open haard geeft de ruimte karakter. De visgraat parketvloer met bies geeft het geheel een verfijnde en chique uitstraling. De keuken aan de achterzijde, ca. 9 m<sup>2</sup> groot, is voorzien van inbouwapparatuur en heeft toegang tot een balkon.

Slaapkamer I van ca. 14 m<sup>2</sup> ligt aan de achterzijde en voelt licht en rustig aan.

Slaapkamer II van ca. 17 m<sup>2</sup> bevindt zich aan de zijde van de Mathenesserlaan en heeft een eigen deur naar het balkon op het westen.

De badkamer van ca. 7 m<sup>2</sup> is uitgerust met een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

### Tweede verdieping – de kroon op het huis

Een trap leidt naar de tweede verdieping, waar slaapkamer III van ca. 20 m<sup>2</sup> ligt. Deze ruimte beschikt over een grote vaste kast en een eigen badkamer van ca. 4 m<sup>2</sup> met douche, toilet en wastafel. Een ideale verdieping voor een royale hoofdslaapkamer of een comfortabele werkplek aan huis.

### Balkons en uitzicht – ruimte en groen rondom

Aan de achterzijde, bij de keuken, ligt een balkon aan de rustige zijde van het gebouw. Hier kijk je uit over bomen en de gravelbanen van tennisvereniging DOSH, waar op zomerse dagen het zachte geluid van een bal die een racket raakt de stadse stilte doorbreekt – een verrassend vredig uitzicht midden in de stad.

Aan de zijkant, verbonden aan de slaapkamer, vind je een tweede balkon met uitzicht over de kruising van de Rochussenstraat en de groene Mathenesserlaan. Rondom kijk je vrij uit: aan de voorzijde over het Museumpark en het iconische Depot van Museum Boijmans Van Beuningen, en aan de achterzijde richting het groen. Achter het pand bevindt zich bovendien een handige schuur op de begane grond, via de achterom bereikbaar.



### De wijk – Nieuwe Westen

Het Nieuwe Westen is geliefd om zijn mix van karaktervolle woningen, voorzieningen en levendigheid. Je woont hier naast het culturele hart van de stad: de Witte de Withstraat en de Nieuwe Binnenweg zijn op loopafstand. Voor een goede koffie wandel je naar Lilith Coffee, terwijl je voor wereldse smaken terecht kunt bij Viva Afrika.

Buren kom je tegen bij het Wester Paviljoen, waar je op het grote terras een borrel met bittergarnituur deelt of binnen aan de leestafel rustig de krant leest. Bushalte op de Mathenesserlaan, de tram pak je op de Nieuwe Binnenweg en op loopafstand liggen metrostation Eendrachtsplein en Dijkzigt. Zo ben je in no time in de rest van de stad.

### Praktische pluspunten:

Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup> verdeeld over twee woonlagen.

Inhoud ca. 471 m<sup>3</sup>.

Drie slaapkamers en twee badkamers.

Beschermde stadsgezicht.

Eigen grond.

Ouderdomsclausule van toepassing.

Actieve VvE met bijdrage van ca. € 120,- per maand.

Zonnepanelen aanwezig.

Twee balkons.

Handige schuur op de begane grond, bereikbaar via achterom.

Goed bereikbaar met auto en OV.

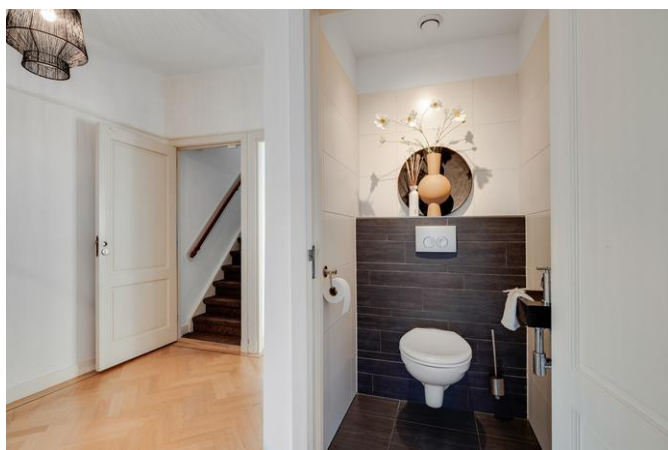
### Voor wie

Dit appartement is ideaal voor jonge gezinnen die de ruimte zoeken van een bovenwoning in de stad. Ook expats en tweeverdieners die een stijlvolle, goed bereikbare woning met karakter zoeken, voelen zich hier direct thuis.

Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

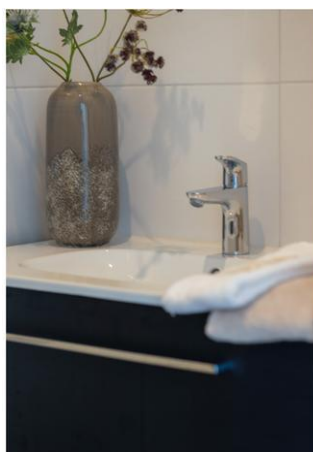




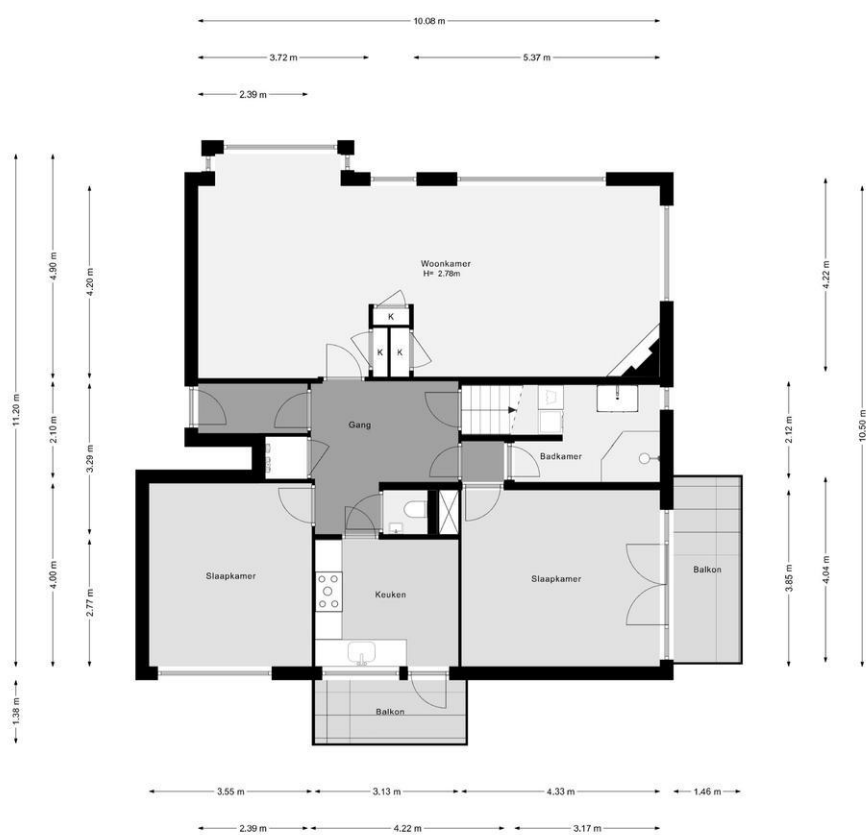


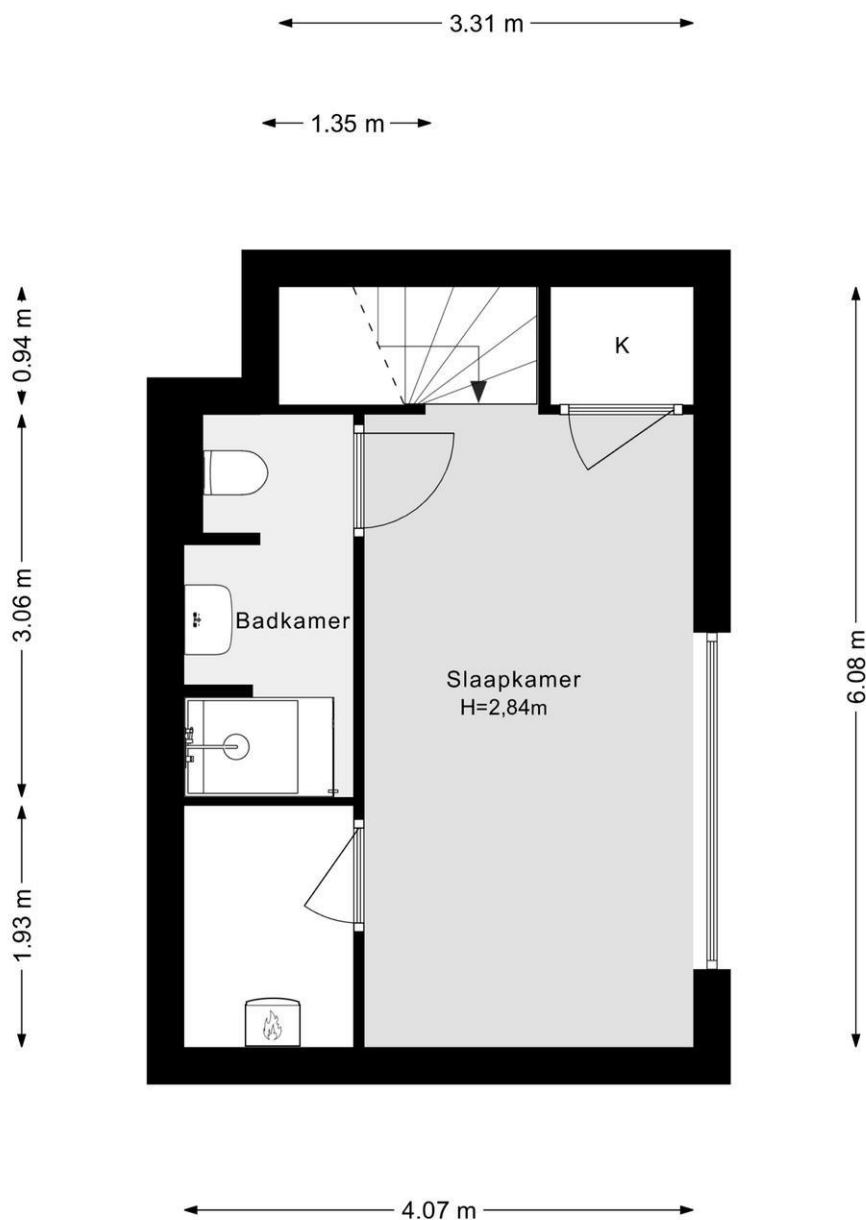














## Na de bezichtiging

### **U vindt deze woning interessant:**

Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

### **U vindt deze woning NIET interessant:**

Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

### **U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.**

Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

### **U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.**

Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

### **U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.**

U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

### **Over NVM-makelaarskantoor Langejan:**

Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

*NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.*

De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

*RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars*

Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.



## Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

### 1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

### 2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

### 3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

### 4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.