



## Insulindestraat 222 B, 3037 BK Rotterdam

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



## Omschrijving

INSTAPKLARE LUXE BOVENWONING MET DAKTERRAS (ca. 40 m<sup>2</sup>).  
WERELDSE WOONBELEVING OVER DRIE WOONLAGEN.

Welkom in deze sfeervolle en instapklare bovenwoning, verdeeld over de tweede, derde en vierde verdieping (ca. 164 m<sup>2</sup>).

Dit is echt luxe en stijlvol wonen in een bijzondere woning in Rotterdam! Deze prachtige drie-laagse woning in Bergpolder biedt alles wat je zoekt: drie ruime slaapkamers, airco's, een moderne woonkeuken met alle denkbare apparatuur en een hoogwaardige badkamer en een eigen prive berging op de begane grond. De woning is met oog voor detail afgewerkt en voorzien van mooie, kwalitatieve materialen, waardoor het geheel een zeer chique en tijdloze uitstraling heeft.

Het spectaculaire dakterras is de echte eyecatcher van de woning. Hier creëer je jouw eigen plek in de stad, waar je optimaal kunt genieten van het uitzicht en het stadsleven van Rotterdam.

### Locatie:

Bergpolder is een karakteristieke en rustige buurt aan de rand van het centrum van Rotterdam. De locatie is centraal en voorzien van alle dagelijkse gemakken. Supermarkten, horecagelegenheden en sportfaciliteiten liggen allemaal binnen handbereik. Ook het winkelcentrum Eudokiaplein met diverse winkels en bakkerijen is vlakbij. Aan de achterzijde van de woning ligt het toekomstige dakpark Hofbogen. Daarnaast grenst Bergpolder aan de populaire wijken Blijdorp en het Oude Noorden waar je terecht kunt voor speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. Voor de natuurliefhebbers, het Vroesepark en het Kralingse Bos bieden ruimte om te relaxen, picknicken of barbecueën en dat alles met de uitvalswegen A20 en A13 binnen enkele minuten bereikbaar. Ook ligt Rotterdam Centraal station op fietsafstand van het appartement.

### Indeling:

Vanaf de begane grond kom je via je eigen opgang op de woonverdieping.

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte. Dankzij de open opzet en de prettige maatvoering is deze verdieping flexibel in te richten als bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Op deze verdieping is het ook mogelijk om hier een tweede badkamer te plaatsen. De grote raampartijen zorgen voor een goede lichtinval. Dit maakt deze verdieping tot een volwaardige en comfortabele woonlaag. Daarnaast is er een separate berging aanwezig, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en overige zaken.

**Voorberg NVM Makelaars**  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: [rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)



#### Derde verdieping:

Via het trappenhuis kom je via een mooie zwarte schuifdeur op de derde verdieping, het middelpunt van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe keuken met kookeiland. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van alle denkbare apparatuur en als extra een Quooker en een wijnkoelkast. Het royale eiland met barfunctie vormt het hart van de verdieping en maakt dit een ideale plek om te koken terwijl je in contact blijft met jouw gasten. De grote ramen met Frans balkon zorgen voor een fijne lichtinval en een vrij uitzicht.

In het middengedeelte van deze verdieping is er volop ruimte voor een royale eettafel, perfect voor diners en gezellige avonden met vrienden en familie. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer waar een comfortabele zithoek kan worden gecreëerd. De warme en open indeling geven deze verdieping een prettige, uitnodigende sfeer. De woonverdieping is hoogwaardig afgewerkt met een airconditioning, strak gestuikte wanden en plafonds, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling.

#### Vierde verdieping:

Op de vierde verdieping bevinden zich de slaapkamers. Het appartement beschikt over twee slaapkamers waaronder een hoofdslaapkamer aan de achterzijde, met aangrenzend een inloopkast. Aan de voorzijde is de tweede slaapkamer gelegen.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Het strakke tegelwerk en de doordachte indeling zorgen voor een verzorgde uitstraling. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Op de overloop is extra opbergruimte aanwezig die tevens kan worden ingericht als wasruimte. Op deze verdieping is er ook airconditioning aanwezig.

#### Dakterras:

Via de vaste trap bereik je door middel van een dakopbouw met pantry, het dakterras. Met een oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup> biedt dit een volwaardige buitenruimte, waar je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat kunt genieten van de zon, rust en het uitzicht over de stad. Het terras heeft ruimte voor een grote eettafel en loungehoek. De praktische opbouw zorgt voor extra bergingruimte en maakt het terras niet alleen sfeervol maar ook functioneel.

#### Bijzonderheden:

- Complete herontwikkeling van het complex uitgevoerd in 2018;
- Compleet uitgevoerde luxe keuken en badkamer;
- Diverse op maat gemaakte raam horren aanwezig;
- Voorzien van airconditioning;
- Gelegen op eigen grond;
- Eigen ruime privé berging (ca. 1.56 x 2.48 m) en een gedeelde fietsenstalling op de begane grond;
- Verwarming en warm water door middel van cv-ketel (Remeha CW 5, bouwjaar 2018);
- Vloerverwarming in de woonkamer en badkamer;
- Volledig voorzien van dubbel glas in houten kozijnen (schilderwerk heeft plaatsgevonden in 2025);
- VvE is actief, bijdrage € 230,- per maand (meerjarenonderhoudsplan aanwezig);
- Parkeren door middel van vergunning en in de wijkstallingsgarage aan het Insulindeplein;
- Energielabel B;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering: in overleg.

#### BIEDLOGBOEK

Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een

**Voorberg NVM Makelaars**

**Statenweg 115 D**

**3039 HJ, ROTTERDAM**

**Tel: 010-2650040**

**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**

**www.voorberg.nl**



indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Voorberg NVM Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel je eigen NVM aankoopmakelaar in.

**Voorberg NVM Makelaars**  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: [rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 775.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 546 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 164 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Bovenwoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1925
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Zonneterras
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Frans balkon, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras

## Locatie

Insulindestraat 222 B  
3037 BK ROTTERDAM



Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: rotterdam@voorberg.nl  
www.voorberg.nl

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



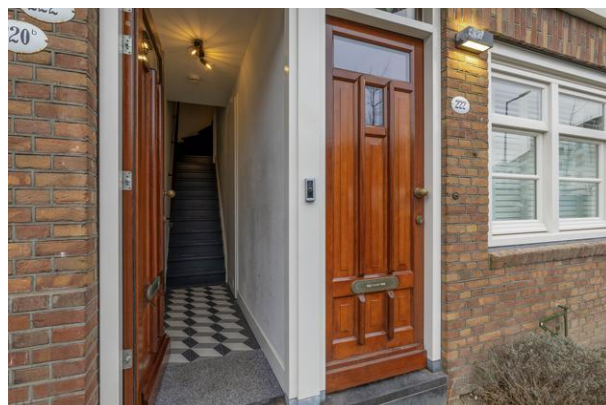
## Foto's



## Foto's

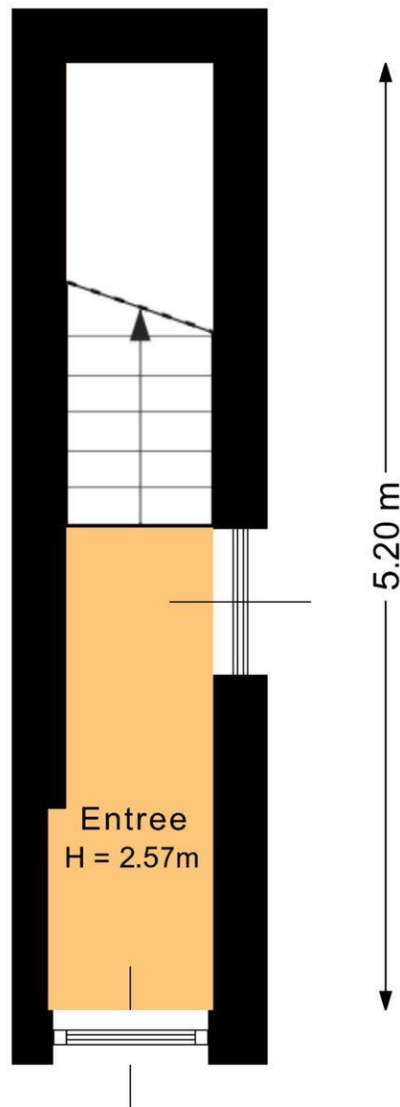


## Foto's



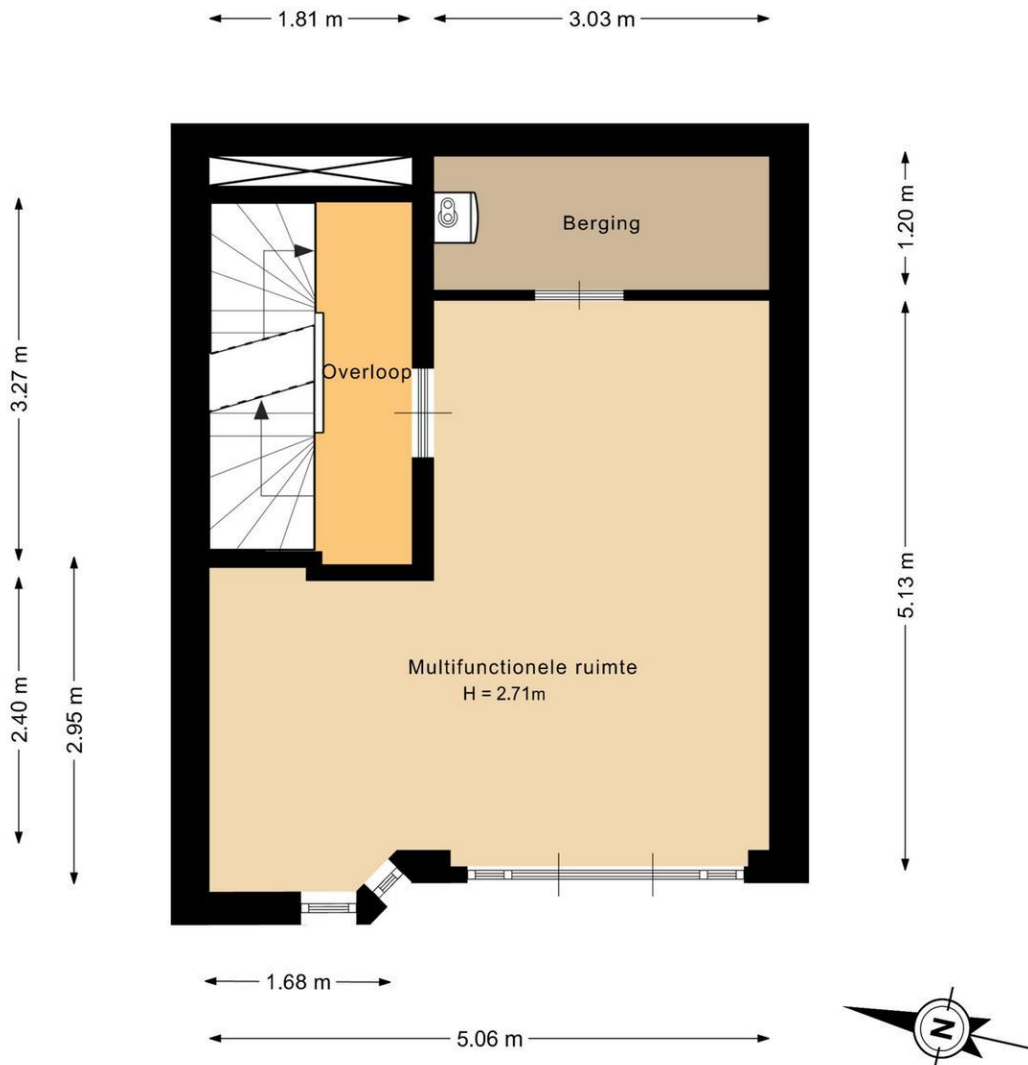
## Plattegrond

◀ 0.81 m ▶



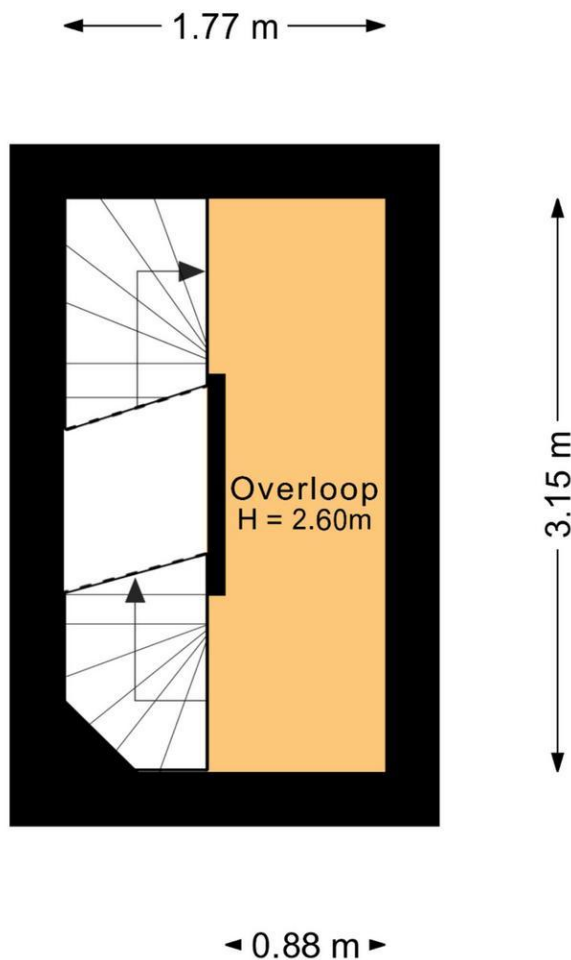
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

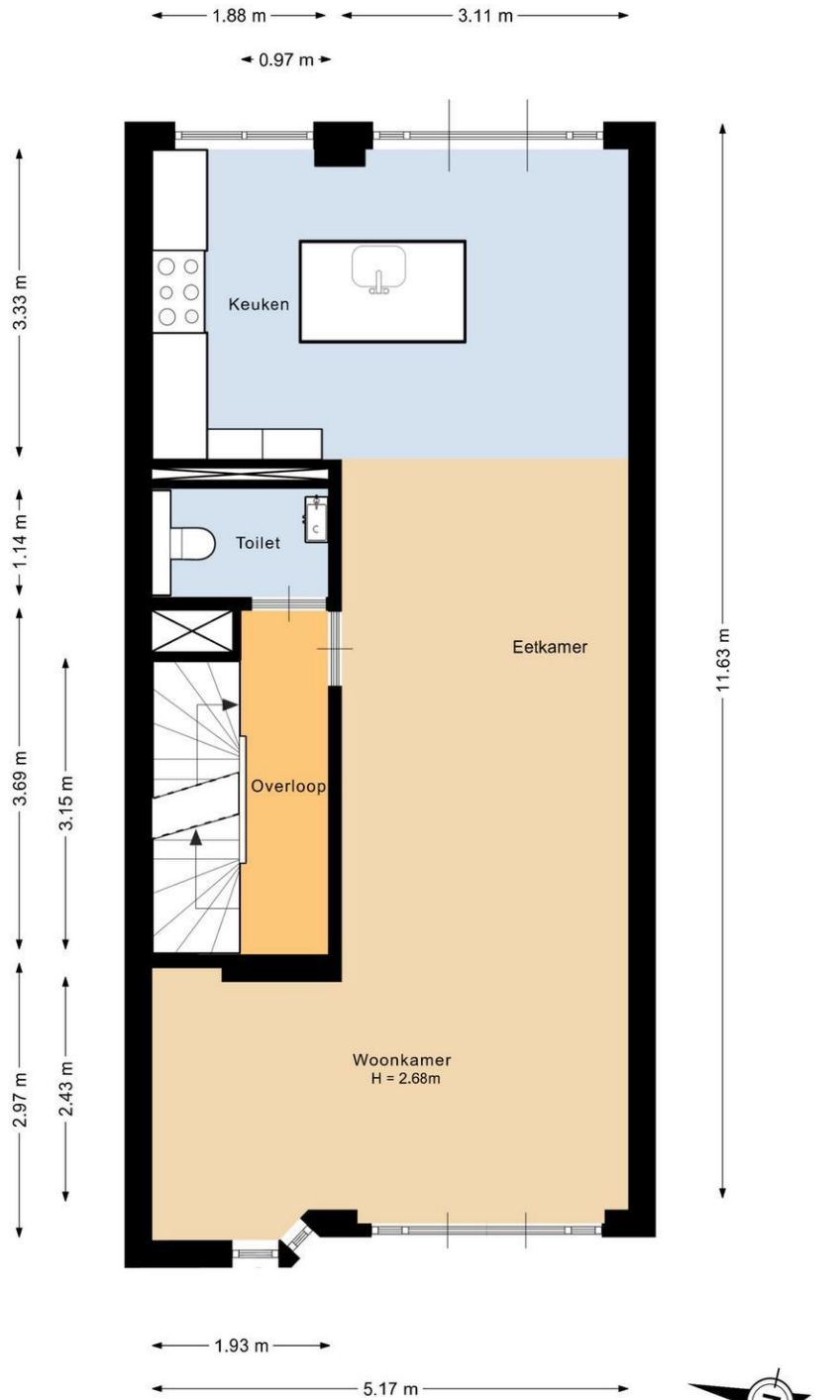
## Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

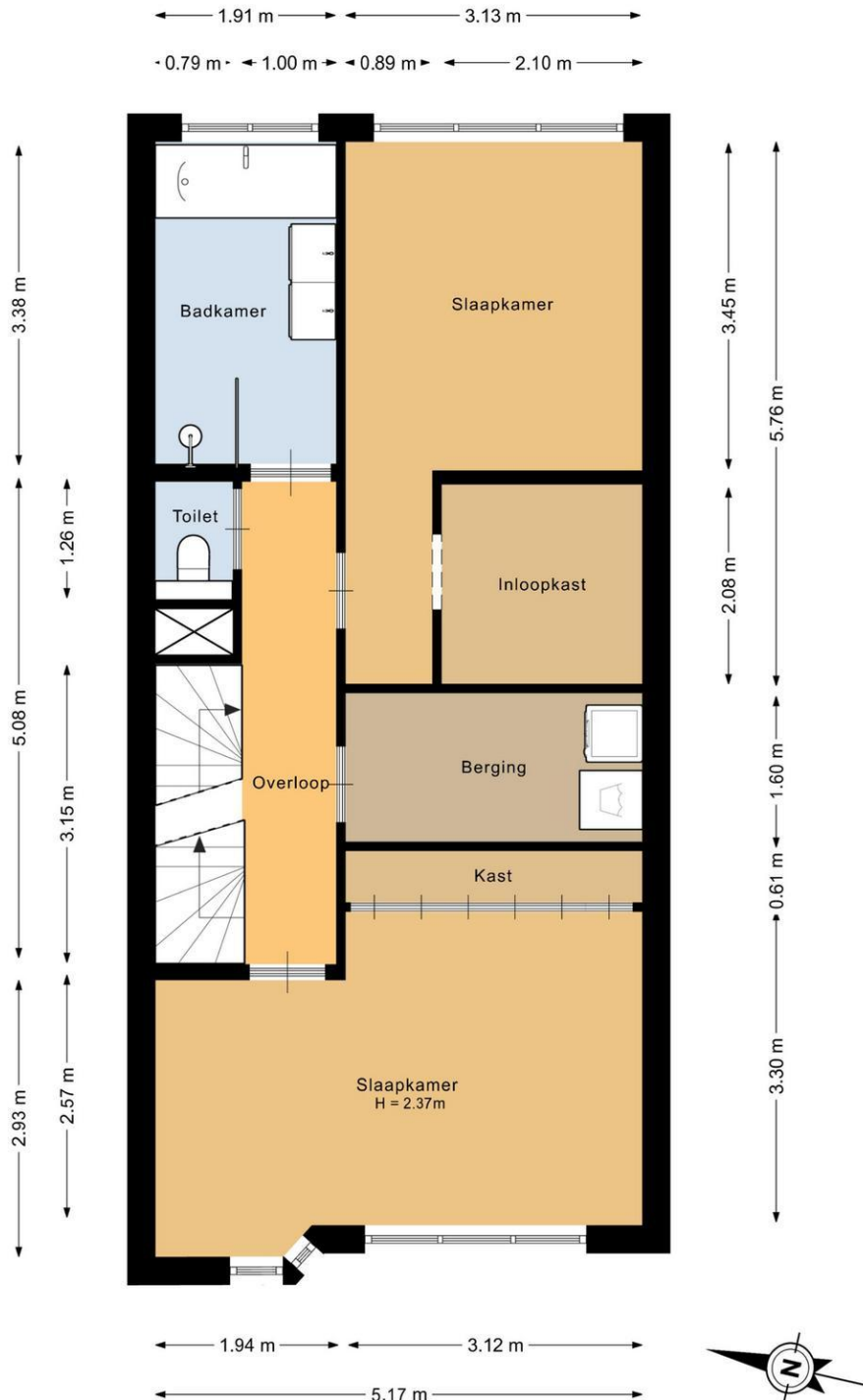


# Plattegrond



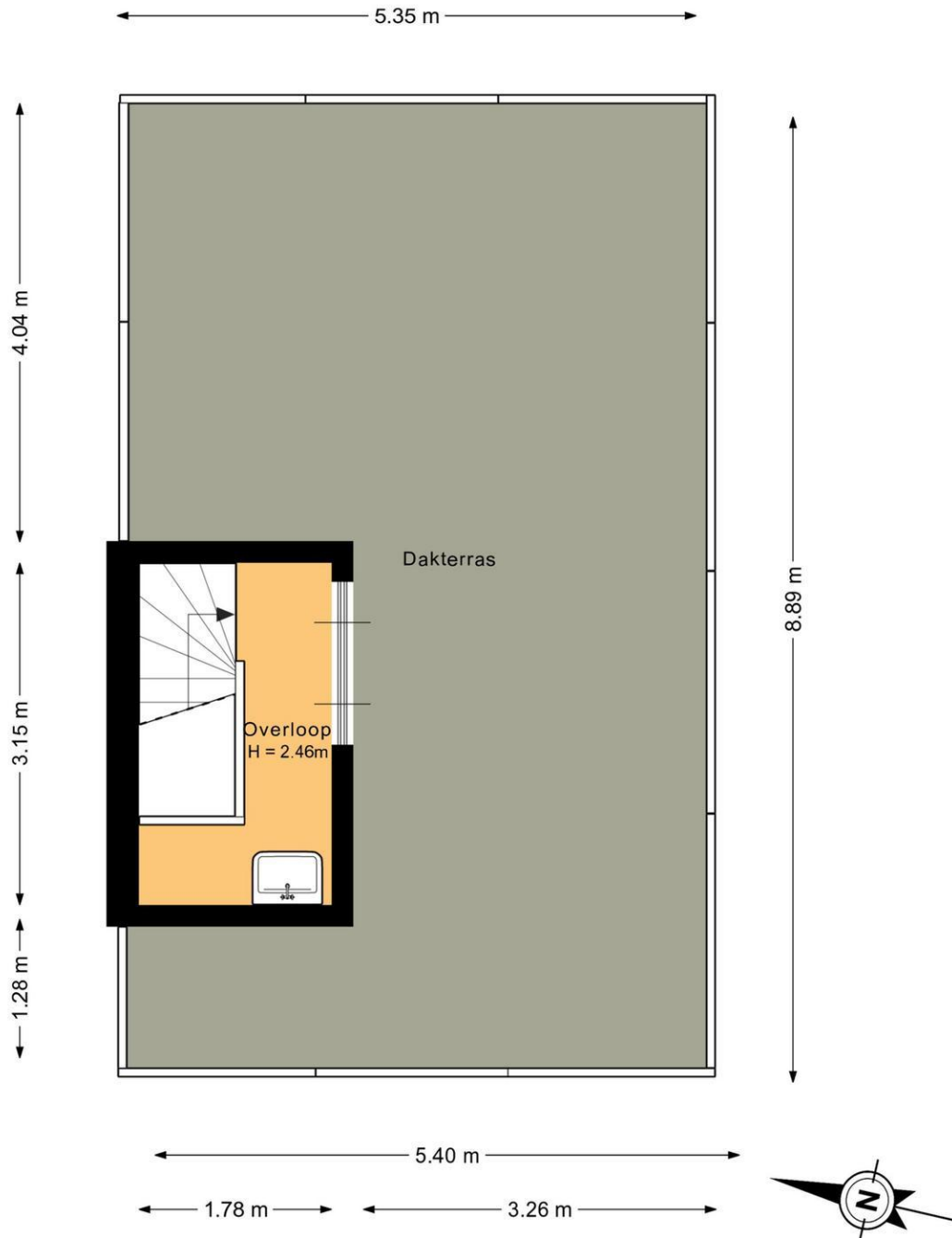
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond



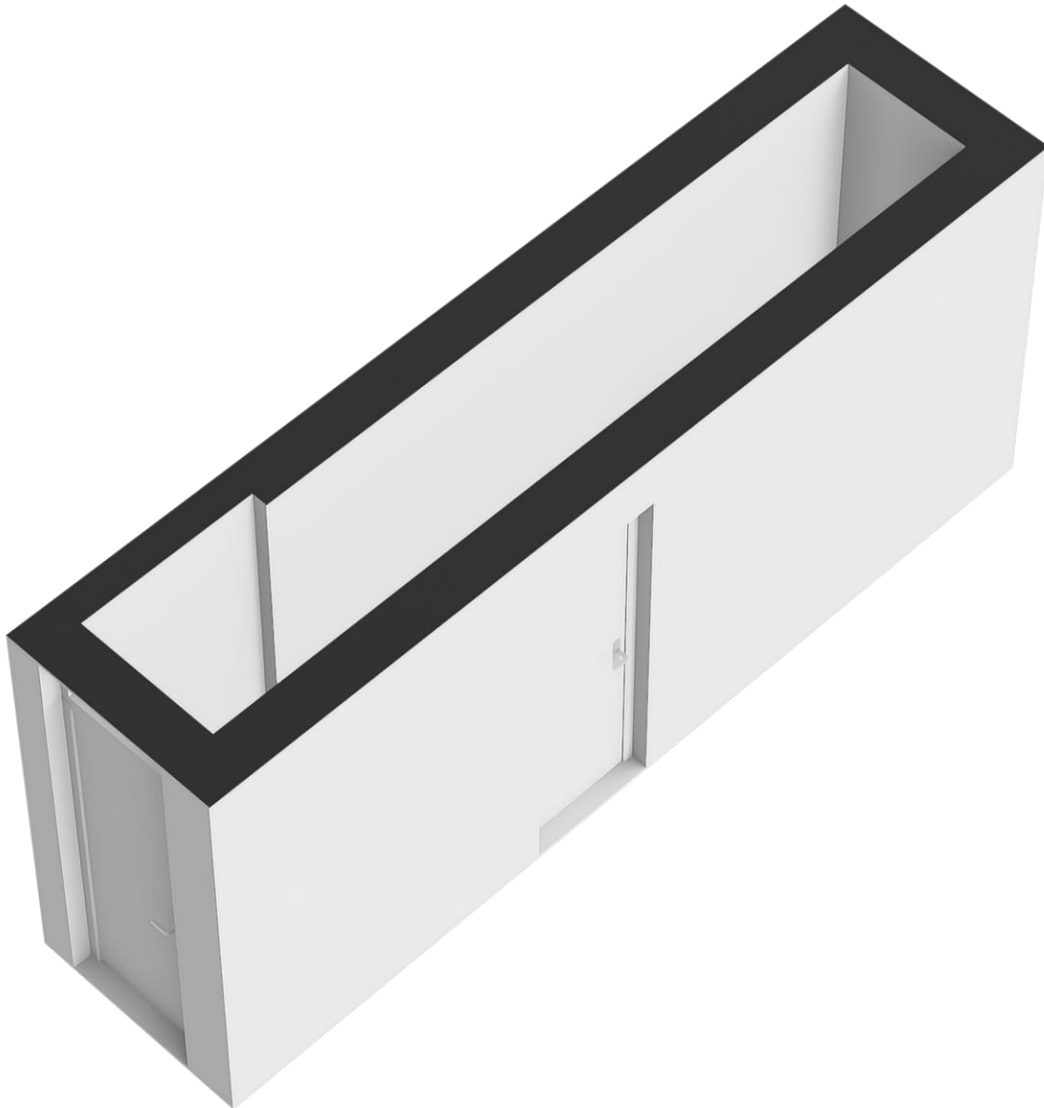
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

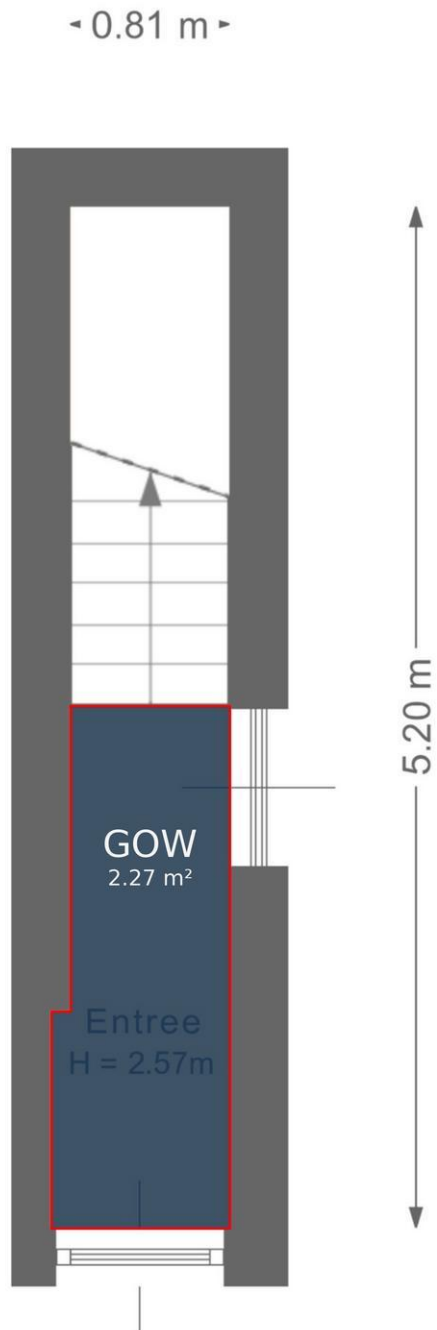


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

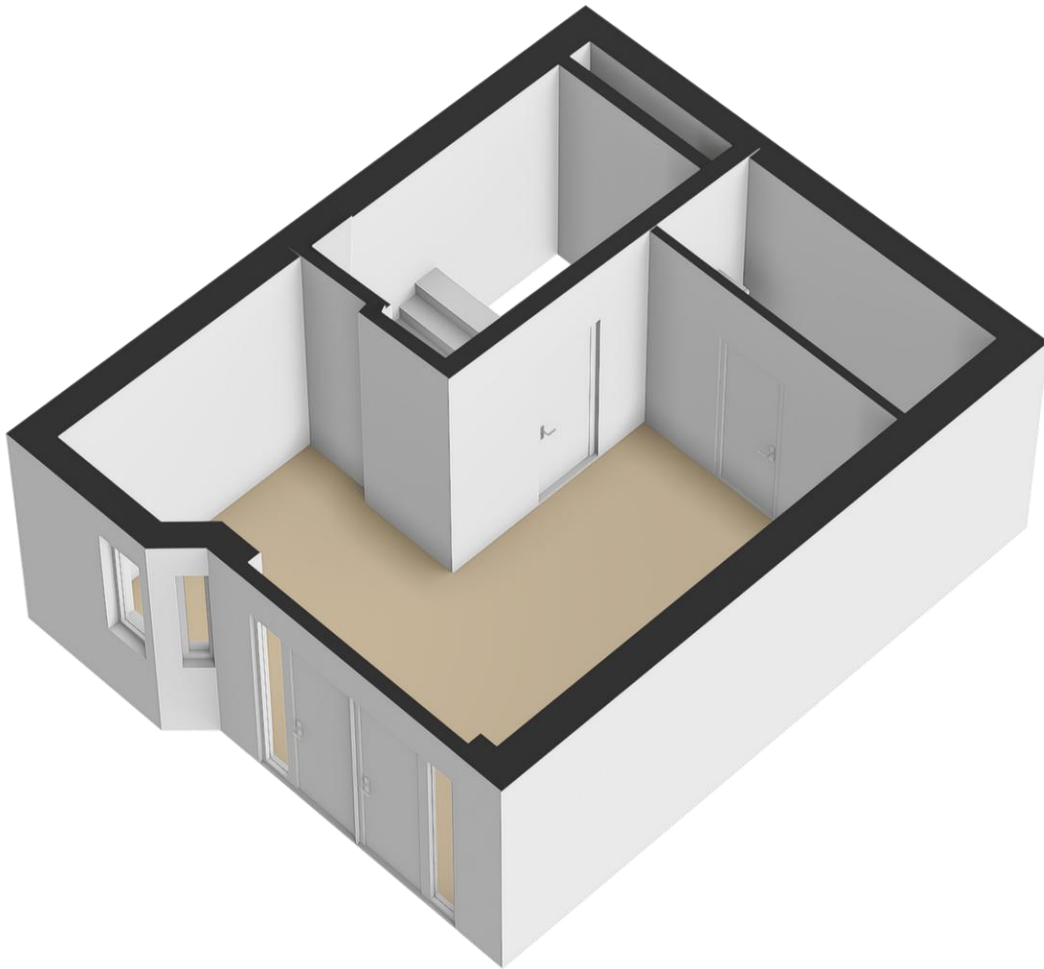


## Plattegrond

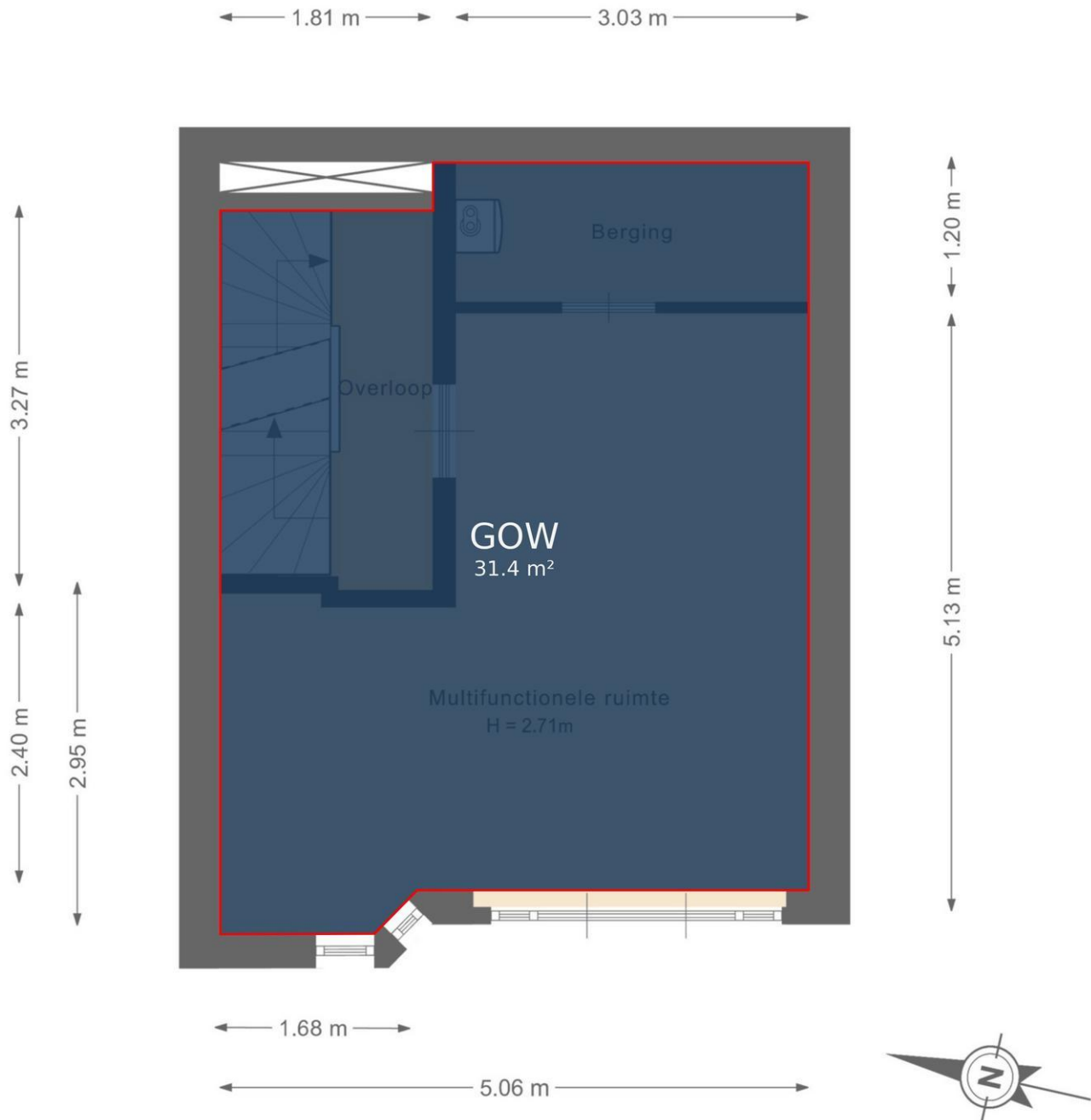


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

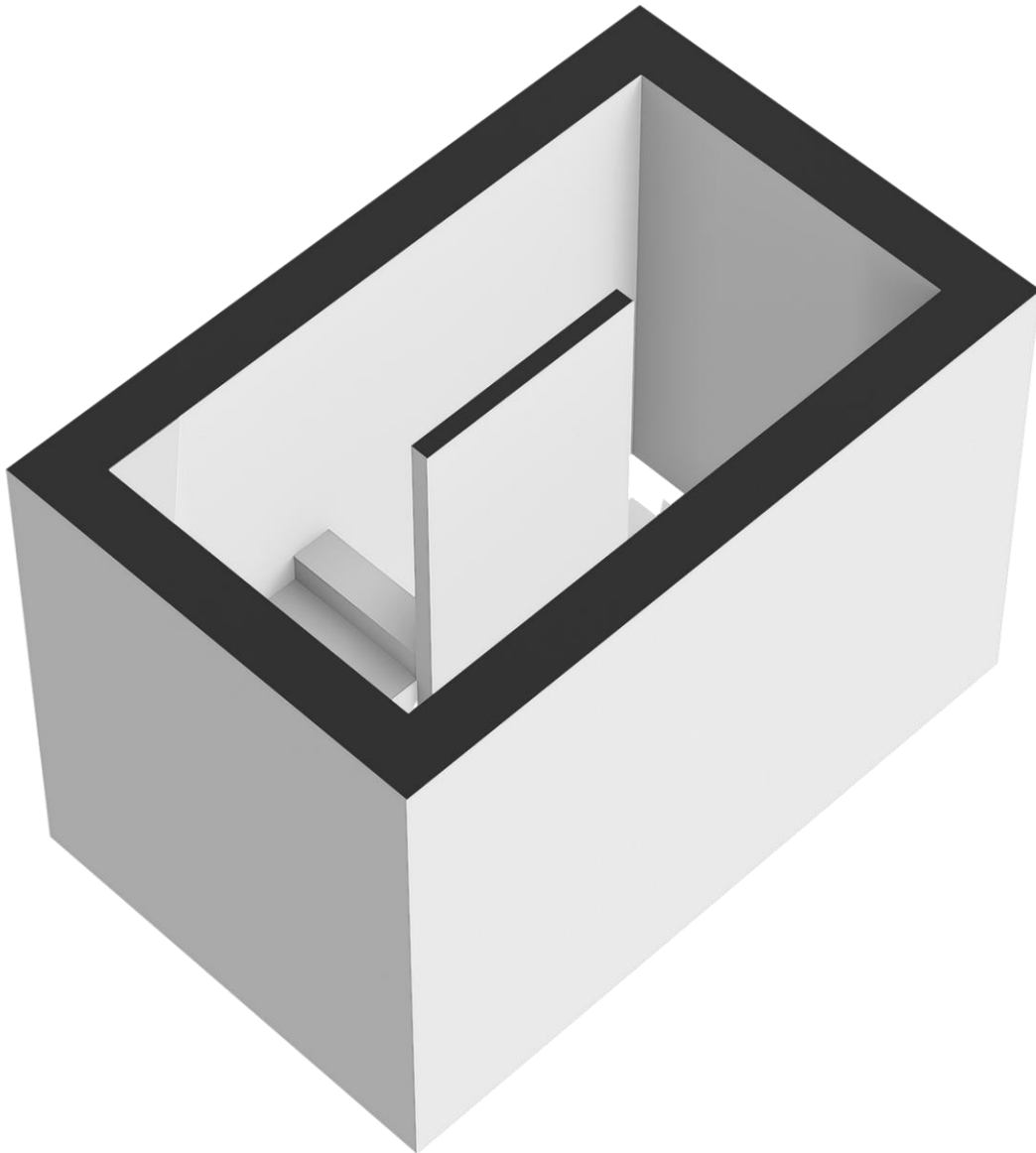


## Plattegrond



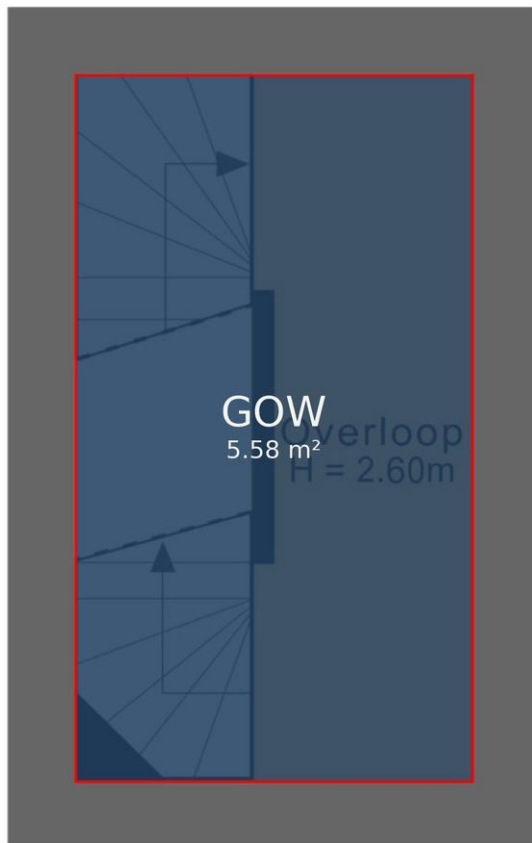
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond



## Plattegrond

← 1.77 m →



↑ 3.15 m ↓

◀ 0.88 m ▶

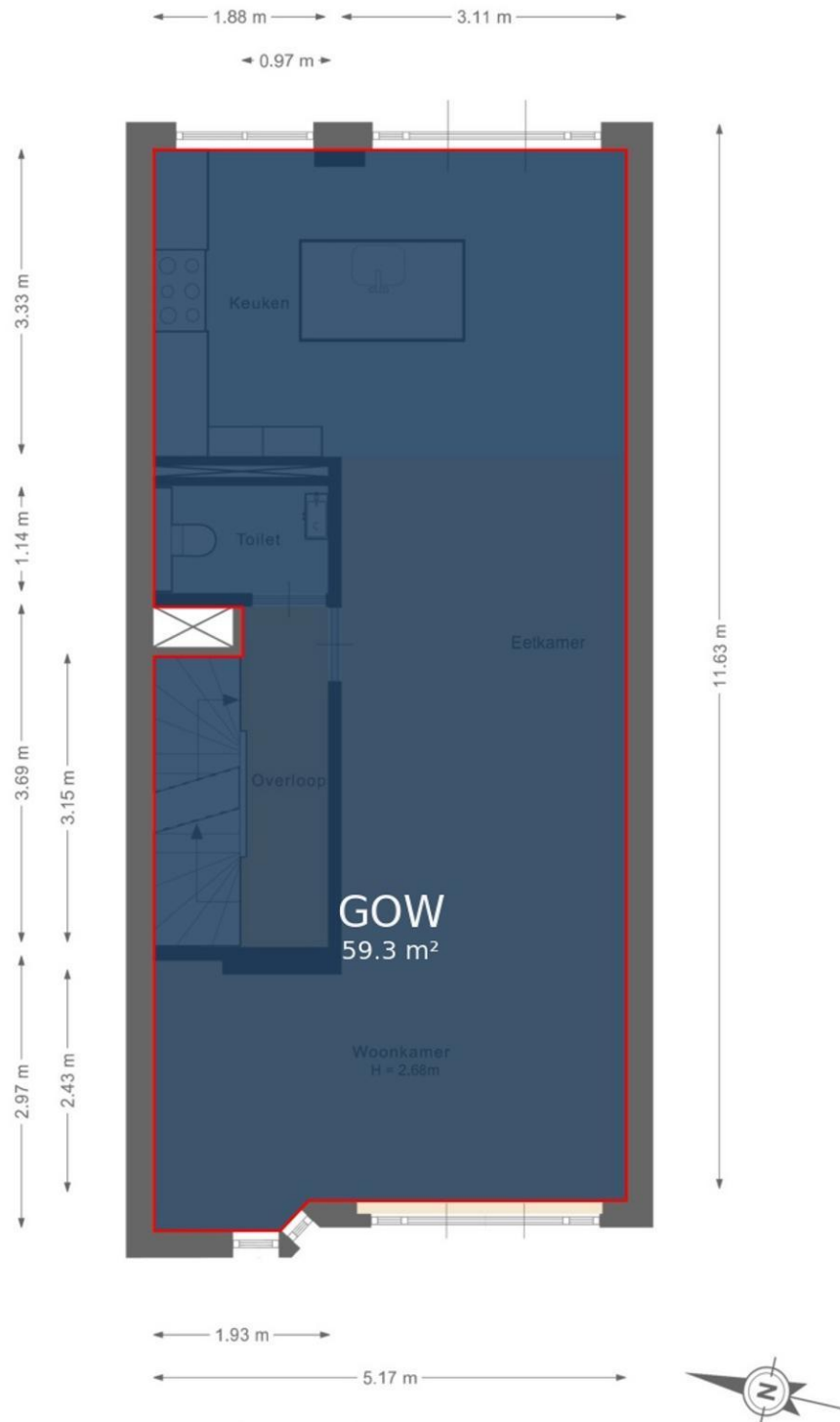


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

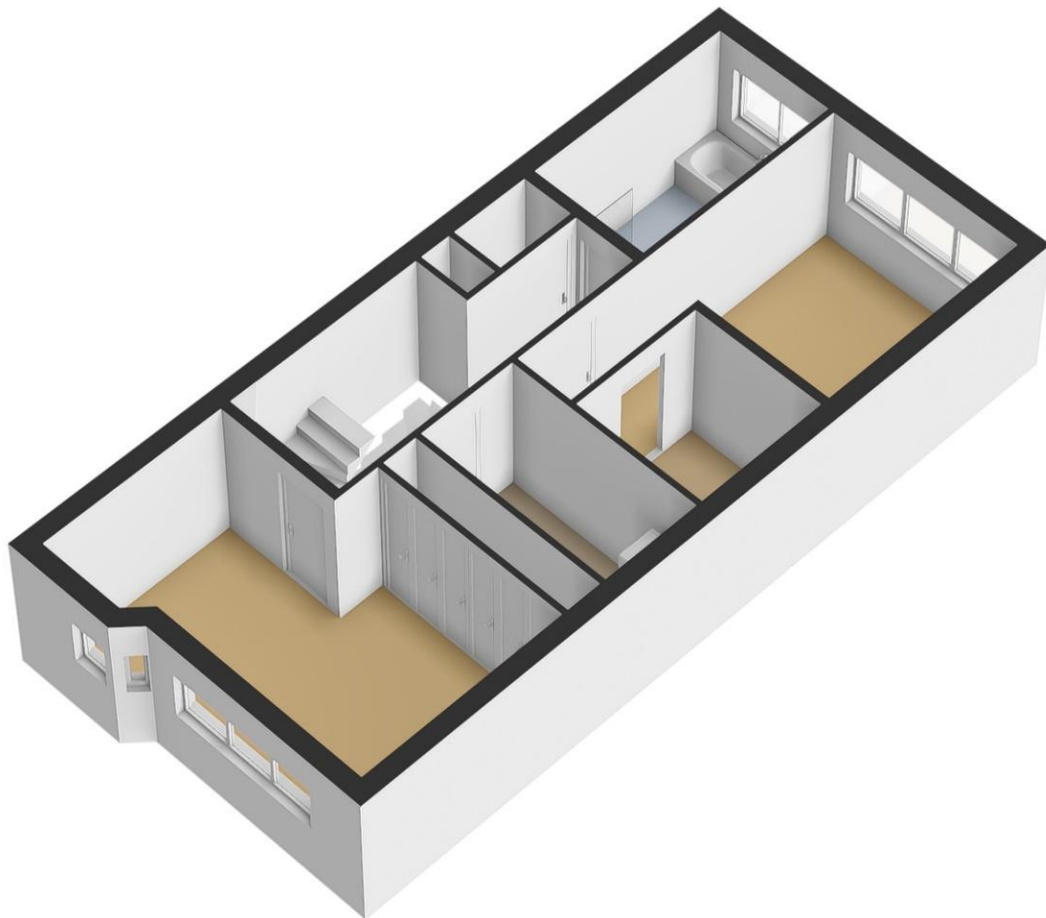


# Plattegrond

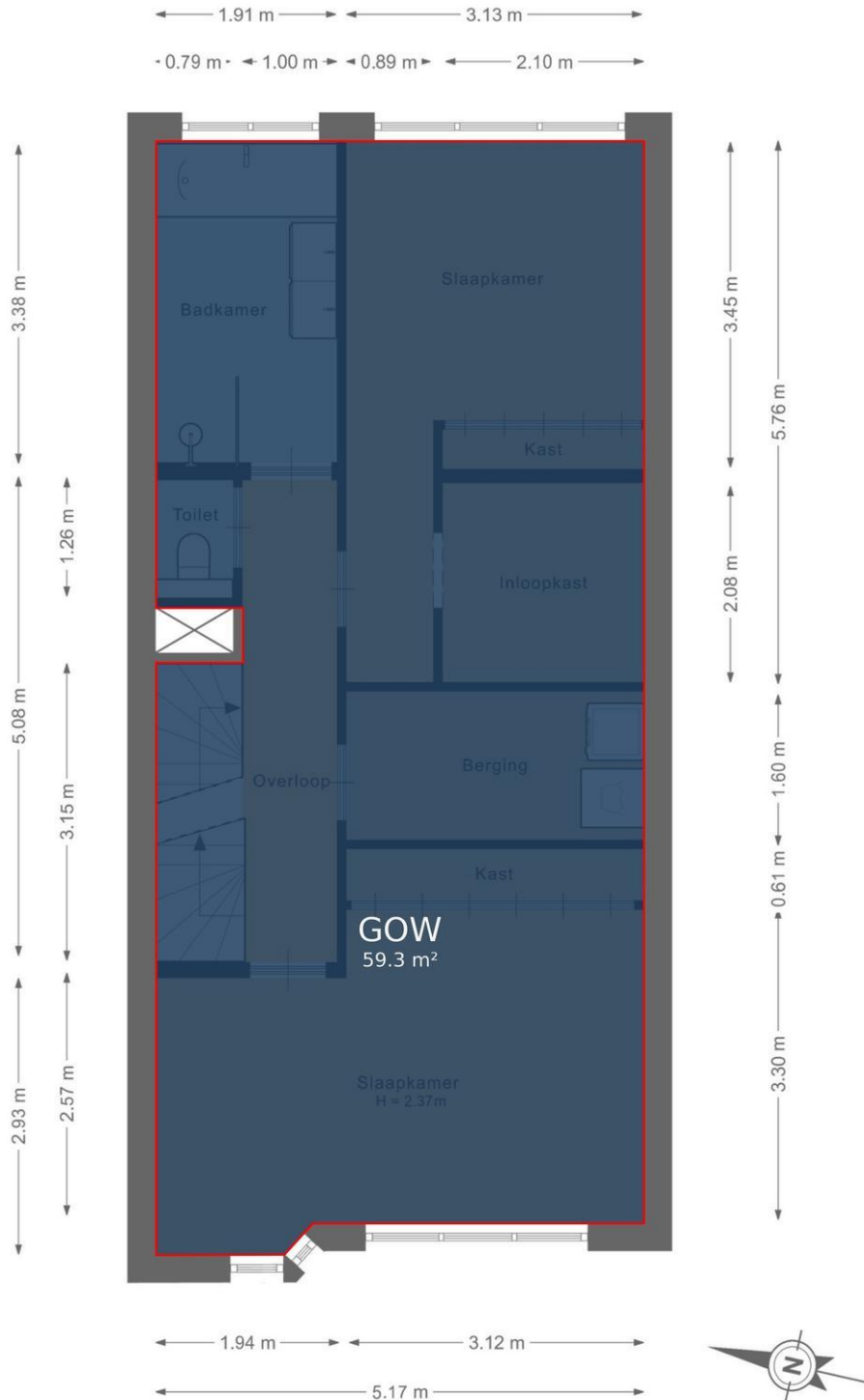


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond



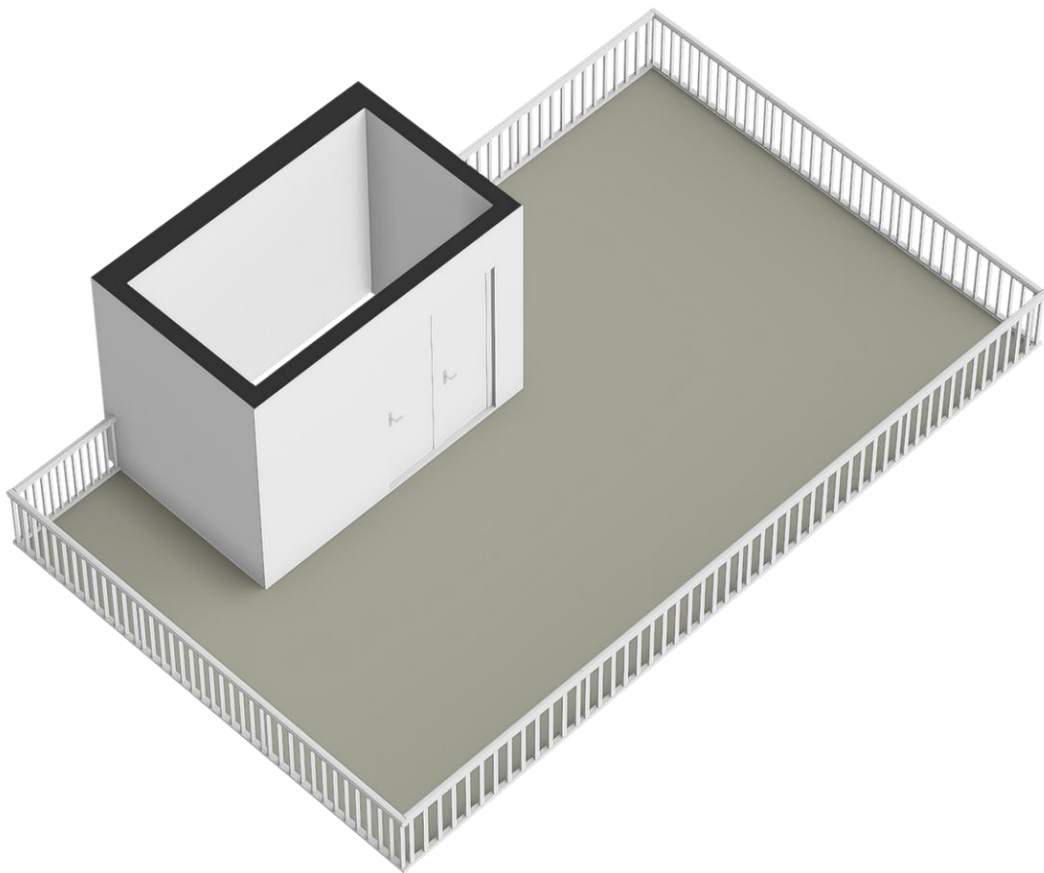
# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: rotterdam@voorberg.nl  
www.voorberg.nl

## Plattegrond

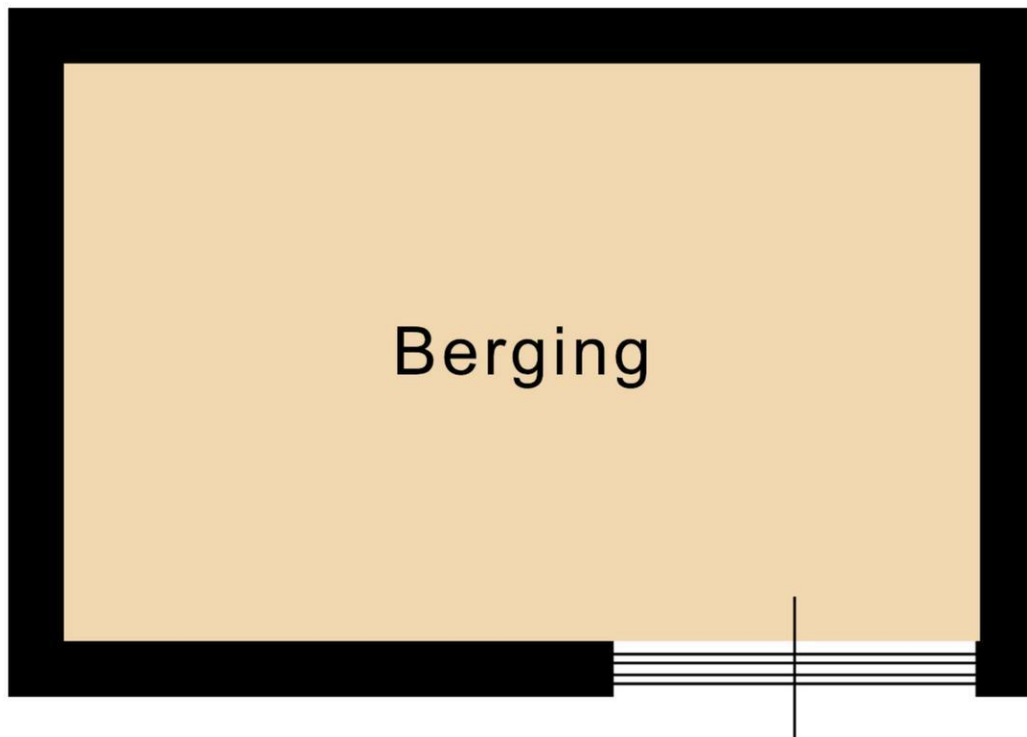


## Plattegrond

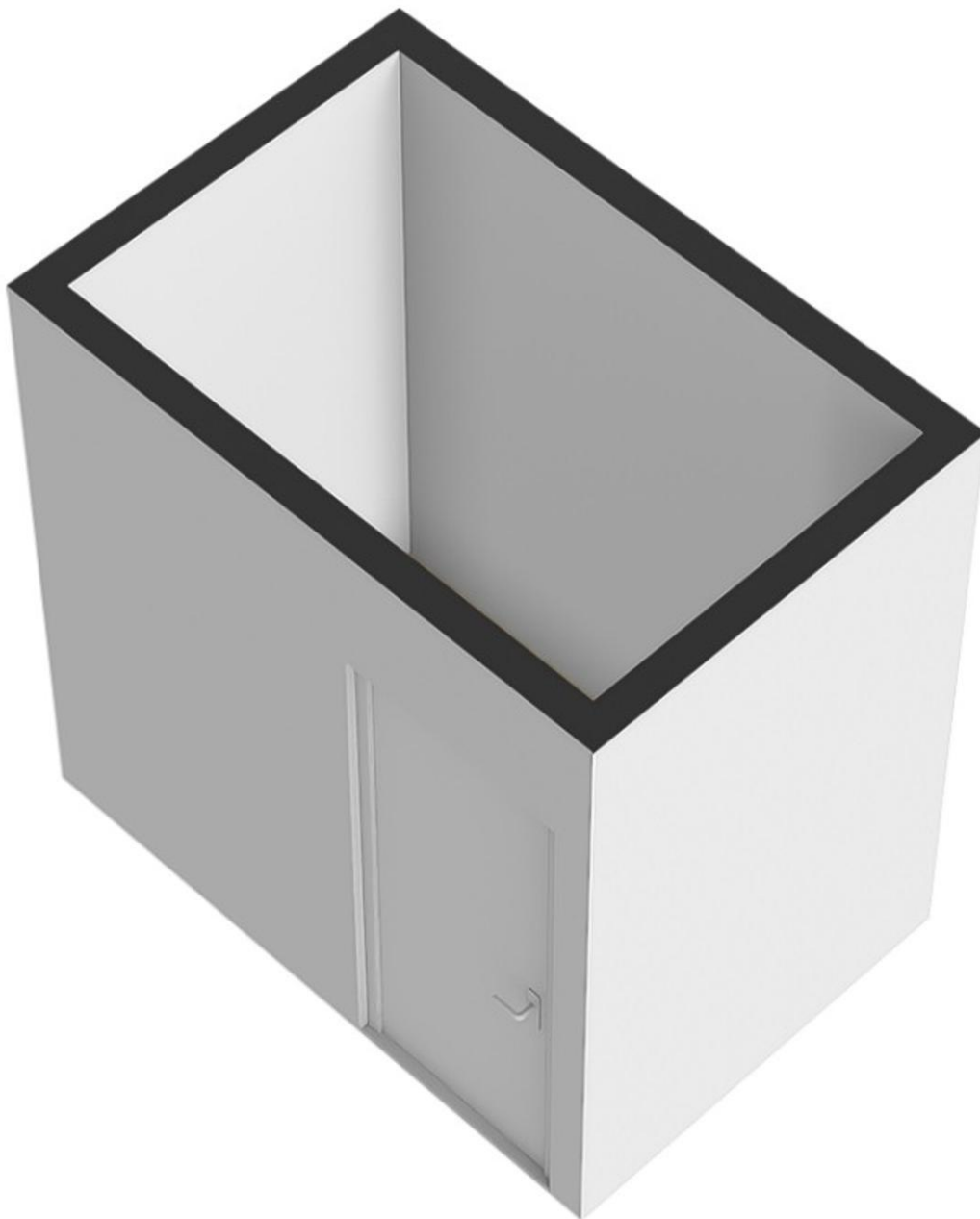


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond



## Plattegrond



# Voorberg NVM Makelaars: dé Rotterdamse no-nonsense makelaar.

Voor verkoop, aankoop en taxatie van uw woning.

Wilt u meer informatie over onze diensten? Kijk op [www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl) of loop eens binnen bij één van onze kantoren.

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ ROTTERDAM  
010-2650040  
[rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)

Voorberg NVM Makelaars Nesselande  
Otto van Tussenbroekstraat 101  
3059 LR ROTTERDAM  
010-2431600  
[nesselande@voorberg.nl](mailto:nesselande@voorberg.nl)

*De informatie in deze brochure is door ons met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: [rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)

