



**Crooswijksestraat 154, 3034 AR Rotterdam**

**Vraagprijs € 380.000,- k.k.**

PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Omschrijving

\*\* FOR ENGLISH TEXT SEE BELOW \*\*

Wonen met licht, ruimte én een fijne vibe? Dit is er zo één.

Dit heerlijk ruime appartement ligt op een centrale plek en heeft alles wat je zoekt: drie kamers, twee balkons en verrassend veel bergruimte (aan kastruimte geen gebrek). Een plek waar je binnenkomt en meteen denkt: ja, hier wil ik wonen.

De woonkeuken is zo'n ruimte waar het leven vanzelf gebeurt. Rustig ontbijten of juist uitgebreid tafelen met vrienden – het kan hier allebei. De woonkamer is minstens zo fijn: ruim, licht en met een groen uitzicht. En zodra het weer het toelaat? Dan schuif je lekker naar buiten voor een borrel op het balkon. Dankzij de grote ramen en de gunstige ligging voelt het appartement de hele dag door licht. Met drie goede slaapkamers heb je alle vrijheid: een thuiswerkplek, logeerkamer of gewoon lekker veel ruimte voor jezelf. Het sanitair is netjes en functioneel, maar biedt ook de kans om er helemaal jouw eigen draai aan te geven.

En dan de buurt... die maakt het plaatje compleet. Je woont hier aan de rand van Oud-Crooswijk, vlak bij de Rotte en op loopafstand van het levendige Oude Noorden. Binnen een kwartiertje sta je op het Noordplein, waar elke zaterdag een markt is die bijna aanvoelt als een mini-trip naar Parijs – met biologische producten, fijne sfeer, muziek en foodtrucks. Ook voor een goede koffie, lunch of diner zit je hier goed. Denk aan gezellige plekken langs de Zaagmolenkade en het Zwaanshals, waar je altijd wel iets nieuws ontdekt, met charmante hotspots zoals 'Bar Bistro Loevetdie', 'Holy Ravioli', en 'de Brunchclub Rotterdam'. Voor de dagelijkse boodschappen loop je naar de supermarkt om de hoek. Groen is hier nooit ver weg, net als de stad. Binnen 7 minuten fietsen sta je in het centrum en ook de Kralingse Plas bereik je zo voor een ontspannen middag buiten. Of je nu gaat fietsen langs de Rotte of varen richting de Bergse Plassen: het kan allemaal. Qua bereikbaarheid zit je hier ook goed. Openbaar vervoer ligt op loopafstand, bijvoorbeeld tram- en bushalte Noorderbrug en brengt je snel naar het Centraal Station. Met de auto ben je binnen 6-9 minuten op de uitvalswegen. En parkeren? Dat is hier nog verrassend relaxed én betaalbaar.

Kortom: een licht, ruim appartement op een fijne plek. Maak snel je afspraak om een keertje te komen kijken.

### INDELING:

Begane grond: centrale entree, brievenbussen, bellentableau, lift, toegang tot het trappenhuis en de bergingen.

Derde verdieping: Hal, entree, kast met cv-ketel, meterkast en toilet welke deels is betegeld en voorzien is van een fonteintje. De woonkamer, afm. ca. 5.53 x 4.34m., is voorzien van een vaste kast en biedt toegang tot de woonkeuken en het balkon (gelegen op het noorden). De ruime woonkeuken, afm. ca. 4.87 x 2.97m., is voorzien van een keuken met een rechte opstelling welke is voorzien van een vaste kast en diverse inbouwapparatuur te weten een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en magnetron. De badkamer ligt in het midden van de woning, is deels betegeld en is voorzien van een douche, wastafelmeubel, een radiator en de opstelling van de wasmachine en droger. Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning afm. ca. 2.88 x 2.59 m. Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde met toegang tot het balkon (gelegen op het zuiden) afm. ca. 4.65 x 2.10m. Slaapkamer 3 is tevens gelegen aan de achterzijde afm. ca. 3.83/3.09 x 3.49 m.

Afzonderlijke ruime berging in de onderbouw.



**BIJZONDERHEDEN:**

- gebruiksoppervlak: ca. 89m<sup>2</sup>;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 8m<sup>2</sup>;
- externe bergruimte: ca. 8m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 265m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: ca. 1988;
- gelegen op erfpachtgrond, recht tot 10-03-2086, de canonverplichting is afgekocht tot 30-03-2067;
- verwarming en warmwater middels CV-HR-Combiketel (Intergas Kombi Kompakt, 2023);
- de woning is geheel voorzien van houten kozijnen met HR glas;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 230,17/maand;
- energielabel A, biedt lagere energielasten;
- berging op de begane grond;
- goede ontsluiting richting uitvalswegen (A20);
- buurtwinkels en openbaar vervoer op loopafstand;
- oplevering in overleg.

Overweeg je dit appartement aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-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.

-----



Live with light, space, and a great vibe? This is one of those places.

This wonderfully spacious apartment is centrally located and has everything you're looking for: three rooms, two balconies, and surprisingly lots of storage space. It's the kind of place you walk into and instantly think: yes, I want to live here.

The kitchen-diner is one of those spaces where life naturally unfolds. Whether you're enjoying a quiet breakfast or hosting a long dinner with friends – it's all possible here. The living room is just as inviting: spacious, bright, and with a green view. And as soon as the weather allows? You can step outside and enjoy drinks on the balcony. Thanks to the large windows and favorable orientation, the apartment feels bright throughout the day. With three well-sized bedrooms, you have plenty of flexibility: a home office, guest room, or simply lots of space for yourself. The bathroom and sanitary facilities are neat and functional, but also offer the opportunity to add your own personal touch.

And then there's the neighborhood... it completes the picture. You'll be living on the edge of Oud-Crooswijk, close to the Rotte river and within walking distance of the lively Oude Noorden. Within fifteen minutes, you can reach Noordplein, where every Saturday there's a market that almost feels like a mini trip to Paris – with organic products, a great atmosphere, music, and food trucks. You'll also find plenty of great spots for coffee, lunch, or dinner. Think of cozy places along the Zaagmolenkade and Zwaanshals, where there's always something new to discover, with charming hotspots such as 'Bar Bistro Loevetdie', 'Holy Ravioli', and 'de Brunchclub Rotterdam'. For your daily groceries, the supermarket is just around the corner. Green spaces are never far away, just like the city. Within seven minutes by bike, you're in the city center, and the Kralingse Plas is also easily accessible for a relaxing afternoon outdoors. Whether you want to cycle along the Rotte or go boating towards the Bergse Plassen: it's all possible. Accessibility is excellent as well. Public transport is within walking distance, including the Noorderbrug tram and bus stop, which quickly takes you to Central Station. By car, you can reach major roads within 6–9 minutes. And parking? Surprisingly easy and affordable here.

In short: a bright, spacious apartment in a great location. Schedule a viewing soon and come take a look!

#### LAYOUT:

Ground floor: central entrance, mailboxes, doorbell panel, elevator, access to the stairwell and storage rooms.

Third floor: Hallway, entrance, closet with central heating boiler, meter cupboard, and toilet, partially tiled and equipped with a small sink. The living room, approx. 5.53 x 4.34 m, features a built-in closet and provides access to the kitchen-diner and the balcony (north-facing). The spacious kitchen-diner, approx. 4.87 x 2.97 m, includes a kitchen with a straight layout, a built-in closet, and various appliances, including a 4-burner gas stove, extractor hood, oven, and microwave. The bathroom is centrally located, partially tiled, and includes a shower, vanity unit, radiator, and space for a washing machine and dryer.

Bedroom 1 is located at the front, approx. 2.88 x 2.59 m.

Bedroom 2 is at the rear with access to the balcony (south-facing), approx. 4.65 x 2.10 m.

Bedroom 3 is also at the rear, approx. 3.83/3.09 x 3.49 m.

Separate spacious storage room in the basement.



FEATURES:

- Usable floor area: approx. 89 m<sup>2</sup>;
- Building-related outdoor space: approx. 8 m<sup>2</sup>;
- External storage space: approx. 8 m<sup>2</sup>;
- Volume: approx. 265 m<sup>3</sup>;
- Year of construction: approx. 1988;
- Located on leasehold land, rights until 10-03-2086; ground rent obligation bought off until 30-03-2067;
- Heating and hot water via high-efficiency combi boiler (Intergas Kombi Kompakt, 2023);
- Entire property has wooden window frames with HR glazing;
- Active VvE contribution: €230.17/month;
- Energy label A, offering lower energy costs;
- Storage room on the ground floor;
- Good accessibility to main roads (A20);
- Local shops and public transport within walking distance;
- Delivery in consultation.

Considering purchasing this apartment? Bring your own NVM buyer's agent! PLEK Makelaardij represents the seller's interests.

This information has been carefully compiled, but PLEK Makelaardij cannot accept liability for its accuracy, nor can any rights be derived from the stated information. It is expressly stated that this information does not constitute an offer or proposal.

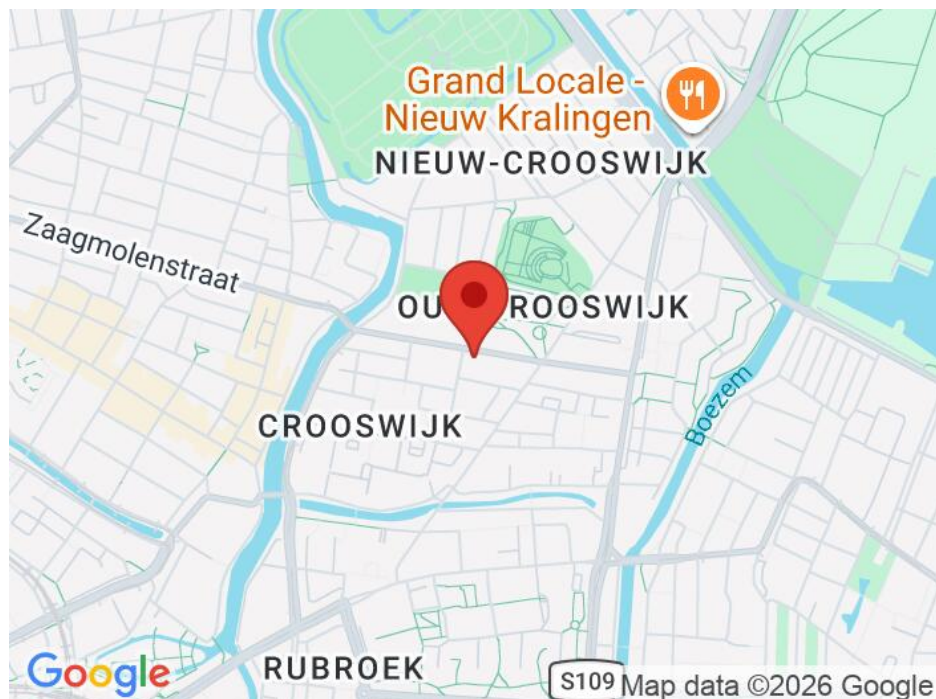


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 380.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 265 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie
C.V.-ketel	: Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 A (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Locatie

Crooswijksestraat 154  
3034 AR ROTTERDAM



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's

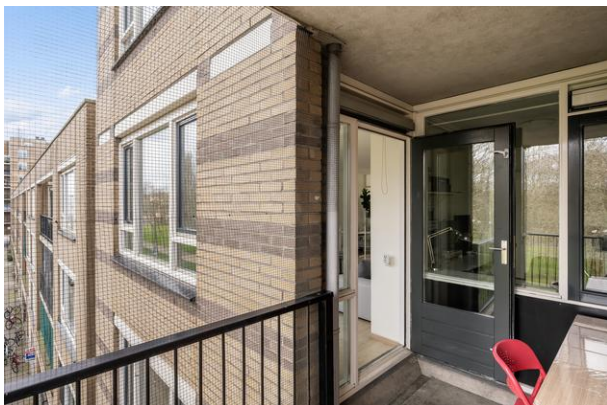


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)



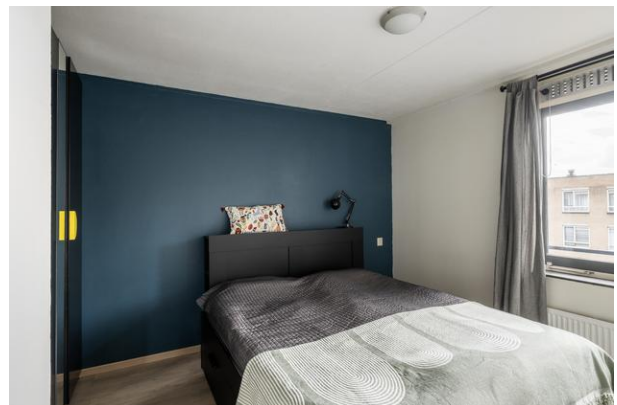


## Foto's



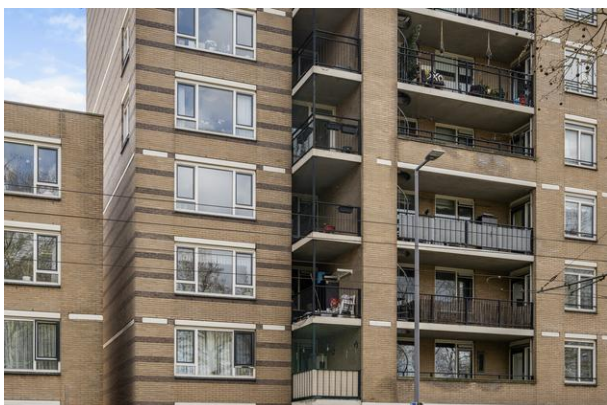


## Foto's





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's

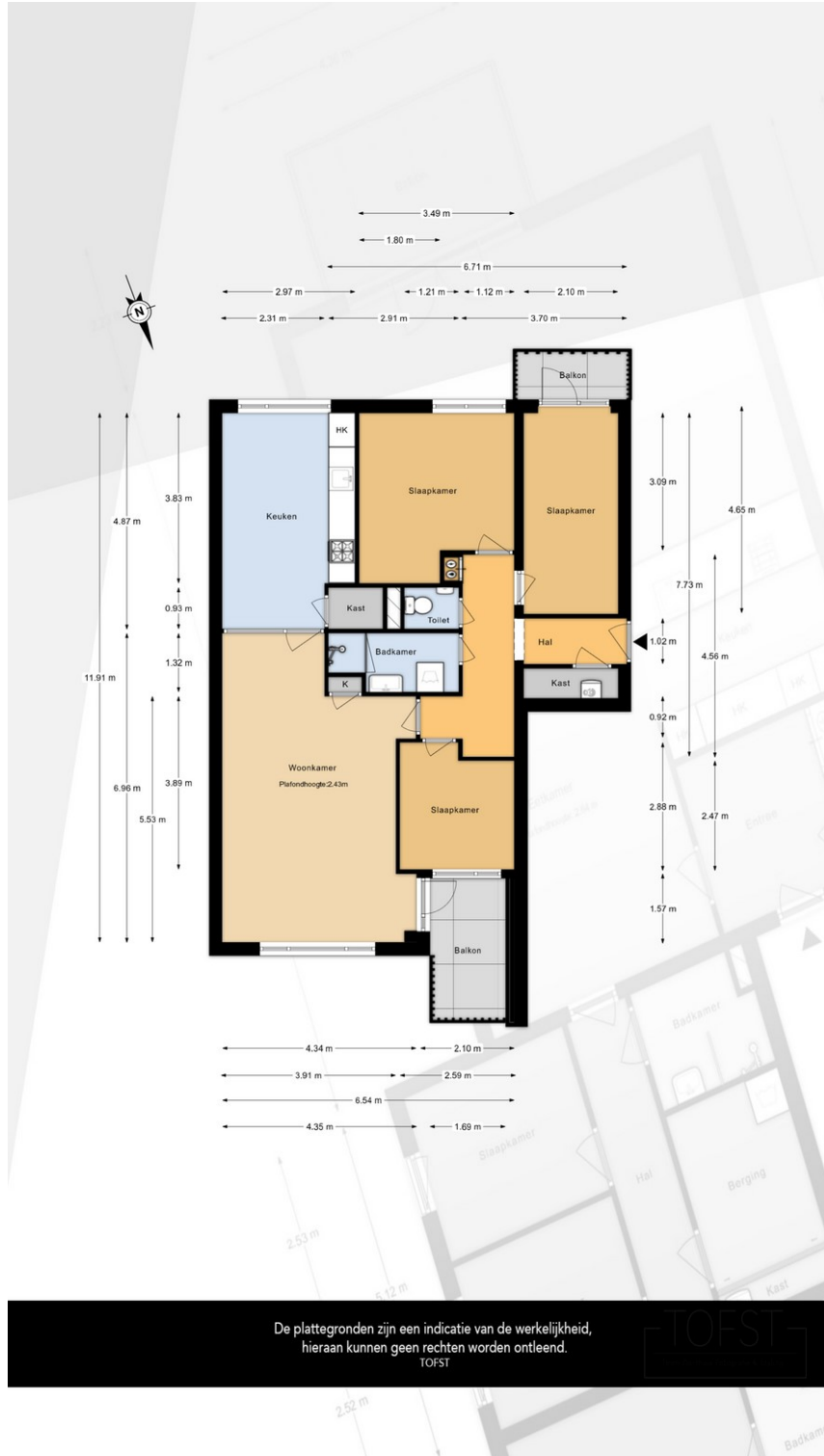


**PLEK Makelaardij**  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





# Plattegrond



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)







PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)

