

**VOOR
BERG**

makelaars

010-2650040
rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

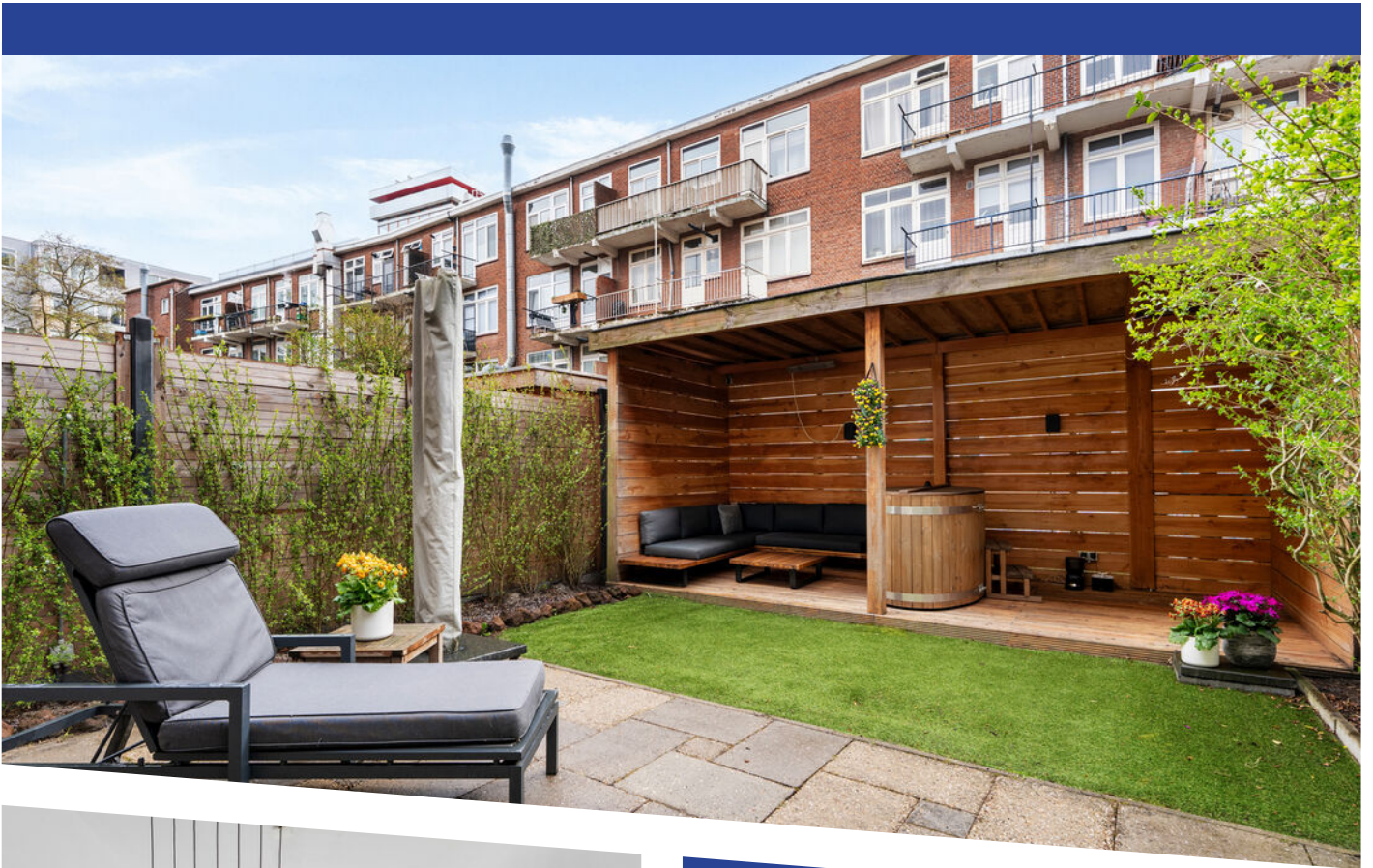


ROO-VALKSTRAAT 16 A

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
58 m²

PERCELOPPERVLAKE
0 m²

INHOUD
220 m³

BOUWJAAR
1953

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING

Sfeervolle benedenwoning met diepe achtertuin in de Agniesebuurt

Ben je op zoek naar een charmante beneden woning met een fijne indeling én een diepe achtertuin? Dan is de Roo-Valkstraat 16 A precies wat je zoekt. Deze sfeervolle woning combineert praktisch wonen met een verrassend ruime buitenruimte.

Locatie

De Roo-Valkstraat is gelegen in de Agniesebuurt, een levendige en populaire wijk in Rotterdam-Noord, centraal gelegen tussen Rotterdam Centraal en het Oude Noorden. De buurt staat bekend om haar dynamische karakter, met volop gezellige cafés, restaurants en hippe hotspots in de directe omgeving.

Hier is altijd iets te beleven, terwijl je toch woont in een rustige straat met een karakteristiek straatbeeld. De bereikbaarheid is uitstekend: tramhaltes aan de Noordsingel en Schiekade liggen op loopafstand, Rotterdam Centraal Station bereik je in circa 7 minuten lopen en binnen 5 minuten zit je op de ring (A13/A20). Daarnaast wordt het Hofplein herontwikkeld tot een groene stadstuin, gereed in 2027.

Indeling

Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot de verschillende ruimtes in de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de de keuken, praktisch ingericht en voorzien van alles wat je nodig hebt voor dagelijks gebruik. Aansluitend ligt de eetkamer, een fijne plek om te tafelen.

Vanuit de eetkamer geven authentieke schuifdeuren toegang tot de woonkamer. Deze zorgen voor een mooie scheiding tussen de ruimtes, terwijl ze tegelijkertijd de mogelijkheid bieden om het geheel open en ruimtelijk te maken. De woonkamer profiteert van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer, rustig gelegen en direct grenzend aan

de tuin. De slaapkamer beschikt over een airconditioning.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Het toilet is separaat en bereikbaar via de hal. Daarnaast beschikt de woning over meerdere praktische kastruimtes.

Achtertuin

Een absoluut pluspunt van deze woning is de diepe achtertuin van circa 10 meter met pergola. Hier geniet je van rust, ruimte en volop mogelijkheden om de tuin naar eigen wens in te richten. Of je nu kiest voor veel groen, een loungeplek of een combinatie van beide: hier kan het allemaal. Dankzij de diepte is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1953;
- Woonoppervlakte: ca. 58m²;
- Berging in de onderbouw van 7m²;
- Energielabel C;
- Gelegen op eigen grond;
- Verwarming en warm water door middel van HR-combiketel;
- Vloer bovenbuurvrouw na-geïsoleerd;
- Houten kozijnen met (dubbel)HR+ beglazing;
- Airconditioning in slaapkamer aanwezig;
- Actieve VvE (8 leden), met een maandelijkse bijdrage van € 158,-;
- Er zal een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst 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 indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of



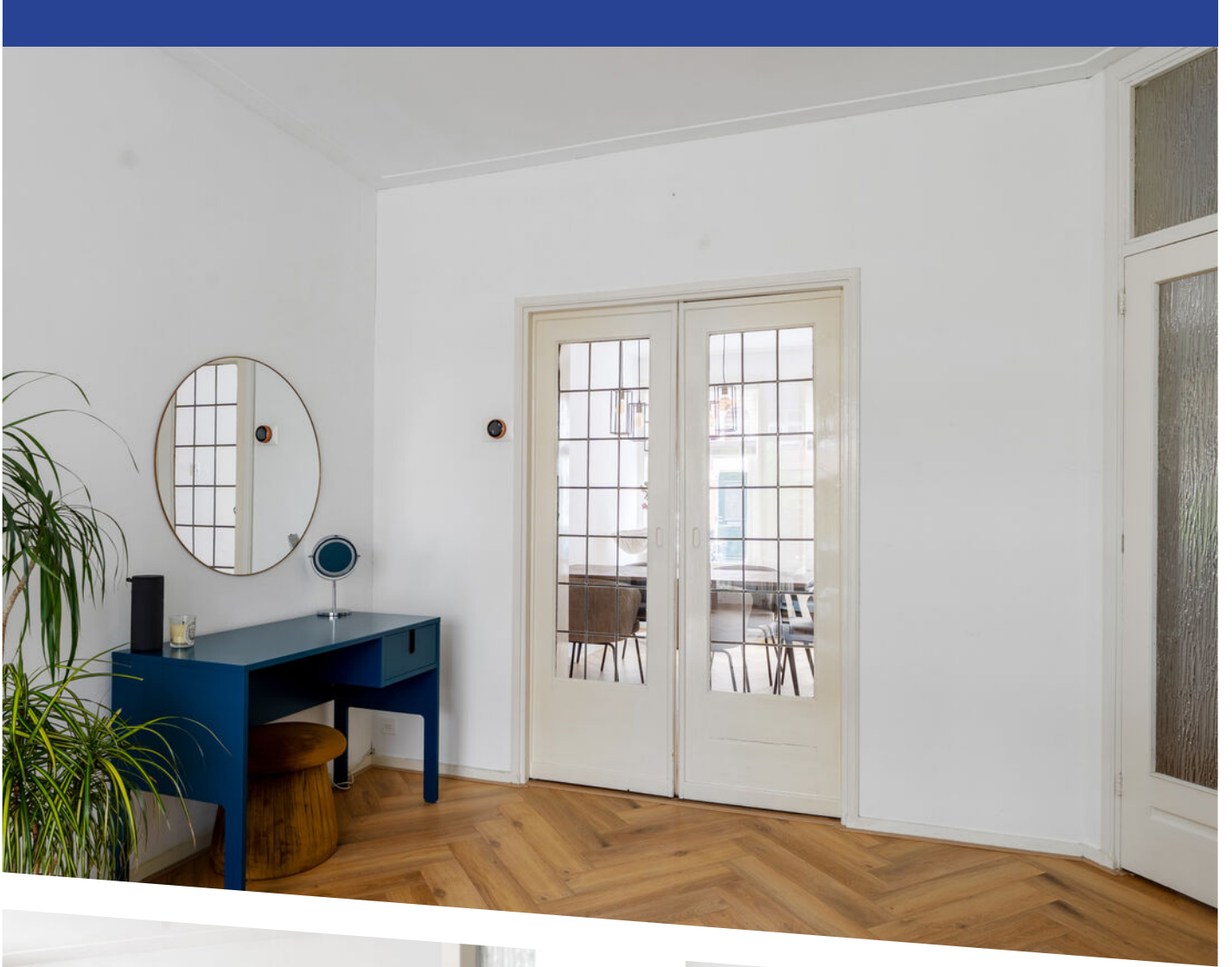
bependingen bij het uitvoeren van de meting.

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.

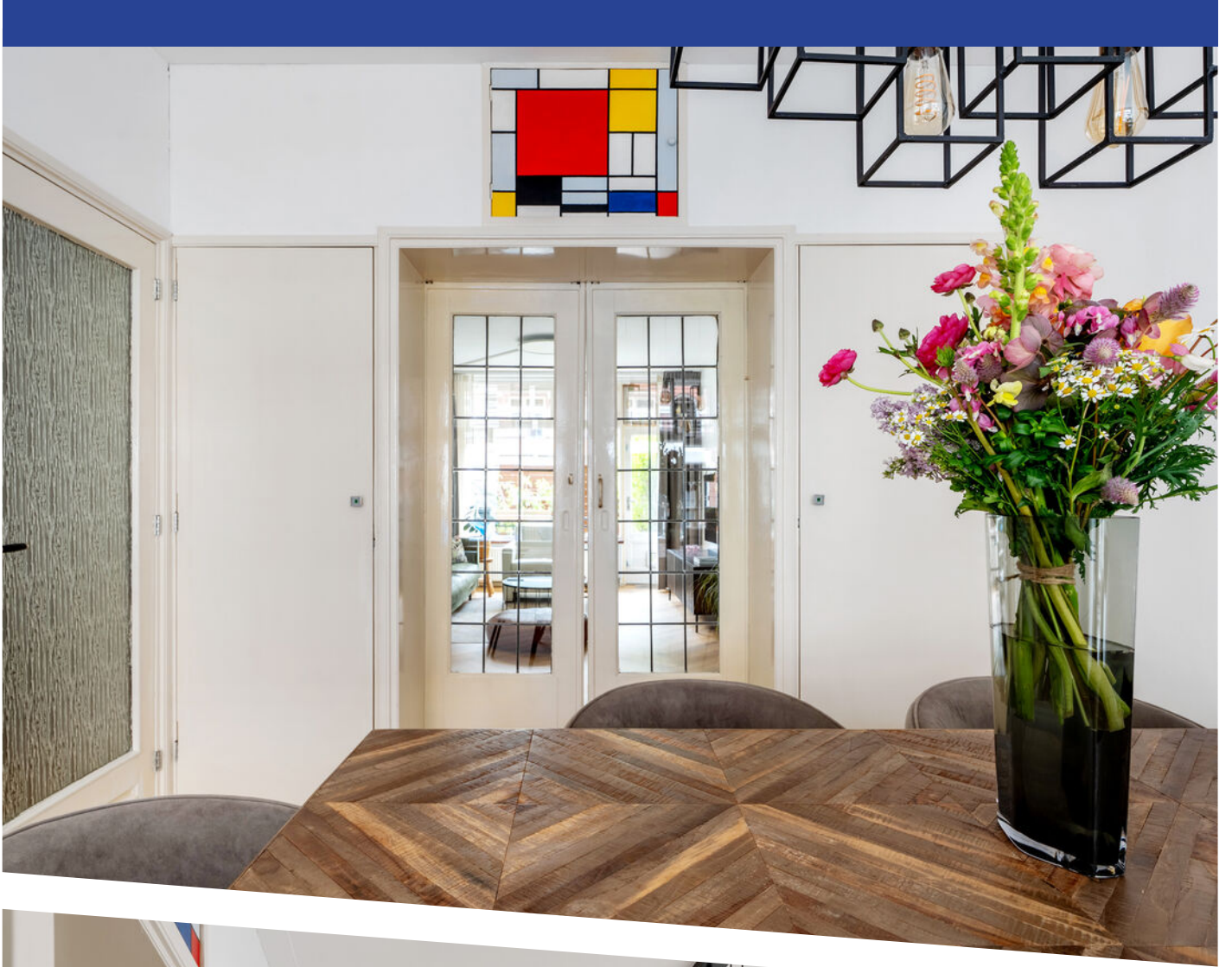




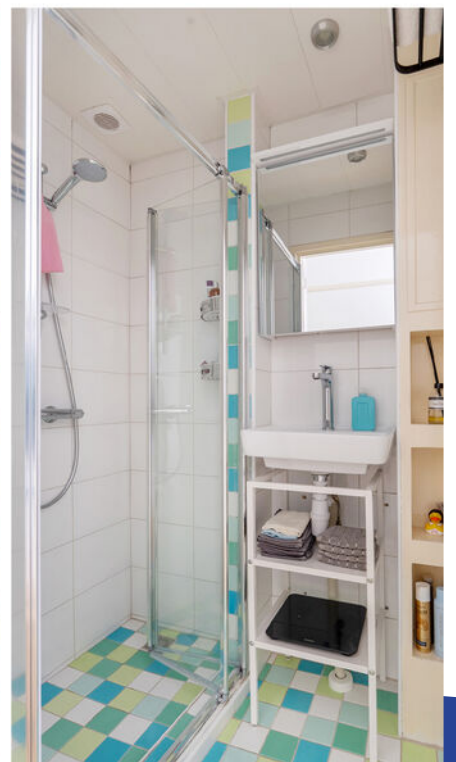






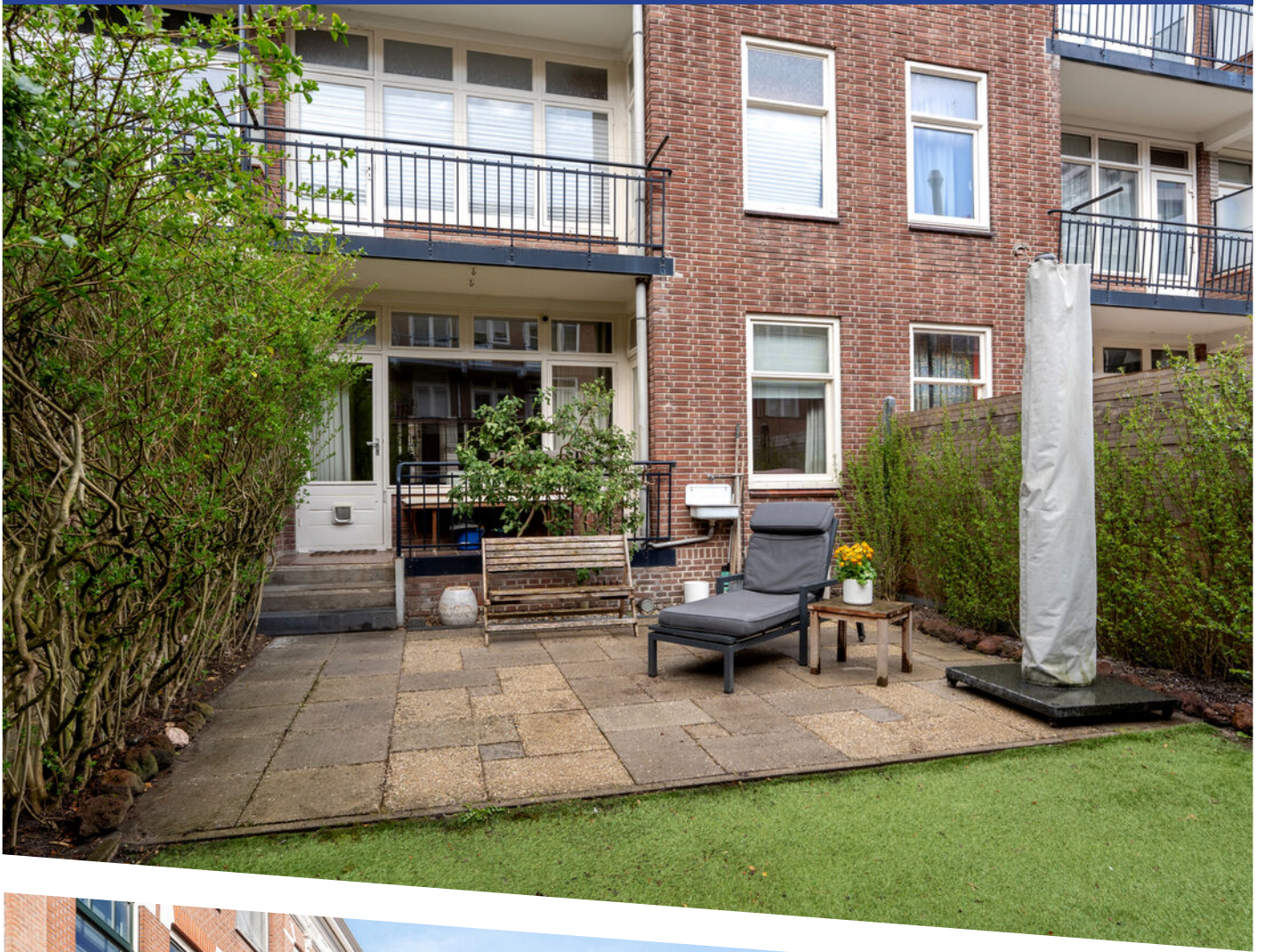








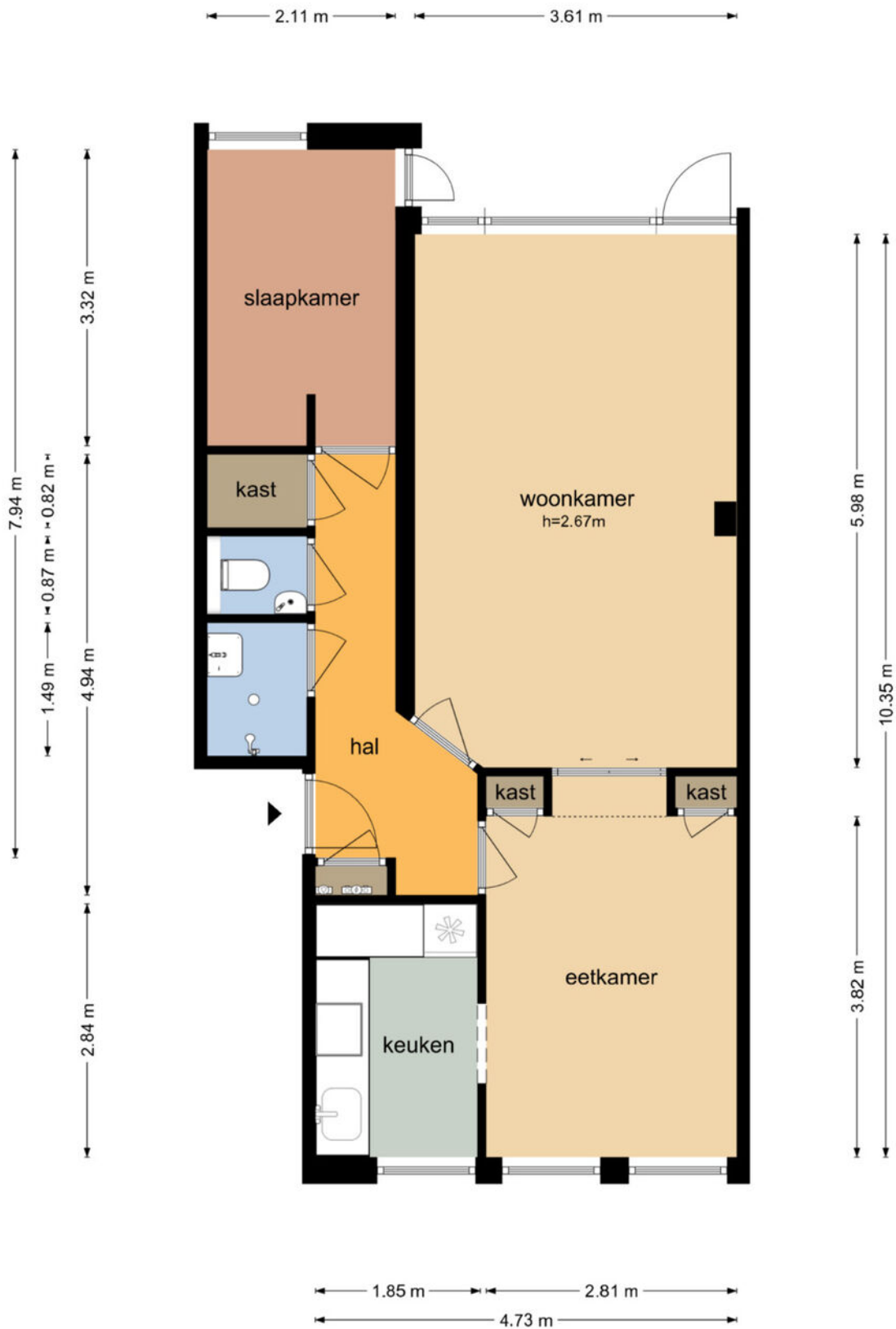








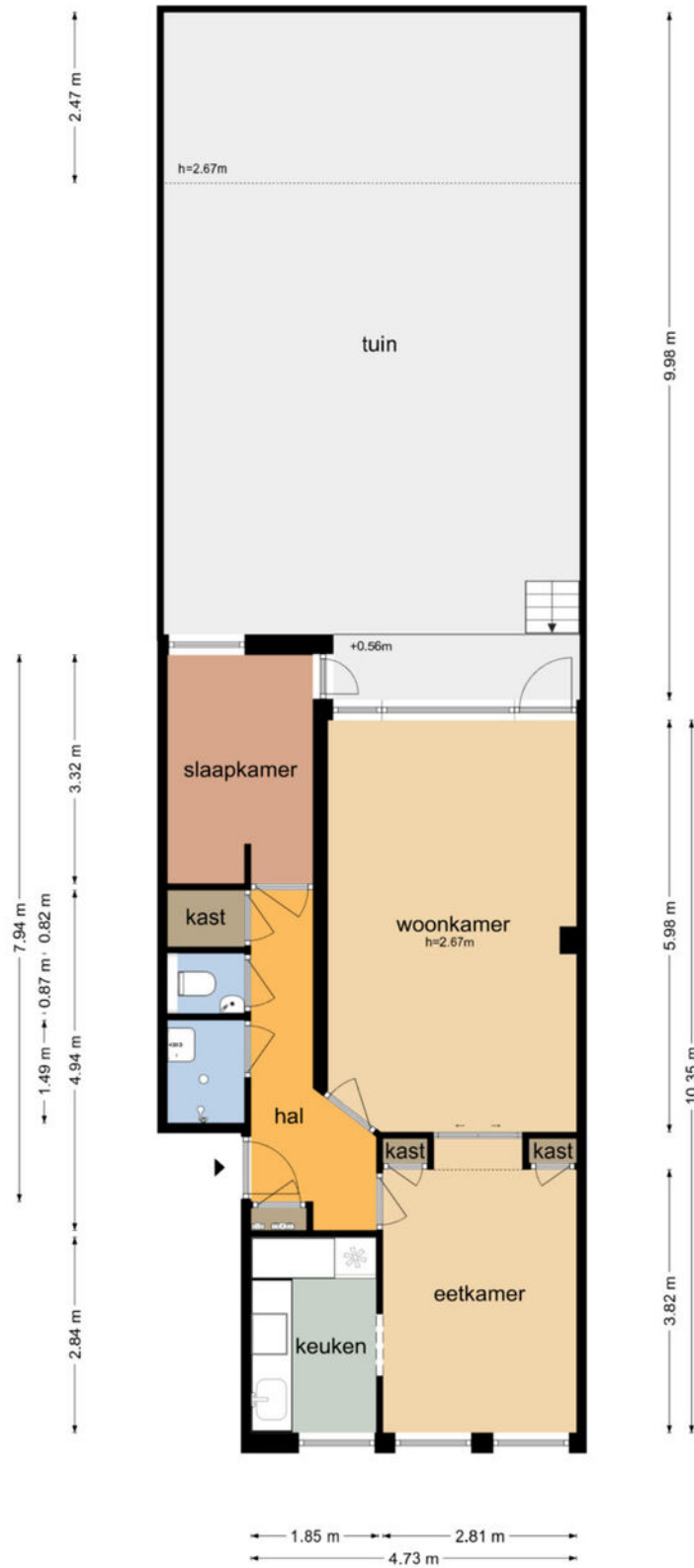
Roo-Valkstraat 16A - Rotterdam
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

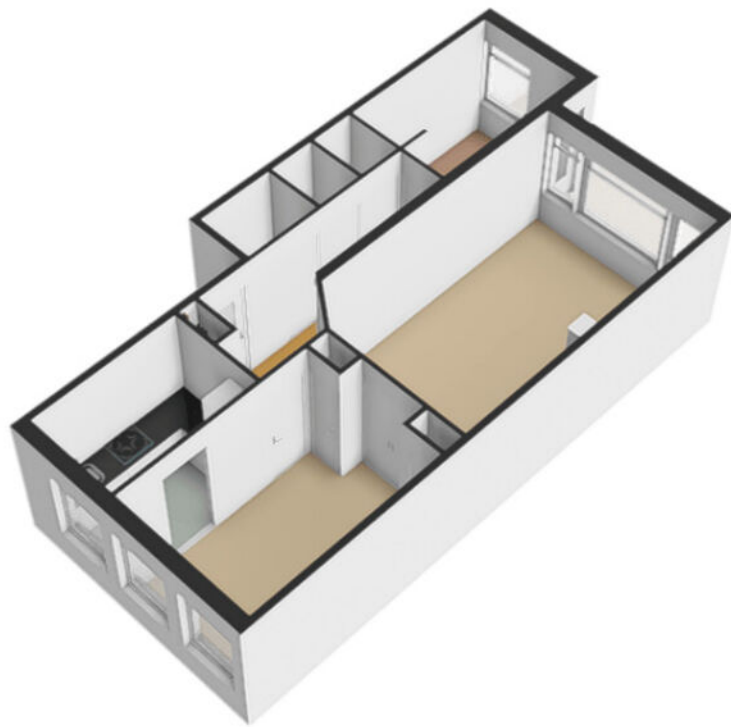
Roo-Valkstraat 16A - Rotterdam
Tuin

6.27 m



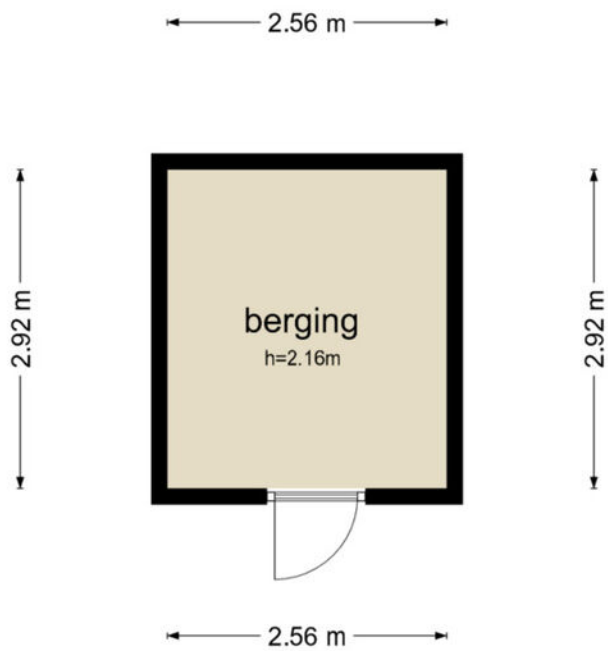
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



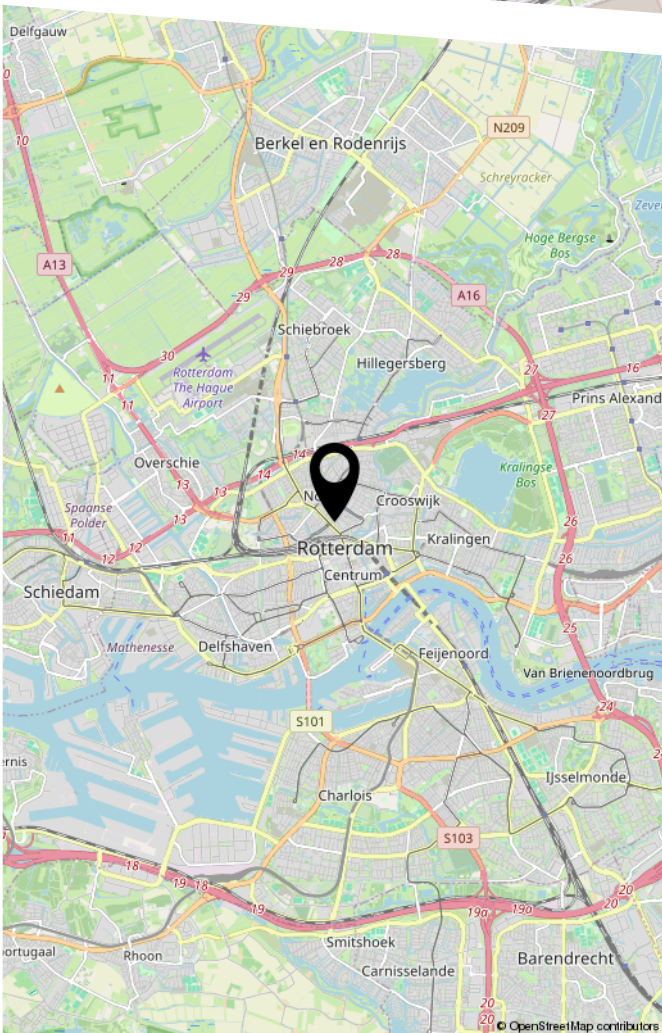
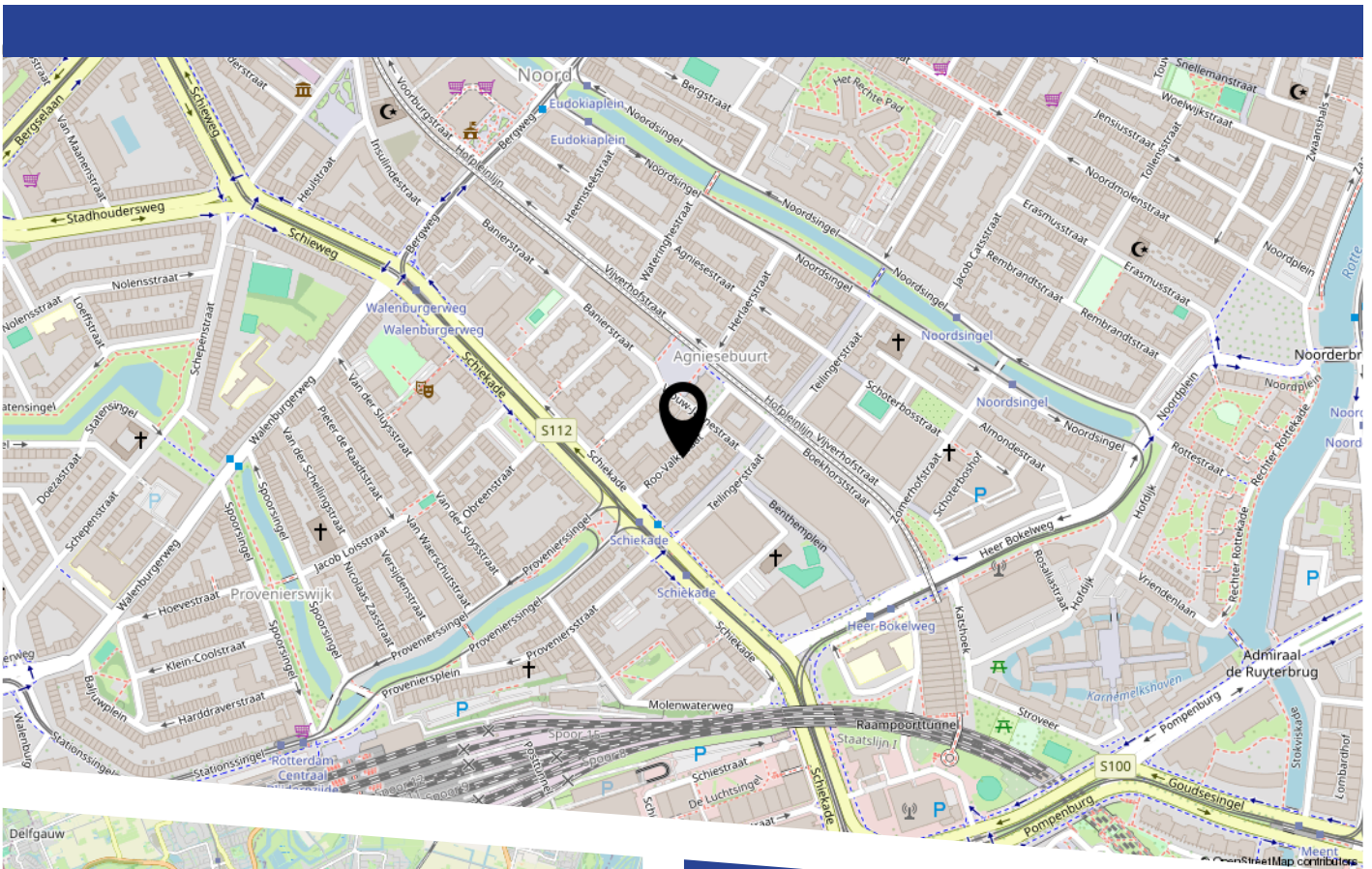
PLATTEGROND

Roo-Valkstraat 16A - Rotterdam
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| - | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Tv meubel | | | X |
| - Boekenkast | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | | X | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Nest camera + Hue bridge + dimmer voor lampen | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuinmeubelen + parasol | | | X |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - Dompelbad | X | | |



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VOORBERG NVM MAKELAARS
Statenweg 115 D
3039 HJ, Rotterdam

010-2650040
rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl