

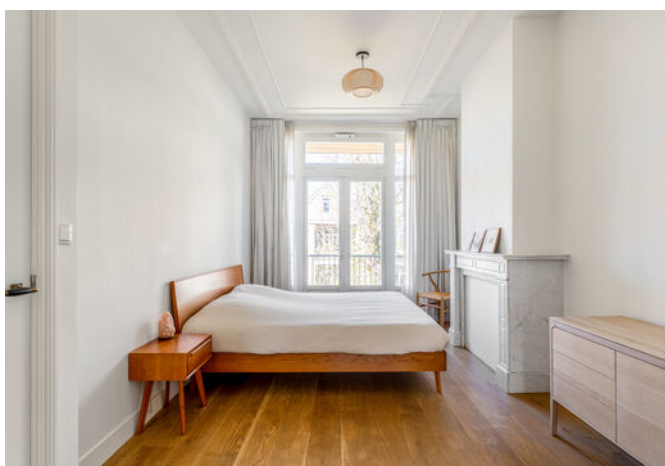


JACOB CATSSTRAAT 45

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 875.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
201 m²

PERCEELOPPERVLAKE
152 m²

INHOUD
777 m³

BOUWJAAR
1895

ENERGIELABEL
A+

OMSCHRIJVING

Waanzinnige, duurzame en toekomstbestendige stadswoning met zonnige achtertuin.

Stap binnen in dit uitzonderlijk ruime en karaktervolle herenhuis, waar klassieke elegantie en modern, duurzaam wooncomfort naadloos samenkomen. Met vier royale slaapkamers, twee luxe badkamers, een ruim souterrain en een sfeervolle veranda op woonniveau biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen.

De prachtige plafondornamenten onderstrepen het authentieke karakter, terwijl het all-electric systeem zorgt voor een toekomstbestendige en energiezuinige leefomgeving. De heerlijke tuin maakt het geheel compleet, een ideale plek om te ontspannen.

Gelegen in het geliefde Oude Noorden is dit de perfecte woning voor wie op zoek is naar stijl, ruimte en comfort op een toplocatie.

Locatie:

Wonen aan de Jacob Catsstraat 45 betekent thuiskomen in het levendige en karaktervolle Oude Noorden, een van de meest geliefde en dynamische wijken van Rotterdam. De buurt kenmerkt zich door sfeervolle straten, historische bebouwing en een bruisende mix van culturen en creativiteit.

Op korte loopafstand vind je diverse restaurants, cafés en speciaalzaken. Zo ligt de populaire deli Winket om de hoek en bevindt het geliefde restaurant Tosca zich aan het groene Brancoplein. Daarnaast biedt de wijk een breed aanbod aan unieke winkels, met onder andere de Zwaanshals als bekende hotspot voor lokale ondernemers en creatieve initiatieven. Ook voor gezinnen is dit een prettige woonomgeving, met scholen, speelplekken en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Het nabijgelegen Noordplein vormt een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud en is elke zaterdag het decor van de Rotterdamse Oogstmarkt, waar verse en lokale producten centraal staan.

Indeling:

Begane grond/woonverdieping:

De prachtige woonverdieping ademt sfeer, ruimte en kwaliteit. De terrazzo vloer met vloerverwarming

geeft direct karakter en comfort, terwijl de royale leefkeuken het hart van de woning vormt. Deze warme en ruime leefruimte is voorzien van een groot kookeiland, houten fronten en veel werkruimte, met prachtig zicht op de groene tuin. In 2025 is de maatwerkkeuken bovendien uitgerust met een nieuw Falcon Mercury fornuis.

De hoge plafonds met ornamenten, de houtkachel met karakteristieke schouw, de houten paneeldeuren en de mooie lichtinval zorgen samen voor een sfeervol en elegant eet- en zitgedeelte.

Via dubbele deuren stap je vanuit de keuken zo de ruime veranda op, een fantastische plek om te eten, te ontspannen of van de zon te genieten. De trap leidt naar de zonnige groen tuin met volwassen groen en veel speel- en zitruimte.

De hal is eveneens afgewerkt met ornamentenplafonds en een terrazzo vloer. Hier bevinden zich het toilet, de originele eikenhouten trap naar de eerste verdieping en de trap naar de wasruimte en het souterrain.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale master bedroom met openslaande deuren naar het balkon. De kamer is voorzien van een lichte eikenhouten vloer, een marmeren schouw en karakteristieke plafondornamenten die de ruimte extra cachet geven.

Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime, lichte kamer over de volledige breedte van het huis, geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Daarnaast vind je op deze verdieping de eerste luxe badkamer, uitgerust met zowel een ligbad als een royale inloopdouche. Op deze verdieping is er ook een separaat toilet aanwezig.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via de fraaie eikenhouten trap en is verrassend ruim en licht. Op deze verdieping bevinden zich twee fijne slaap- of werkkamers, ideaal voor gebruik als kinderkamers, logeerkamers of thuiswerkplekken. De kamer aan de achterzijde heeft een aangrenzend dakterras, de ideale plek om te genieten van de zonsondergang. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche en toilet, wat deze verdieping extra praktisch en comfortabel maakt voor grotere gezinnen of gasten.



De eikenhouten vloer loopt ook hier mooi door, wat zorgt voor een rustige, warme en samenhangende uitstraling in het hele huis.

Souterrain:

Onder het huis bevindt zich een ruim, droog en functioneel souterrain. Deze biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het realiseren van bijvoorbeeld een extra werk- of speelkamer. Daarnaast is er een apart gedeelte ingericht voor de wasmachine en droger, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Een veelzijdige en waardevolle extra ruimte die je zelden aantreft in stadswoningen.

Tuin:

De diepe, zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk en biedt een fijne plek voor zowel volwassenen als kinderen om te ontspannen en te genieten. Het groen, de prachtige magnolia, de karakteristieke muurtjes en de diverse fijne zitplekken geven deze groene oase in de stad een sfeervolle en speelse indeling.

Bijzonderheden:

- De woning is in 2018 volledig gerenoveerd;
- Voorzien van HR++ triple glas en dubbel glas, gedeeltelijk in houten kozijnen en gedeeltelijk in kunststof kozijnen;
- Het schilderwerk aan de voorzijde heeft in 2026 plaatsgevonden;
- Ruime zonnige achtertuin;
- Gelegen op erfpachtgrond (afgekocht tot 2068);
- Verwarming en warm water door middel van warmtepomp (woonverdieping) (Daikin, bouwjaar 2025);
- Infrarood vloerverwarming (1e+2e verdieping);
- Lage energiekosten;
- Energielabel A+;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering: in overleg (indicatie zomer 2026).

Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account.

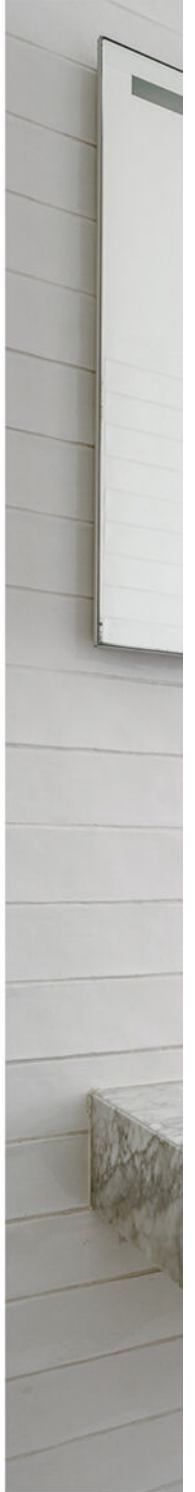
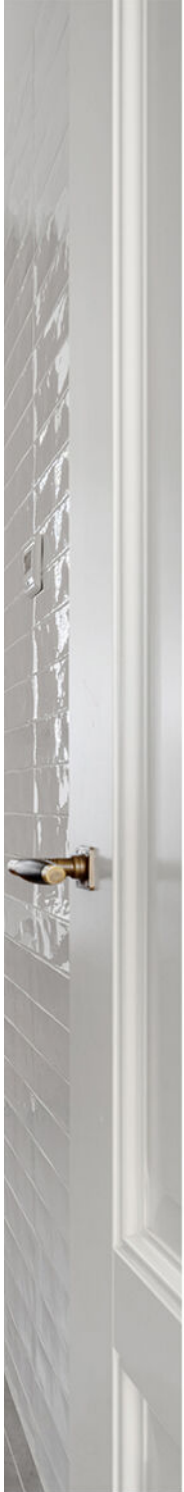
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren 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.

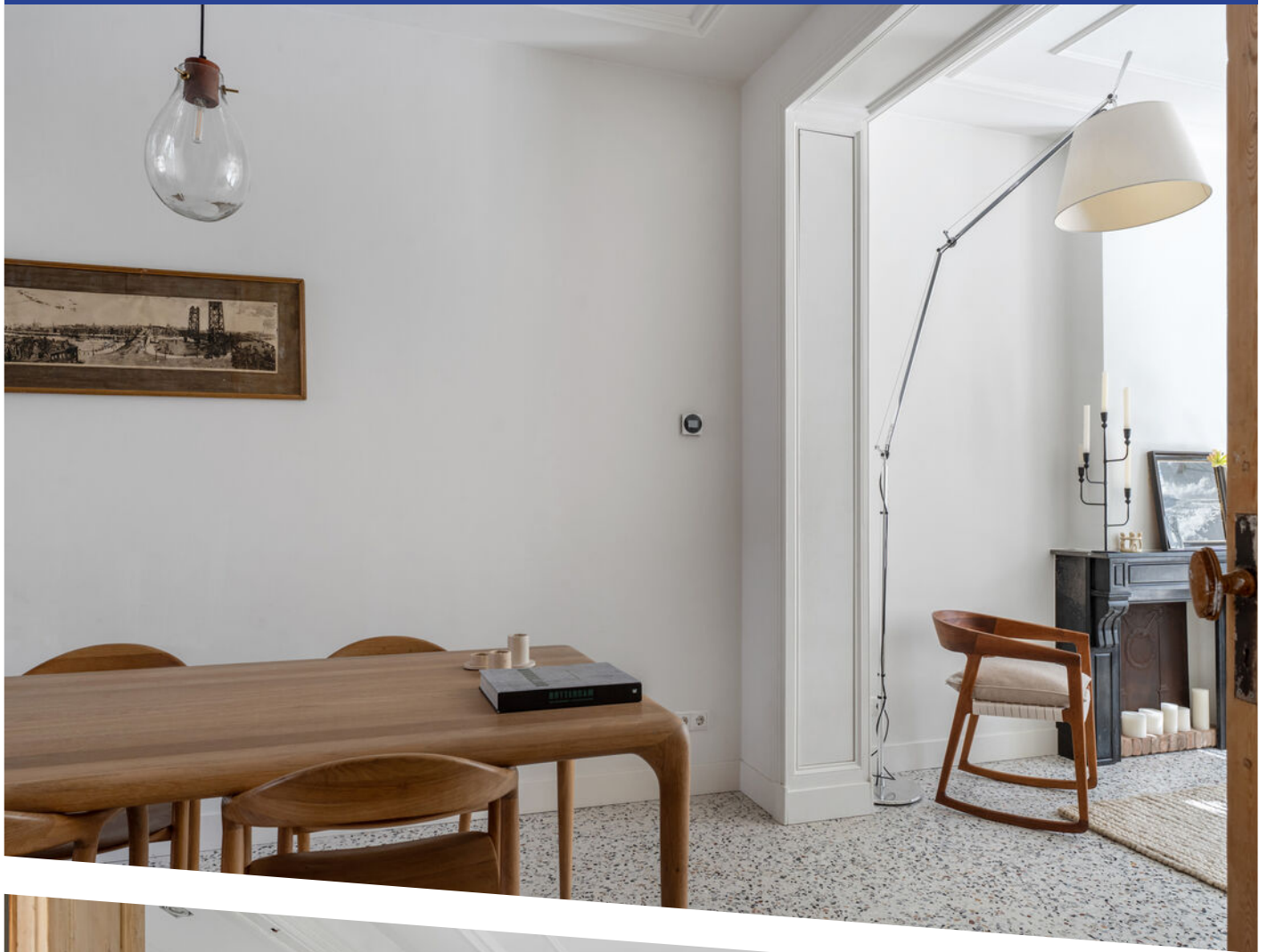
Voorberg NVM Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel je eigen NVM aankoopmakelaar in.

BIEDLOGBOEK

Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen.

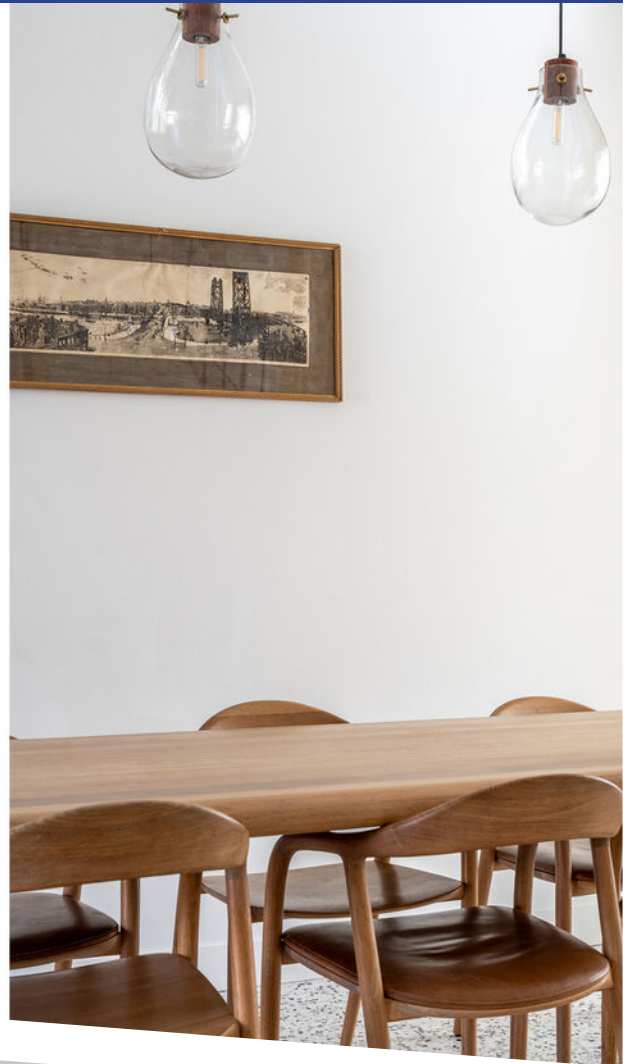




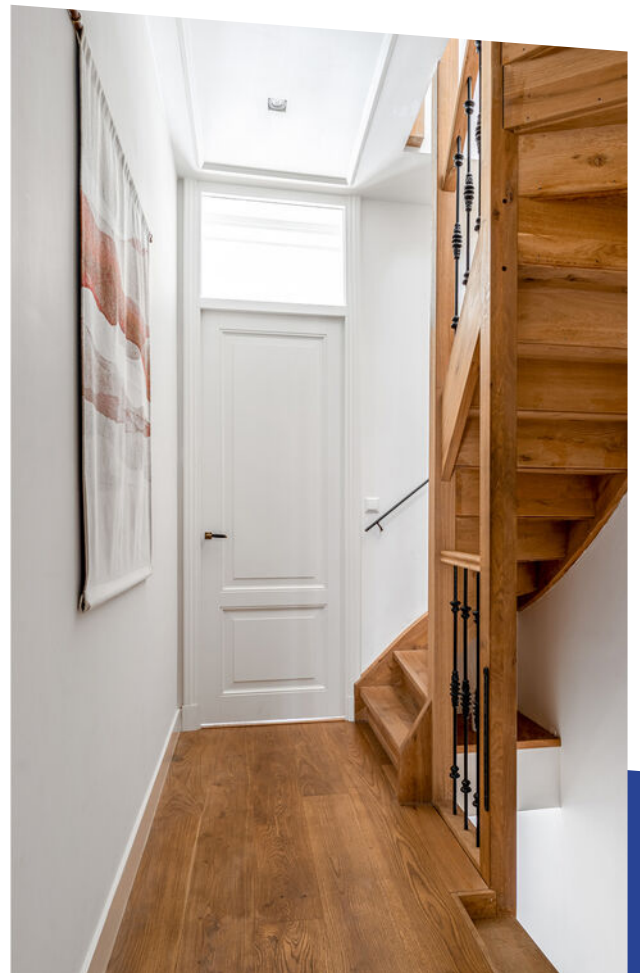
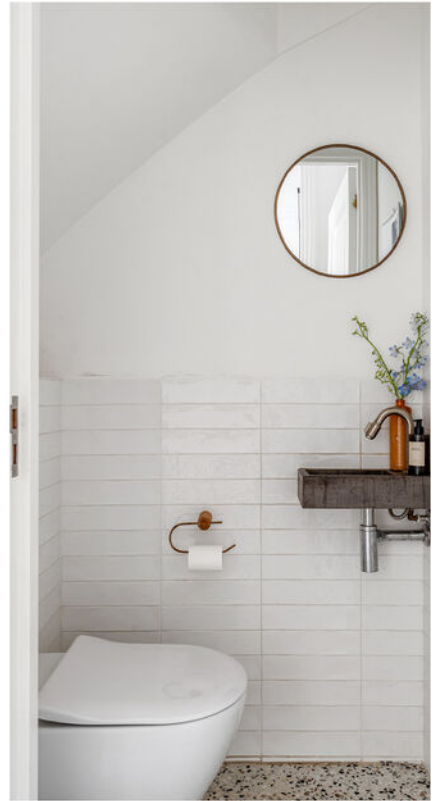


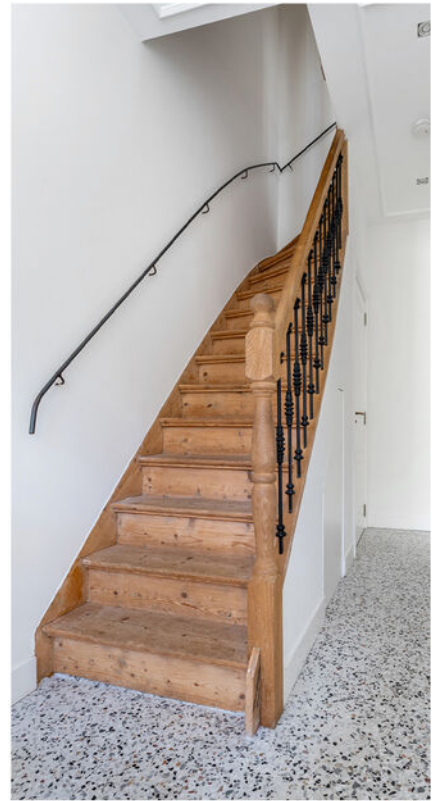
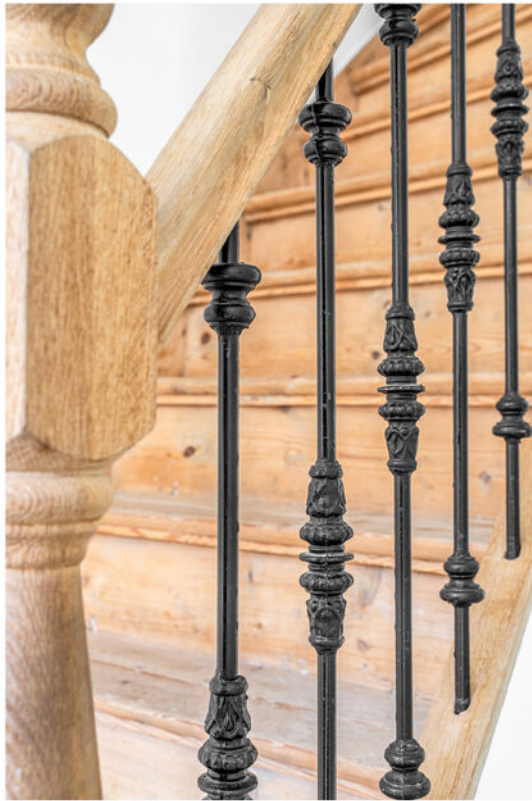








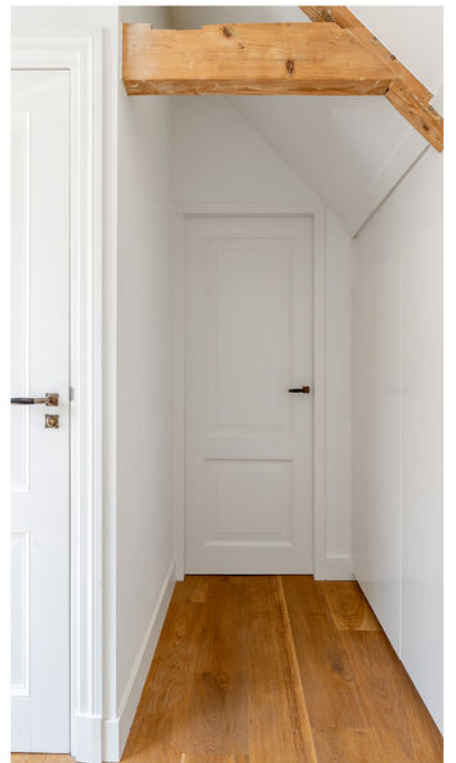








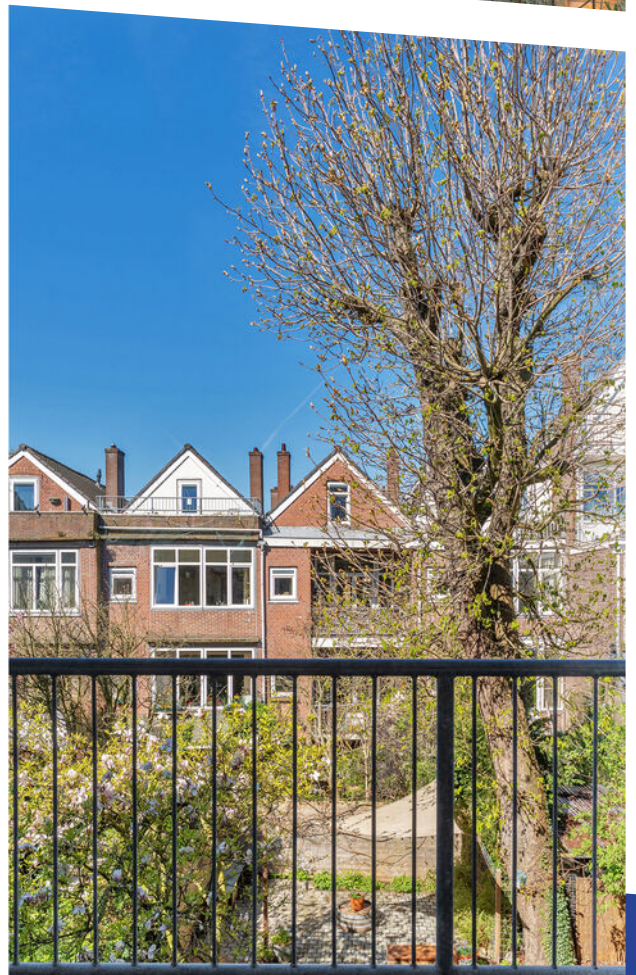
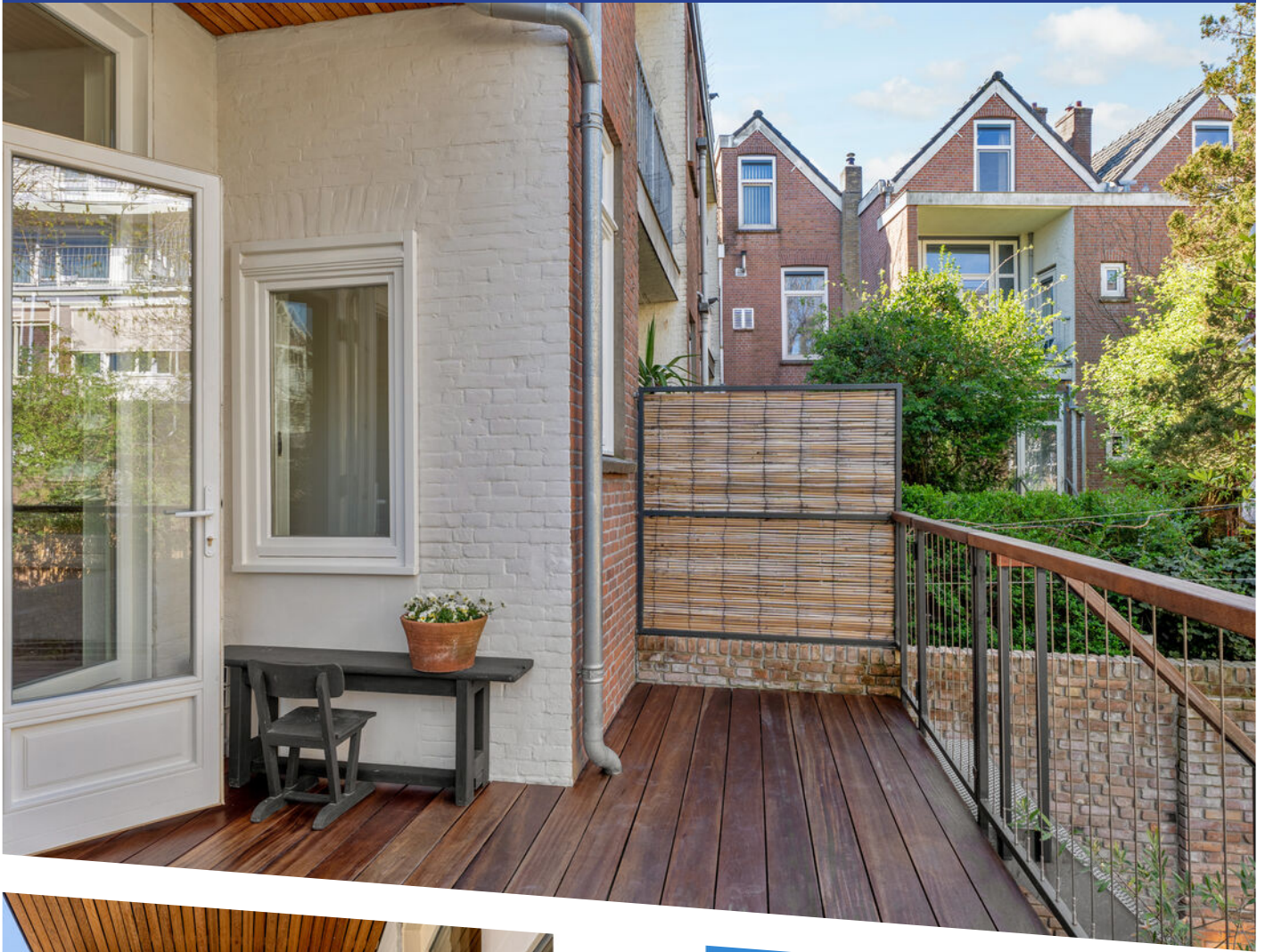


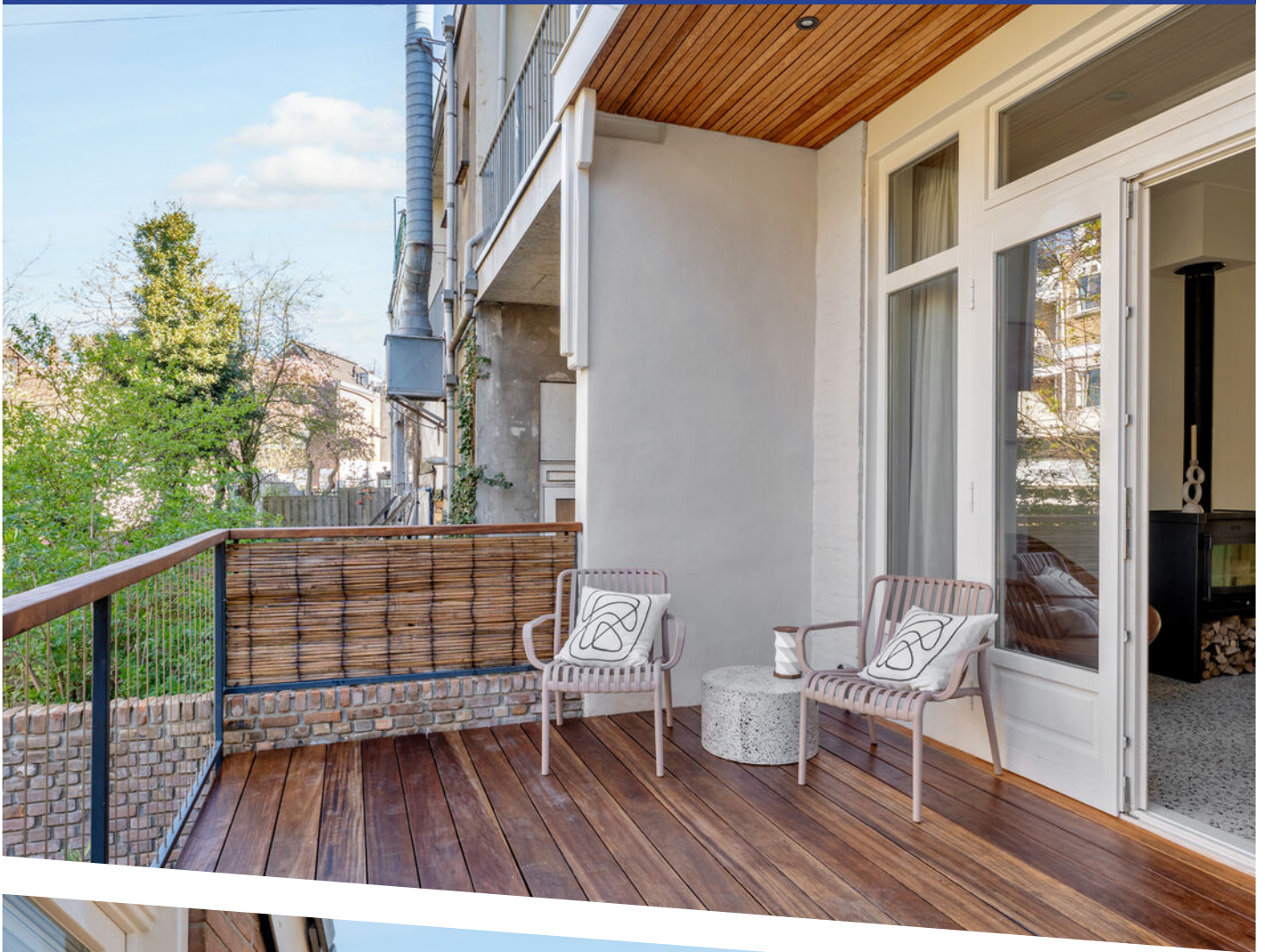








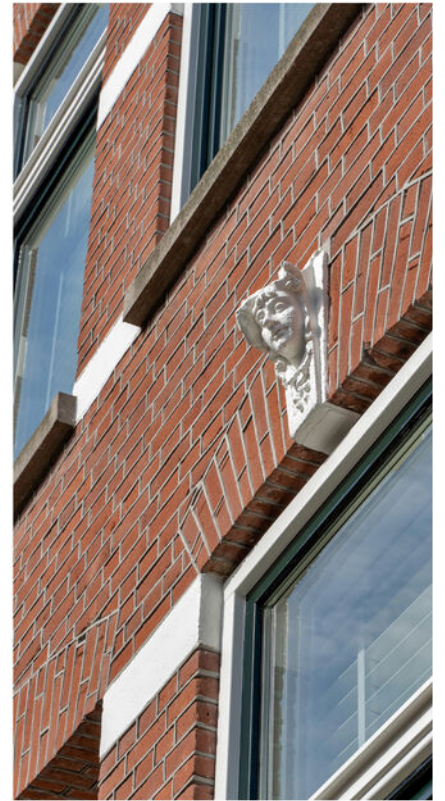
















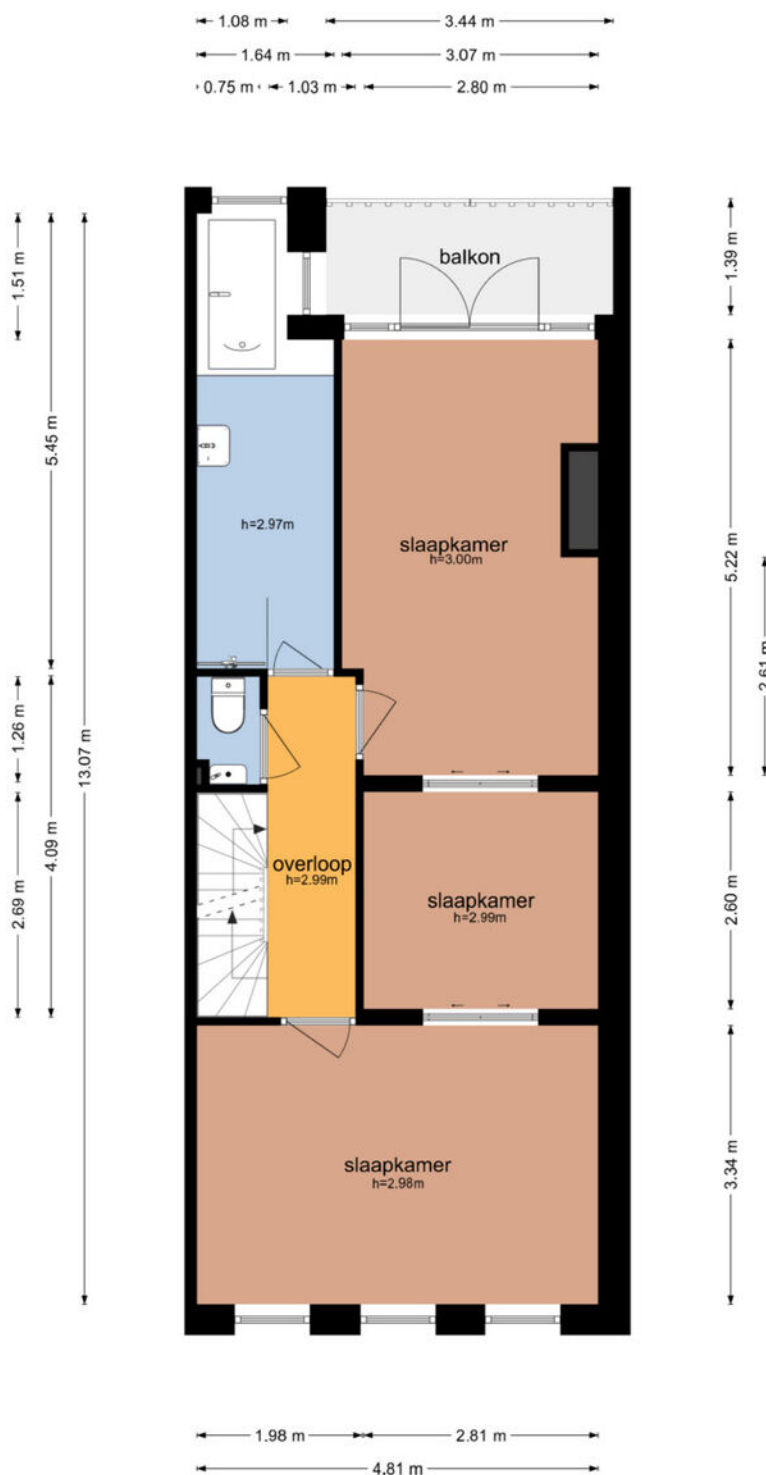
Jacob Catsstraat 45 - Rotterdam
Begane Grond



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

PLATTEGROND

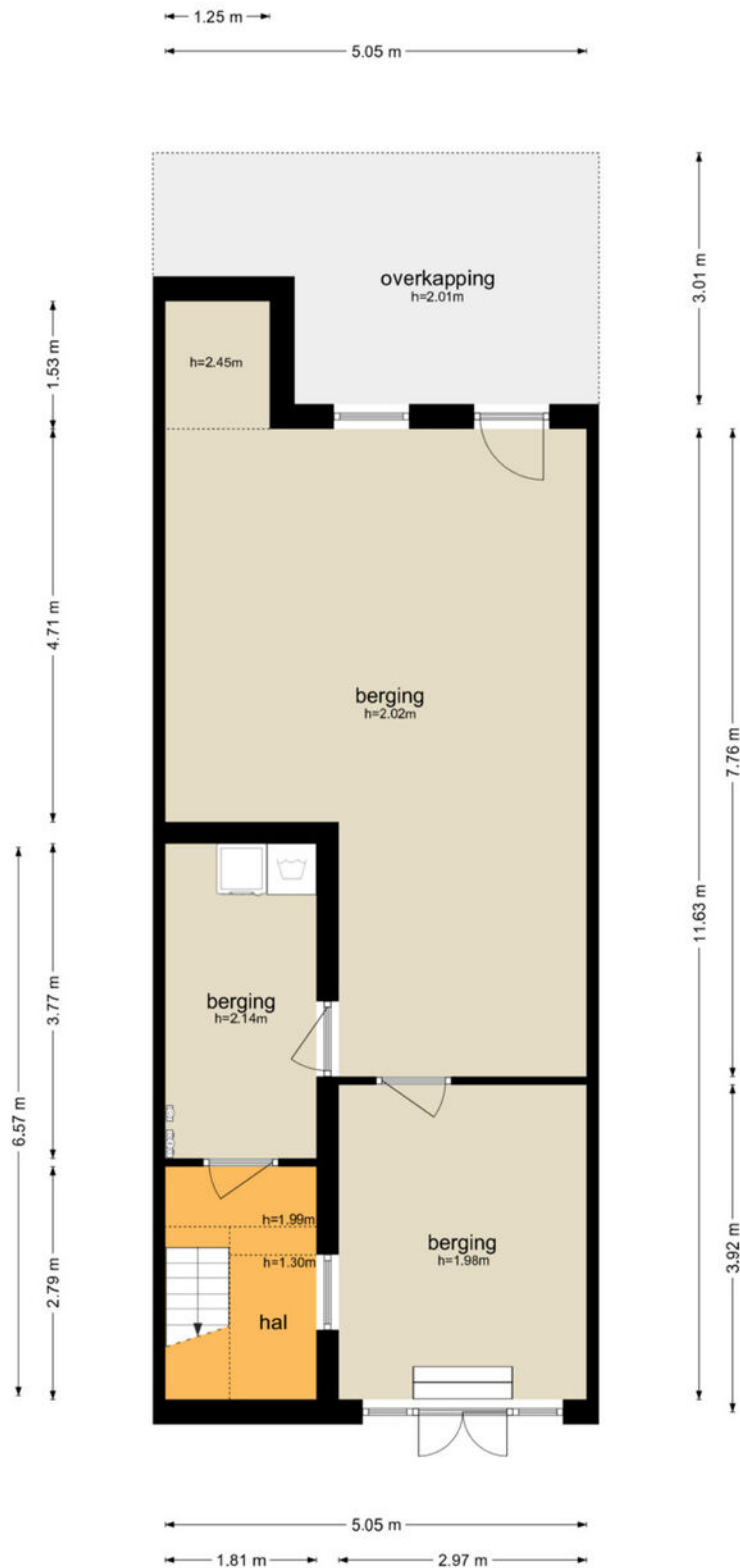
Jacob Catsstraat 45 - Rotterdam
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

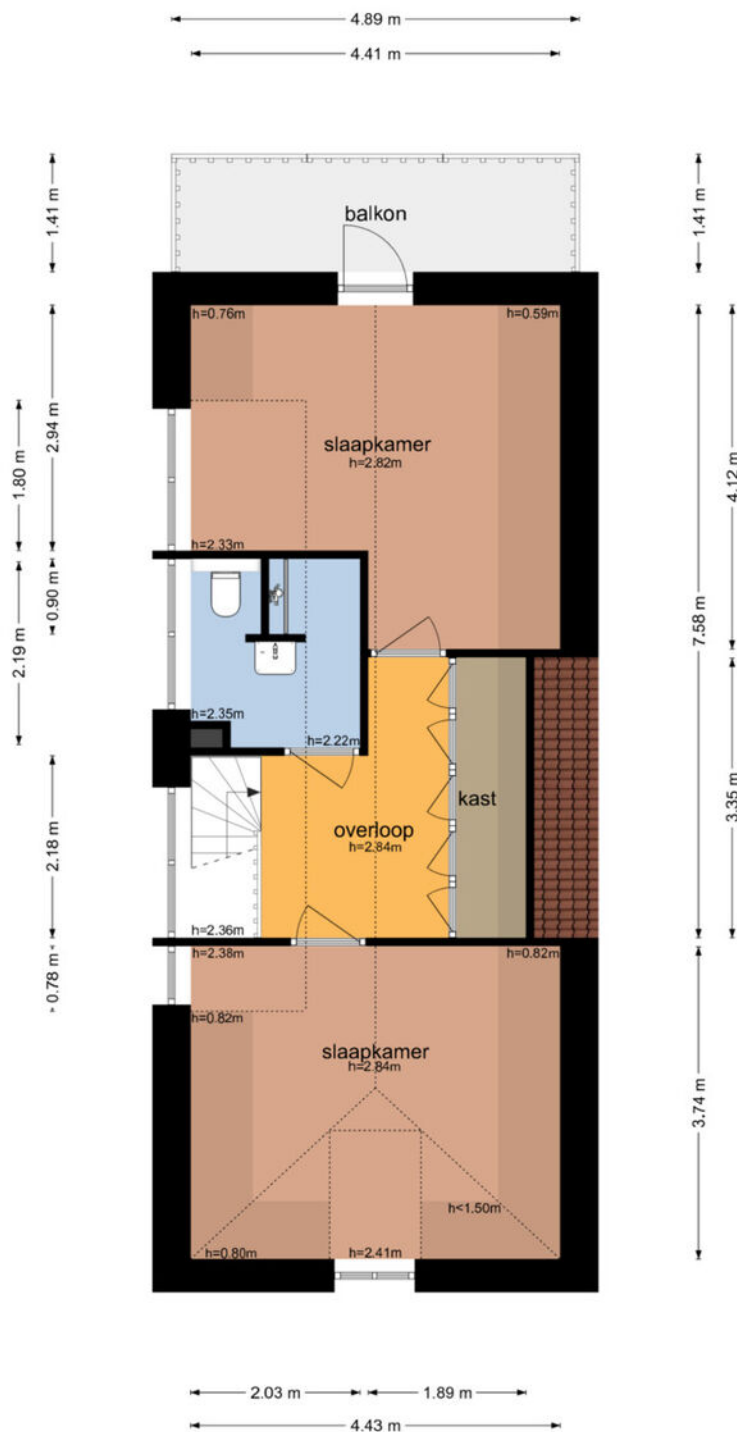
Jacob Catsstraat 45 - Rotterdam
Souterrain



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

PLATTEGROND

Jacob Catsstraat 45 - Rotterdam
Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Jacob Catsstraat 45 - Rotterdam
Tuin



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

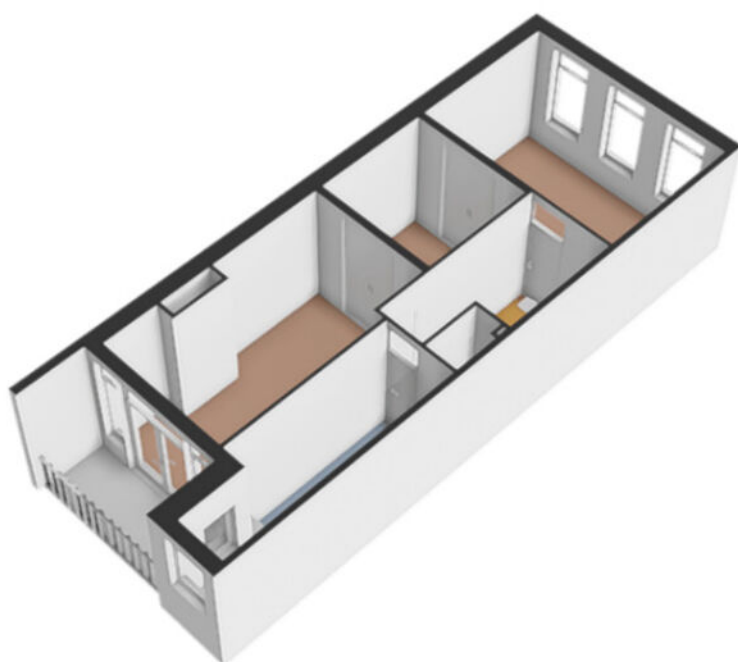
PLATTEGROND



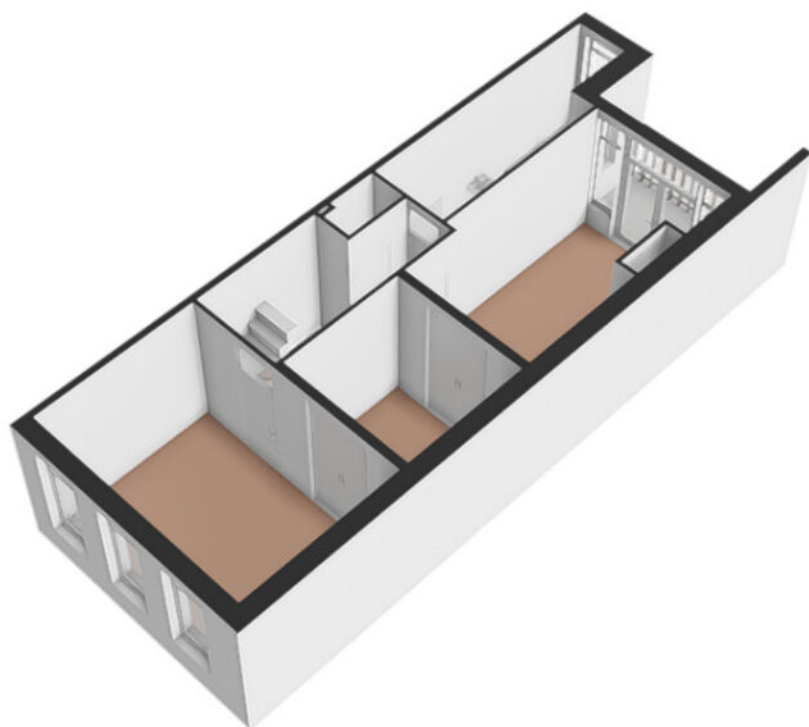
PLATTEGROND



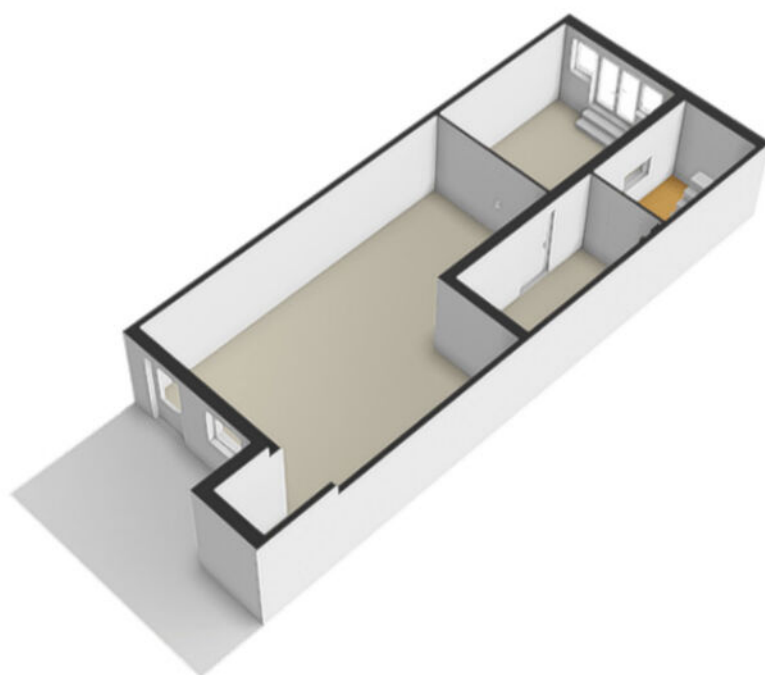
PLATTEGROND



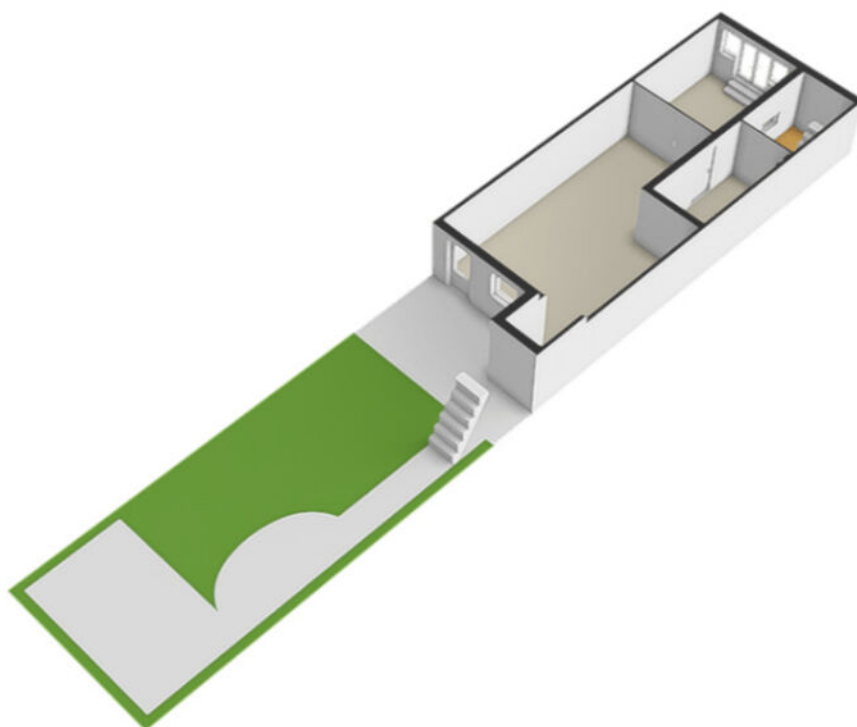
PLATTEGROND



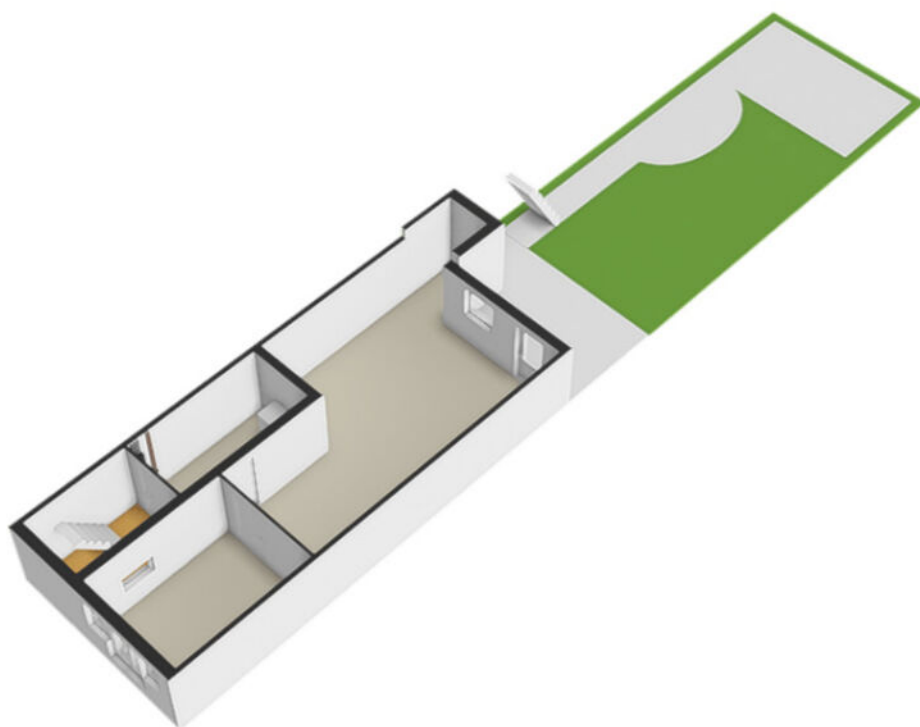
PLATTEGROND



PLATTEGROND



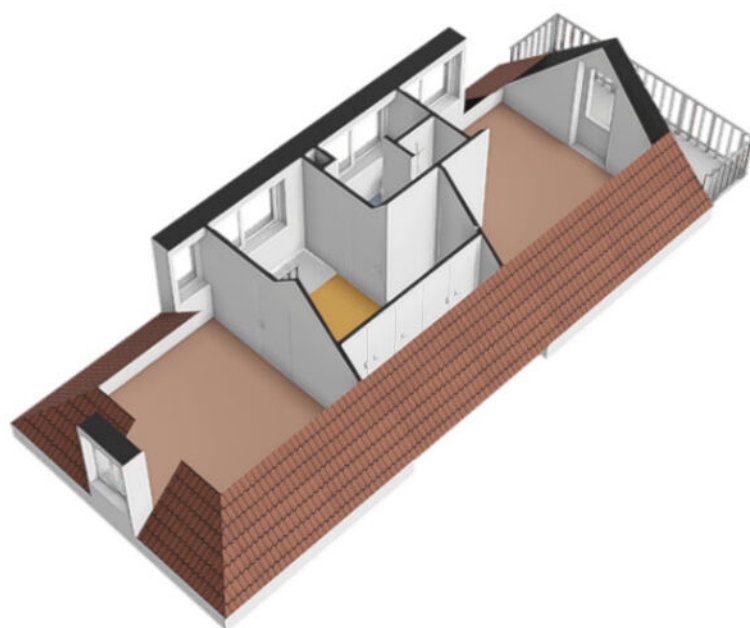
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



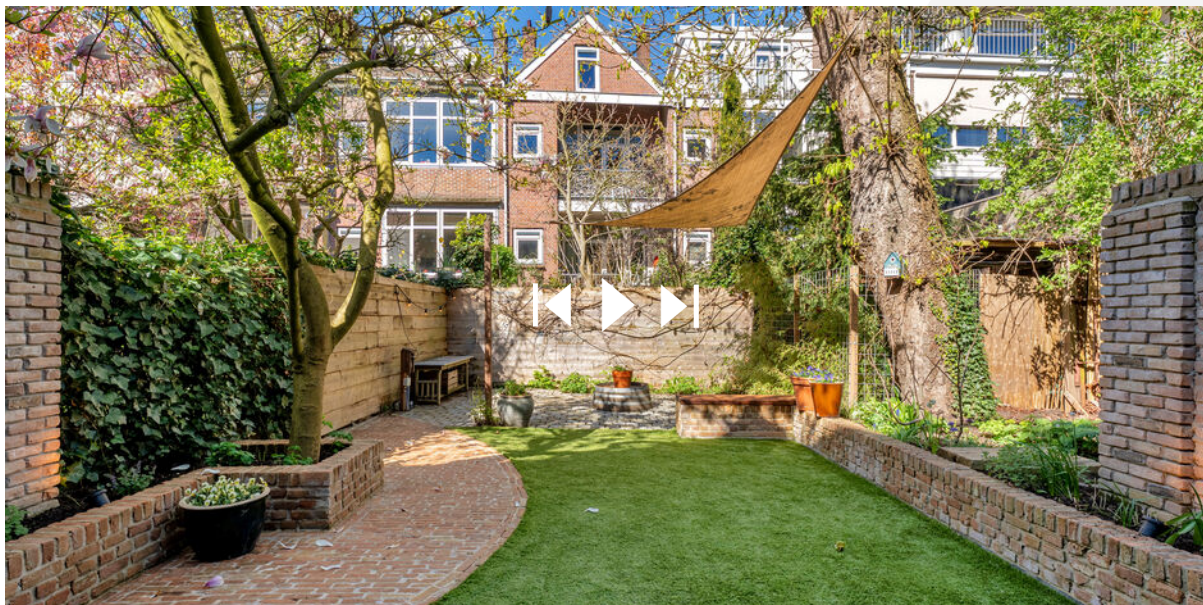
PLATTEGROND

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

jacob catsstraat45.nl

VOOR
BERG
makelaars

Jacob Catsstraat 45, Rotterdam



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



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