

**VOOR
BERG**

makelaars

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



NOORDERHAVENKADE 44 B 03

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

72 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

INHOUD

245 m³

BOUWJAAR

1934

ENERGIELABEL

C



OMSCHRIJVING

Aan de geliefde Noorderhavenkade in Rotterdam ligt dit verrassend ruime en modern afgewerkte dubbele bovenhuis van circa 72 m², verdeeld over de derde en vierde verdieping. De woning is in 2019 volledig verbouwd en daarbij grondig gemoderniseerd, inclusief leidingwerk, elektra, internetaansluitingen, water- en riolering, stucwerk en isolatie. De badkamer is in 2025 volledig gerenoveerd. Een instapklare woning met een praktische indeling, twee slaapkamers én een fijn dakterras.

Locatie:

De Noorderhavenkade is een karakteristieke en groene kade in Blijdorp, met uitzicht op het water en een rustige, prettige woonomgeving. Tegelijkertijd woon je hier zeer centraal, met het centrum van Rotterdam op korte fietsafstand. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, horeca en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

Derde verdieping:

Via de entree en trap bereik je de woonverdieping. De ruime woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en profiteert van veel lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, praktisch ingericht en in directe verbinding met de leefruimte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon, een fijne plek om buiten te zitten.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate toiletruimte met fonteintje.

Vierde verdieping:

De bovenverdieping beschikt over twee slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot bed, kastruimte en heeft een ingebouwde airconditioning. De tweede kamer is ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer.

De badkamer (verbouwd in 2025) bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een inloopdouche en wastafel. Ook is er ruimte en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Op de overloop is extra bergruimte.

Vanuit deze verdieping is er toegang tot het dakterras, waar je in alle rust kunt genieten én uitzicht hebt op de skyline van Rotterdam.

In de onderbouw bevindt zich een separate berging (10 m²).

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 72 m²;
- Gelegen op de derde en vierde verdieping;
- Volledig gerenoveerd in 2019 (incl. isolatie, leidingen, elektra, internetaansluitingen, water en riolering);
- Moderne afwerking met strak stucwerk, isolatie en ingebouwde spotjes;
- Ruime en lichte woonkamer;
- Twee slaapkamers;
- Nieuwe badkamer, gerenoveerd in 2025
- Balkon én dakterras;
- Gelegen aan een rustige, groene kade;
- Verwarming en warm water door HR-combiketel (bouwjaar 2023);
- Airconditioning in slaapkamer (bouwjaar 2021);
- Dak vernieuwd in 2021;
- Dakterras met vergunning en toestemming VvE;
- Separate berging (10 m²) in de onderbouw;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 166,-;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- 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



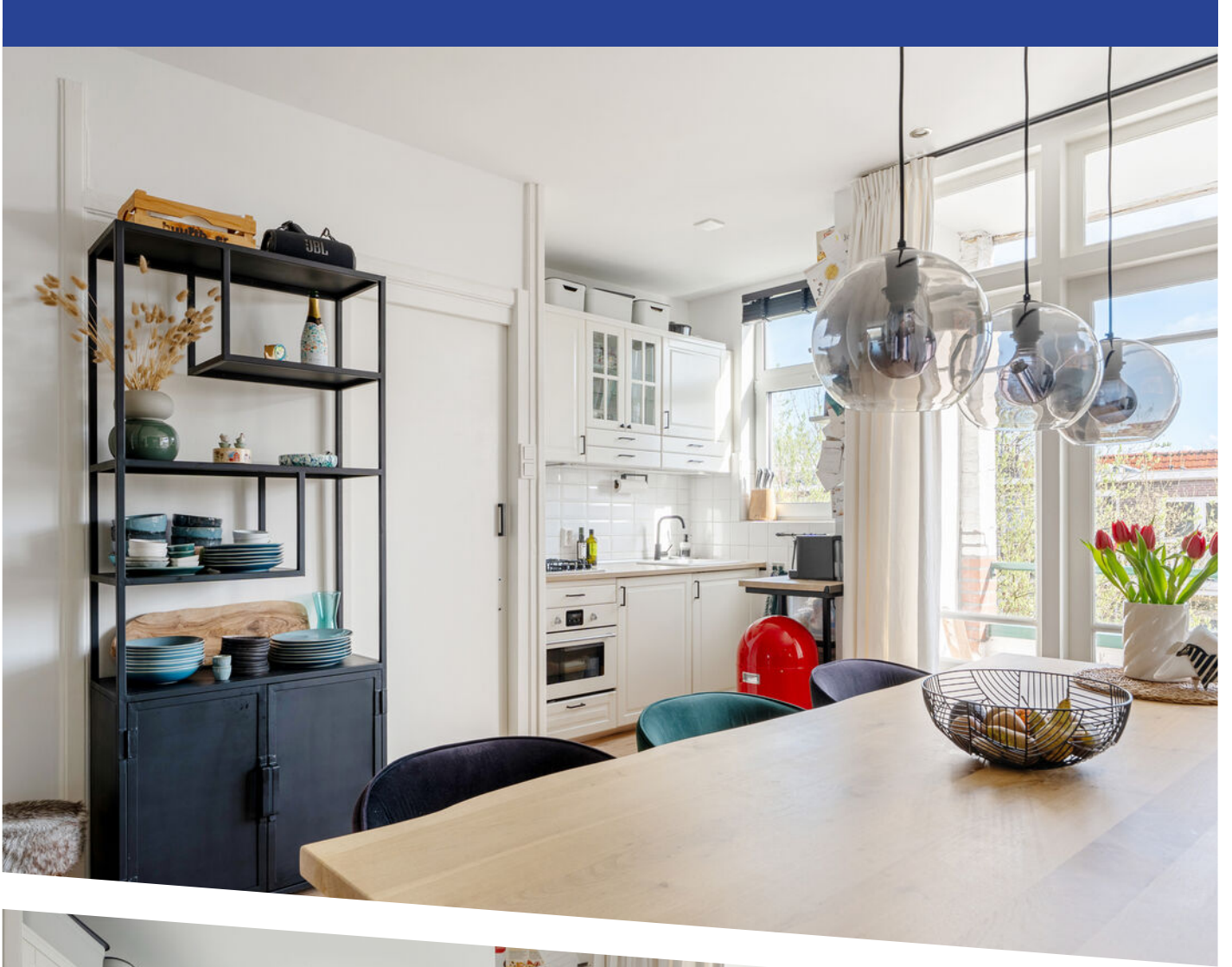












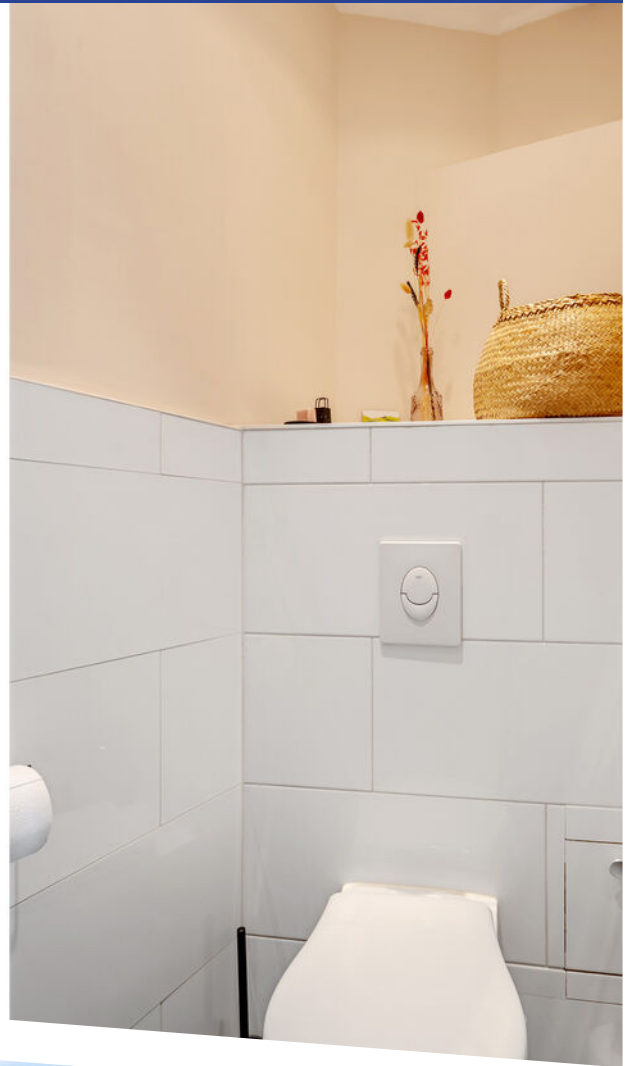






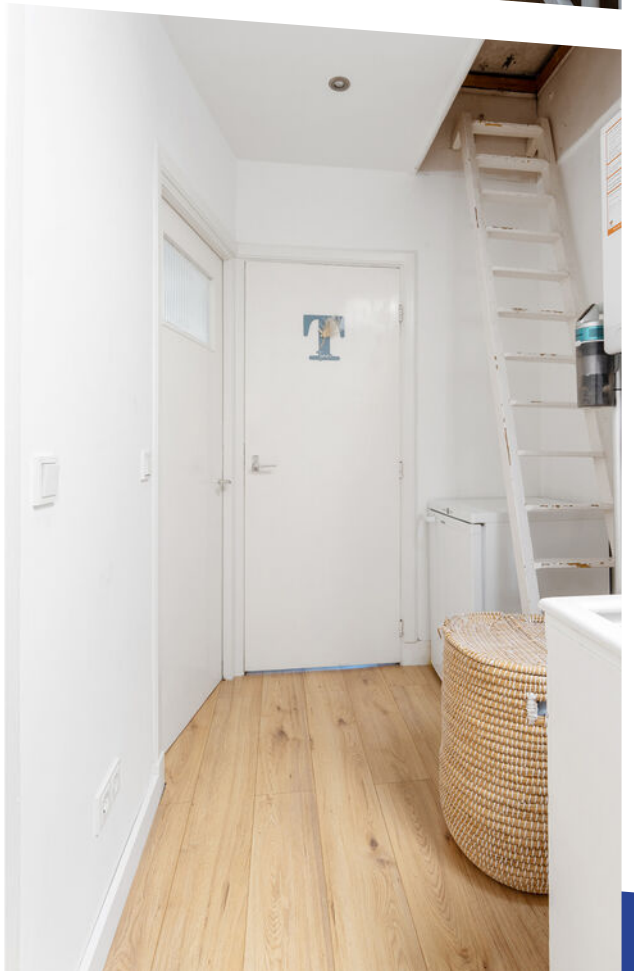






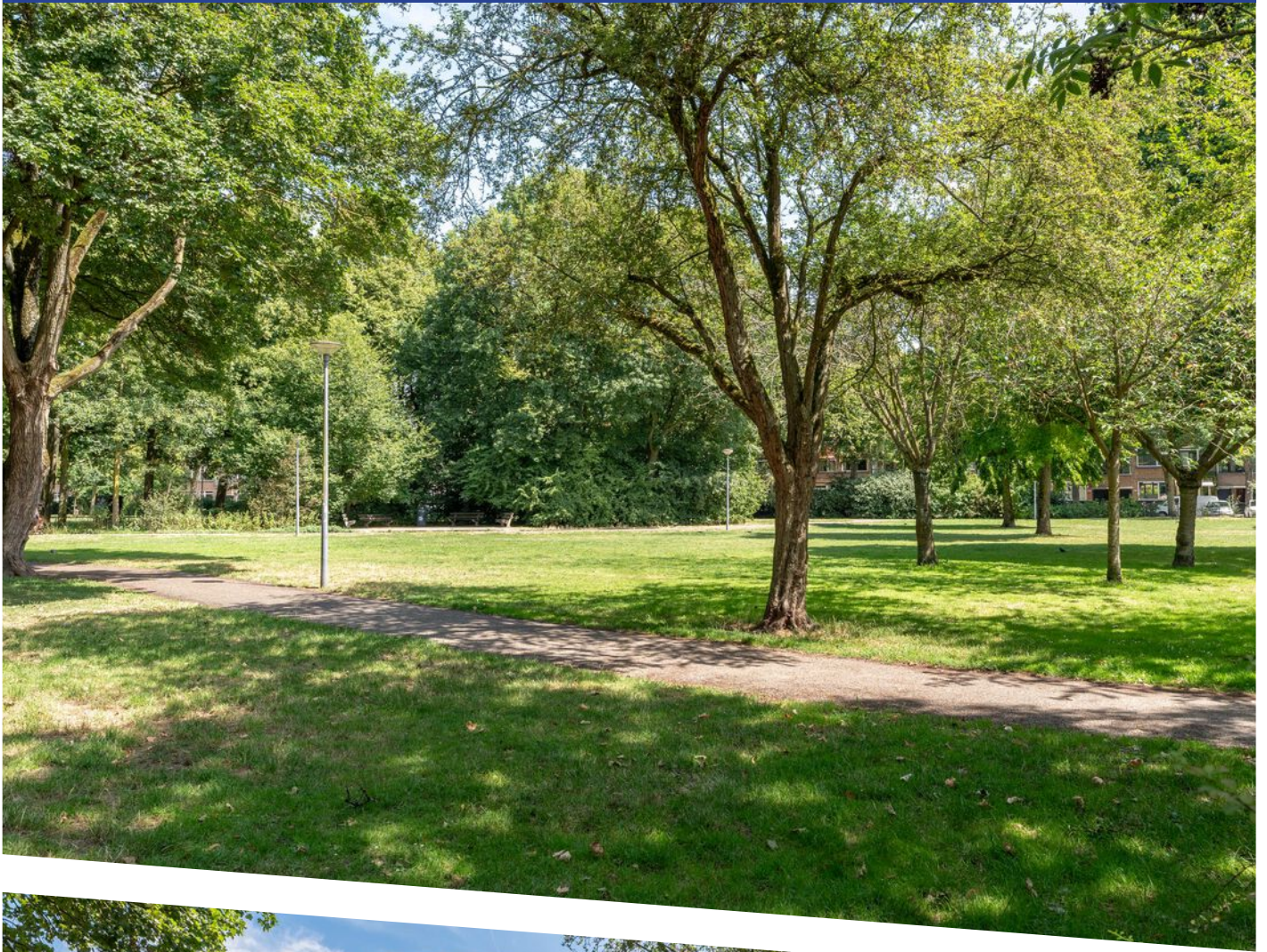




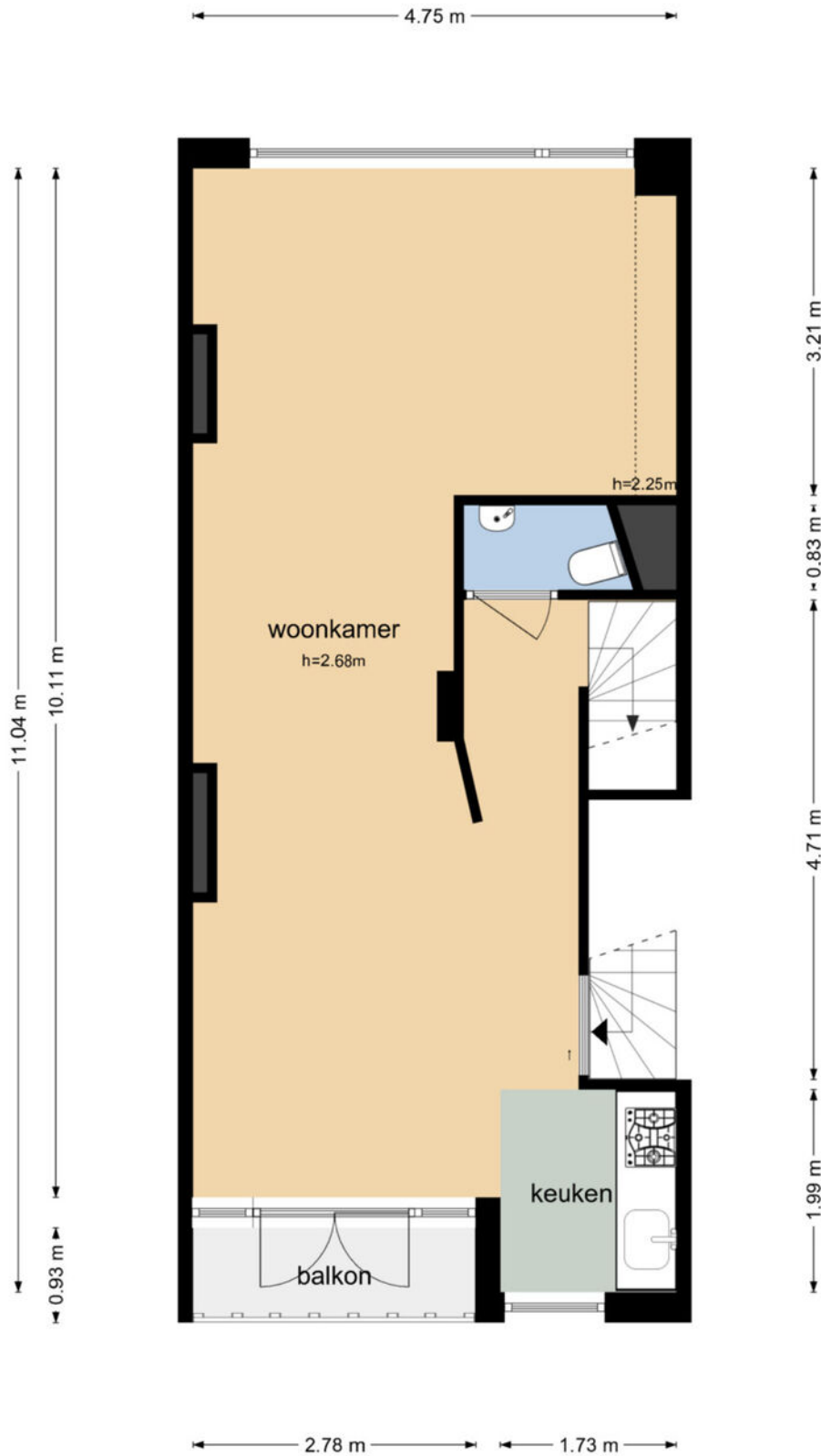








Noorderhavenkade 44 B03 - Rotterdam
Derde Verdieping



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

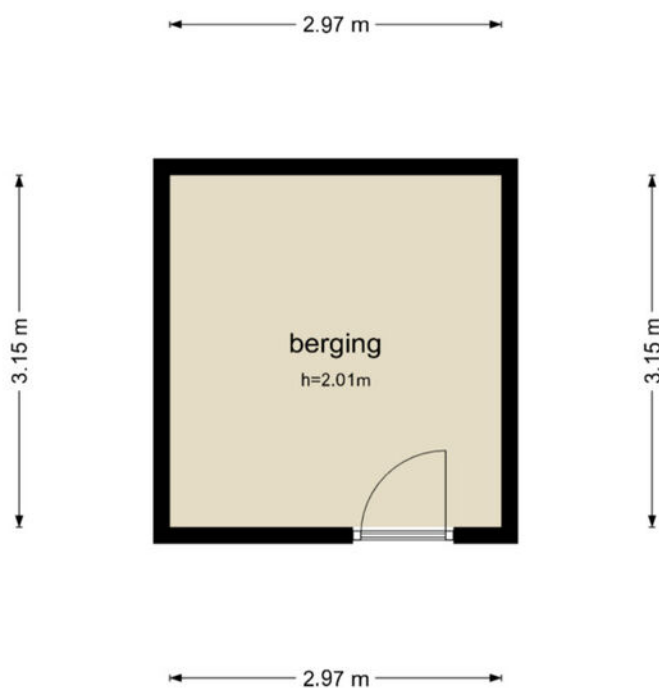
PLATTEGROND

Noorderhavenkade 44 B03 - Rotterdam
Vierde Verdieping



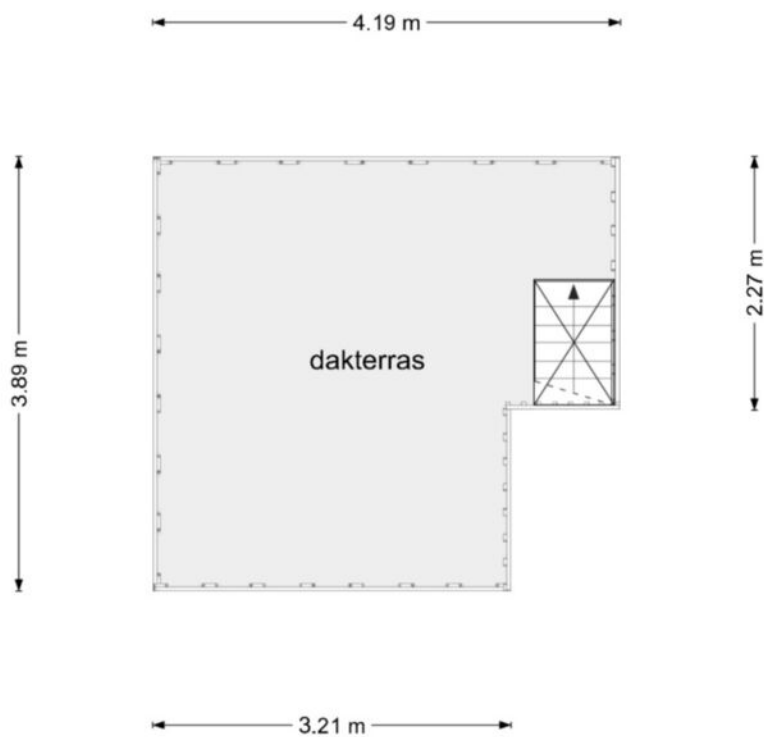
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Noorderhavenkade 44 B03 - Rotterdam
Berging

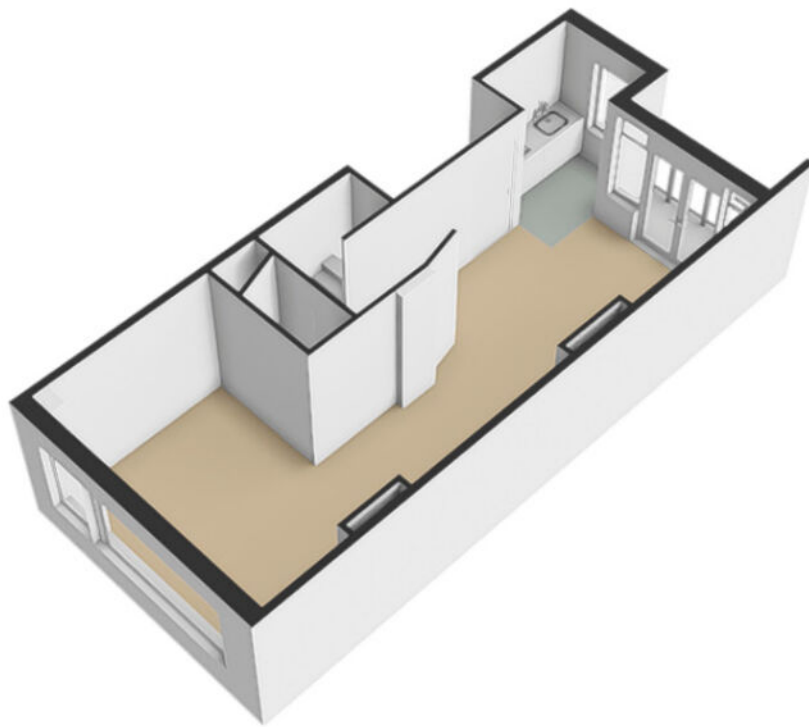


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Noorderhavenkade 44 B03 - Rotterdam
Dakterras



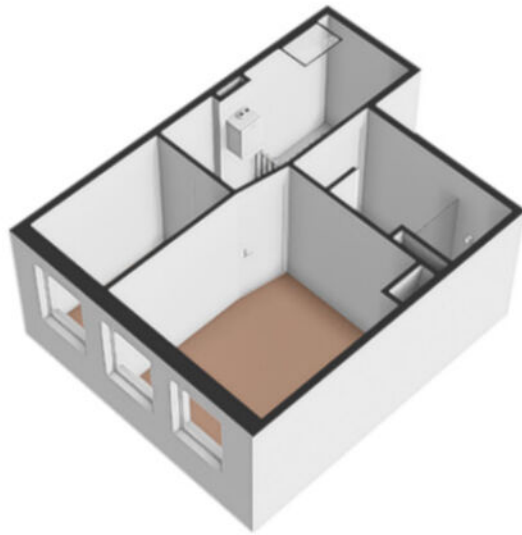
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND



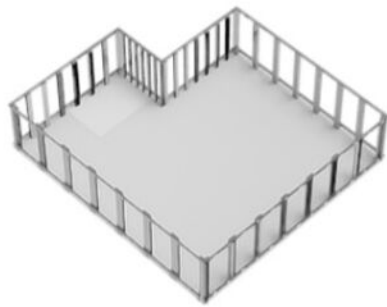
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



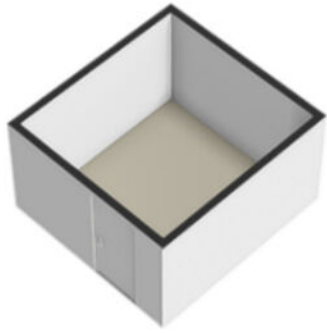
PLATTEGROND



PLATTEGROND

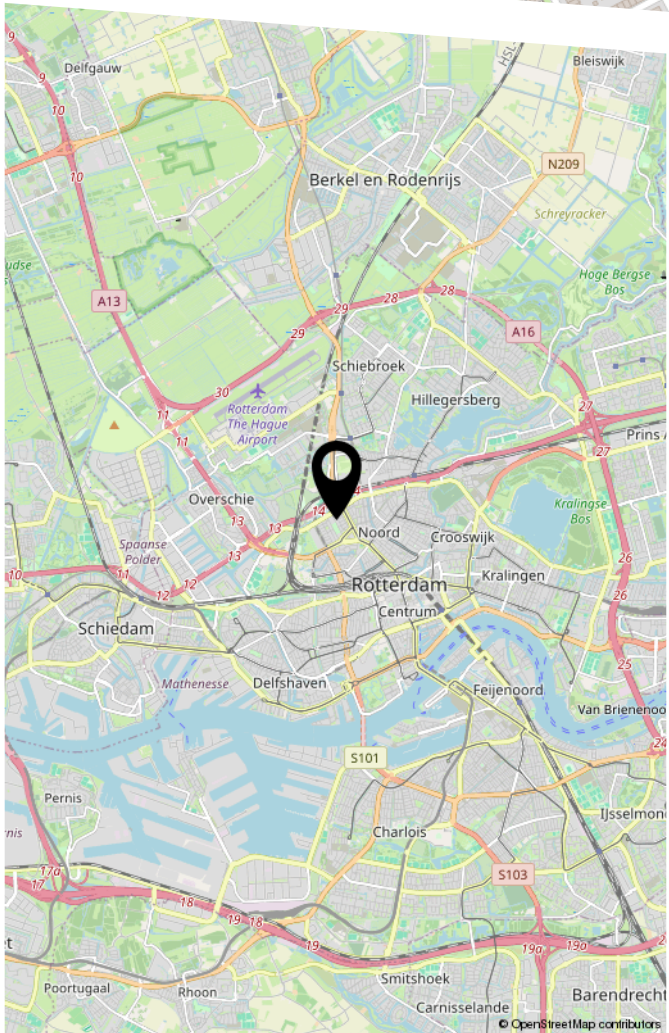
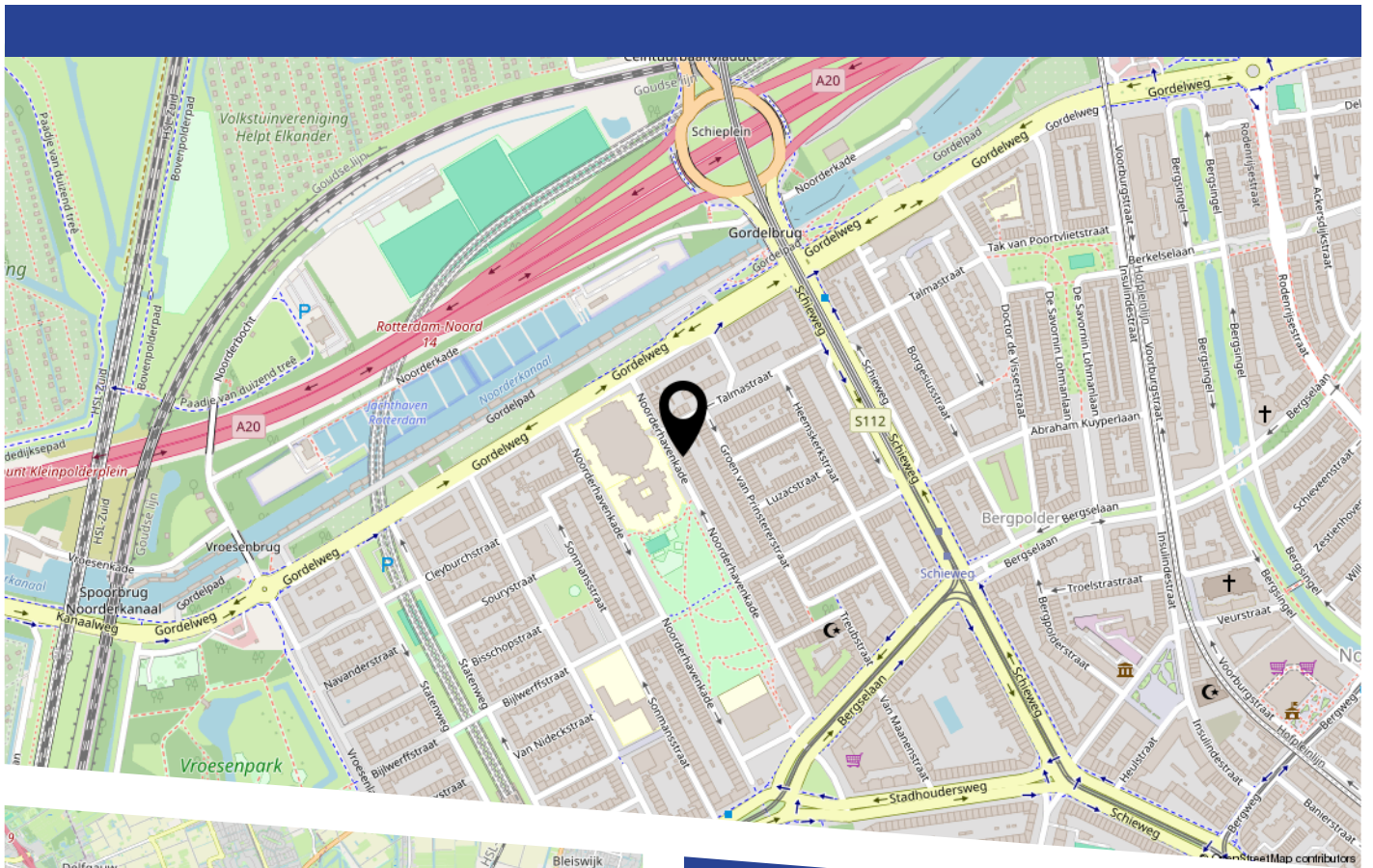


PLATTEGROND



PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- plafond hanglamp kleine kamer, 2x wandlamp grote slaapkamer, wandlamp beide trapgaten.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte lage kast (dressoir) grote slaapkamer	X		
- grote pax kast in de grote slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- wijnrek muur woonkamer, wandhaken grote slaapkamer, 2x wandplak naast bed grote slaapkamer, 3x wandplank keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- 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		
- handdoek radiator en spiegel	X		
- wasmachine en droger		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

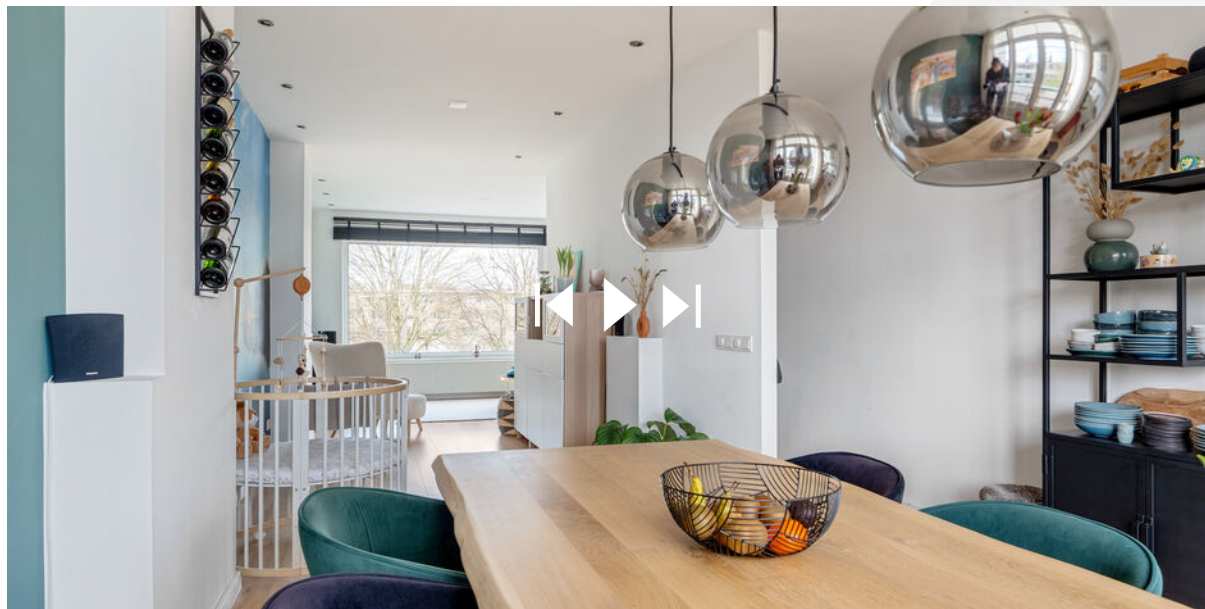
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
tuinset balkon en dakterras		X	

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

noorderhavenkade44 b 03.nl

VOOR
BERG
reclame

Noorderhavenkade 44 B 03, 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