



## Margrietstraat 16 A, 3051 TW Rotterdam

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Max Makelaars  
Stadhoudersweg 71 d  
3039 EA, ROTTERDAM  
Tel: 010-4224000  
E-mail: [info@maxmakelaars.nl](mailto:info@maxmakelaars.nl)  
[www.maxmakelaars.nl](http://www.maxmakelaars.nl)

## Omschrijving

Welkom in dit charmante, volledig gerenoveerde appartement in het hart van Hillegersberg-Zuid. Hier woon je in een sfeervolle wijk vol karakter, waar je geniet van de perfecte combinatie tussen stadse levendigheid en rust. Dit lichte appartement is volledig turn-key: je hoeft alleen je spullen in te pakken en kunt direct beginnen met genieten van jouw nieuwe thuis. Met een royale stadstuin, een moderne afwerking en volop lichtinval, is dit de ideale woning voor wie houdt van comfort en een buitenruimte die je niet vaak tegenkomt in de stad.

Bij binnenkomst valt meteen op hoe ruim en licht de woning aanvoelt. De doorzonwoonkamer is voorzien van grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het daglicht moeiteloos naar binnen stroomt en de ruimte een open, frisse uitstraling geeft. De nette afwerking met een moderne laminaatvloer en strakke wanden maakt het geheel af en biedt een rustige basis waar je met je eigen inrichting helemaal je eigen stijl kunt creëren.

De moderne, open hoekkeuken is perfect voor kookliefhebbers. Met hoogwaardige inbouwapparatuur en voldoende werkruimte is deze keuken niet alleen praktisch, maar ook een plek waar je met plezier de lekkerste maaltijden bereidt. De openslaande deuren naar de tuin zorgen ervoor dat binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overgaan – ideaal voor een zomerse maaltijd of om heerlijk te ontspannen met een kop koffie terwijl je geniet van het groen.

Wat deze woning echt uniek maakt, is de enorme stadstuin. Waar vind je in Rotterdam nog zo'n buitenruimte? Of je nu groene vingers hebt en je eigen moestuin wilt aanleggen, wilt loungen in de zon of een tuinfeestje wilt organiseren, de mogelijkheden zijn eindeloos. De houten berging biedt bovendien handige opslagruimte voor fietsen of tuinmeubilair.

### Indeling

#### Begane grond:

Via de portiek met originele details bereik je de entree. De ruime doorzon woonkamer biedt talloze indelingsmogelijkheden en geeft toegang tot de moderne hoekkeuken, compleet met inbouwapparatuur. De badkamer is betegeld en voorzien van een inloofdouche en een modern wastafelmeubel, daarnaast is het separate toilet ook modern afgewerkt. De openslaande deuren leiden je naar de zonnige stadstuin met berging.

2e verdieping: Via de interne trap bereik je de overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers aan de voorzijde. Deze verdieping is eveneens fraai afgewerkt en beschikt over een inbouwkast met wasmachineaansluiting.

### Omgeving

Dit fijne appartement is gelegen aan een rustige zijstraat van de Rozenlaan, midden in het gezellige Hillegersberg-Zuid. Hier heb je alles binnen handbereik: op loopafstand vind je winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Voor een kop koffie of een etentje hoef je de buurt niet uit. De lekkerste croissantjes haal je bij De Snor of je gaat uit eten bij restaurant de Gouden Snor. Met de Bergse Plassen om de hoek kun je op elk moment van de dag even ontsnappen aan de drukte van de stad en genieten van de natuur, bijvoorbeeld bij de Kralingseplas deze is erg dichtbij.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Station Rotterdam-Noord en verschillende bus- en tramverbindingen liggen op korte afstand, waardoor je snel en gemakkelijk in het centrum van Rotterdam bent. Bovendien ben je binnen enkele minuten op de A13 of A20, wat het appartement ook perfect bereikbaar maakt voor wie veel reist. Je fietst in 12 minuten naar de Koopgoot.

#### Pluspunten van de woning

- + Unieke, grote stadstuin: Een buitenruimte van dit formaat is zeldzaam in de stad, ideaal voor tuinliefhebbers of buitenactiviteiten.
- + Lichte doorzonwoonkamer: De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel.
- + Moderne renovatie: Alles is vernieuwd in 2019/2020, van de elektra en leidingen tot de CV-ketel en vloeren – direct klaar om in te trekken.
- + Perfecte ligging: Rustige straat in een levendige buurt, met zowel winkels, horeca als de natuur binnen handbereik.
- + Uitstekende bereikbaarheid: Met het openbaar vervoer en uitvalswegen in de buurt is zowel de stad als de rest van Nederland makkelijk bereikbaar.
- + Bespreekbaar om meubels over te nemen
- + Oplevering in overleg

Ben je nieuwsgierig? Plan een bezichtiging en laat je verrassen door de sfeer en afwerking van deze woning. Dit is de kans om direct in een compleet gerenoveerd appartement te trekken!

## Kenmerken

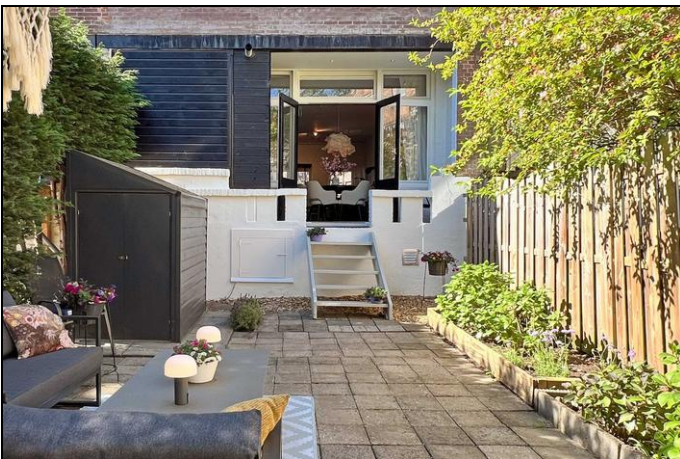
Vraagprijs	€ 325.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	228 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	64 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1923
Tuin	Achtertuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin 66 m <sup>2</sup>
Energie label	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketeteleigendom

## Locatie

Margrietstraat 16 A  
3051 TW ROTTERDAM



## Foto's



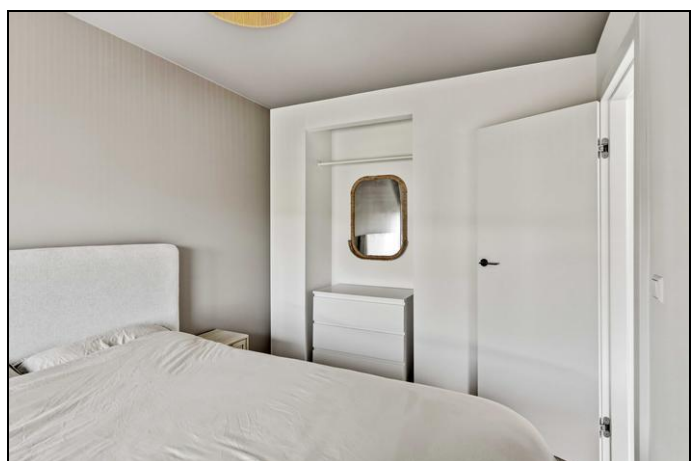
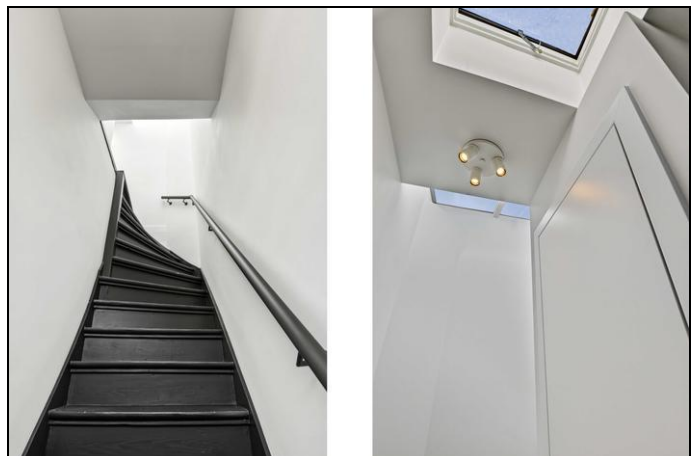
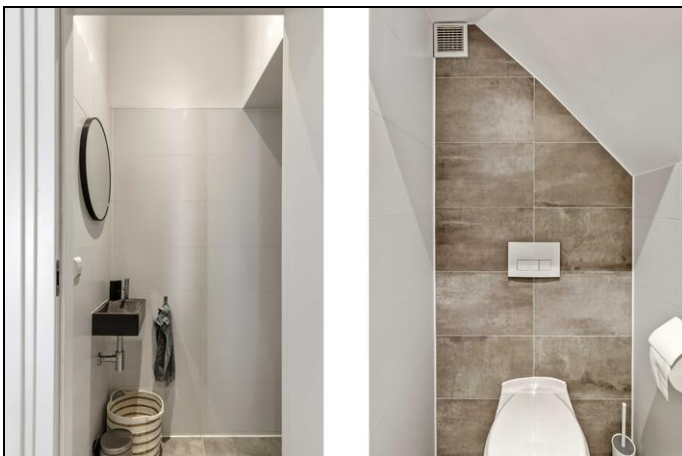
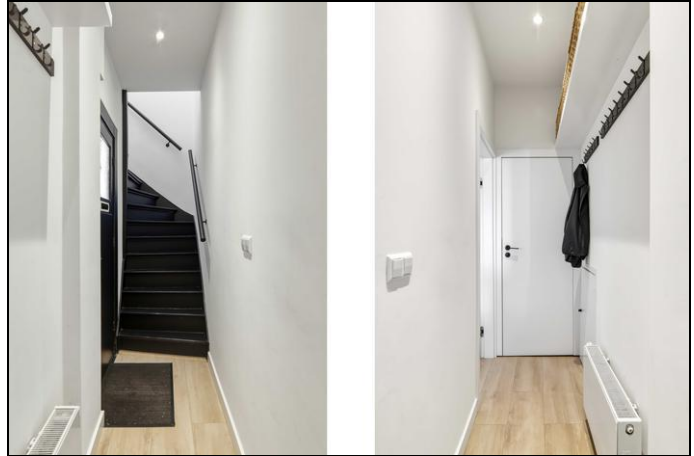
## Foto's



**Foto's**



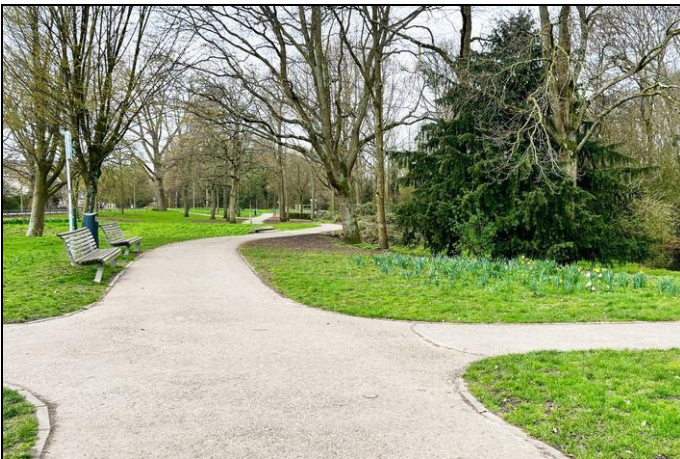
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Margrietstraat 16 A
Postcode / Plaats	3051 TW Rotterdam
Gemeente	Hillegersberg
Sectie / Perceel	H / 1529
Indexnummer	1
Soort	Volle eigendom