



Gedempte Zalmhaven 478

Rotterdam

Vraagprijs € 849.000 k.k.



RIJNDELTA



Dit stijlvolle herenhuis uit 2022
bestaat uit maar liefst vijf
woonlagen en bevindt zich in een
breed opgezette en verkeersluwe
straat in het historische
Scheepvaartkwartier.

Dit stijlvolle herenhuis uit 2022 bestaat uit maar liefst vijf woonlagen en bevindt zich in een breed opgezette en verkeersluwe straat in het historische Scheepvaartkwartier. De woning heeft een afmeting van circa 133 m² en een uniek dakterras van circa 12 m² met toegang tot een spectaculaire daktuin middenin de stad. Vanwege het recente bouwjaar is de woning van alle moderne gemakken voorzien en is er gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen in combinatie met de nieuwste technische installaties en een duurzame isolatie. Dit alles zorgt voor een zeer gunstig energielabel A+. De woning beschikt bovendien over een ruime separate berging en privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree, ruime hal met meterkast en garderobekast.

Royale lichte living (circa 33 m²) voorzien van open keuken en een uitzonderlijk hoog plafond van circa 3.33 meter wat zorgt voor een ruimtelijke beleving.

Luxe open keuken van Siematic in antraciet kleurstelling met kookeiland voorzien van composiet werkblad, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en wandblok voorzien van composiet werkblad en achterwand, Franke spoelbak met mengkraan, Siemens koelkast, vriezer en vaatwasmachine.

Het kookeiland beschikt over een verlengd werkblad welke gebruikt kan worden als gezellig eet-/bargedeelte met plek voor 4 tot 5 barkrukken.

Tussenhal met toegang tot moderne toiletruimte voorzien van fonteintje en berging voorzien van aansluiting voor de wasmachine, droger en WTW-unit.

1e verdieping:

Overloop voorzien van inbouwkast.

Slaapkamer annex werk-/studeerkamer (circa 2.49 x 2.46 m) voorzien van Frans balkon.

2e verdieping:

Overloop.

Ruime slaapkamer I (circa 3.91 x 2.79 m).

Slaapkamer II (circa 2.51 x 2.28 m).

Indien gewenst zijn de 2 slaapkamers samen te voegen tot 1 grote slaapkamer door middel van het doorbreken van een niet dragende tussenmuur (reservelaminaat is beschikbaar).

Moderne volledig betegelde badkamer voorzien van inloofdouche met glazen wand en rainshower, dubbele wastafel met verlichte spiegel, toilet en handdoekradiator.

Indeling

3e verdieping:

Overloop met toiletruimte voorzien van fonteintje.

Ruime slaapkamer I (circa 4.19 x 2.78 m) voorzien van praktische inloopkast.

Slaapkamer II (circa 2.52 x 2.30 m).

Indien gewenst zijn de 2 slaapkamers samen te voegen tot 1 grote slaapkamer door middel van het doorbreken van een niet dragende tussenmuur (reservelaminaat is beschikbaar).

4e verdieping:

Vaste dakopbouw (circa 3.70/3.10 x 2.30 m) met toegang tot het aangrenzende dakterras via openslaande deuren.

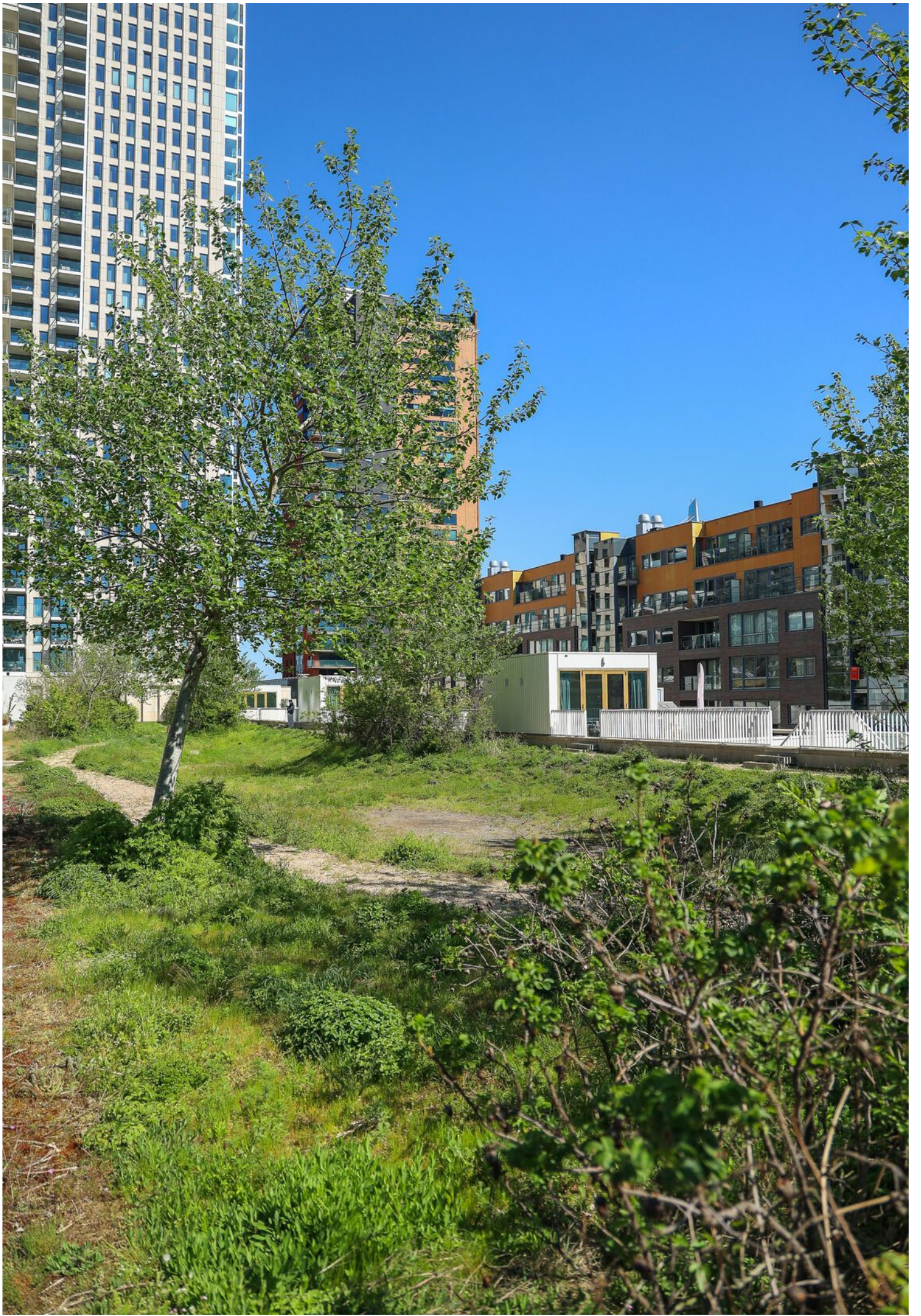
De dakopbouw biedt voldoende ruimte voor het opbergen van tuinmeubilair en een pantry. Boven de trapopgang is een extra zithoek gecreëerd.

Het dakterras is volledig afgewerkt met tegels en voorzien van elektra en een buitenkraan.

Vanaf het dakterras is er toegang tot de algemene, maar rustige daktuin van het Zalmhaven complex, waar het ook heerlijk vertoeven is.

Parkeerplaats en berging:

In de afgesloten parkeergarage is een eigen ruime berging (5,5 m²) en privéparkeerplaats aanwezig. De parkeerplaats wordt separaat te koop aangeboden voor een bedrag van € 54.000,- k.k.



Algemeen

De indeling van de woning is bijzonder efficiënt met onder andere een royale living met luxe open keuken op de begane grond, een werk-/slaapkamer op de 1e verdieping, twee slaapkamers en een badkamer op de 2e verdieping, twee slaapkamers op de 3e verdieping en een vaste dakopbouw met directe toegang naar het privédakterras en de algemene daktuin op de 4e verdieping. Alle verdiepingen hebben fraaie plafondhoogtes met ramen van vloer tot plafond. De woning maakt onderdeel uit van het representatieve nieuwbouwproject "De Zalmhaven" welke bestaat uit 3 losse woontorens waarvan de hoogste 215 meter hoog is. Op de plint bevinden zich de herenhuizen, ieder met een eigen entree vanaf de straat en grenzend aan het parkje van de Gedempte Zalmhaven met diverse zit- en speelgelegenheden. Al met al is deze instapklaare woning daardoor het ideale (toekomstige) gezinshuis.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2022
- Eigen grond
- Energielabel A+ (rentekorting hypotheek mogelijk)
- Woonoppervlakte circa 133 m²
- Inhoud circa 496 m³
- De V.v.E. is zeer actief, de huidige bijdrage is circa € 235,- per maand
- Het betreft 3 appartementsrechten (woning, parkeerplaats en berging)
- Vloerverwarming en warmwatervoorziening door middel van WKO-installatie (warmte- en koudeopslag)
- De woning is volledig geïsoleerd volgens de laatste maatstaven (o.a. driedubbel HR-glas en warmteterugwinsysteem)
- Alle verdiepingen zijn voorzien van een smaakvolle visgraat laminaatvloer en vergelijkbare trapbekleding
- De privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage is apart te koop
- Aparte privéberging in de onderbouw met een hoogte van circa 3.30m
- Gemeenschappelijke fietsenstallingen en afvalruimten aanwezig
- Oplevering in overleg.



Kenmerken

Aanvaarding

Prijs	€ 849.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Gedempte Zalmhaven 478
Postcode	3016 DT
Plaats	Rotterdam

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	496 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	5
Voorzieningen	Frans balkon, tv kabel, glasvezel kabel

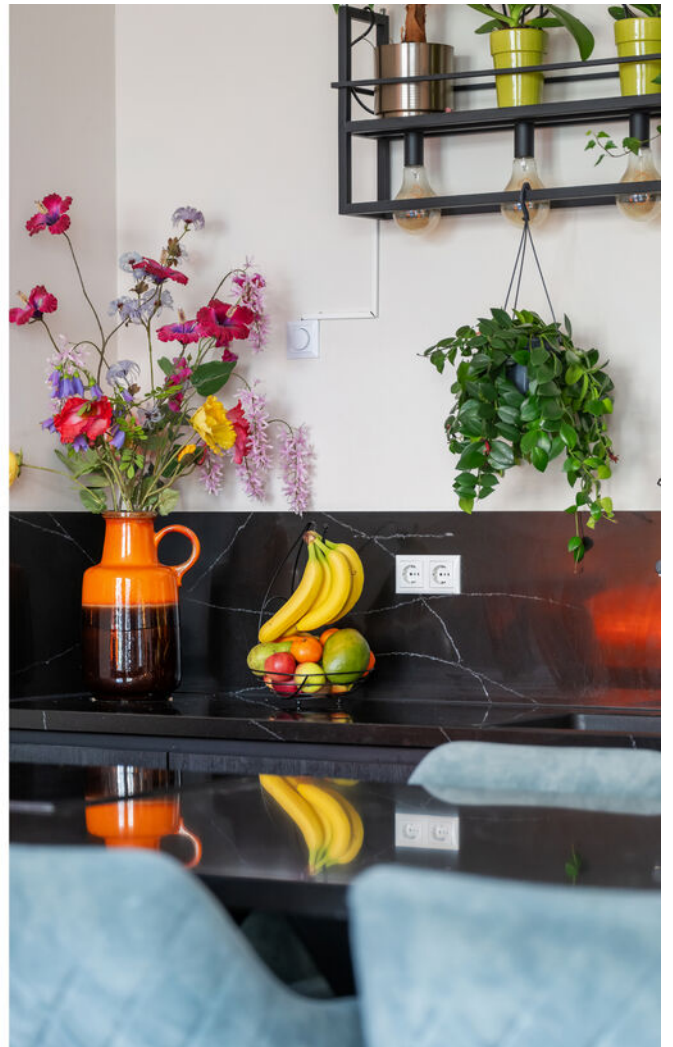
Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Bestaande bouw
Verwarming	Vloerverwarming geheel, aardwarmte

Buitenruimte

Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Balkon	Dakterrass
Tuin	Geen tuin
Achtertuint	Gezamenlijke daktuin
Schuur	Box























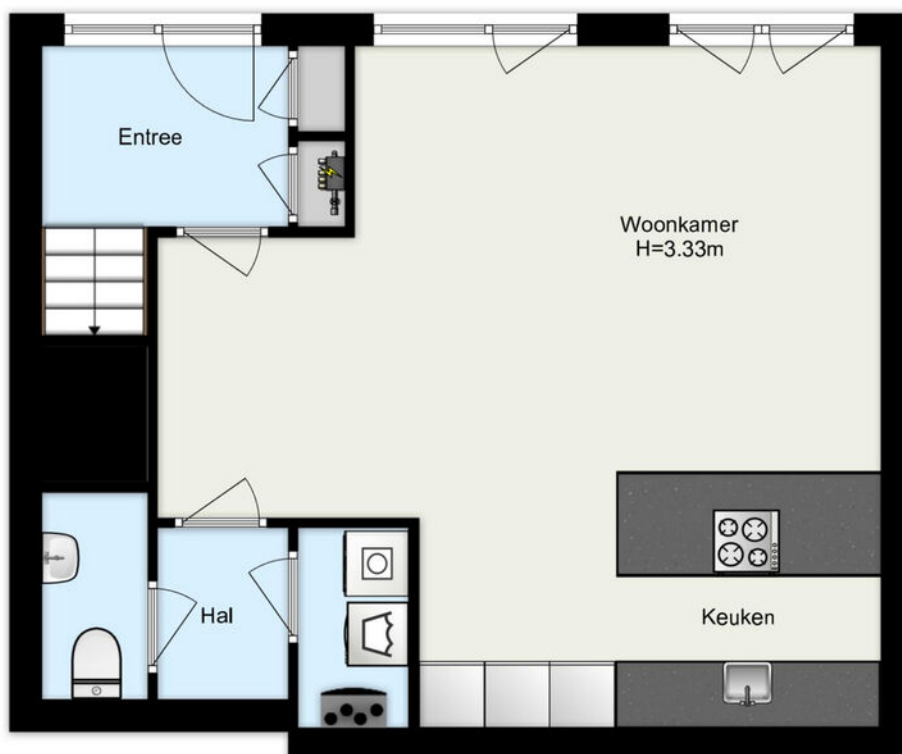




2.78 m 4.83 m

1.66 m
2.57 m
1.89 m

1.44 m



6.26 m

0.97 m 1.19 m 1.01 m 4.24 m

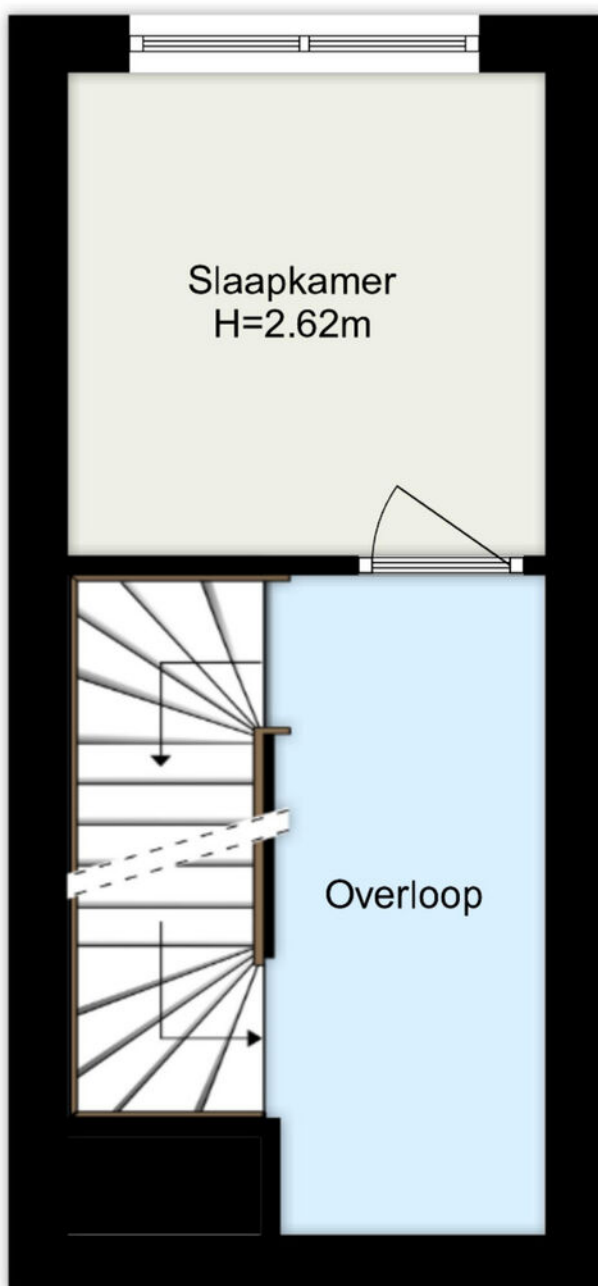
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



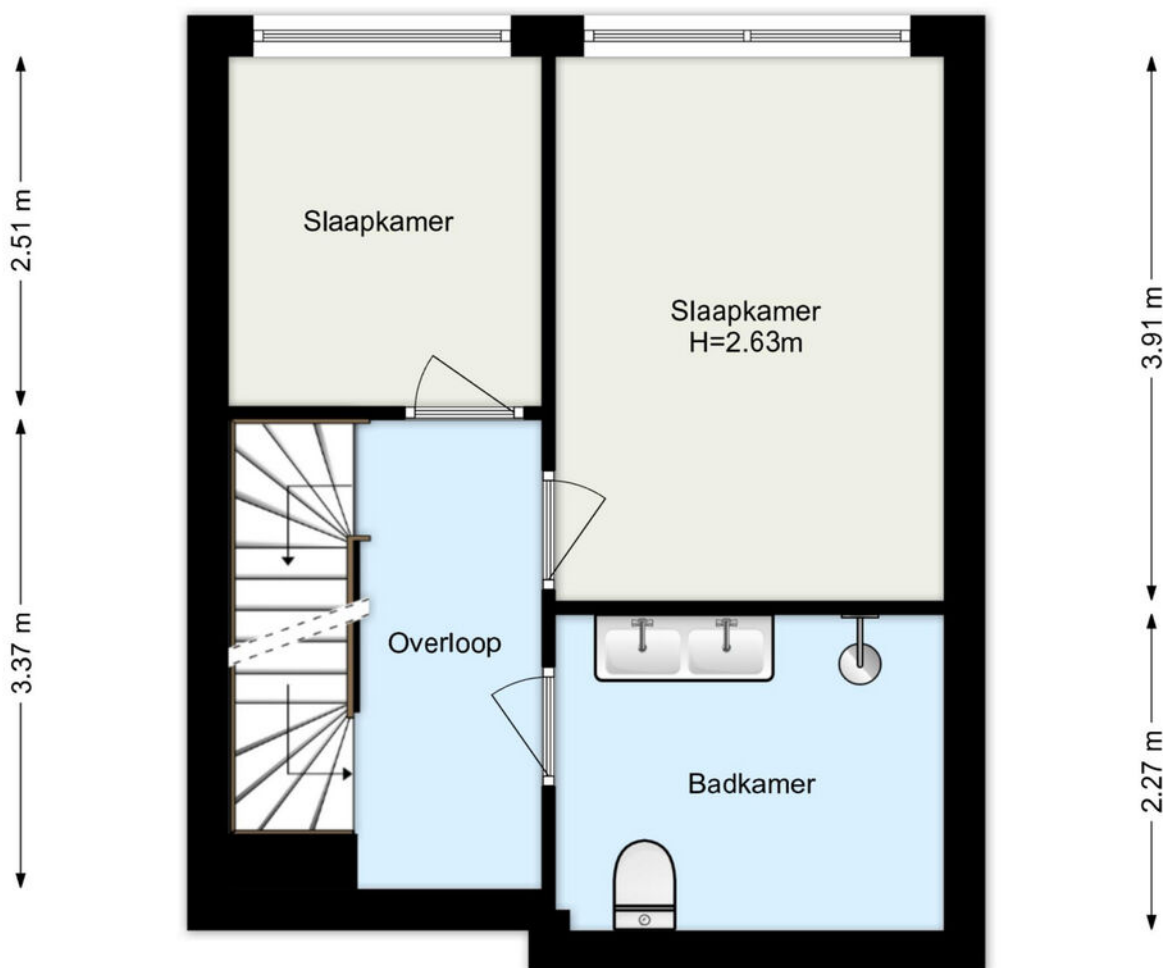
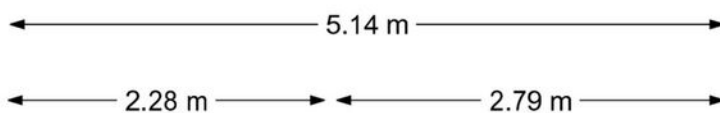
2.46 m

2.49 m
3.40 m



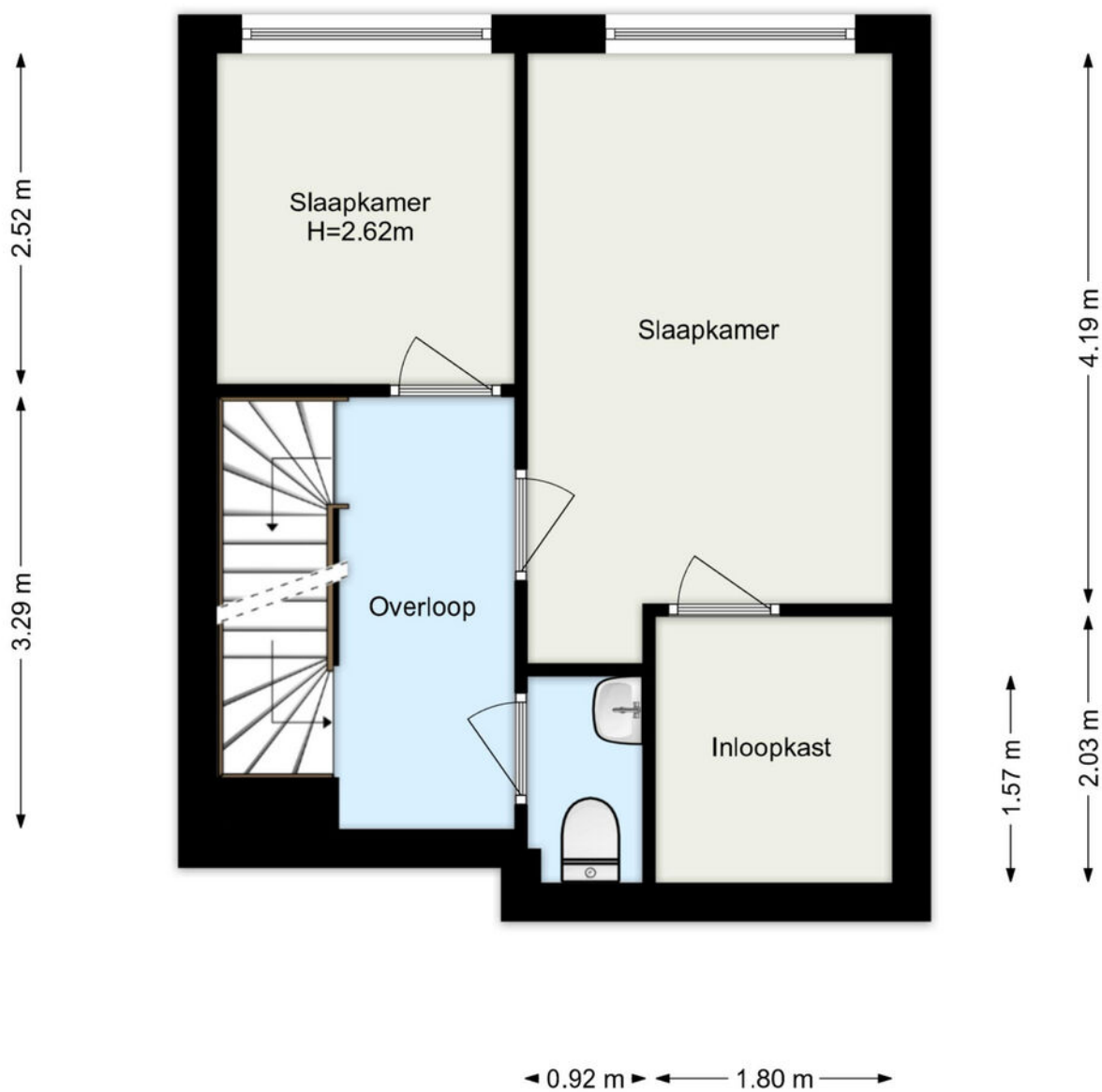
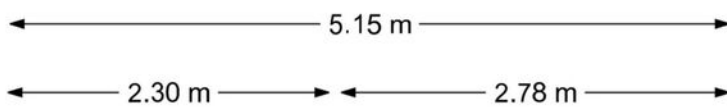
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

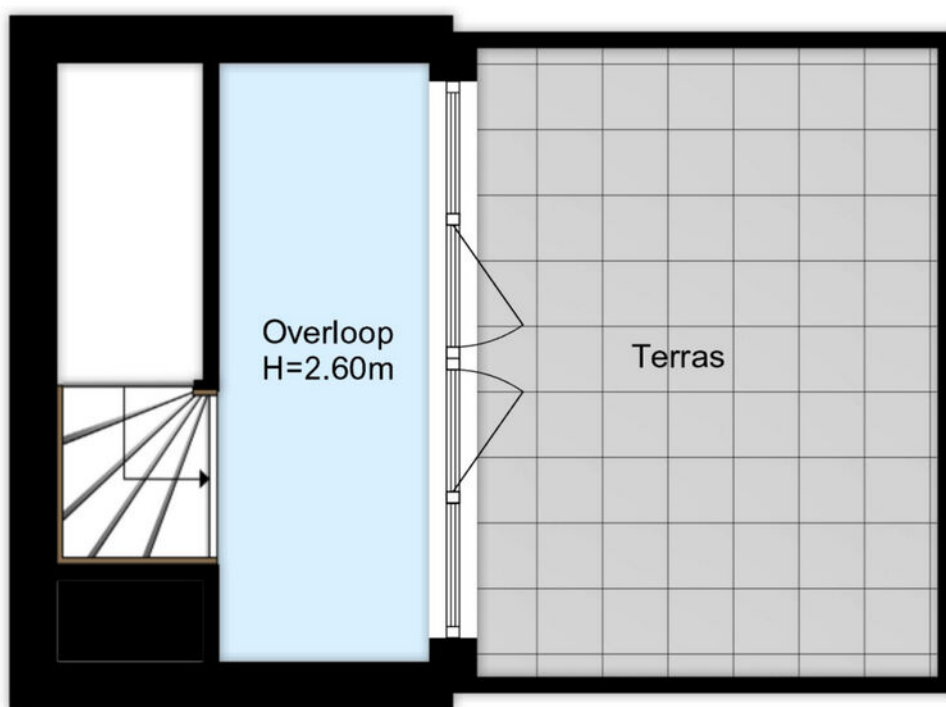


← 2.30 m →

← 2.85 m →

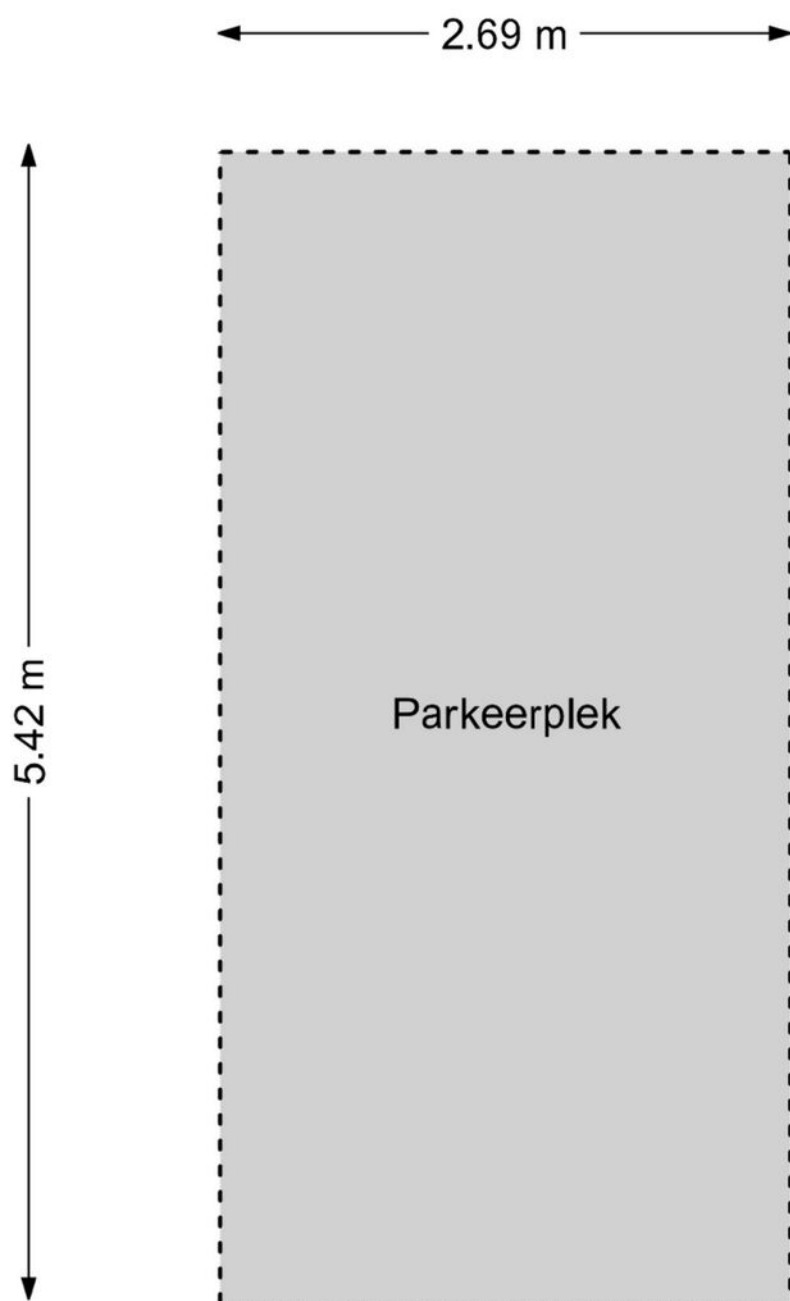
↑ 3.70 m ↓

↑ 3.10 m ↓



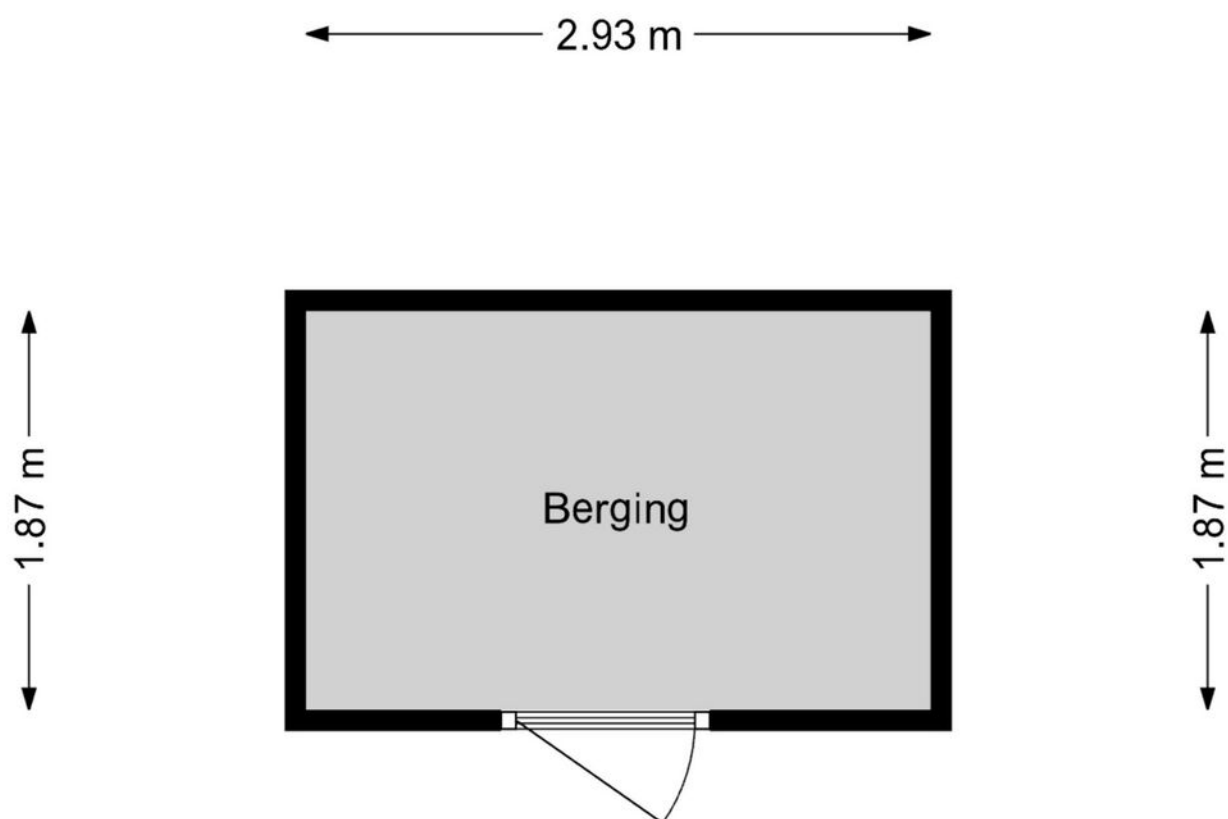
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Rotterdam
Kadastrale aanduiding Gemeente code	
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	-
Kadastraal perceel (nummer)	2330
Kadastraal sectie	AG

Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie AG

Perceel 2324

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Woning verkopen?

Bij Rijndelta Makelaars begrijpen we dat het verkopen van je woning een belangrijke en soms complexe stap is. Ons team van ervaren verkoopmakelaars heeft uitgebreide kennis van de Rotterdamse vastgoedmarkt. Wij helpen je niet alleen bij het bepalen van de juiste verkoopprijs, maar zorgen er ook voor dat je woning onder de juiste voorwaarden en aan de juiste koper wordt verkocht. Wij zijn sinds 1972 meegegroeid met de ontwikkelingen van Rotterdam en hebben daarom een uitgebreid netwerk.

- ✓ **50 jaar ervaring**
- ✓ **Gekwalificeerde en gecertificeerde makelaars**
- ✓ **Aangesloten bij de NVM, NRVt en het NWWI**



Woning kopen?

Bij Rijndelta is een huis kopen geen sprong in het diepe. Ons team van ervaren en gecertificeerde aankoopmakelaars heeft diepgaande kennis van de woningmarkt in Rotterdam en omgeving. Dit stelt ons in staat om jou optimaal te ondersteunen bij het vinden van de juiste woning voor jouw situatie en budget. We zijn altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en zorgen ervoor dat je altijd een stap voor blijft.

Taxatie aanvragen

Onze erkende taxateurs beginnen met een grondige inspectie van je woning. Ze kijken naar de locatie, de staat van onderhoud, de grootte van het perceel en de woning en vergelijken je woning met recente verkoopprijzen in de regio. Vervolgens stellen ze een gedetailleerd taxatierapport op, dat je inzicht geeft in de waarde van je woning. Dit rapport kun je gebruiken voor bijvoorbeeld hypotheekaanvragen, verkoop, of andere juridische doeleinden.

- ✓ **Betrouwbare woningwaarde**
- ✓ **Nodig voor hypotheek**
- ✓ **Houvast bij beslissingen**

Ons team

Ons karakter uit zich in een daadkrachtige werkwijze, oplossingsgerichtheid en betrokkenheid. Eerlijkheid, discretie en integriteit is wat we beloven aan én waarmaken naar onze cliënten. Naast de aansluiting bij de NVM, NRVt en het NWWI zijn onze makelaars gekwalificeerd en gecertificeerd om onze deskundigheid te kunnen waarborgen. Met ruim 50 jaar aan ervaring bieden wij full-service dienstverlening bij de aankoop en verkoop van een woning in en rondom Rotterdam.



Olaf Reimers

NVM Register-Makelaar (RM)
Register-Taxateur (RT)
o.reimers@rijndelta.com



Nicoline Hordijk

NVM Register-Makelaar (KRM)
n.hordijk@rijndelta.com



Patrick van Bueren

Makelaar | Adviseur
p.vanbueren@rijndelta.com



Juriaan Kok

NVM Register-Makelaar (RM)
j.kok@rijndelta.com



Nicole Mariman

Secretariaat
info@rijndelta.com
secretariaat@rijndelta.com



Helen de Goeijen

Secretariaat
info@rijndelta.com
secretariaat@rijndelta.com



Paul Priester

Binnendienst medewerker
secretariaat@rijndelta.com



Fleur Hoogeveen

Content marketing



Liza Dikkerboom

Content marketing

We vertellen met liefde over de plekken met karakter

Mis niks en volg ons daarom op Instagram. Lees ook over deze plekken en de wijken op rijndelta.com



Zwaanshals

Bakkit in Rotterdam Noord biedt een unieke combinatie van croissantlekkernijen, beaked goods en hoogwaardige coffee.



Centrum

Juni wijn- en kaasbar, wat begon met diners in hun woonkamer voor vrienden, groeide via cateringklussen en een pop-up uit tot iets waar heel Rotterdam inmiddels van mee kan genieten.



Kralingen

In een filterversie of gemaakt van zelfgebrande bonen. Bij SpiceKix op de Vlietlaan 14 in Kralingen vind je een zeer gevarieerd aanbod van bonen om zelf thuis te branden of om vers mee te nemen.



Kralingen

Geen boot, wel varen. Dat is de speelse naam van het sloepenbedrijf van Laurens Kamerling.



Centrum

Bij Harvest komen goede koffie, goed eten en goede service samen.



Oude Noorden

Wolly aan de waterkant serveert een All-day breakfast op de meest zonnige hoek van Rotterdam-Noord.

Wonen in het Scheepvaartkwartier van Rotterdam

Het Scheepvaartkwartier met haar statige Parklaan, de pittoreske Veerhaven en de prachtige kades is een wijk met historie, op loopafstand van stadscentrum van Rotterdam.



Er is sprake van een uitstekende mix tussen wonen, werken en ontspannen. Naast hoogwaardige horeca is er een ruim aanbod van kunst en cultuur in onder andere het Wereldmuseum, Boymans van Beuningen, het Depot en de Kunsthal. Door de ligging in een groene en waterrijke omgeving bij Het Park en de kade langs de Maas maakt dit de sfeer gemoedelijk doch bruisend. De wijk is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer: zowel een watertaxi, tram- als bushalte bevinden zich op loopafstand, net als metrostation Leuvehaven met een aansluiting naar Rotterdam CS.





Veerkade 9
3016 DE Rotterdam
+31 (0)10 413 24 60
info@rijndelta.com
rijndelta.com

