

**VOOR  
BERG**

*makelaars*

010-2650040  
rotterdam@voorberg.nl  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)



# KAPPEYNestraat 3 A

## ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 615.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
89 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
0 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
339 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1937

**ENERGIELABEL**  
A

# OMSCHRIJVING

Stijlvol en luxe verbouwde vierkamer benedenwoning (energielabel A) met voor- en achtertuin

Aan de Kappeynestraat 3A in Rotterdam bevindt zich deze bijzonder fraaie vierkamer benedenwoning van ca. 89m<sup>2</sup>, die in 2022 volledig en hoogwaardig is verbouwd. Authentieke jaren '30 details worden hier gecombineerd met een chique afwerking en modern wooncomfort. Het gehele appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Met zowel een voor- als achtertuin en maar liefst drie slaapkamers betreft het een unieke, instapklare woning die aan de hand van de presentatie al direct een sterke indruk achterlaat, laat staan wanneer je de woning gezien hebt. Zeker weten dat je er op slag verliefd op bent!

## Locatie

De Kappeynestraat is een rustige en voor auto's doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, terwijl alle stedelijke voorzieningen zich binnen handbereik bevinden. Het Centraal Station, diverse winkels, horecagelegenheden en het Vroesepark liggen op loopafstand. Bovendien zijn uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar, wat deze locatie zowel centraal als uiterst praktisch maakt.

## Indeling

Via de karakteristieke voordeur betreed je de sfeervolle hal met originele jaren '30 tegels. Hier vind je twee praktische opbergkasten en een toiletruimte met een hangend toilet.

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne, strak vormgegeven woon-eetkeuken met een kookeiland en luxe inbouwapparatuur. De keuken is uitgerust met onder andere een Bora kookplaat, Quooker, Bosch vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie en beschikt bovendien over airconditioning.

Aangrenzend bevindt zich het eetgedeelte, die dankzij de open indeling naadloos overloopt in de rest van de leefruimte. Vanuit zowel de keuken als het eetgedeelte heb je een prettig zicht op de

voortuin: een heerlijke plek om 's ochtends in de zon van een kop koffie te genieten.

Achter stijlvolle industriële taatsdeuren bevindt zich de lichte woonkamer aan de achterzijde van de woning. Openslaande deuren bieden direct toegang tot het zonnige terras en de achtertuin op het zuidwesten. Dit vormt een perfecte verlenging van de leefruimte en nodigt uit tot ontspannen, genieten van de middagzon en lange zomeravonden.

Aan de achterzijde is tevens een slaap-werkkamer gelegen, met directe toegang tot de tuin. Deze kamer is door middel van klassieke en-suite deuren van de woonkamer gescheiden.

De luxe badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, meubel met dubbele wastafel en hangend toilet. Ook hier ontbreekt de vloerverwarming niet.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer. Deze ruimte is ook voorzien van airconditioning, een grote inbouwkast met daarin onder andere aansluitingen voor wasmachine en droger.

In het souterrain bevindt zich nog een slaapkamer: een volwaardige en multifunctionele ruimte met inbouwkasten en airconditioning: ideaal als slaap-, hobby- of logeerkamer.

#### Bijzonderheden

- Volledig geïsoleerd;
- Alle ruimtes zijn voorzien van visgraat pvc met band en bies en vloerverwarming;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 89 m<sup>2</sup>;
- Achtertuin op het zuidwesten van 32m<sup>2</sup>;
- Voortuin 48 m<sup>2</sup>;
- Totaal oppervlakte tuin 80m<sup>2</sup>;
- Zonnige voor- en achtertuin;
- In 2022 volledig luxe verbouwd (gedetailleerde omschrijving is bijgevoegd in Move);
- Chique en hoogwaardige afwerking;
- Naast de woonkamer en woon-eetkeuken 3 slaapkamers, waarvan één in het souterrain;
- Actieve VvE, 8 leden, maandelijkse servicekosten €150,- (met MJOP);
- Warm water en verwarming door middel van HR-combiketel (bouwjaar 2022) ;
- Volledig voorzien van airconditioning;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Aanvaarding in overleg.

#### BIEDLOGBOEK

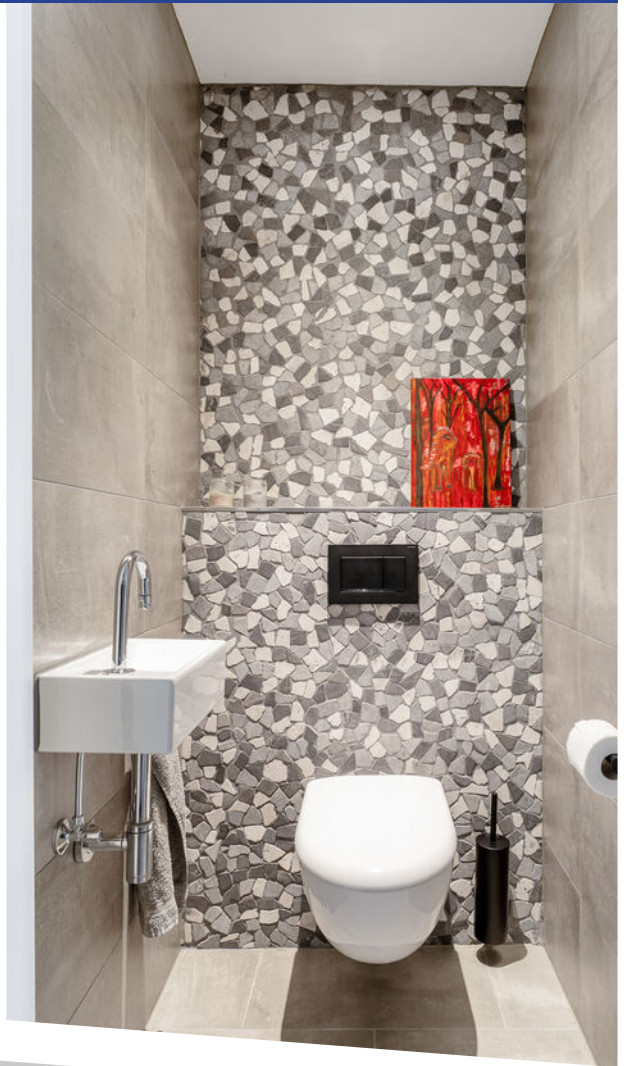
Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account.

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 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.



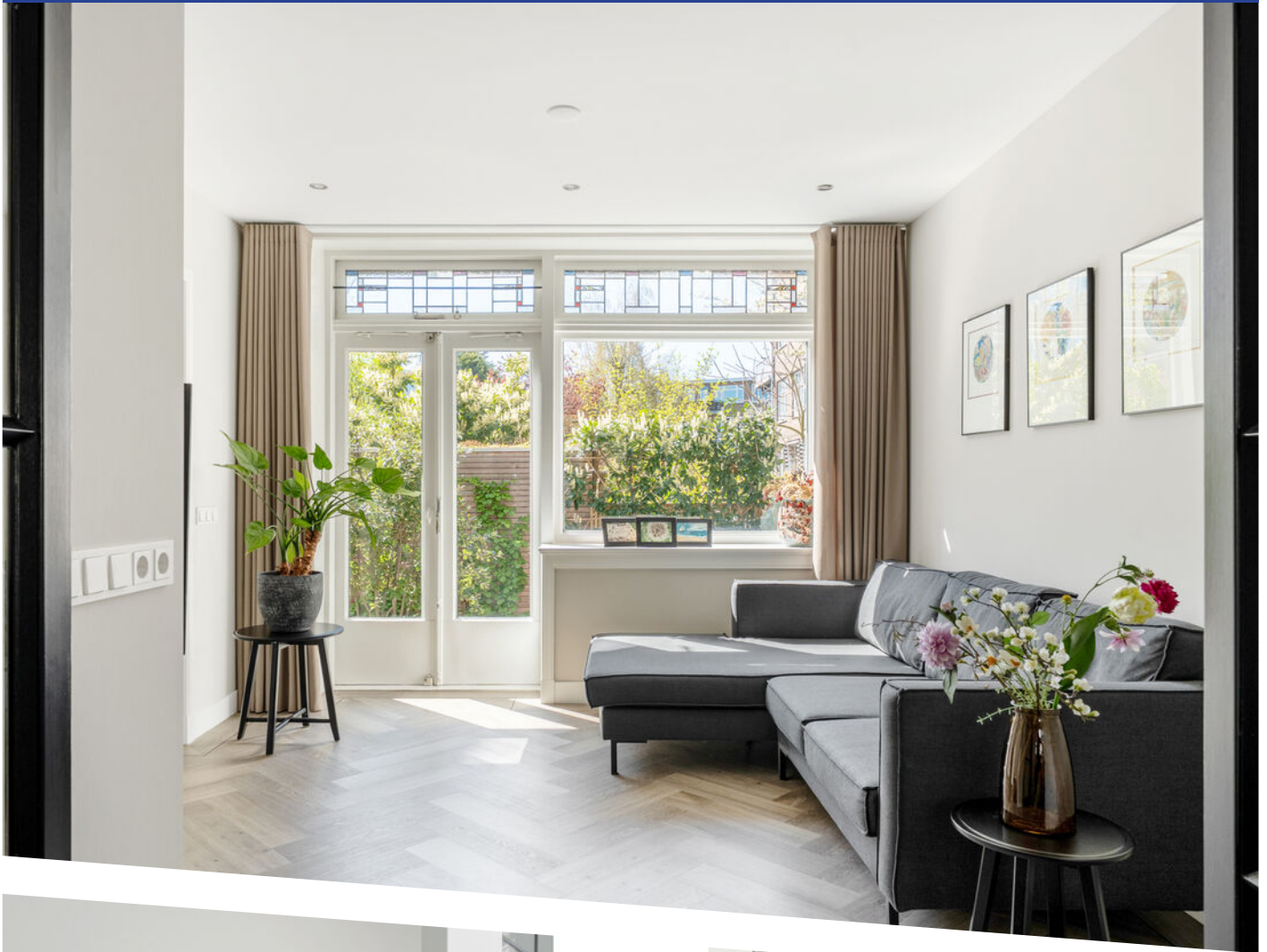










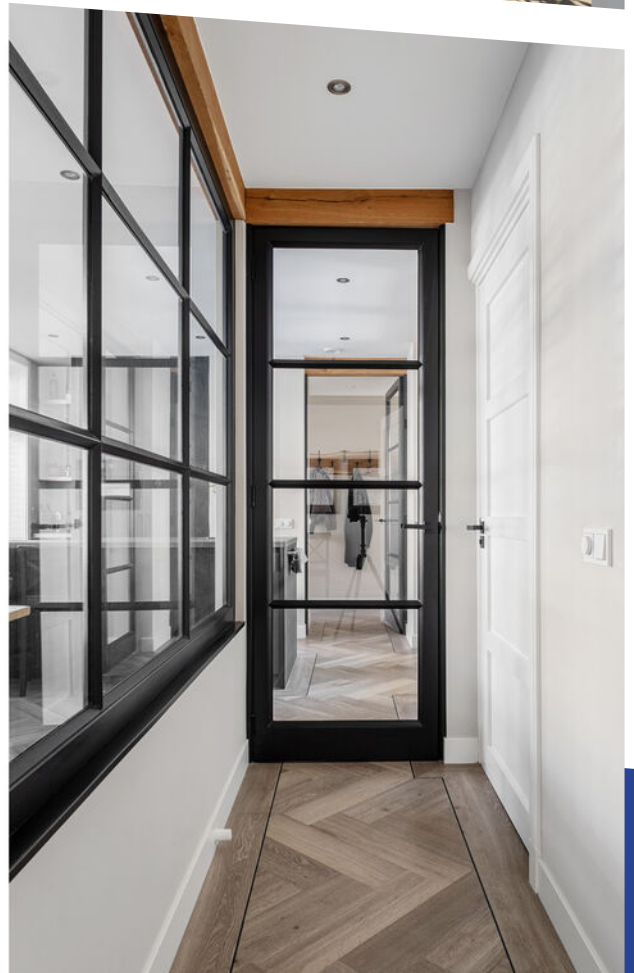








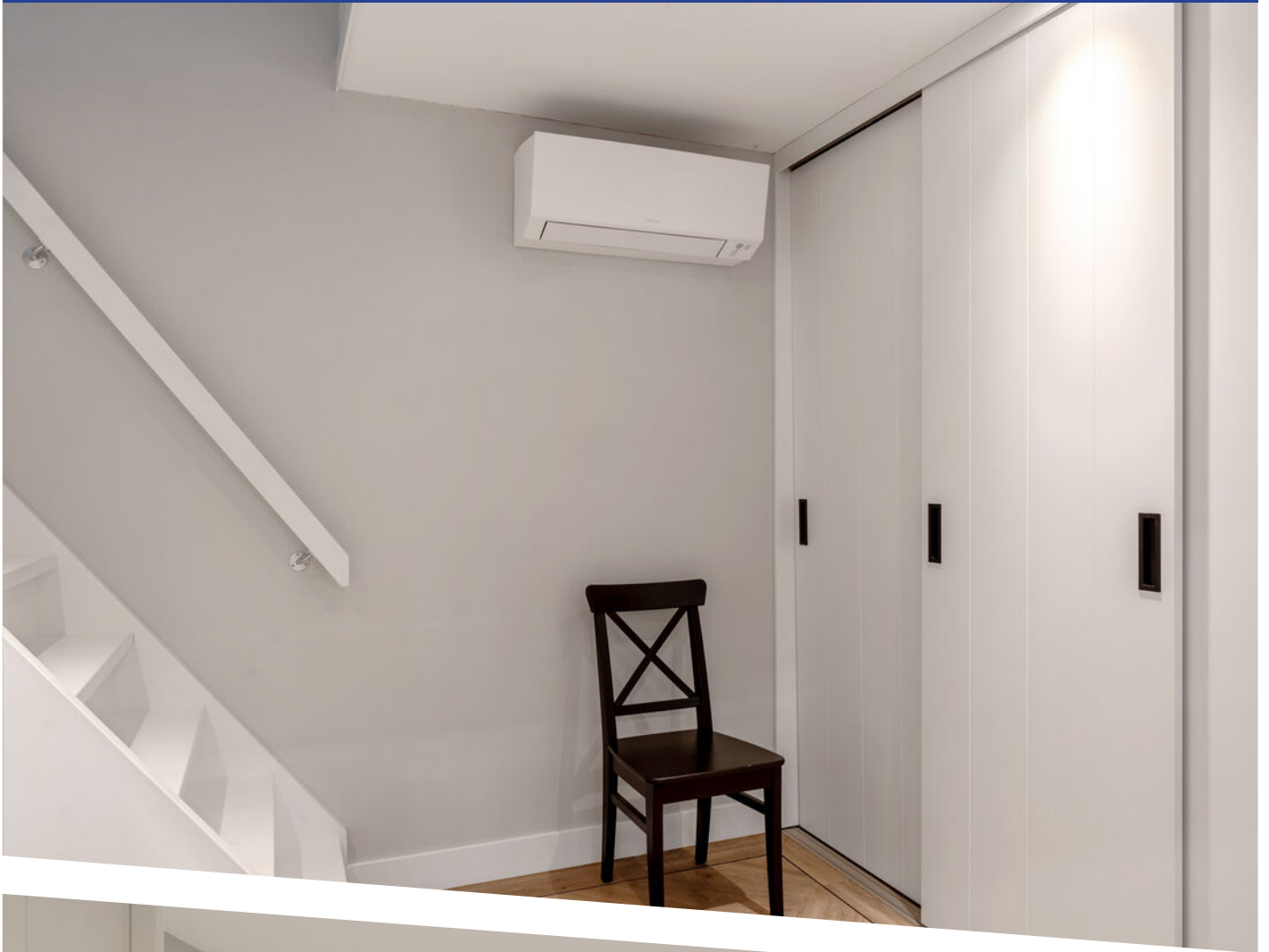
























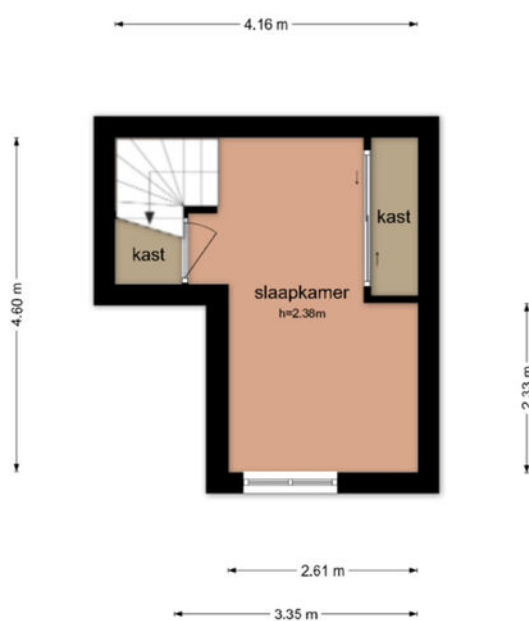


Kappeynestraat 3A - Rotterdam  
Begane Grond



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

Kappeynestraat 3A - Rotterdam  
Souterrain



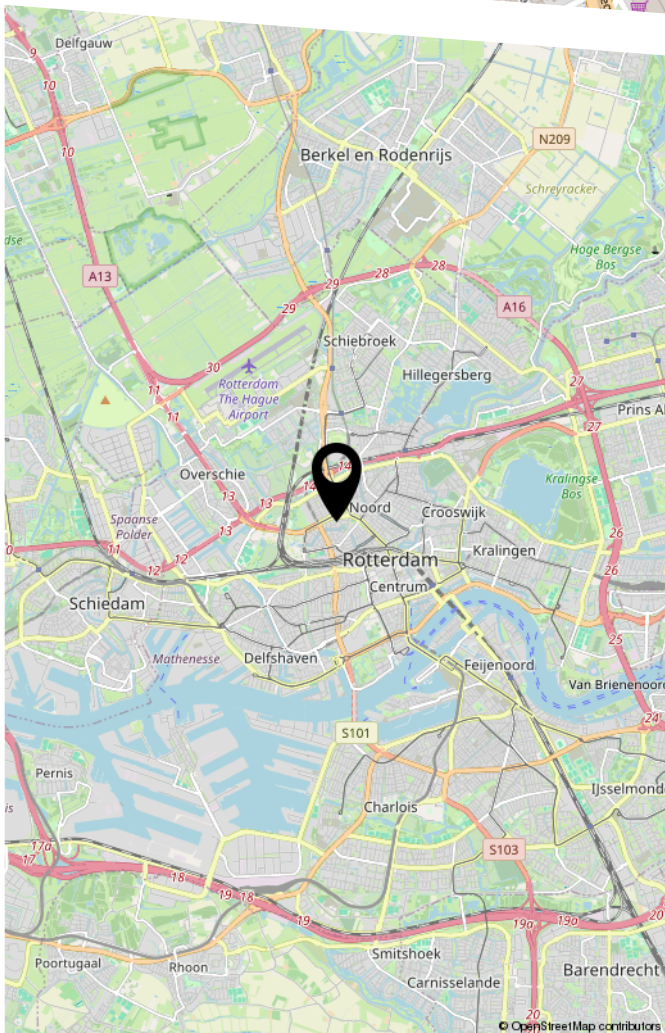
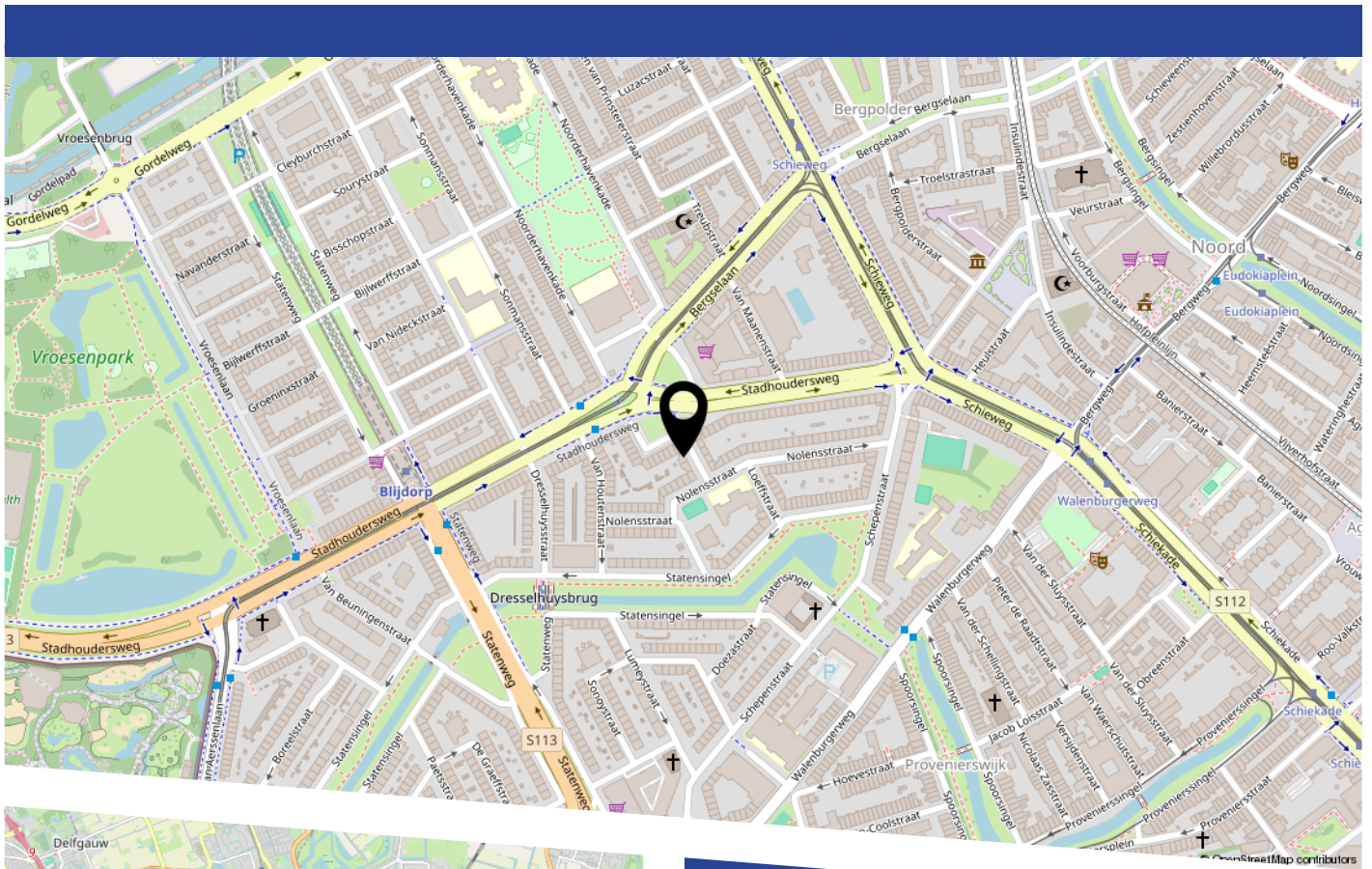
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectienco.nl

Kappeynestraat 3A - Rotterdam  
Tuin



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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken keuken	X		
- Boekenplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC visgraatvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**kappeynestraat3 a.nl**

VOOR  
BERG  
makelaars

Kappeynestraat 3 A, 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