

**VOOR  
BERG**

*makelaars*

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



# VLIESRIDDERSTRAAT 9 B 01

## ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.

# KENMERKEN



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

**KAMERS**  
5

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

**BOUWJAAR**  
1933

**ENERGIELABEL**  
C

# OMSCHRIJVING

Royale dubbele bovenwoning van ca. 112 m<sup>2</sup> met 4 kamers, balkon en energielabel C in geliefd Blijdorp

In een rustige straat in het populaire Blijdorp ligt deze karakteristieke dubbele bovenwoning van circa 112 m<sup>2</sup>, verdeeld over de eerste en derde verdieping van een charmant jaren '30-pand. De woning beschikt over een royale woonkamer en eetkamer en-suite, vier kamers, een balkon aan de achterzijde en een praktische indeling met veel bergruimte. Dankzij de fijne lichtinval, authentieke sfeer en centrale ligging is dit een ideale woning voor gezinnen of woningzoekers die ruim willen wonen nabij het centrum van Rotterdam.

## Ligging

De woning is gelegen in het geliefde Blijdorp, een populaire en groene wijk nabij het Vroesepark, Diergaarde Blijdorp, diverse winkels, horecagelegenheden en openbaar vervoer. Zowel Rotterdam Centraal als het stadscentrum zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook uitvalswegen richting A13 en A20 zijn gunstig gelegen.

## Indeling:

De eerste verdieping beschikt over een ruime woonkamer aan de voorzijde met grote raampartijen en een aparte eetkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon. De gesloten keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de centrale hal zijn meerdere vaste kasten bereikbaar evenals het separate toilet.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer voorzien van douche, wastafel en tweede toilet. In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig. Dankzij de slimme indeling is er volop ruimte voor slapen, werken of hobby's.

De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing, met uitzondering van de balkonramen. De voor- en bovenkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, de achterkozijnen in hout. De woning wordt verwarmd middels een Intergas HRE 28/24 cv-

ketel uit 2019, welke in juli 2025 nog professioneel is onderhouden. Daarnaast is het schuine dak rond 2013 geïsoleerd. Het appartement beschikt over energielabel C.

De kleinschalige VvE bestaat uit drie appartementsrechten, is actief en beschikt over een reservefonds van circa € 12.828,-. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 90,-.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 112 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op eigen grond;
- Dubbele bovenwoning verdeeld over twee verdiepingen;
- Vier kamers;
- Balkon aan de achterzijde;
- Energielabel C;
- Warm water en verwarming middels HR-Combiketel (Intergas HRE 28/24 uit 2019);
- CV onderhouden in juli 2025;
- Elektrische vloerverwarming in badkamer;
- Dakisolatie aangebracht rond 2013;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Actieve kleinschalige VvE met 3 appartementsrechten;
- VvE-bijdrage € 90,- per maand;
- Er zal een niet-feitelijke bewoningsclausule en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- Oplevering in overleg is mogelijk op zeer korte termijn.

## Biedlogboek

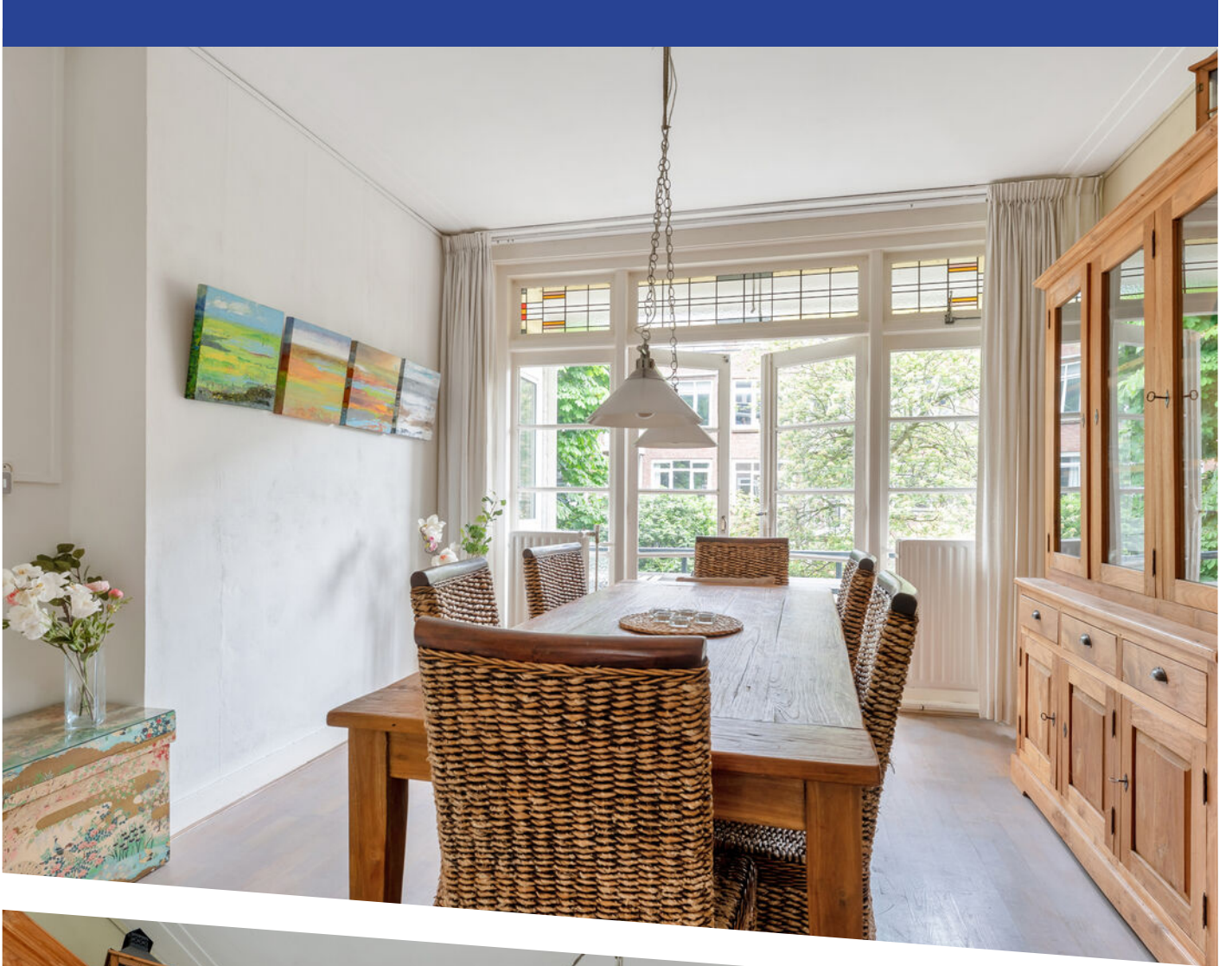
Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen.

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 gebaseerd op de NEN2580. 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.





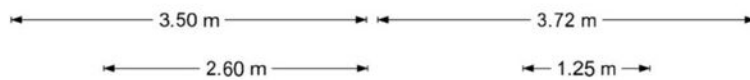
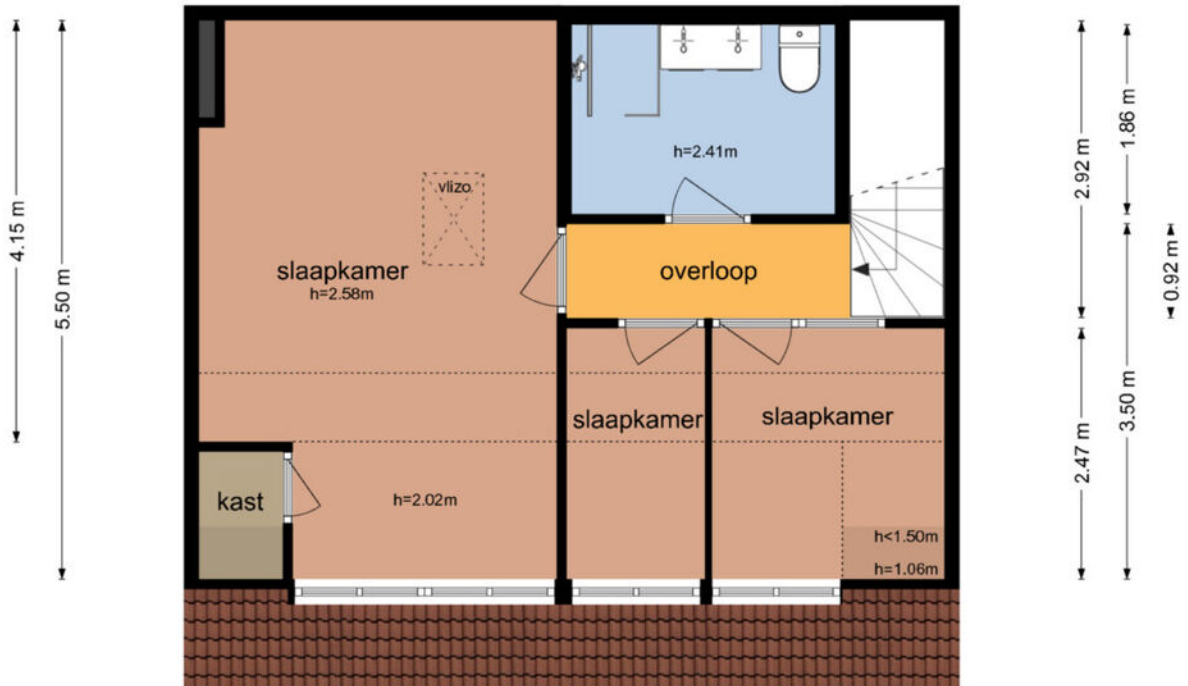
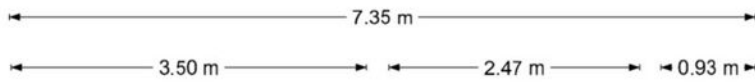


Vliesridderstraat 9 B01 - Rotterdam  
Eerste Verdieping



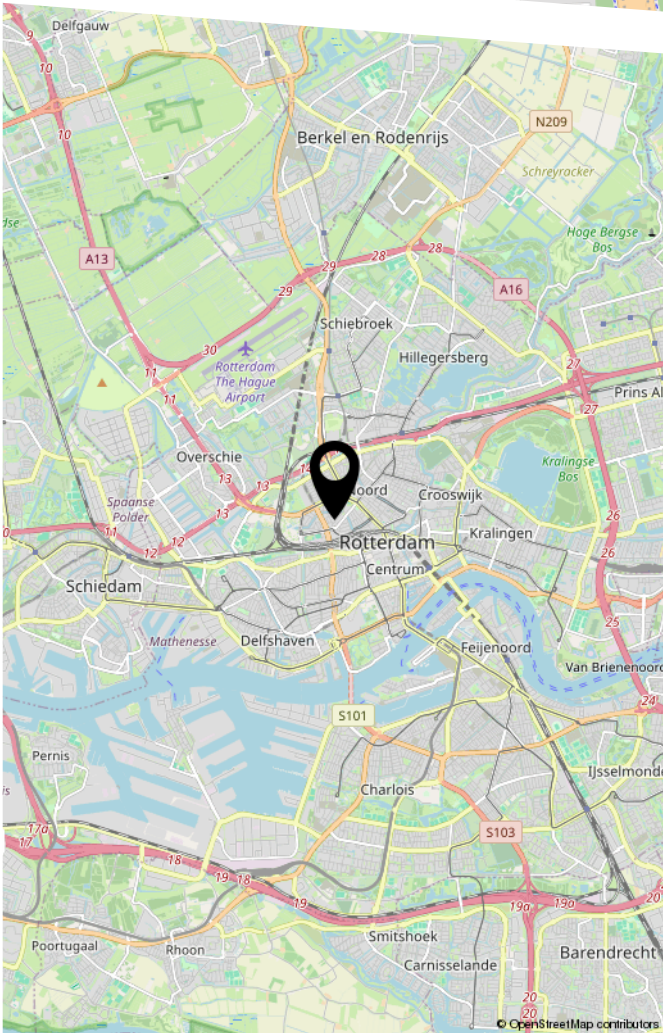
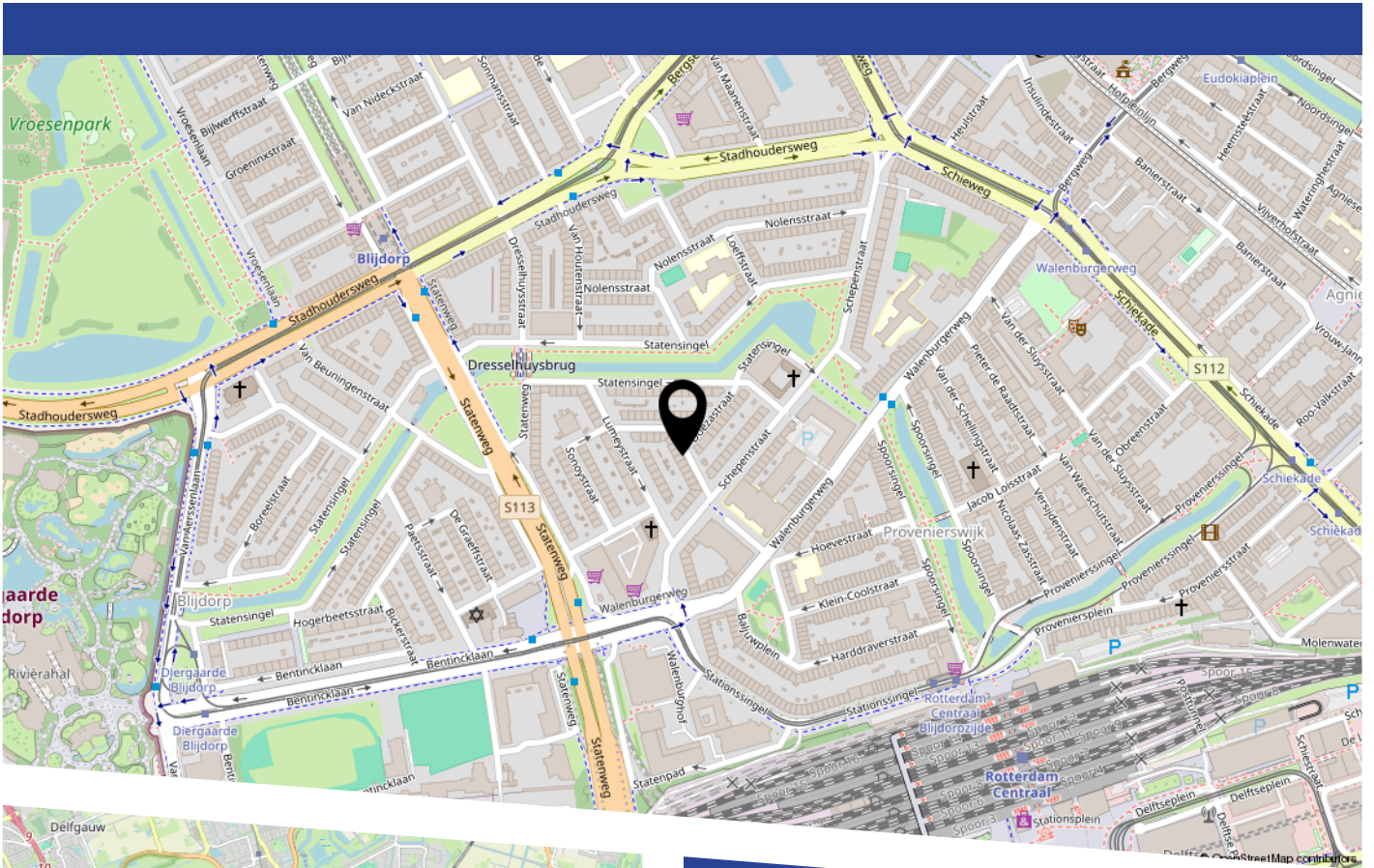
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Vliesridderstraat 9 B01 - Rotterdam  
3e Verdieping



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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Daarnaast kan de gehele inboedel overgenomen worden inclusief alles wat aanwezig is in het huis. Dit betekent al het meubilair en alle inhoud zoals servies, apparaten, etc. Uitzondering hierop zijn de schilderijen en de radio.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**vliesridderstraat9 b 01.nl**

VOOR  
BERG  
makelaars

Vliesridderstraat 9 B 01, 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