



## Nieuwe Binnenweg 440 A 01, 3023 EX Rotterdam

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Omschrijving

In het hart van Rotterdam-West, aan de levendige Nieuwe Binnenweg, is dit charmante 2-kamerappartement te koop. De karakteristieke gevel, de fraaie hoogte, de stijlplafonds en het glas-in-lood herinneren nog aan het oorspronkelijke bouwjaar, maar tegelijkertijd heb je hier een comfortabele starterswoning te pakken die zonder gedoe te betrekken is: wat dacht je van een luxe keuken (2021), modern sanitair, glad gestucte wanden en een mooie massief houten vloer? Het op het zuidoosten gelegen balkon maakt het plaatje compleet!

Dit is de ideale woning voor starters die willen genieten van het stadsleven maar zich ook willen kunnen terugtrekken in hun comfortabele, stijlvolle woning. Maar ook als je er graag op uit gaat zit je hier top! Je woont hier tenslotte aan de Nieuwe Binnenweg, dus hier valt er van alles te ontdekken op het gebied van restaurants, café's en de net even anders-dan-anders winkels.

Wat dacht je van een ontbijt bij By Jarmusch, daarna shoppen bij leuke boetieks zoals I Love Retro, Aloha Vintage en Hutspot, een koffietje met taart bij Koekela, boeken snuffelen bij Van Gennep of spullen voor je balkon uitzoeken bij Stek? Lunch doe je bij Steijn en 's avonds kun je nog een filmpje pakken bij KINO - of toch een borrel bij Café Bakeliet?

Direct over de brug loop je het prachtige Delfshaven in. Deze historische plek laat zien hoe Rotterdam er vroeger uit zag, de charmante geveltjes zorgen voor een gemoedelijke sfeer. 's Zomers kun je heerlijk langs de kade zitten - bijvoorbeeld op het zonnige terras van Soif. Hou je van kunst & cultuur? Geniet van podiumkunst bij Altstadt, ga eens kijken bij het door vrijwilligers opgeknapte Prinses theater (het oudste nog bestaande theater van Rotterdam, in Neorenaissance-stijl) of stap eens binnen bij één van de vele ateliers en galeries die deze buurt rijk is. Nog niet uitgekeken? Het Museumpark (met de Kunsthal en het nieuwe Depot) bereik je op de fiets in 5 minuten.

Even snel boodschappen doen? Geen probleem: je loopt gewoon even naar de Albert Heijn, de Lidl, de Ekoplaza of één de vele avondwinkels en toko's in de buurt. Een rondje hardlopen (of gewoon even een frisse neus halen) doe je in Het Park, het Roel Langerakpark of dichterbij aan de statige Heemraadsingel.

Met de bereikbaarheid is hier natuurlijk ook niets mis: op de fiets ben je met 8 minuten bij de Koopgoot en in 10 minuten op Rotterdam Centraal. Met de auto zit je in 6 á 7 minuten op de A13 of de A20.

Dus: op zoek naar een stijlvolle, comfortabele woning én de ultieme Rotterdamse ervaring? Bel ons snel voor een afspraak!



#### INDELING:

Begane grond: gezamenlijke entree, trapopgang;

Eerste verdieping: entree appartement, gang, toegang tot de woonkamer (ca. 27,1m<sup>2</sup>). Hier vallen de fraaie plafondhoogte, het stijlplafond en het glas-in-lood op.

Dichte keuken aan de achterzijde, met moderne L-vormige opstelling (v.v. composiet blad, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, combioven met hetelucht, koelkast met vriesvak, vaatwasser & Quooker), CV-opstelling en deur naar het balkon.

De slaapkamer (ca. 3.83 x 2.78 m, met openslaande deuren naar het balkon) is gelegen aan de rustige achterzijde van het appartement en bereikbaar via zowel de gang als de woonkamer.

Via de gang toegang tot de moderne, fris ogende badkamer met wastafel, inloopdouche en aansluiting voor de wasmachine. Het toilet (met hangend closet en fonteintje) zit apart, wel zo prettig.

Het balkon aan de achterzijde ligt op het zuidoosten, hierdoor zit je op een mooie dag van het grootste deel van de dag heerlijk uit de wind en in de zon.

#### BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 56m<sup>2</sup>;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 5m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 209m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: ca. 1902;
- verwarming en warm water middels CV-HR-Combiketel (Remeha Avanta, 2021);
- vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing (HR++) in houten kozijnwerk;
- het buitenschilderwerk dateert van 2023;
- de meterkast is in 2021 vervangen;
- VvE-bijdrage: € 75,-/maand;
- de woning wordt verkocht met een ouderdoms- & een niet-bewoningsclausule;

Overweeg je deze woning aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 300.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 209 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 56 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1902
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Voorzetramen
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

## Locatie

Nieuwe Binnenweg 440 A 01  
3023 EX ROTTERDAM



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's





## Foto's





## Foto's

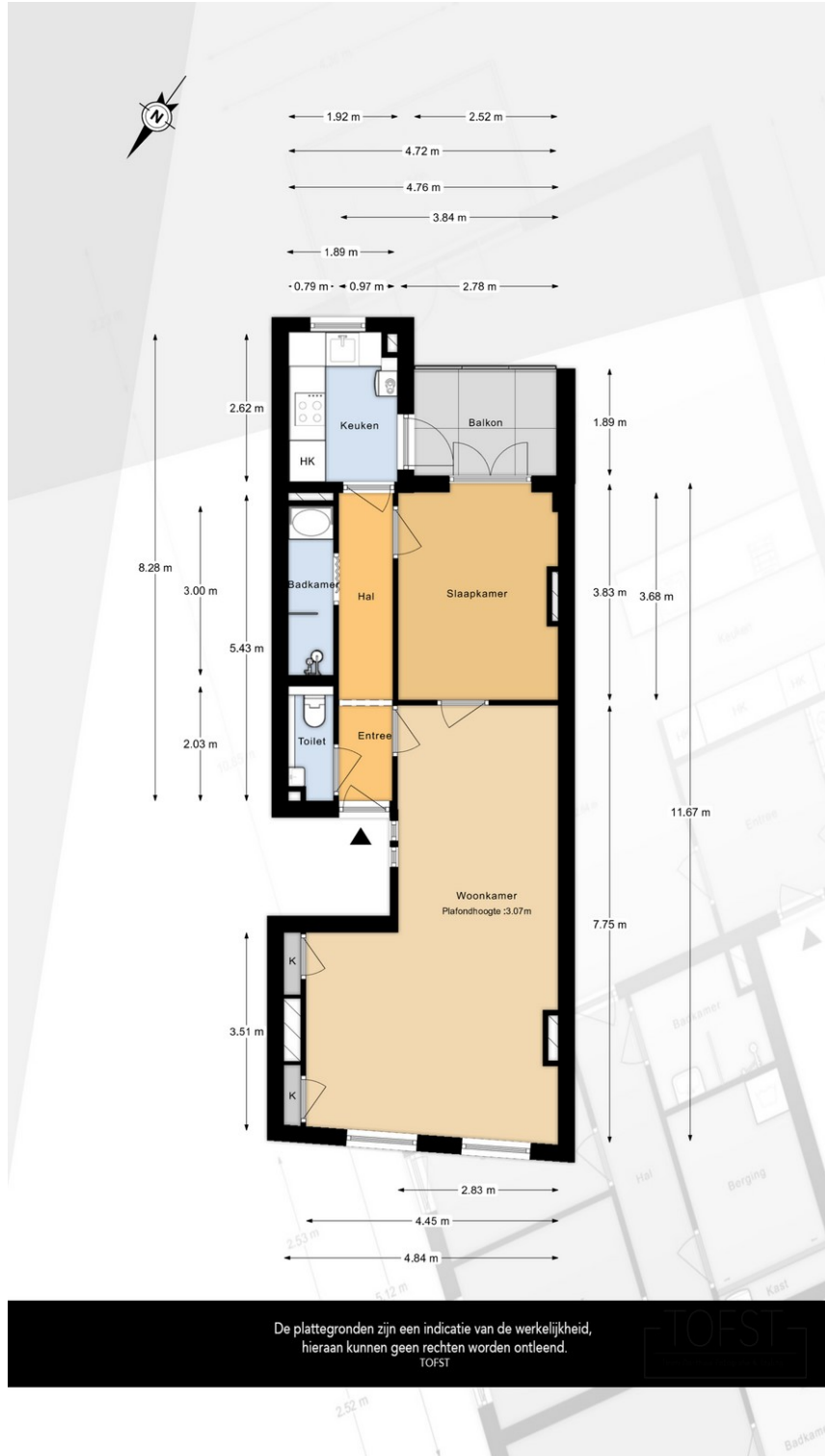


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





# Plattegrond



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)

