



Siciliëboulevard 250 F, 3059 XT Rotterdam

€ 895.000,- k.k.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH ROTTERDAM
010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Wat een geweldig uitzicht! Soms is één blik voldoende om te weten dat een woning anders is dan alle andere. Dit goed onderhouden 4- kamer appartement in het complex Newport Kopenhagen is daar een perfect voorbeeld van. Op comfortabele hoogte boven de boulevard, op de vierde verdieping, ontvouwt zich een uitzicht dat zich uitstrekt over de Zevenhuizerplas, de Eendragtspolder en de skyline van Rotterdam. Hier begint de dag met de eerste zonnestrallen die op het water glinsteren en eindigt hij met een horizon die langzaam van kleur verandert totdat de zon langzaam ondergaat. En iedere zonsondergang is weer anders. Met een woonoppervlakte van maar liefst 144 m² biedt deze woning een zeldzame combinatie van ruimte, rust en moderne comfort. Daarbij beschikt het appartement over een eigen berging en een parkeerplaats in de inpandige parkeerkelder; waardevolle toevoegingen die het woonplezier en gemak van deze bijzondere woning compleet maakt.

Zodra je binnenstapt, valt direct op hoe royaal de vertrekken zijn opgezet. De leefruimtes sluiten naadloos op elkaar aan en worden versterkt door de grote raampartijen, die niet alleen zorgen voor veel daglicht, maar ook voortdurend de aandacht vestigen op wat zich buiten afspeelt. Of het nu een zonnige zomerdag is waarop de bootjes over de plas varen of een winterse ochtend waarop het water bijna spiegelglad ligt; het uitzicht vormt hier een integraal onderdeel van het wonen. Daarnaast biedt de woning alle ingrediënten voor comfortabel en onbezorgd wonen. Met drie volwaardige slaapkamers is er bovendien volop flexibiliteit voor verschillende woonwensen. Of je nu behoefte hebt aan extra ruimte voor een gezin, een comfortabele thuiswerkplek of een logeerkamer voor familie en vrienden; hier behoort het allemaal tot de mogelijkheden.

De ligging in Nesselande maakt het plaatje compleet. Deze jonge en populaire woonwijk staat bekend om haar unieke ligging aan het water en de ontspannen sfeer. Vanuit huis wandel je zo langs de boulevard of richting het strand van de Zevenhuizerplas. Je kunt heerlijk wandelen en fietsen rondom de plas en langs de Rotte(meren). Voor dagelijkse voorzieningen hoef je nooit ver weg; winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Rotterdam is uitstekend bereikbaar, waardoor je profiteert van de rust van buiten de stad zonder de dynamiek van de stad te missen. Wil je met de auto weg? De snelwegen A12 en A20 bevinden zich op slechts vijf minuten rijden.

Kortom, een uitzonderlijk ruim appartement aan de boulevard met een fenomenaal uitzicht op de Zevenhuizerplas!

Nieuwsgierig geworden? Maak nu een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat wonen aan de Siciliëboulevard zo bijzonder maakt.

INDELING

Begane grond

Gesloten portiek v.v. bellentableau, intercom, trappenhuis en lift.

Onderbouw (-1)

Eigen inpandige berging en parkeerplaats.

4e verdieping

Centrale entree/hal met meterkast van waaruit alle ruimten in de woning te bereiken zijn. Aan de voorzijde gesitueerde slaapkamer met draai-kiepraam. Aan de achterzijde gesitueerde living met toegang tot het op het westen gelegen balkon d.m.v. een dubbele schuifdeur. De open keuken bestaat uit een kookeiland met separate



wandopstelling. Het spoeliland heeft een composiet werkblad en is naast veel bergruimte v.v. een spoelbak met mengkraan en een praktische ontbijtbar. De wandopstelling heeft ook een composiet blad en is naast veel bergruimte v.v. inductiekookplaat (4 kookzones) met geïntegreerde kookplaatafzuiging, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine. De keuken is volledig v.v. Siemens apparatuur. Badkamer met inloopdouche, hangend closet en dubbele wastafel met planchet en spiegel. Aan de achterzijde gelegen tweede en derde slaapkamer met schuifpui naar het balkon. In de hal bevindt zich ook nog een separaat toilet v.v. hangend closet en fonteintje. De gehele verdieping (uitgezonderd de natte ruimtes) is v.v. een nette pvc-vloer met vloerverwarming.

BIJZONDERHEDEN

- Een uitzonderlijk ruim vier-kamer-appartement aan de boulevard met een fenomenaal uitzicht op de Zevenhuizerplas!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 2021.
- Energielabel A+.
- Volledig geïsoleerd en v.v. hardhouten kozijnen met HR++-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Balansventilatie met warmte-terug-win systeem.
- Glasvezelaansluiting.
- Lichte living met dubbele schuifdeur naar het ruime balkon.
- Moderne keuken met ontbijtbar en volledig v.v. Siemens-inbouwapparatuur.
- Groot balkon gelegen op het westen met een schitterend uitzicht op de Zevenhuizerplas.
- Eigen inpandige berging en parkeerplaats in het complex.
- Gelegen in modern appartementencomplex aan de Siciliëboulevard in Nesselande, direct aan de Zevenhuizerplas.
- Actieve en goed functionerende Verenigingen van Eigenaars (VvE).
- Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel ca. € 375,- (woning met berging en parkeerplaats).
- Ligging op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen aan de boulevard en het Maltaplein, zoals twee supermarkten en restaurants. Diverse speeltuinen, scholen en kinderdagverblijven zijn in de nabije omgeving aanwezig.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (metrostation Nesselande) en diverse uitvalswegen (N219, A12, A20) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

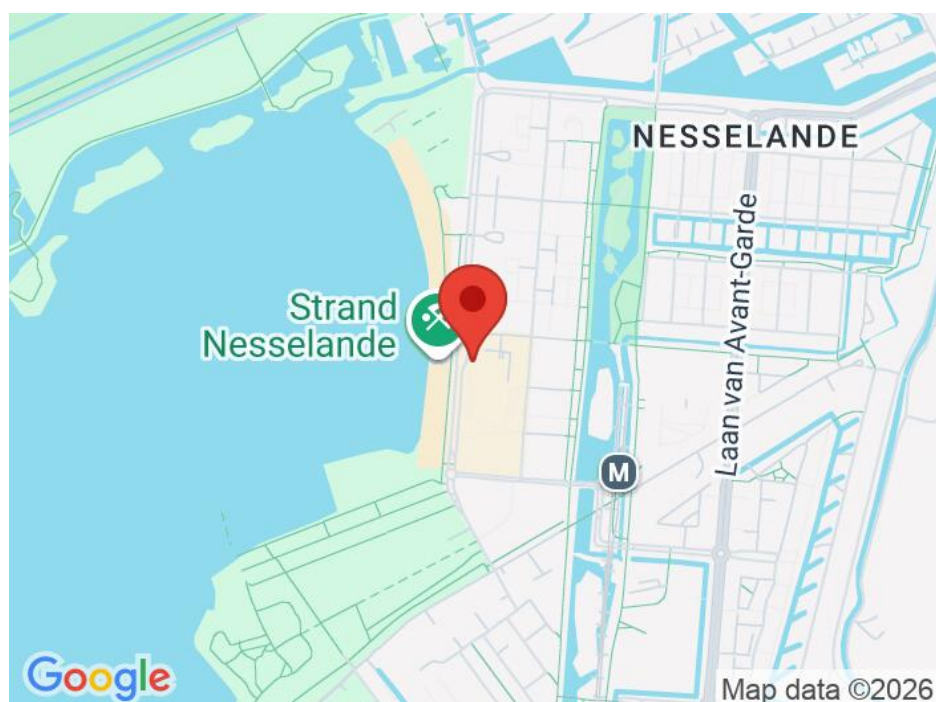
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,- k.k.
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 441 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 144 m ²
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	: Parkeerkelder ca. 11 m ²
Energielabel	: A+
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Siciliëboulevard 250 F
3059 XT ROTTERDAM

































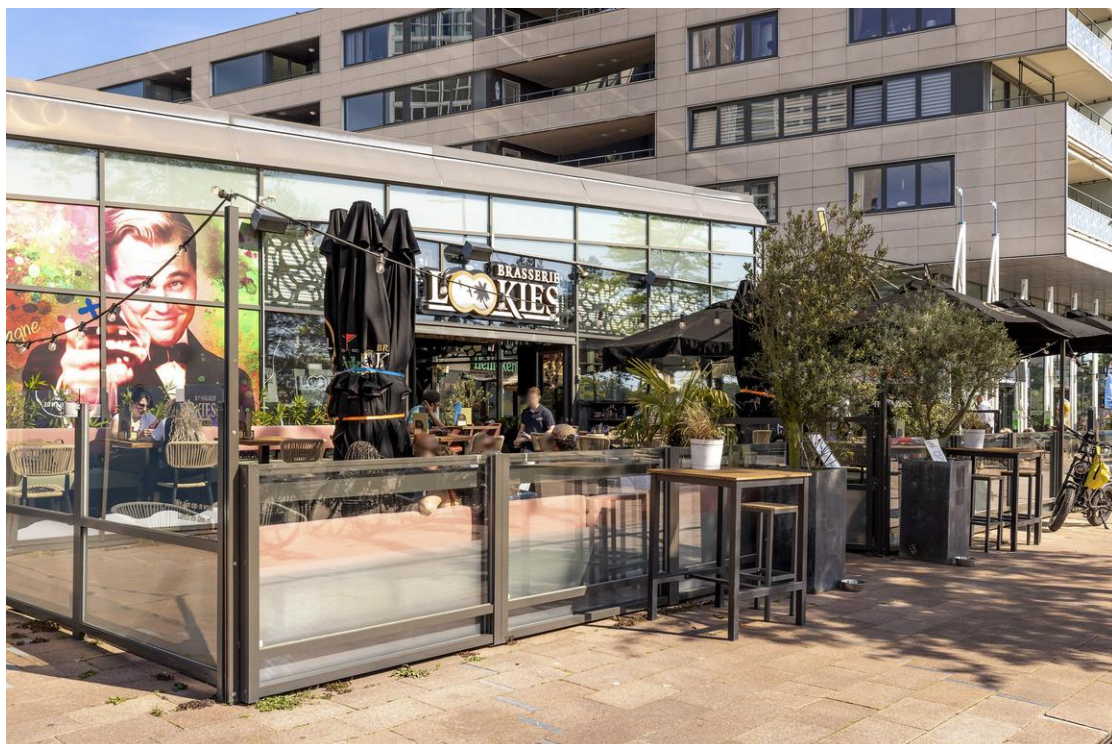










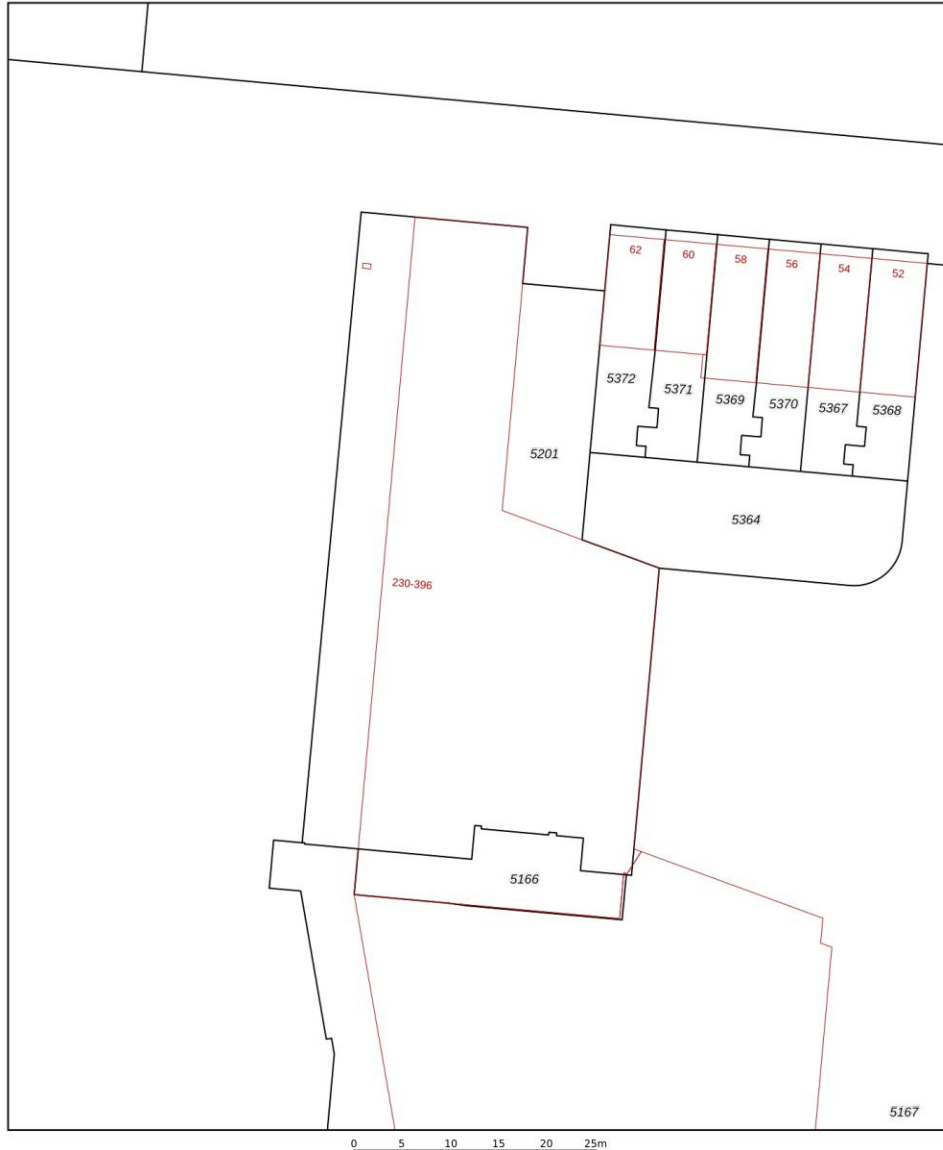




Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5201	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

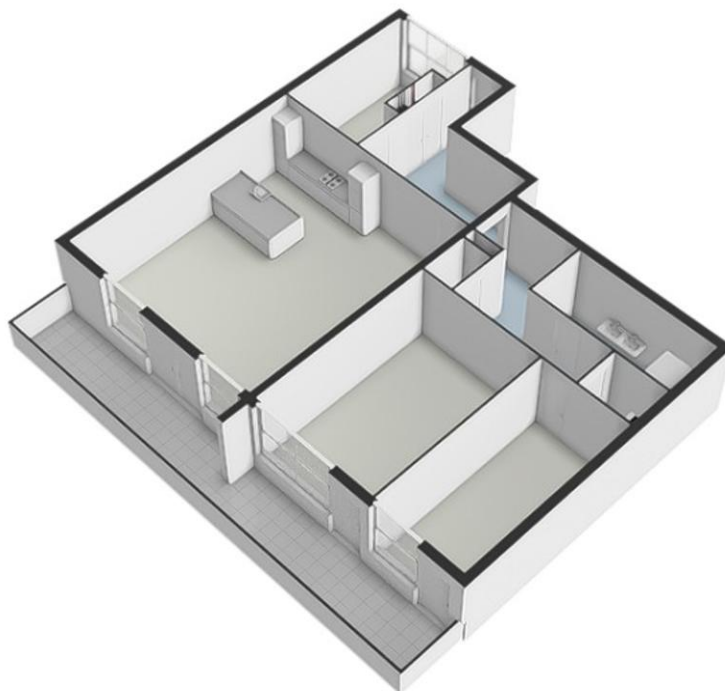


Plattegrond | 4e verdieping

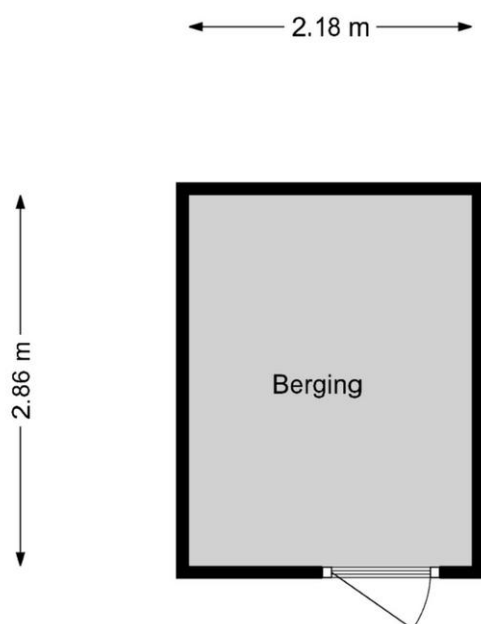


www.frame-motion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | 4e verdieping



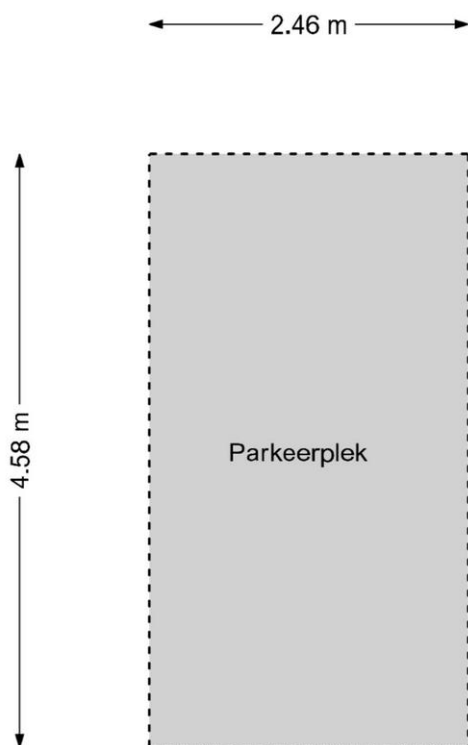
Plattegrond | Berging



www.framemotion.nl

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

Plattegrond | Parkeerplaats



www.framemotion.nl

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

Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

