



## **Vierambachtsstraat 55 B, 3022 AD Rotterdam**

**Vraagprijs € 297.500,- k.k.**

**D&S Makelaardij B.V.**  
Land van Belofte 50  
3111 NW, SCHIEDAM  
Tel: 010 473 75 55  
Fax: 010 204 50 50  
E-mail: [info@densmakelaars.nl](mailto:info@densmakelaars.nl)  
[www.densmakelaars.nl](http://www.densmakelaars.nl)

## Omschrijving

Modern en licht 3-kamerbenedenwoning met energielabel A in het Nieuwe Westen

In de karakteristieke vooroorlogse wijk het Nieuwe Westen bevindt zich deze ruim opgezette en modern afgewerkte 3-kamerbenedenwoning met energielabel A. De woning is gerealiseerd in een getransformeerde voormalige winkelruimte en combineert een eigentijdse afwerking met een comfortabele indeling. Een instapklare woning waar licht, ruimte en modern wooncomfort samenkomen.

Via de straatzijde bereik je de woning middels een eigen entree. Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval in de woonkamer op. De ruime leefruimte staat in open verbinding met de keuken, die is uitgevoerd in een moderne licht taupe kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur van Inventum, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Vanuit de woonkamer bereik je de hal die toegang geeft tot de overige vertrekken. Het separate toilet is modern uitgevoerd en voorzien van een fonteintje. De badkamer is strak afgewerkt in wit- en natuurgrijs tinten en volledig betegeld. Hier bevinden zich een inloofdouche met glazen wand, een wastafelmeubel, een designradiator en mechanische ventilatie. In een aparte kast is de CV-opstelling gesitueerd.

Aan de achterzijde van de woning liggen twee slaapkamers. Vanuit de grootste slaapkamer heb je toegang tot het achtergelegen terras, een fijne buitenruimte die tevens zorgt voor extra lichtinval.

Centrale ligging met alles binnen handbereik

Het Nieuwe Westen staat bekend om zijn levendige, multiculturele sfeer en de combinatie van gezellige winkelstraten met de rust en charme van de singels en lanen. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden, waaronder het populaire Café Steijn. Voor ontspanning en groen liggen het Heemraadspark, het Museumpark en Het Park op korte afstand.

Het centrum van Rotterdam is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. Daarnaast is de woning uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, met bus- en tramhaltes en het Centraal Station in de nabijheid. Ook de uitvalswegen A13 en A20 zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Kortom: een modern en instapklaar appartement op een centrale locatie in Rotterdam, ideaal voor wie comfortabel en energiezuinig wil wonen in een karaktervolle stadswijk.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1910, gemoderniseerd in 2020;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 72 m<sup>2</sup>;
- Balkon gelegen op het noorden;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel Intergas bouwjaar 2023;
- Actieve VvE opgericht sinds 2024, maandelijkse bijdrage € 173,86;
- Projectnotaris van toepassing: Van den Eerenbeemt Notarissen;
- Niet-bewonersclausules van toepassing, derhalve geen vragenlijst en lijst van roerende zaken aanwezig;
- Ouderdom en asbest clausule van toepassing;
- As is, where is clausule van toepassing;
- Oplevering kan snel.

Het meetrapport is opgesteld conform de BBMI (Branche Brede Meetinstructie). 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.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Doch aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee?

## Kenmerken

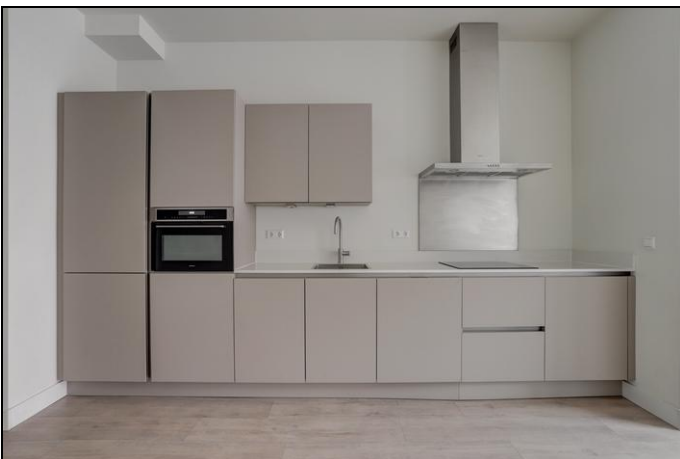
Vraagprijs	€ 297.500,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	289 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	72 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Portiekwoning
Bouwjaar	1910, getransformeerd 2022/2023
Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint 23 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas Xtreme 30 (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Locatie

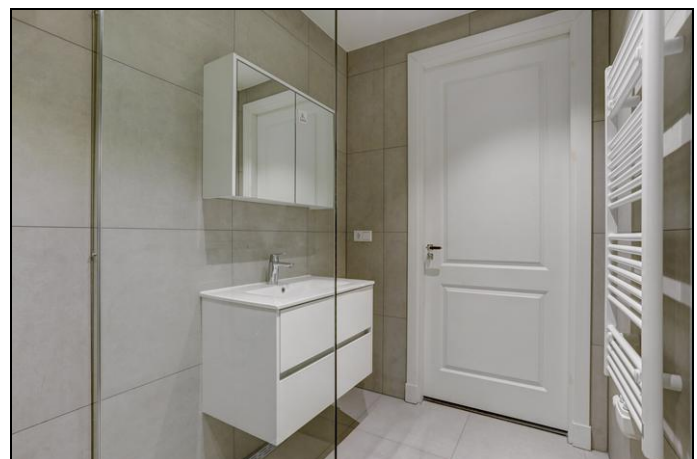
Vierambachtsstraat 55 B  
3022 AD ROTTERDAM



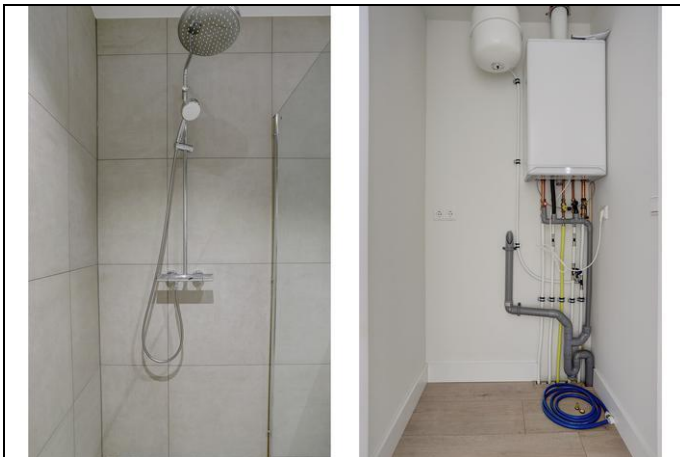
## Foto's



## Foto's



## Foto's



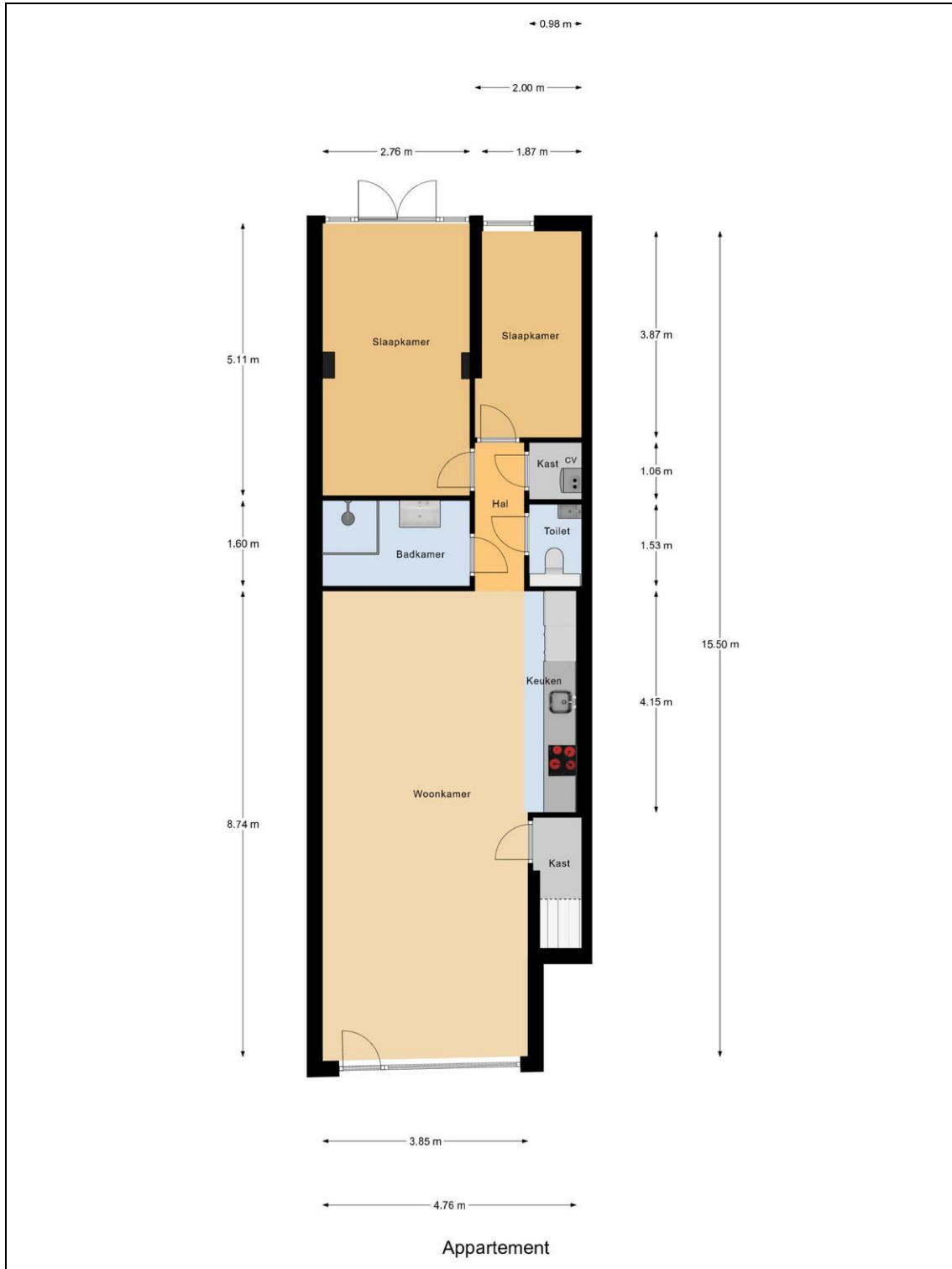
## Foto's



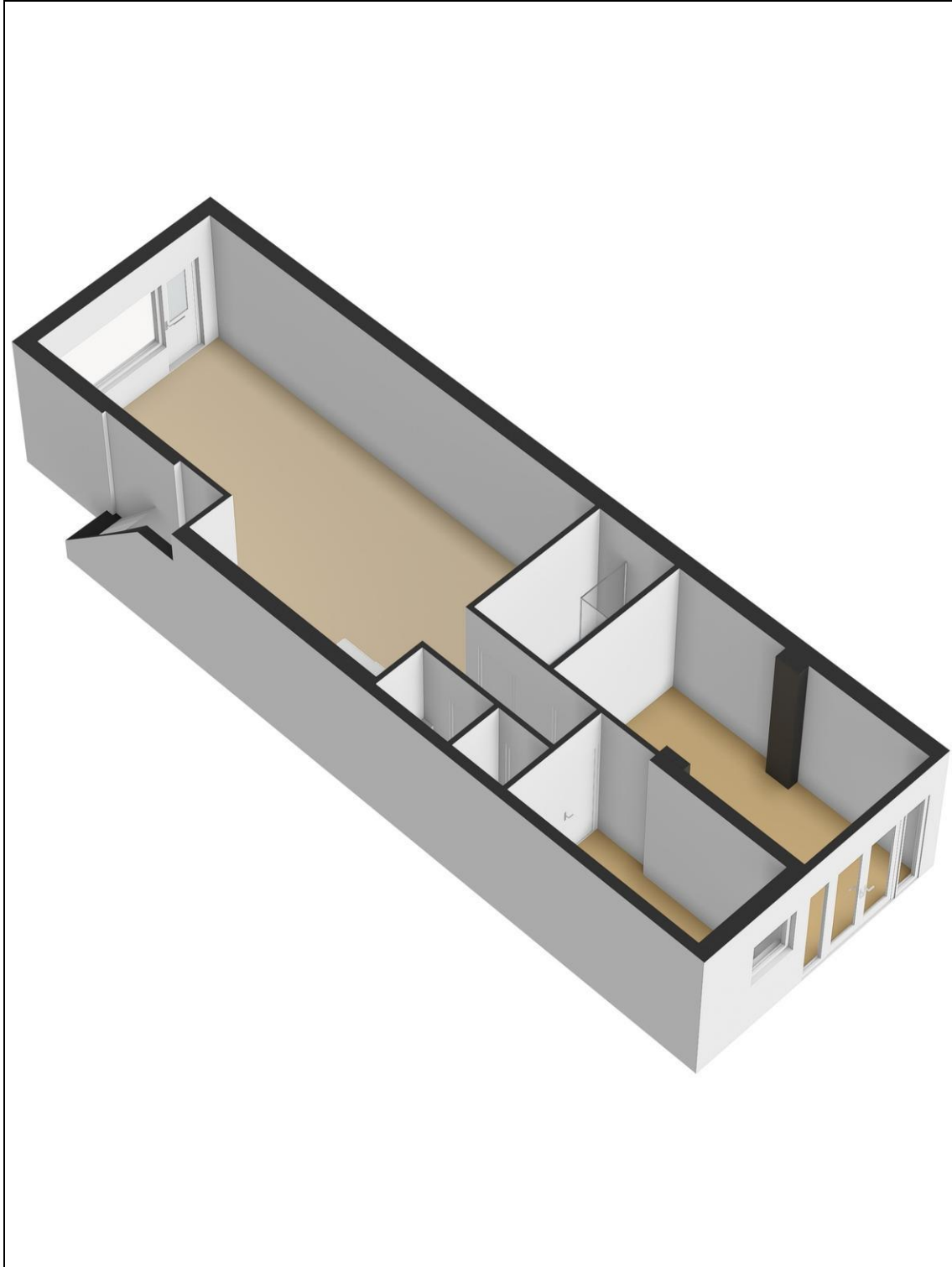
## Foto's



# Plattegrond appartement



## Plattegrond appartement 3d



# Kaart van het Kadaster



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Vierambachtsstraat 55 B
Postcode / Plaats	3022 AD Rotterdam
Gemeente	Delfshaven
Sectie / Perceel	C / 5825
Indexnummer	1
Soort	Volle eigendom