

**VOOR  
BERG**

*makelaars*

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



# GRAAF FLORISSTRAAT 12 A

## ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 735.000 K.K.

# KENMERKEN



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

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

**BOUWJAAR**  
1921

**ENERGIELABEL**  
C

# OMSCHRIJVING

Ruimte, sfeer en een prachtige stadstuin komen samen in deze royale dubbele benedenwoning, gelegen aan een rustige, lommerrijke laan. Met een woonoppervlakte van circa 122 m<sup>2</sup>, drie volwaardige slaapkamers en een verzorgd aangelegde achtertuin van circa 20 meter diep op het zuidoosten biedt deze woning alles wat je zoekt. Je kunt hier iedere dag genieten van rust, comfort en volop leefruimte.

## Locatie:

Het Nieuwe Westen is een levendige en karaktervolle stadswijk waar het beste van Rotterdam samenkomt. De wijk staat bekend om haar fraaie singels, gezellige winkelstraten en ruime pleinen, wat zorgt voor een aantrekkelijke mix van stedelijke dynamiek en authentieke Rotterdamse charme. Voor ontspanning en recreatie liggen het Roel Langerakpark, het Vroesenpark en het Heemraadspark op korte afstand. Hier kunt u wandelen, sporten of genieten van de diverse speelvoorzieningen voor kinderen. Daarnaast bevindt Diergaarde Blijdorp zich vrijwel om de hoek. Ook het bruisende stadscentrum, diverse horeca, culturele voorzieningen en uitstekende openbaar vervoersverbindingen zijn binnen handbereik.

## Indeling:

### Begane grond:

Via de entree kom je in de lange hal, die toegang biedt tot de meterkast, het separate toilet, de trap naar de verdieping en de verschillende leefruimtes. Zeer royale woonkamer met toegang tot de achtertuin. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht op de straat.

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en uitgevoerd in een praktische rechte opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, koel/vriescombinatie en vaatwasser. Hier is voldoende werk- en bergruimte aanwezig en via de keuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

### 1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer, een lichte en ruime kamer met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft een prettig formaat en is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, eveneens een fijne ruimte die naar wens kan worden ingericht als slaap-, werk- of hobbykamer.

De moderne badkamer is centraal op de verdieping gelegen en voorzien van een inloofdouche, toilet en een wastafel in meubel, badkamerkast en designradiator.

## Tuin:

De achtertuin is zonder twijfel een van de absolute pluspunten van deze woning. Met een diepte van circa 20 meter en een gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. Direct aan de woning bevindt zich een royaal vlonderterras, de perfecte plek voor een gezellige lunch, barbecue of een lange zomeravond met vrienden en familie. Aansluitend ligt de fraai aangelegde tuin met een groot gazon, waar kinderen heerlijk kunnen spelen en tuinliefhebbers alle ruimte hebben om hun eigen groene oase te creëren. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en extra opslag. Dankzij de royale afmetingen biedt deze tuin volop privacy en alle ruimte om optimaal van het buitenleven te genieten.

## Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- Voorzien van een mooie parketvloer;
- Diepe achtertuin met vrijstaande houten berging;
- Volledig voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen;
- Verwarming en warm water door middel van Nefit ProLine NxT 24/CW4 (bouwjaar 2024);
- Energielabel C;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering: in overleg.

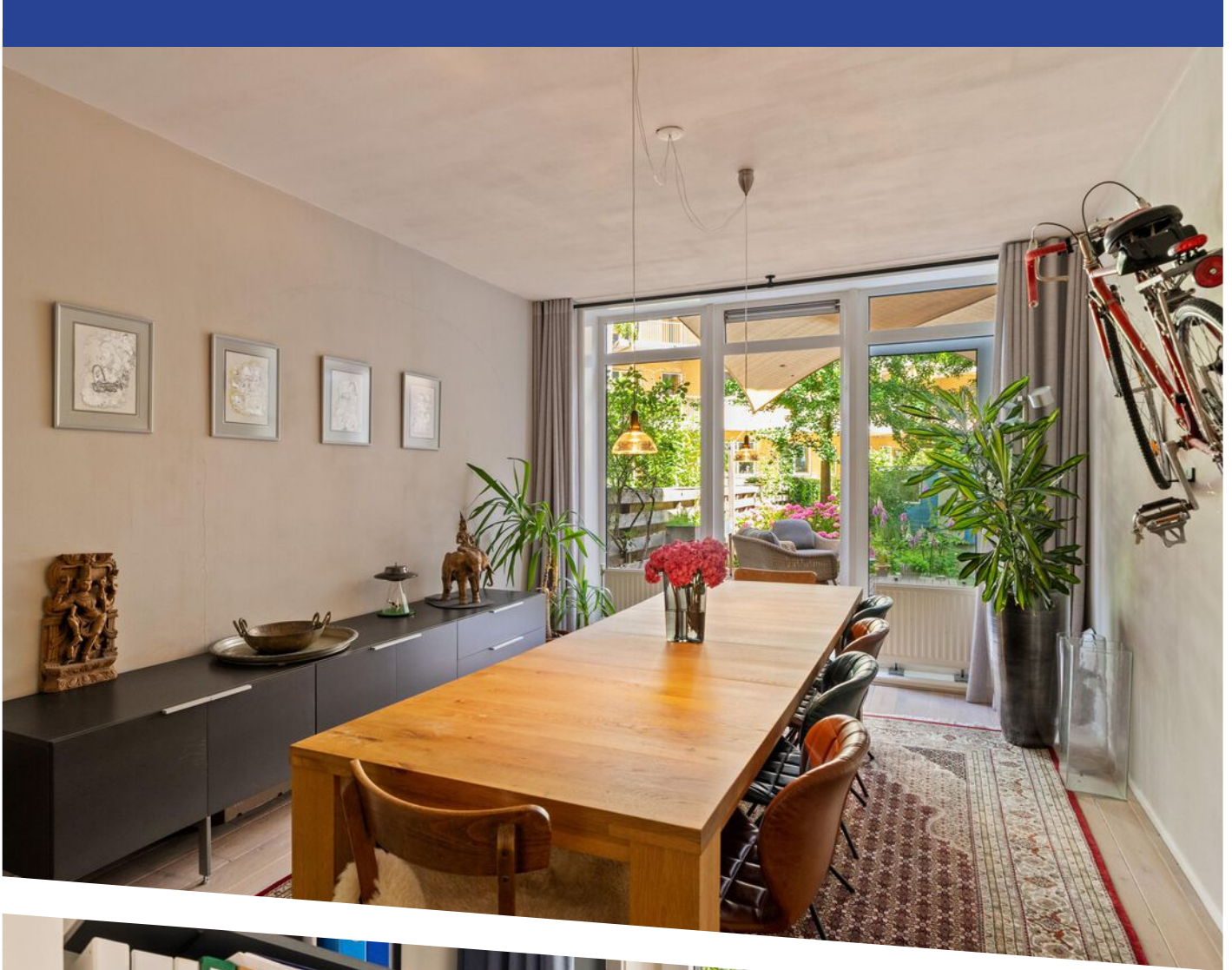
## BIEDLOGBOEK

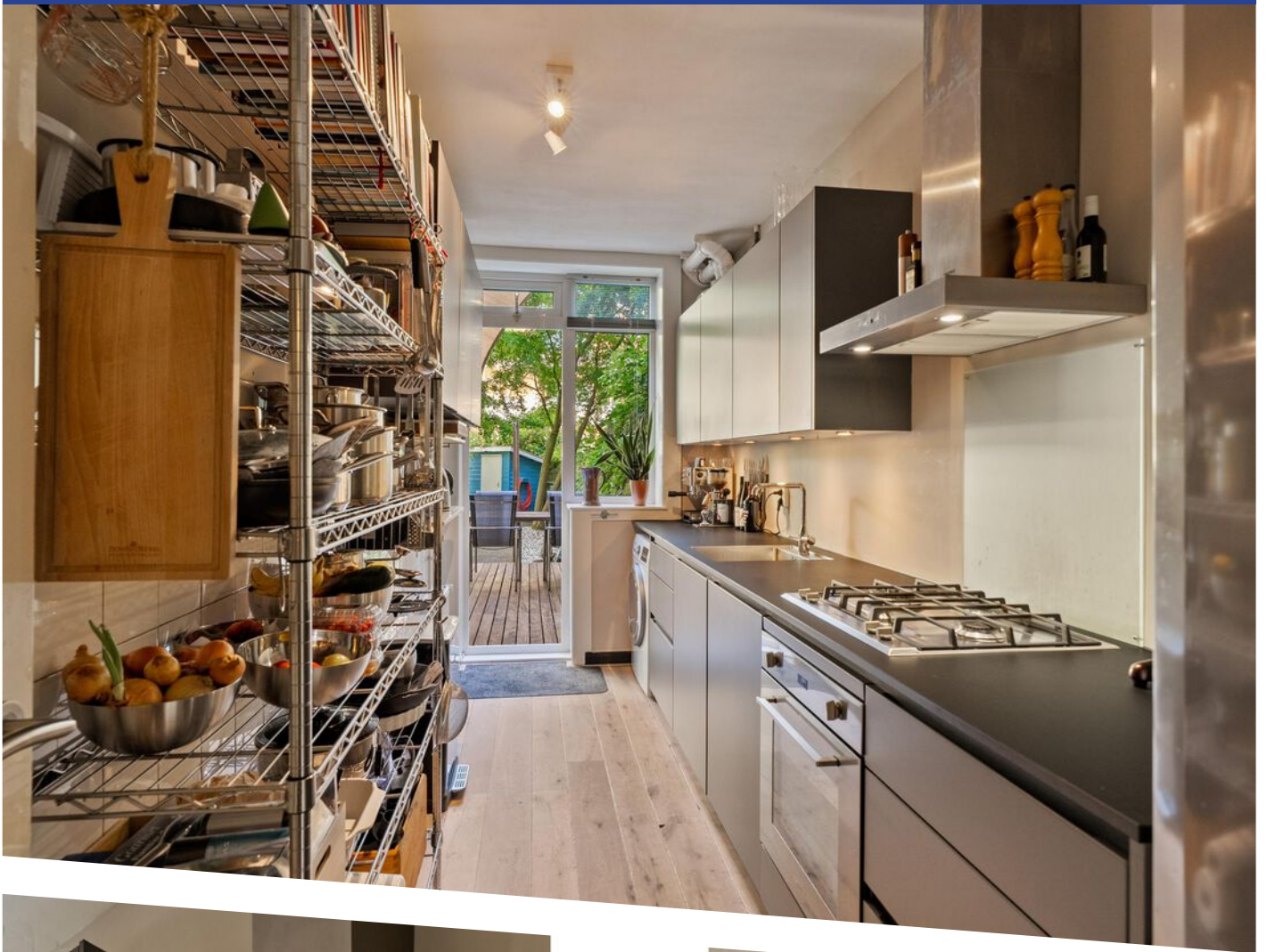
Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling



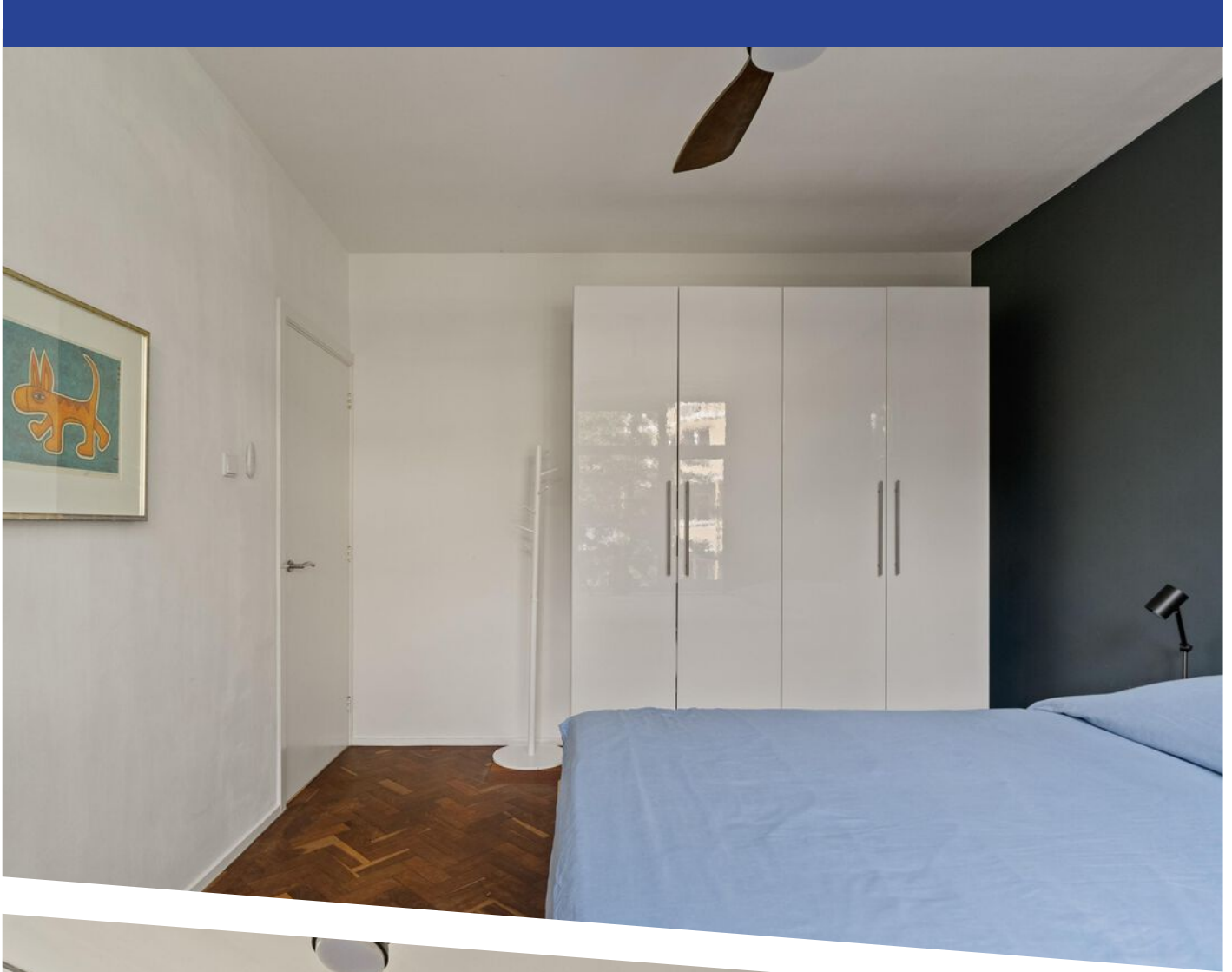


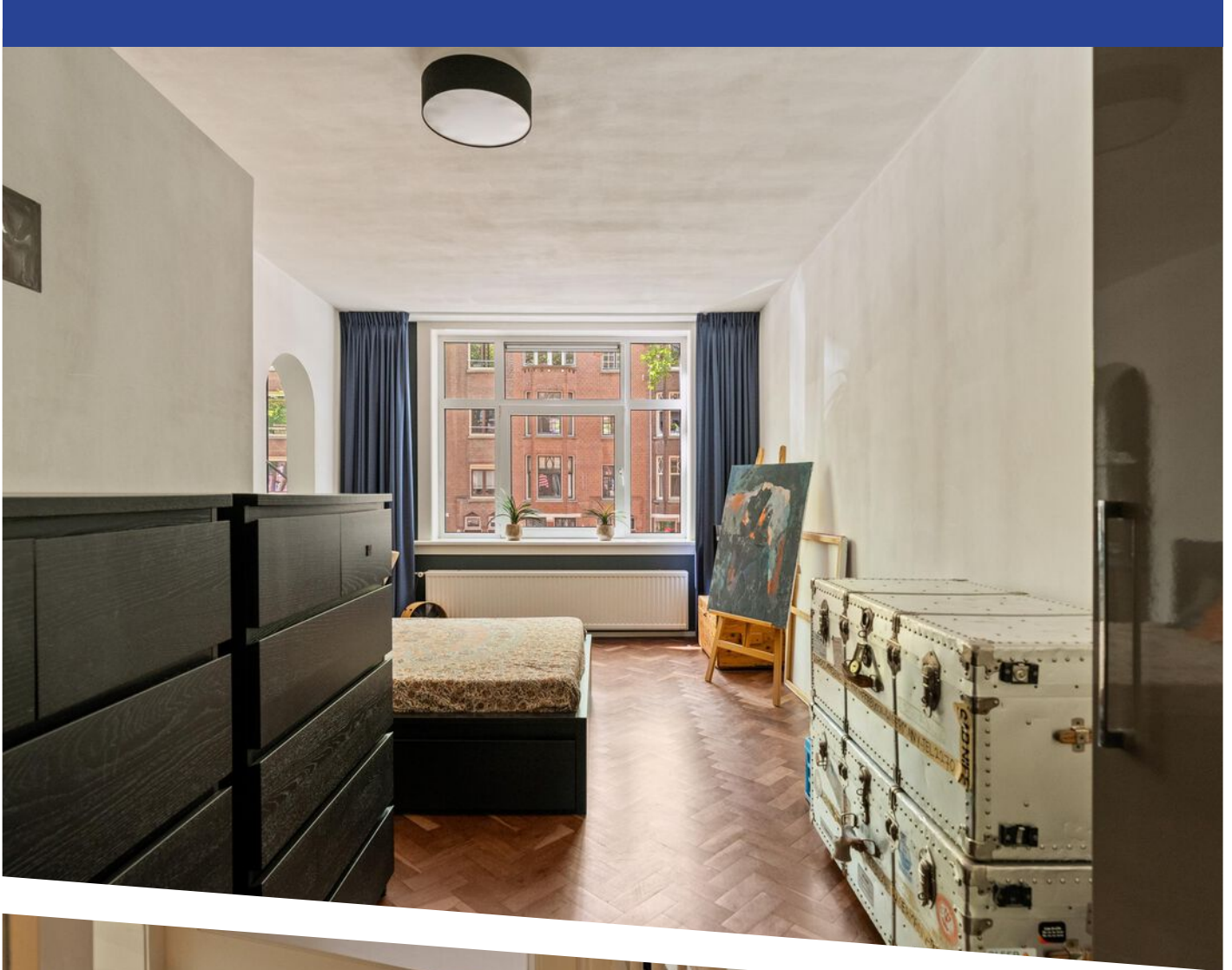


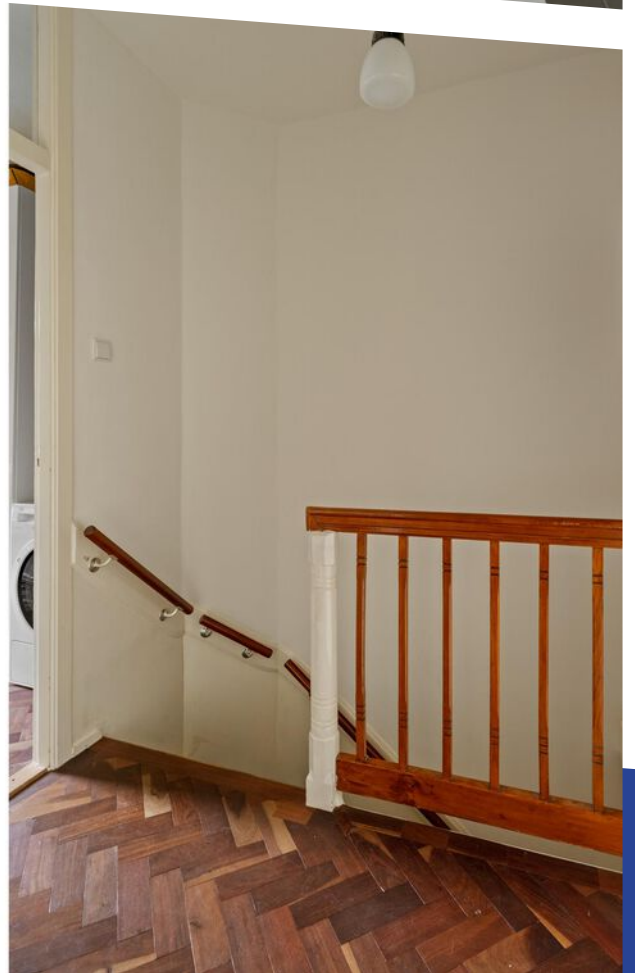




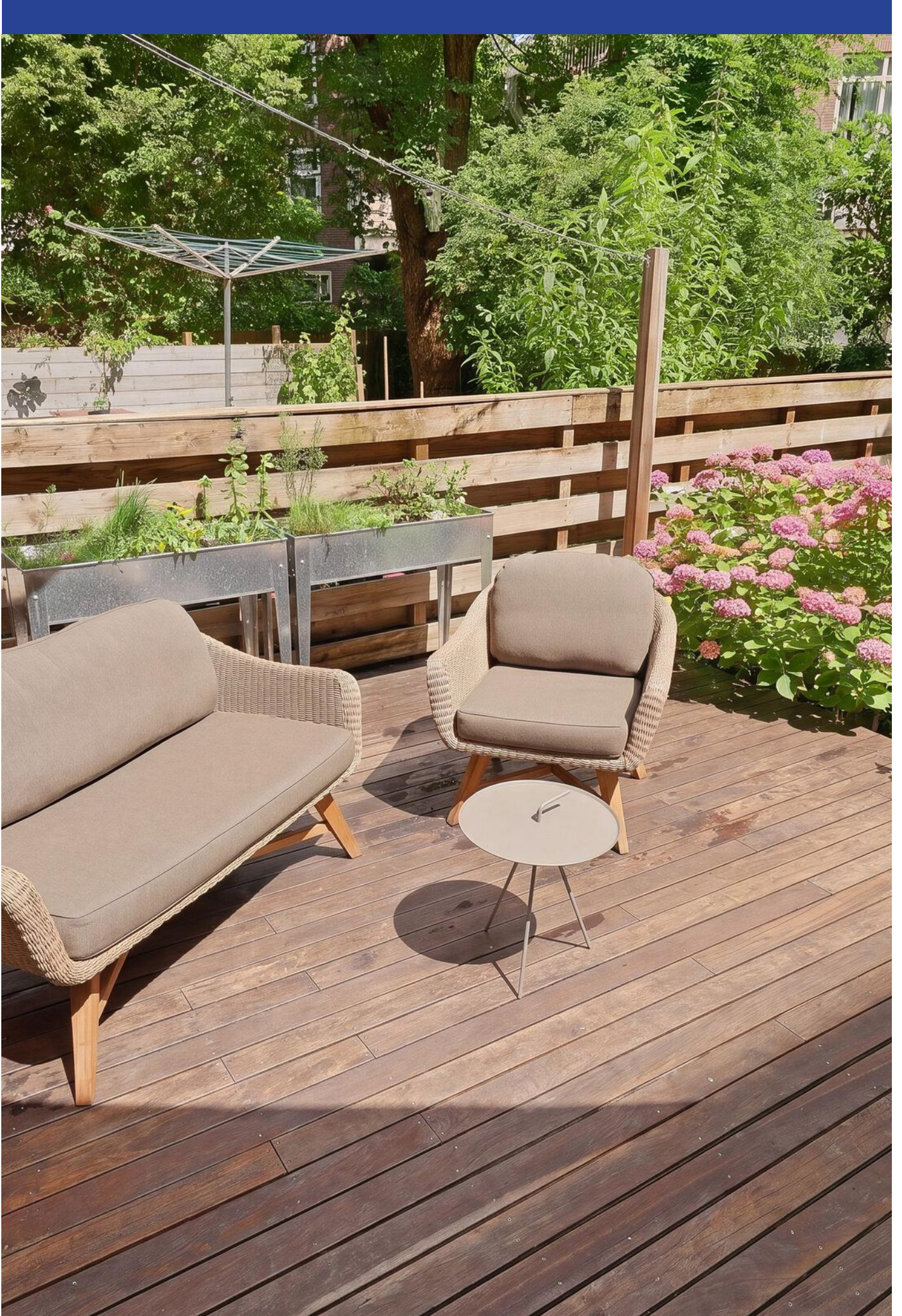


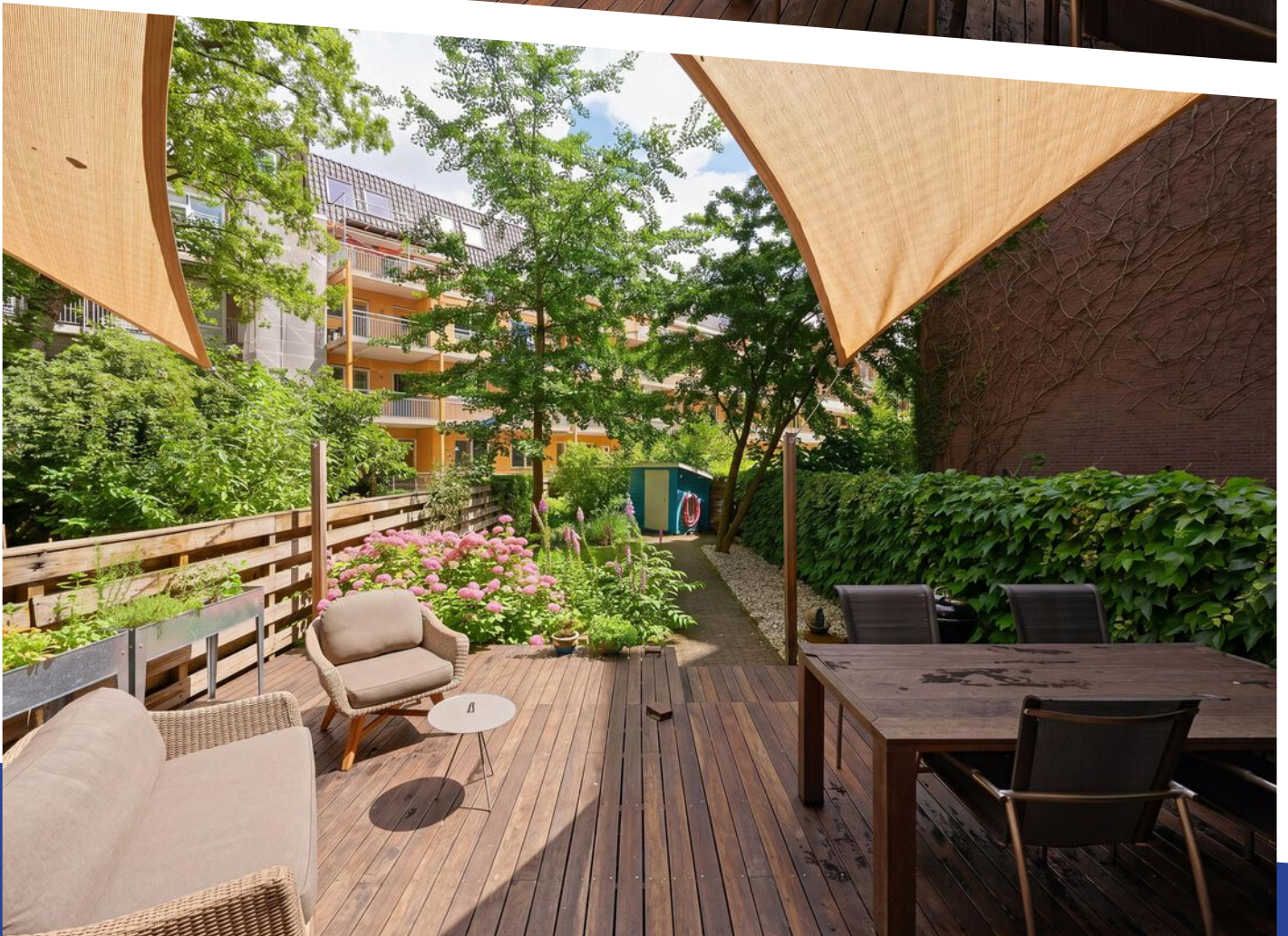
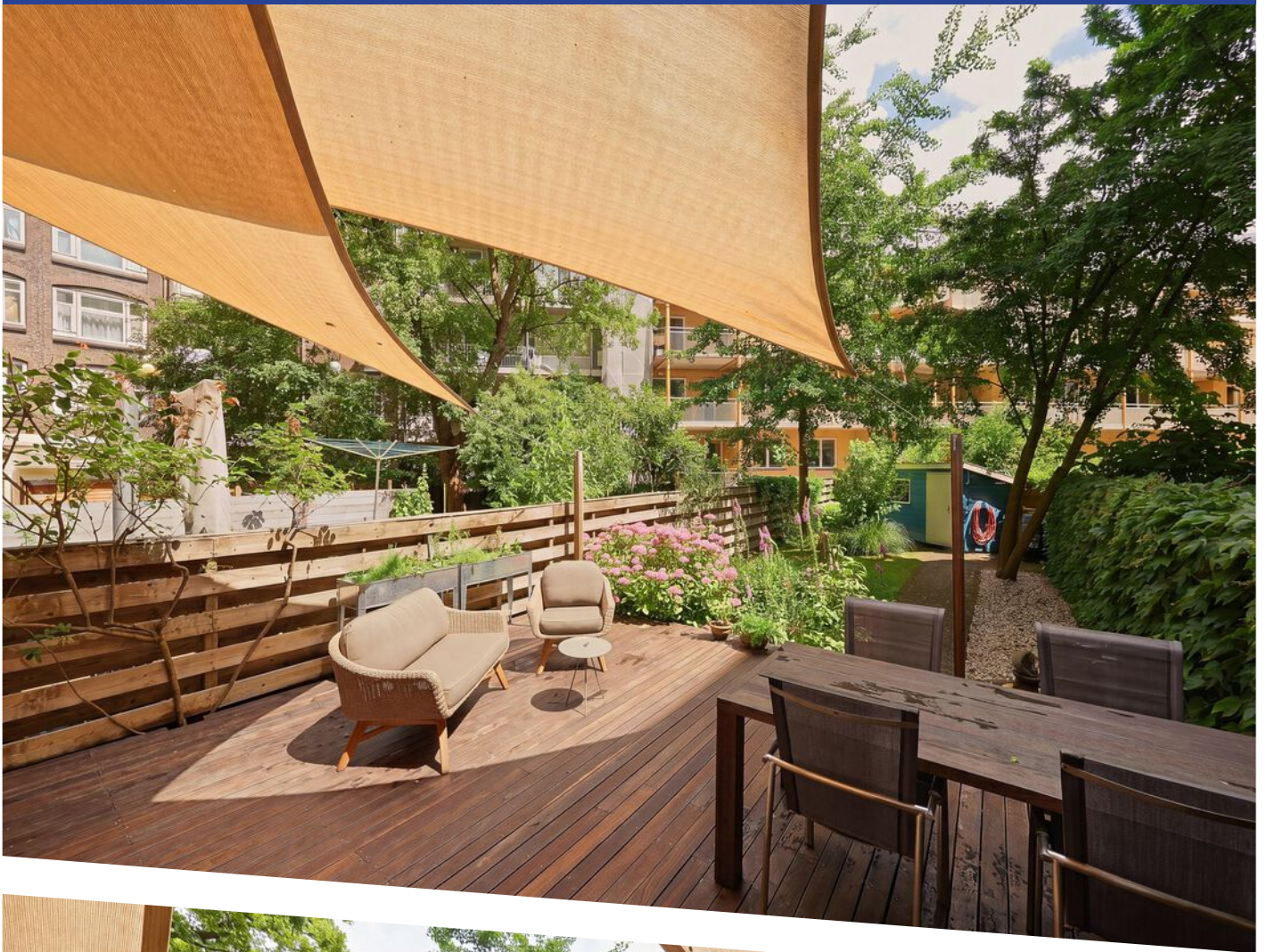






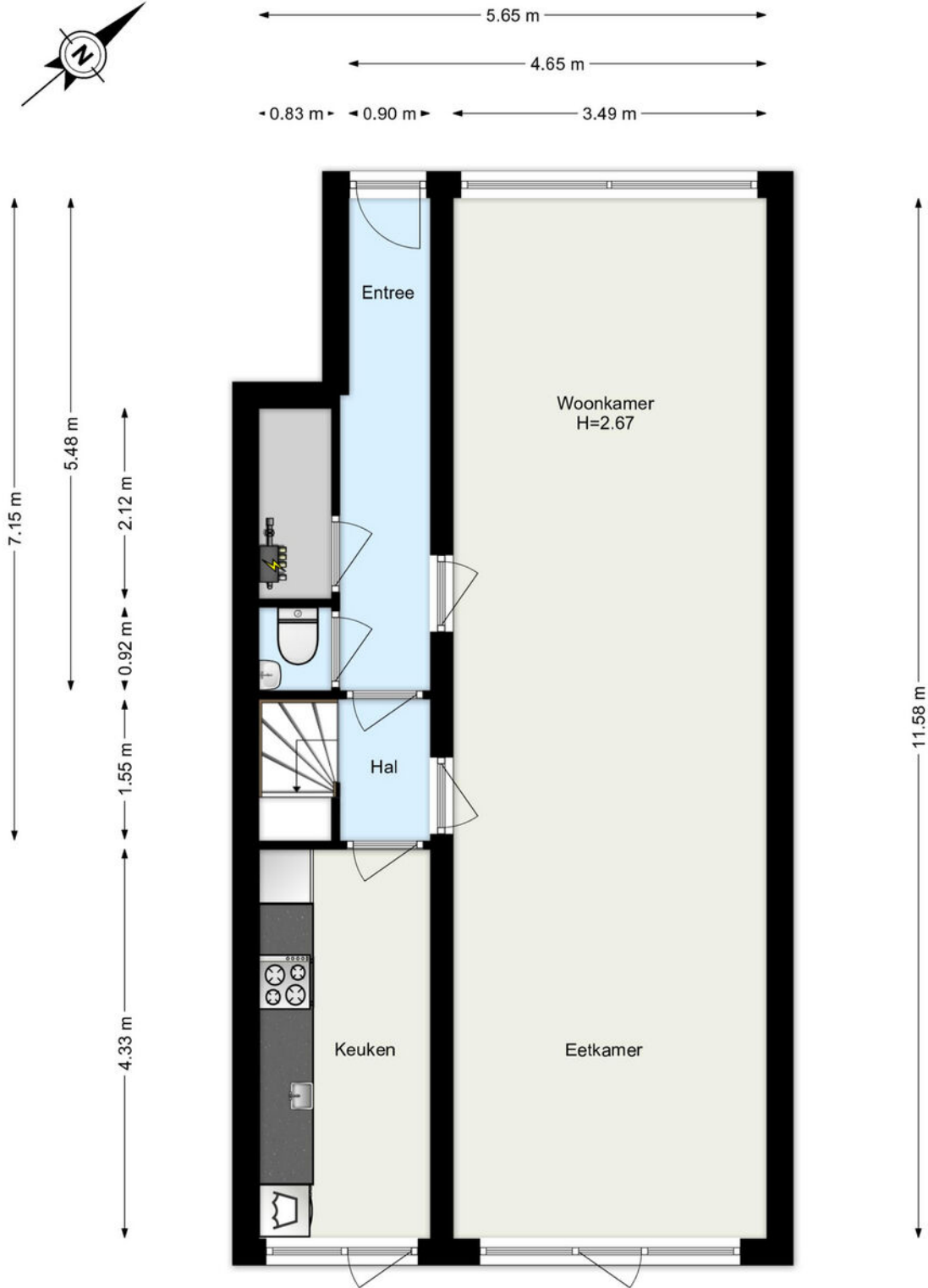








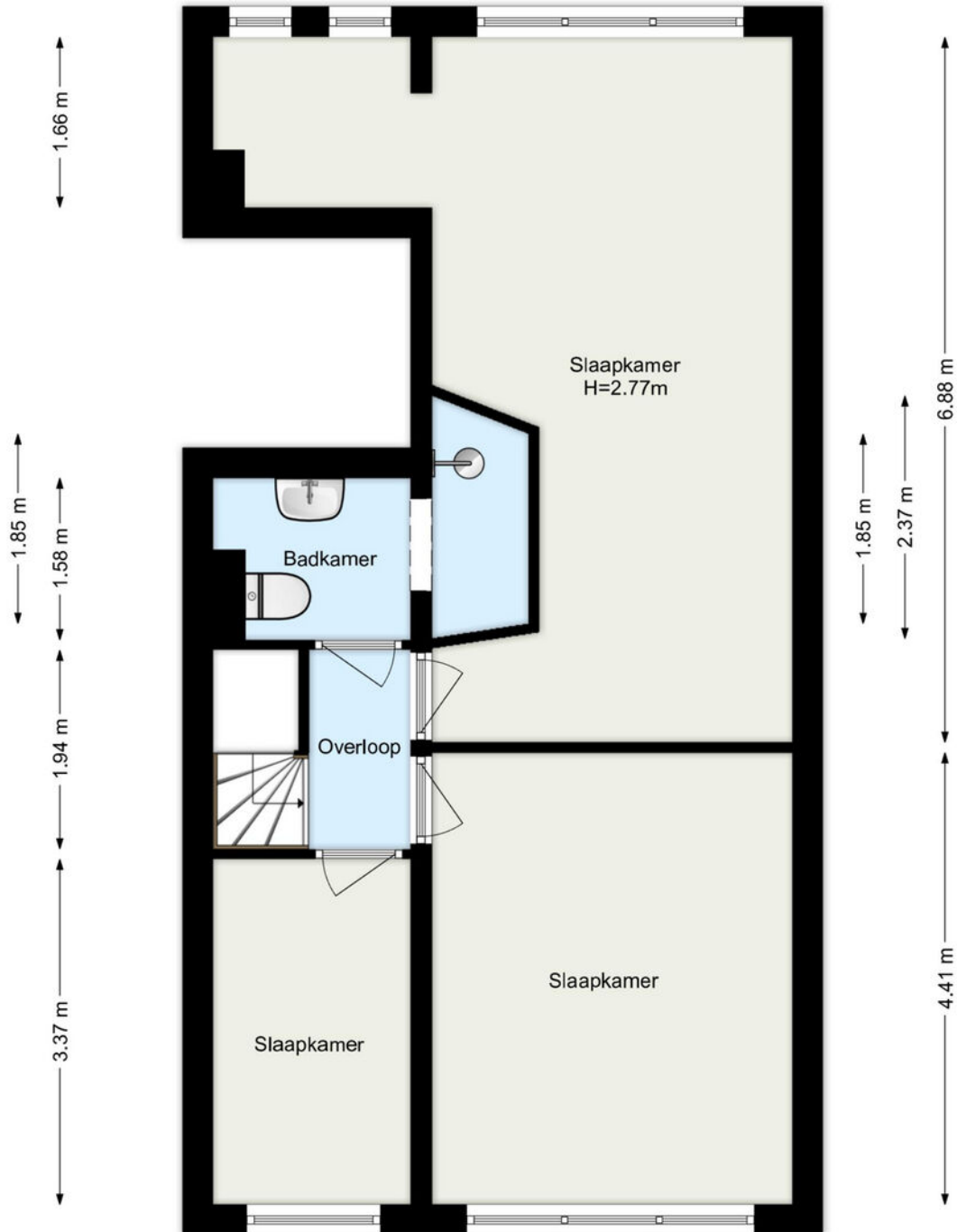
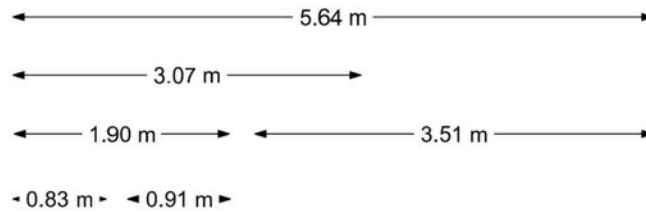




[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

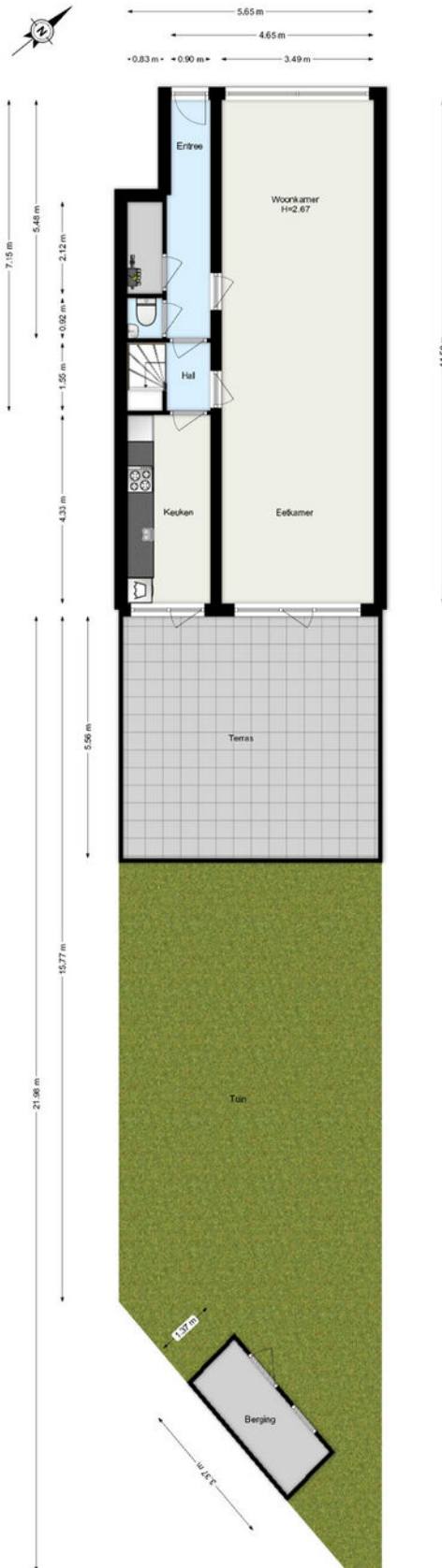
# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

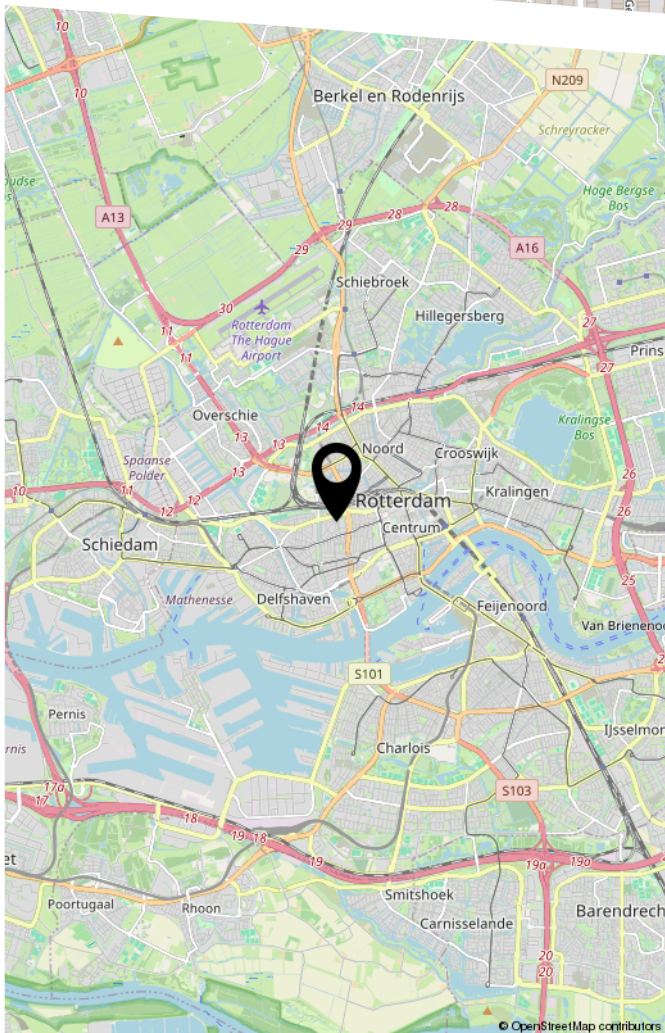
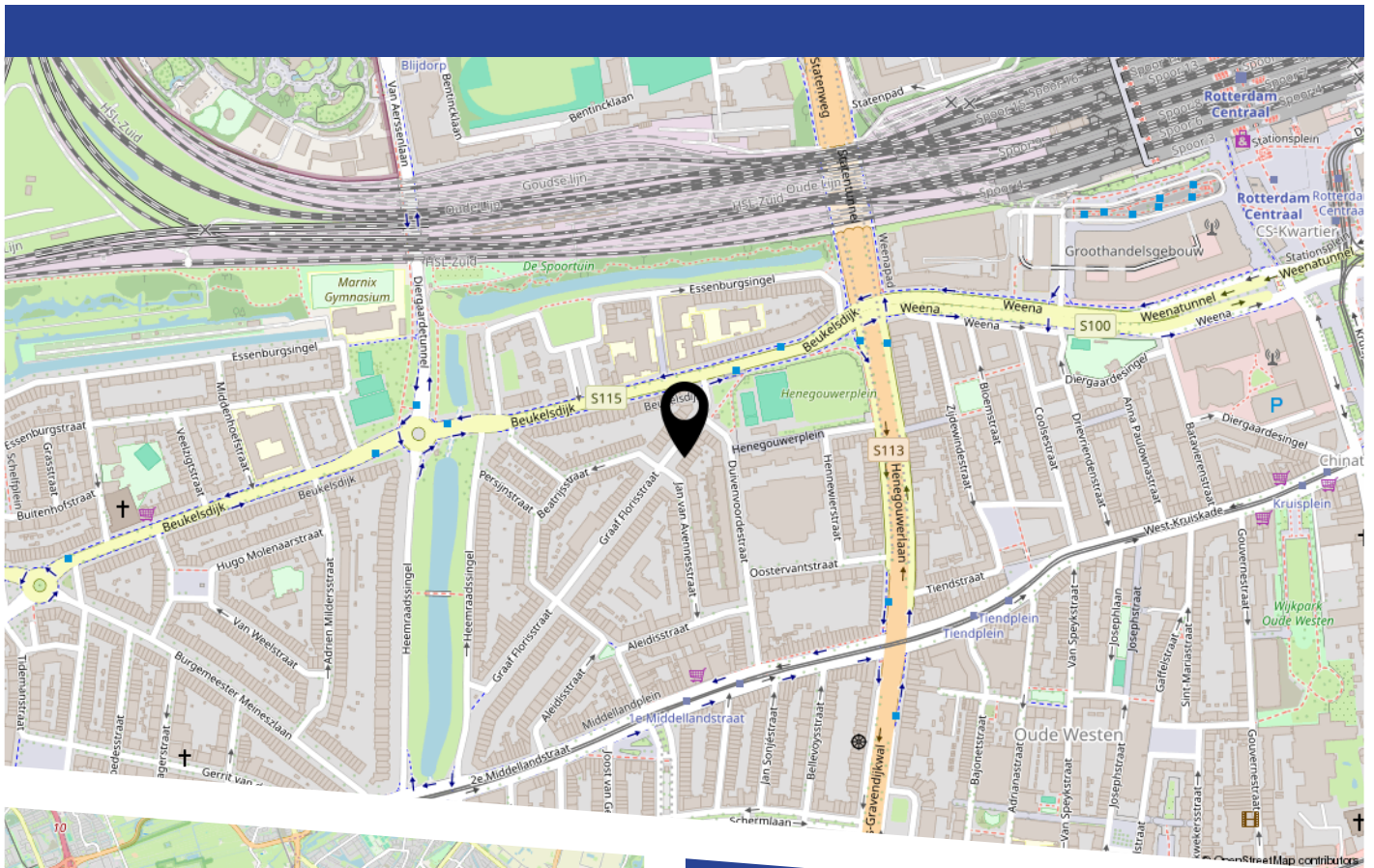
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

# LOCATIE OP DE KAART

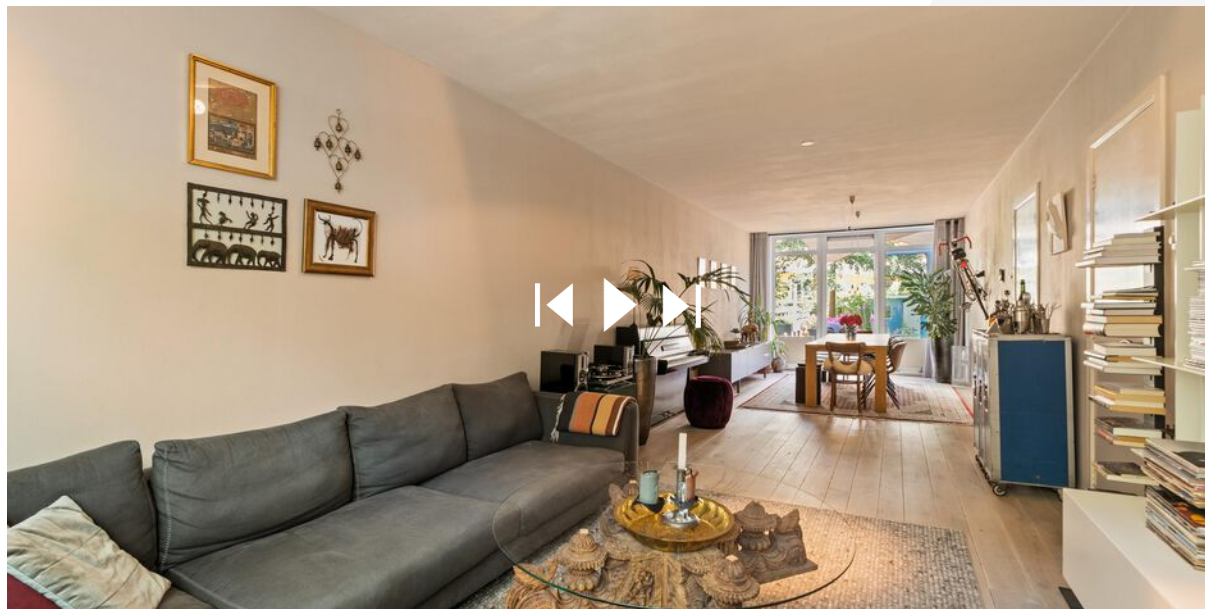


Tekst

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

VOOR  
BERG  
makelaars

Graaf Florisstraat 12 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