



## Rosier Faassenstraat 47, 3025 GJ Rotterdam

Vraagprijs € 575.000,- 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

Toe aan de volgende stap maar wil je de stad nog niet uit? Kom dan vooral even kijken bij deze royale, goed onderhouden eengezinswoning met uitgebouwde woonkamer, 4 ruime slaapkamers, lekker veel bergruimte en een voor- en achtertuin (met achterom).

Deze ideale gezinswoning is gebouwd in 1996 en gelegen in de wijk Bospolder - op loopafstand van Historisch Delfshaven. De straat is rustig en dankzij het volwassen groen, de gezellige voortuintjes en het letterlijk aan het eind van de straat gelegen Bospolderplein heb je helemaal niet door dat je zó centraal woont. Dat plein krijgt trouwens binnenkort een mooie upgrade: meer groen én een speeltuin - daarmee wordt dit een nóg fijnere, kindvriendelijker buurt.

Steeds meer mensen ontdekken Bospolder-Tussendijken als een ideale woonomgeving en dat is niet zo gek: je woont hier midden tussen de toko's, creatieve ateliers, gezellige winkels, koffietentjes en restaurants. Op het Visserijplein is er bovendien twee keer per week markt: veel verser en lokaler wordt het niet.

Uitwaaien (of de hond uitlaten) doe je langs de nabijgelegen Schie, of in het Dakpark: gelegen op 9 meter hoogte en met een lengte van 1.200 meter is dit één van de grootste dakparken van Europa. Met recht een groene oase in de stad: op warme dagen vind je verkoeling bij de watertrap, verder is volop mogelijkheid om te barbequën of een balletje te trappen op het recreatieveld.

Je wandelt hiervandaan ook zo naar Historisch Delfshaven met haar karakteristieke gevels en gezellige kades: hier proef je nog de oude ziel van Rotterdam. In de zomer zit je hier heerlijk zitten aan het water, bijvoorbeeld op het zonnige terras van Soif. Ga ook eens op ontdekking uit bij Stadsbrouwerij de Pelgrim, waar al sinds 1996 ambachtelijk bier wordt gebrouwen. Een rondleiding en proeverij maken een bezoek hier extra bijzonder. Direct over de brug loop je zó de Nieuwe Binnenweg op: wat dacht je van een ontbijt bij By Jarmusch, daarna shoppen bij leuke boetieks zoals Love Retro, Aloha Vintage en Hutspot, koffie met taart bij Koekela of spullen voor je tuin uitzoeken bij Stek?

Hou je van kunst & cultuur? Geniet dan van podiumkunst bij Altstadt, ga eens kijken bij het door vrijwilligers opgeknapte Prinsestheater (het oudste nog bestaande theater van Rotterdam, in Neorenaissance-stijl) of stap eens binnen bij één van de vele ateliers en galleries die deze buurt rijk is. Direct achter het Dakpark ligt trouwens ook het bruisende M4H gebied - ga lunchen in het iconische HAKA-gebouw of doe een rondleiding op de Keilewerf.

Met de bereikbaarheid is op zo'n locatie natuurlijk ook niets mis: het centrum van Rotterdam bereik je binnen 10 minuten op de fiets. Opstapplaatsen voor tram, bus en metro liggen om de hoek.

Met de auto zit je hiervandaan in 5 á 10 minuten op de snelweg (A20/A13), in de omgeving zijn voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden.



#### INDELING:

Begane grond: entree via voortuin, ruime hal, uitgebreide meterkast (2024), geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje, trapopgang, toegang tot de tuingerichte woonkamer met halfopen keuken (totaal 41m<sup>2</sup>!) aan de voorzijde. Dankzij de uitbouw (2020) is er in de living ruimte genoeg voor die grote eettafel en je loungebank.

De keuken is voorzien van moderne L-vormige opstelling, met lekker veel kast- en werkruimte, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, combioven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en Quooker.

De begane grond is in zijn geheel voorzien van een fraai houtlook plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming (hoofdverwarming);

Eerste verdieping: overloop, hoofdslaapkamer (ca. 4.68 x 4.27m) aan de achterzijde, tweede slaapkamer (ca. 4.27 x 2.5m) aan de voorzijde. Tussengelegen, geheel betegelde badkamer met ruime inloopdouche, wastafelmeubel, tweede (hangend) toilet en handdoekenradiator.

Tweede verdieping: overloop, inbouwkast, twee riante slaapkamers (ca. 4.28 x 3.45m en ca. 4.28 x 3.52/2.61m, met aansluitingen voor wasmachine en droger). Via de overloop tevens toegang tot een ruime inpandige berging/inloopkast (ca. 2.33 x 2.23m);

De ruim 7 meter diepe achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en beschikt over een vrijstaande houten berging en een achterom. Wil je meer buitenruimte? Het dak van de uitbouw is al voorbereid op de aanleg van een dakterras.

#### BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 133m<sup>2</sup>;
- externe bergingruimte: ca. 7m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 451m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: ca. 1996;
- gelegen op erfpachtgrond, recht tot 15-11-2094, de canonverplichting is voor de gehele looptijd afgekocht;
- verwarming en warmwater middels HR-CV-Combiketel (Nefit Proline CW5, 2022)
- de woning is op de begane grond v.v. dubbel glas in houten kozijnwerk;
- op de verdiepingen is alle kozijnwerk vervangen door onderhoudsvriendelijk kunststof kozijnwerk met HR++ glas;
- het buitenschilderwerk dateert van 2024;
- energielabel A, dus laag energieverbruik en bij sommige banken zelfs rentekorting op je hypotheek!

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	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 451 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 99 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1996
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 33 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

## Locatie

Rosier Faassenstraat 47  
3025 GJ 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

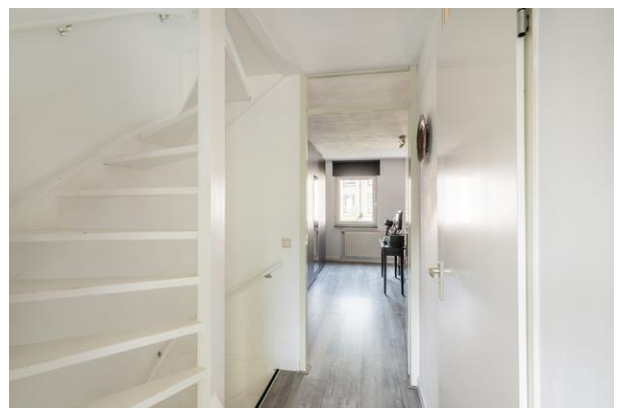


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's



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



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



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



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)



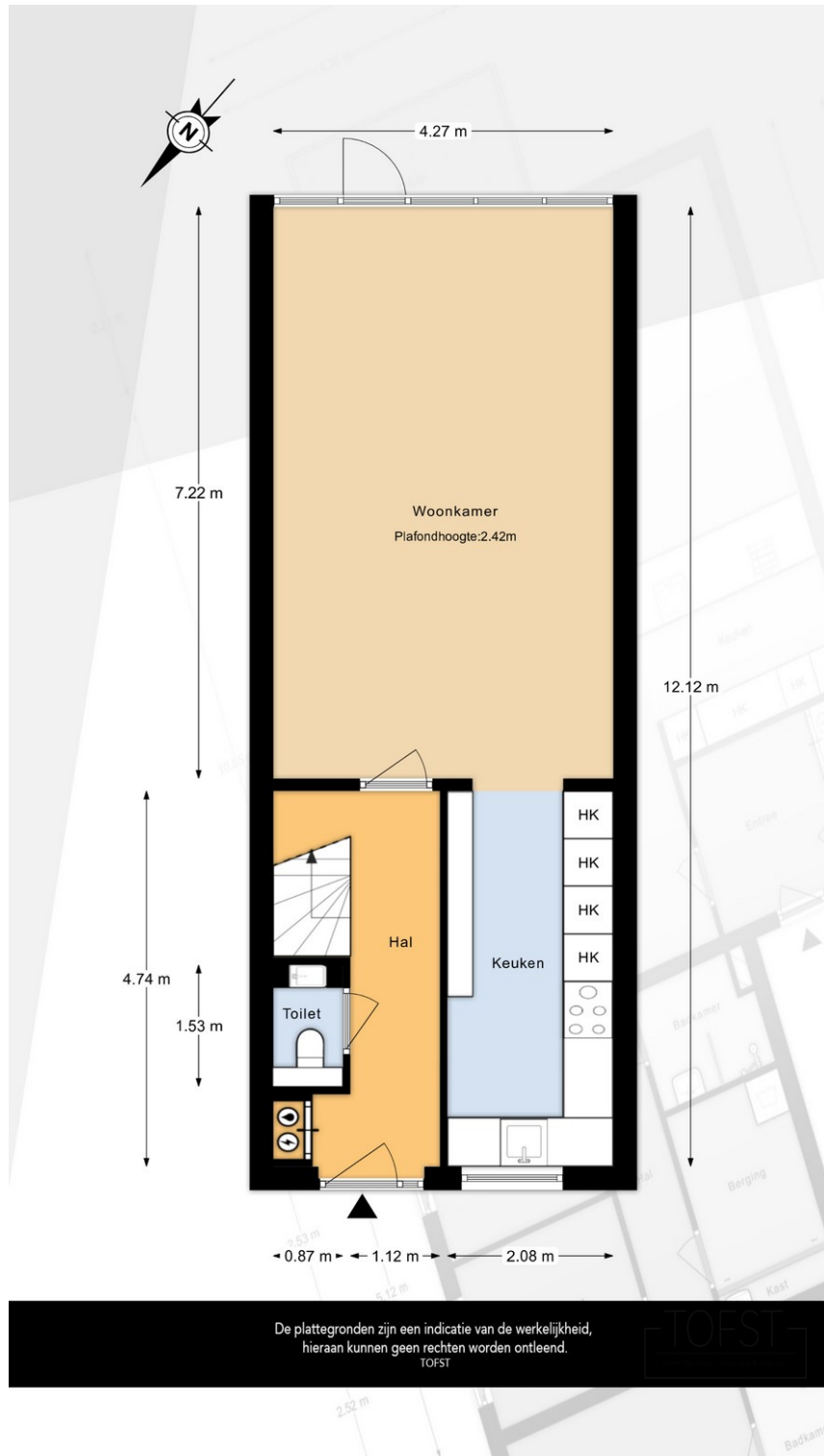


## Foto's



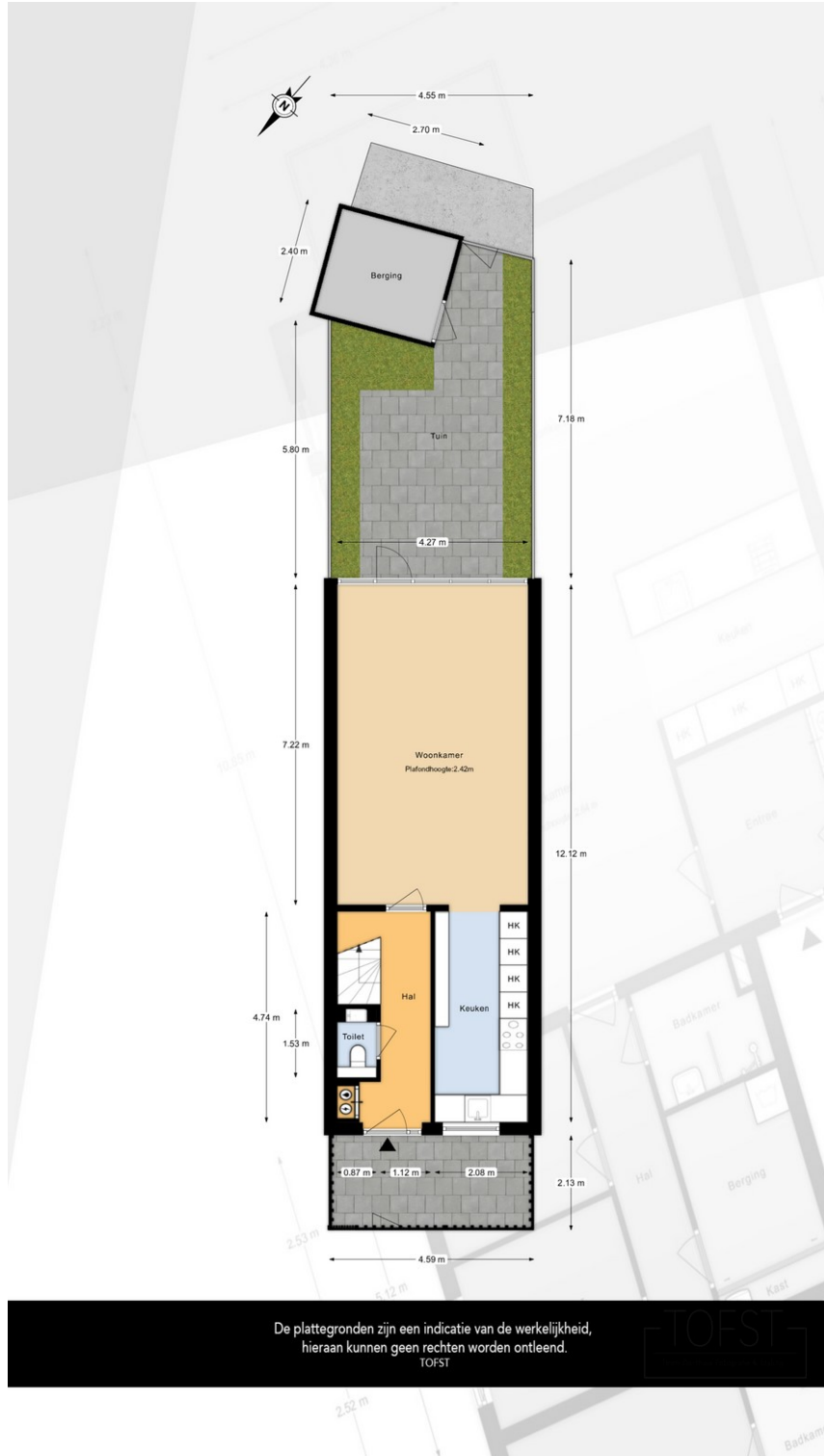


# Plattegrond





# Plattegrond

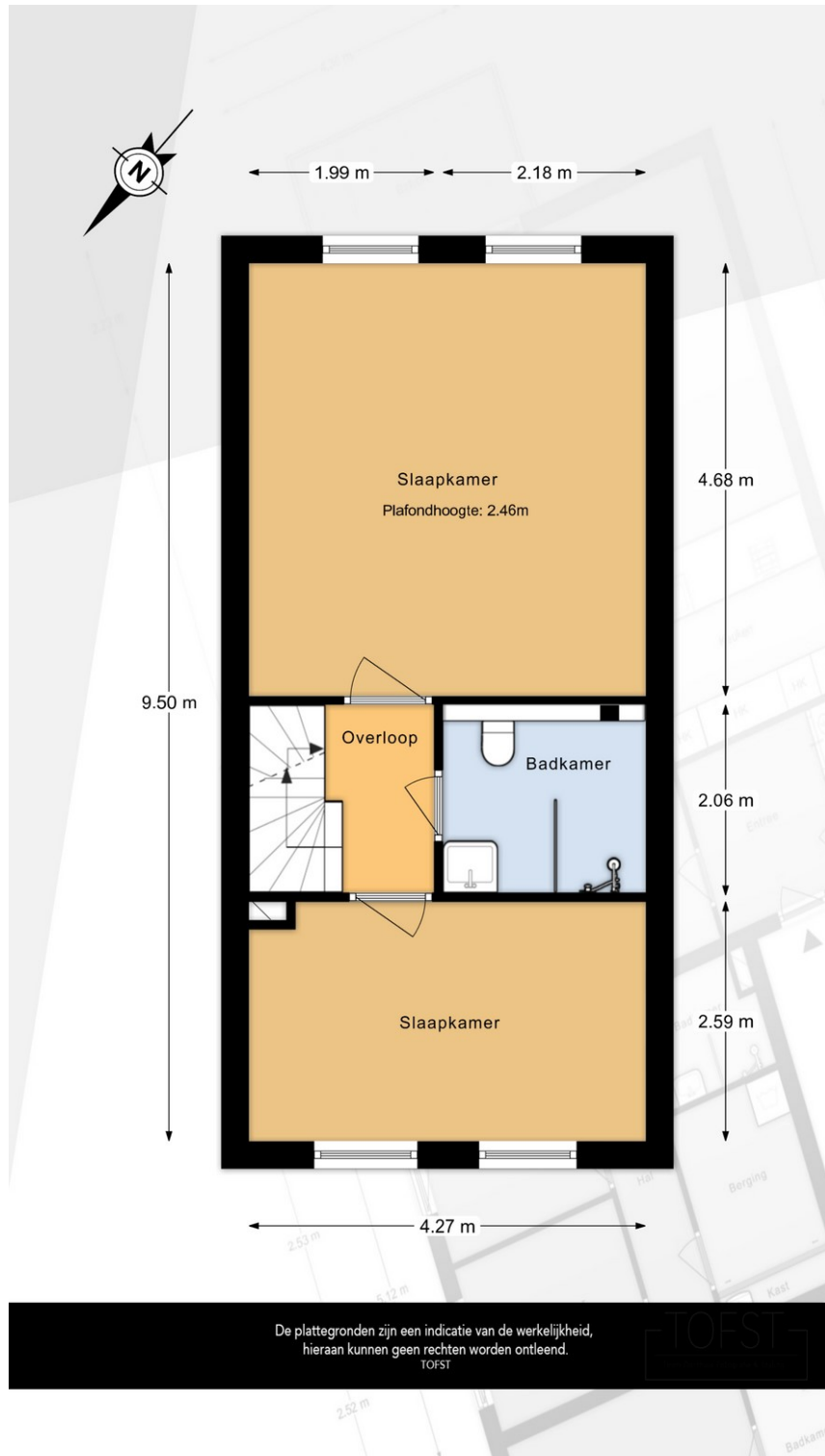


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)



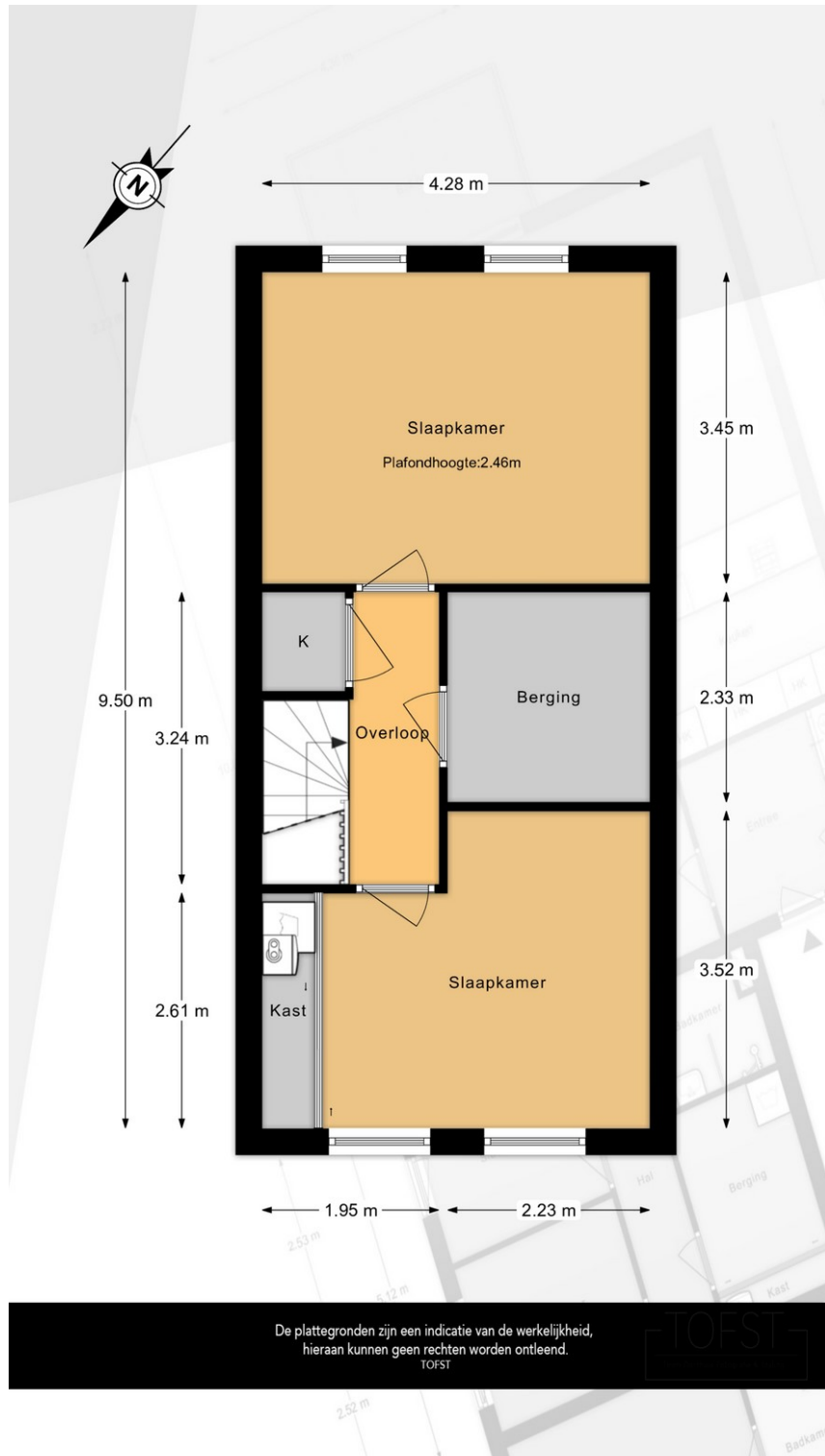


# Plattegrond





# 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)

