

**VOOR  
BERG**

*makelaars*

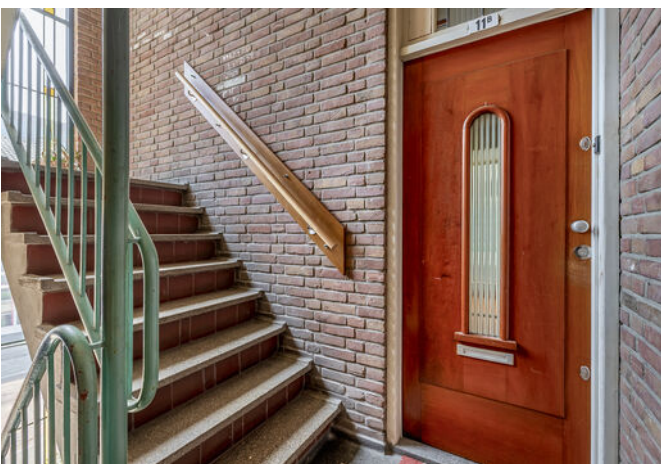
010-2650040  
rotterdam@voorberg.nl  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)



# Willem Schürmannstraat 11 B ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

# KENMERKEN



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

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
0 m<sup>2</sup>

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

**BOUWJAAR**  
1950

**ENERGIELABEL**  
C

# OMSCHRIJVING

Ruime bovenwoning met drie slaapkamers, balkon en eigen entree in de Rubroek

Deze lichte bovenwoning van circa 73 m<sup>2</sup> beschikt over drie volwaardige slaapkamers, een ruime woonkamer en een eigen balkon bij de keuken. De woning ligt op de eerste verdieping in een rustige straat in de Rubroek, op korte afstand van het centrum van Rotterdam. Met een logische indeling en een eigen opgang is dit een praktische woning voor zowel starters als kleine gezinnen. Een uitgelezen kans voor wie ruimte zoekt in een centraal gelegen buurt. Een bezichtiging laat het beste zien wat deze woning te bieden heeft.

#### Locatie:

De woning ligt in de Rubroek, een gewilde buurt tussen Crooswijk en Kralingen. De omgeving is groen en rustig, met het Kralingse Bos en de Rotte op fietsafstand voor een wandeling of hardloopronde langs het water. Het levendige Oostplein, de winkels en horeca rondom de Goudsesingel zijn op korte afstand gelegen. De bereikbaarheid is uitstekend: tramhaltes liggen op loopafstand en met de auto bent u snel op de ring via de 's-Gravenweg en de Maasboulevard. Rotterdam Centraal bereikt u binnen tien minuten met het openbaar vervoer.

#### Indeling:

##### Eerste verdieping:

Via de eigen entree op de begane grond gaat u met de trap naar de woonverdieping. De ruime woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is licht dankzij de grote raampartij met uitzicht op het groen. Er is voldoende plek voor een royale zit- en eethoek. Aansluitend ligt de keuken aan de achterzijde, voorzien van een inbouwoven, gasfornuis en aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de keuken stapt u zo het balkon op, een prettige plek voor een kop koffie in de buitenlucht.

De woning telt drie slaapkamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel, wat extra comfort en praktische mogelijkheden biedt. De

kamers zijn flexibel in te richten, bijvoorbeeld als ouder- en kinderkamers, thuishok of logeerkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte, wat in het dagelijks gebruik prettig is.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar: 1950;
- Woonoppervlakte: 73 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel: C;
- Drie slaapkamers;
- Balkon op het westen met uitzicht op een groene strook tussen de woningen en een prachtige magnolia vrijwel recht voor het balkon;
- Zeer ruime berging van circa 22 m<sup>2</sup>;
- Verwarming door middel van CV ketel (bouwjaar 2018);
- Bijdrage aan de actieve VvE € 254,90 per maand (woning en berging), (MJOP aanwezig);
- Het dak van het complex is in 2025 vernieuwd;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- 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 met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account.

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

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Voorberg NVM makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen NVM aankoop makelaar in.









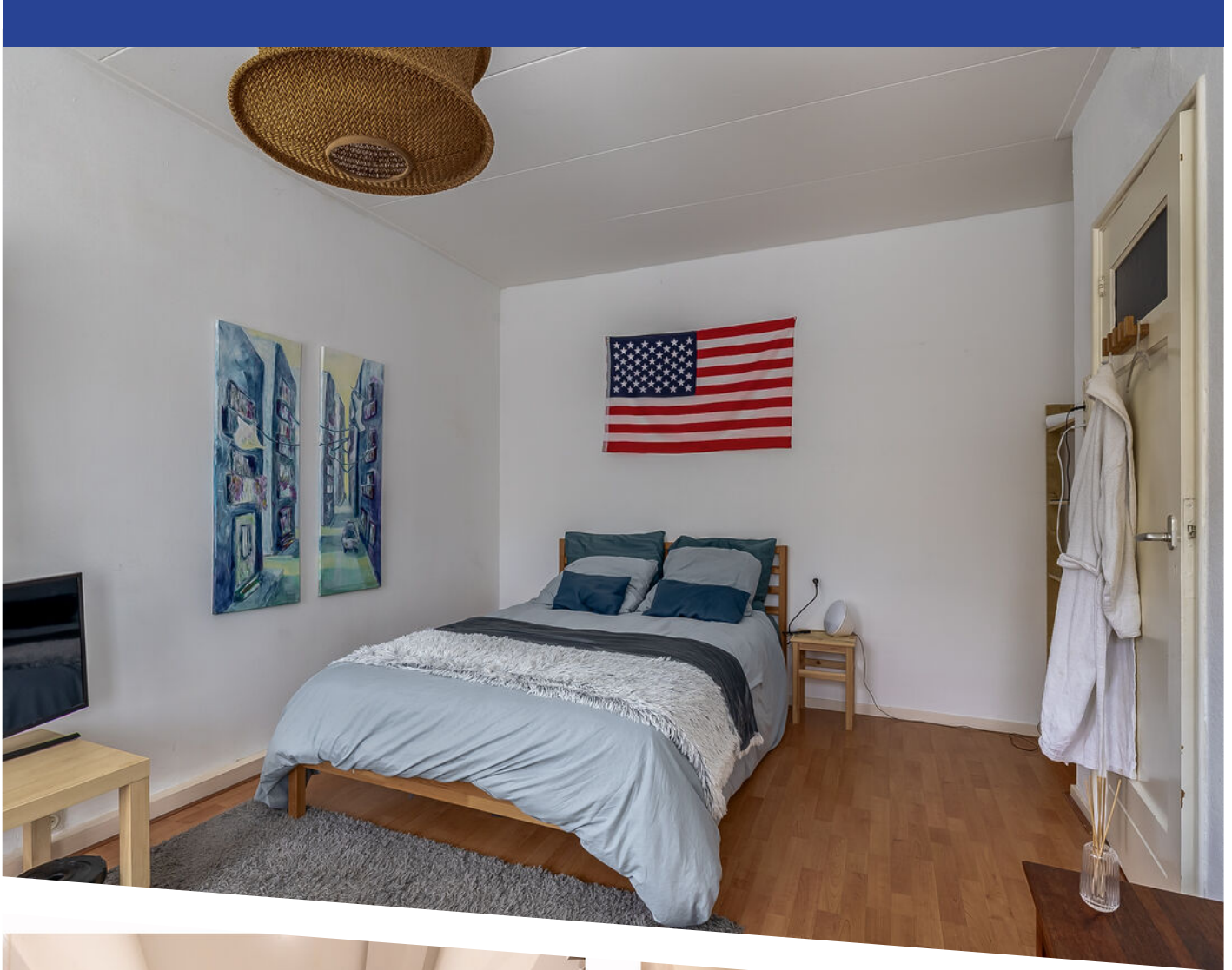














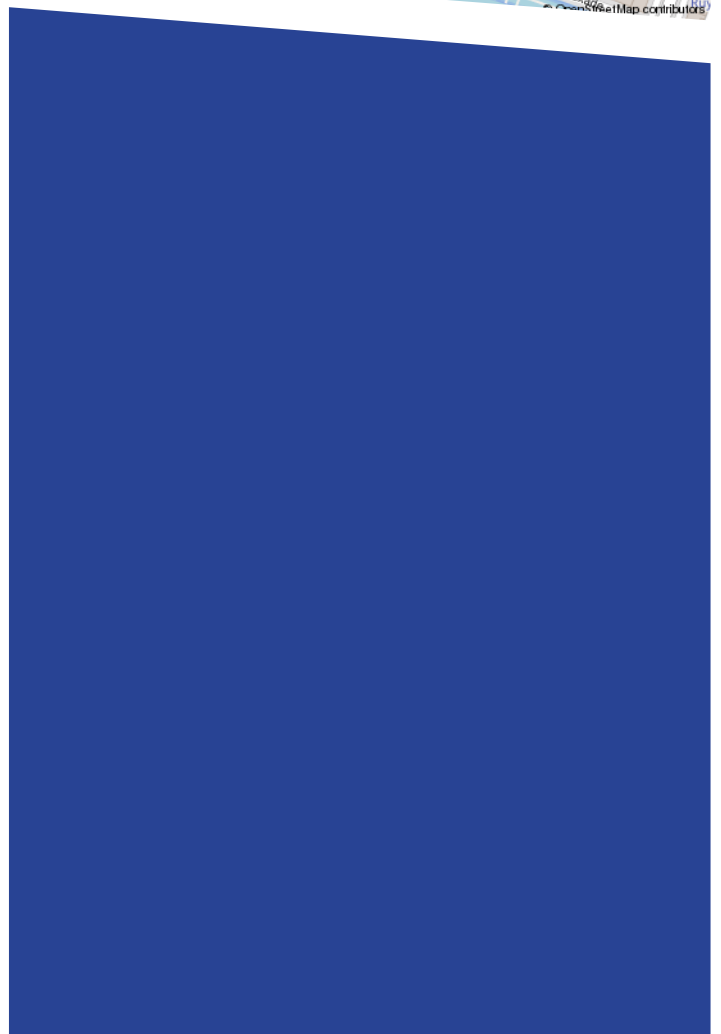
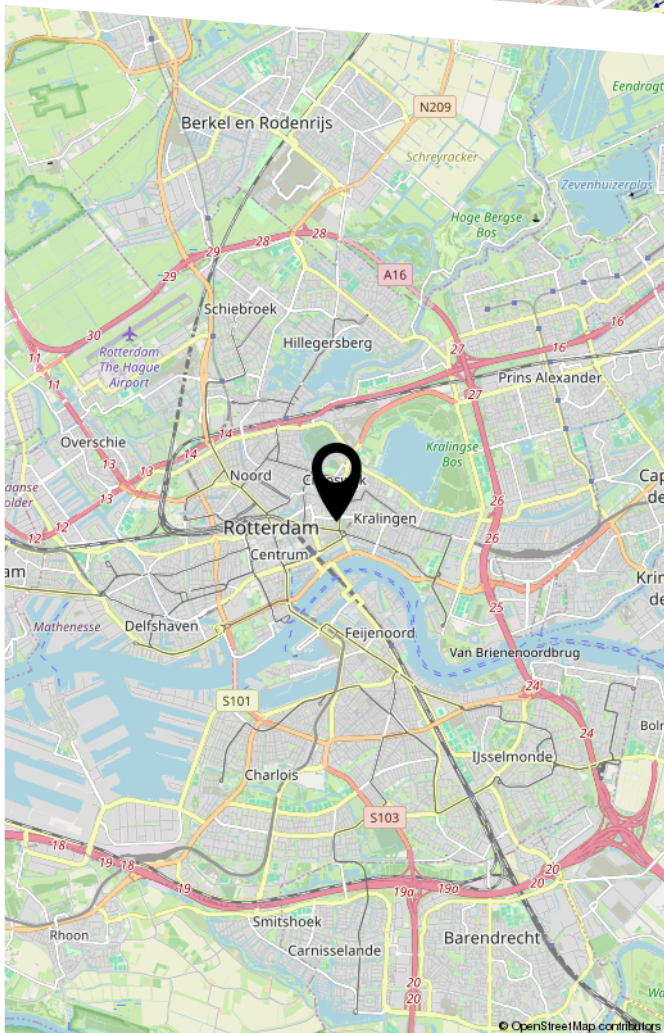
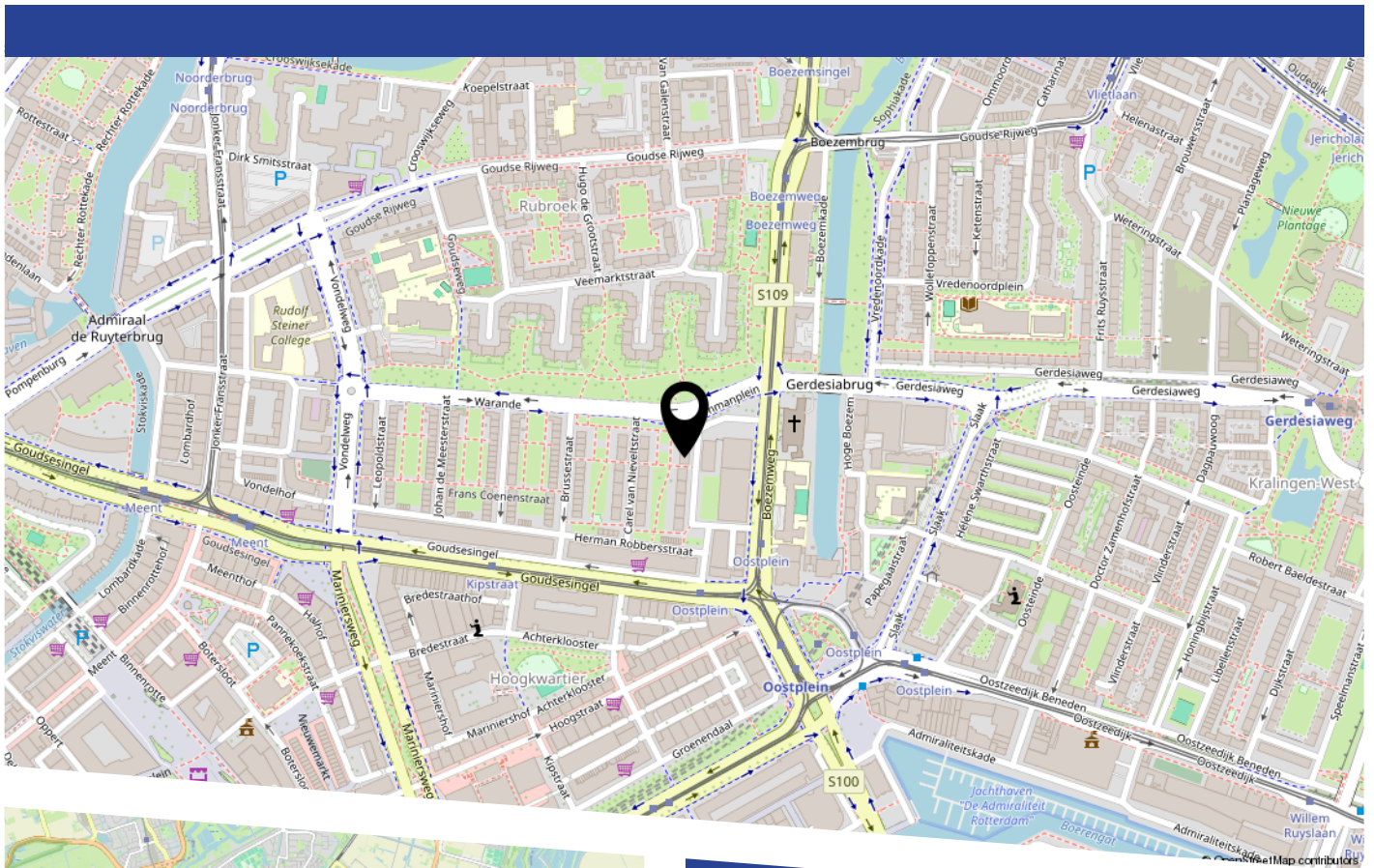


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# PLATTEGROND

# LOCATIE OP DE KAART



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**willem schürmannstraat11 b.nl**

VOOR  
BERG

Willem Schürmannstraat 11 B, 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