



## **Nolensstraat 75 D, 3039 PR Rotterdam**

**Vraagprijs € 375.000,- k.k.**

## Omschrijving

Licht en sfeervol 3-kamer appartement op de topverdieping in het geliefde Blijdorp!

Op zoek naar rust, ruimte en een heerlijke lichtinval? Dit aantrekkelijke 3-kamerappartement ligt op de bovenste verdieping van een karakteristiek pand in een van de rustigste straten van Blijdorp. De woning is uitstekend onderhouden; zo zijn alle ramen voorzien van dubbelglas en kunststof kozijnen, waarvan de achterzijde 5 jaar geleden is vernieuwd en de voorzijde zelfs afgelopen jaar nog volledig is vervangen.

### Locatie:

De Nolensstraat is gelegen in de populaire wijk Blijdorp, een zeer geliefde woonomgeving nabij het Vroesepark en de Statensingel. De wijk staat bekend om haar karakteristieke jaren '30-architectuur en de groene, rustige uitstraling. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden, onder andere aan de Statenweg en het Stadhoudersplein. Het Vroesepark ligt op loopafstand en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, sport en recreatie.

De bereikbaarheid is uitstekend: metrostation Blijdorp en Rotterdam Centraal Station bevinden zich op korte afstand, evenals diverse tram- en busverbindingen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A13 en A20 snel en eenvoudig te bereiken.

### Indeling:

Via de entree op de derde verdieping betreft u het appartement. De hal met meterkast biedt toegang tot alle vertrekken. De royale woonkamer aan de voorzijde valt direct op door de sfeervolle lambrisering en de grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Direct aangrenzend bevindt zich een tweede kamer aan de voorzijde, een veelzijdige ruimte die uitstekend dienst doet als tweede slaapkamer of rustige werkkamer.

Aan de achterzijde ligt de halfopen keuken met aangrenzende eethoek. De keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven en vaatwasser. De cv-opstelling en de wasmachineaansluiting zijn weggewerkt in een vaste kast, wat zorgt voor een opgeruimde uitstraling.

De ruime master bedroom bevindt zich eveneens aan de achterzijde en beschikt over een eigen wastafel. Zowel vanuit de slaapkamer als vanuit de keuken is het balkon direct bereikbaar, waar u kunt genieten van de avondzon. De badkamer, vijf jaar geleden volledig gerenoveerd, is voorzien van een inloofdouche, toilet en een wastafelmeubel met een strakke, moderne afwerking.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1930;
- Gelegen op eigen grond;
- Beschermd stadsgezicht;
- Woning is voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen;
- Verwarming en warm water door middel van cv-ketel;
- VvE is actief, bijdrage € 180,- per maand (meerjarenonderhoudsplan aanwezig);
- Energielabel E;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Funderingsrisico laag;
- Oplevering: in overleg;



Let op! In de advertentie zijn een aantal afbeeldingen bewerkt met AI.

#### 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 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 je eigen NVM aankoopmakelaar in.

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: [rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 247 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 73 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: HR-combiketel (Gas gestookt combiketel eigendom)

## Locatie

Nolensstraat 75 D  
3039 PR ROTTERDAM



Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: rotterdam@voorberg.nl  
www.voorberg.nl

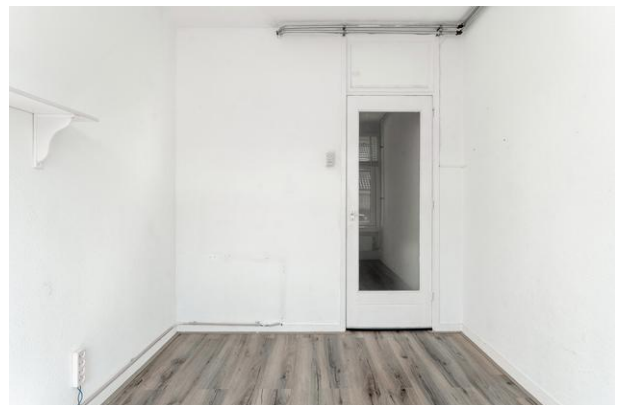
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond

## Nolensstraat 75D - Rotterdam Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: rotterdam@voorberg.nl  
www.voorberg.nl

# Voorberg NVM Makelaars: dé Rotterdamse no-nonsense makelaar.

Voor verkoop, aankoop en taxatie van uw woning.

Wilt u meer informatie over onze diensten? Kijk op [www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl) of loop eens binnen bij één van onze kantoren.

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ ROTTERDAM  
010-2650040  
[rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)

Voorberg NVM Makelaars Nesselande  
Otto van Tussenbroekstraat 101  
3059 LR ROTTERDAM  
010-2431600  
[nesselande@voorberg.nl](mailto:nesselande@voorberg.nl)

*De informatie in deze brochure is door ons met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Voorberg NVM Makelaars  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-2650040  
E-mail: [rotterdam@voorberg.nl](mailto:rotterdam@voorberg.nl)  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)

