



Van Cittersstraat 41 A 3022 LG Rotterdam

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Van Citterstraat 41 A te Rotterdam - Nieuwe Westen

Deze prachtige, gerenoveerde dubbele benedenwoning is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. De woning combineert ruimte en comfort en is voorzien van alle hedendaagse gemakken: een royale leefkeuken, maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers én bijna 70 m² extra bergruimte in de kelder. Als absolute bonus beschikt de woning over een fantastische, groene achtertuin van ruim 12 meter diep.

De ligging is uitstekend: de woning bevindt zich nagenoeg naast het Mathenesserplein. Hier vind je onder andere de Albert Heijn, Kruidvat en Hema, waardoor de dagelijkse boodschappen altijd binnen handbereik zijn. Voor sport en recreatie ligt het Roel Langerakpark, met onder meer hockeyvereniging Delfshaven, op loopafstand. Ook de verbinding met de rest van de stad is heel goed: met de auto is het Kleinpolderplein snel te bereiken en in circa 10 minuten fiets je naar Rotterdam Centraal. Via de fraaie Heemraadssingel wandel je in nog geen 15 minuten naar de levendige Nieuwe Binnenweg. Hier vind je een groot aanbod aan horeca en winkels.

Medio 2021 is de woning compleet verbouwd. Destijds is het gehele huis eerst tot op het casco gestript, waarna het opnieuw en volledig is opgebouwd. Bij deze herbouw is gebruik gemaakt van hoogwaardige bouwmaterialen en veel aandacht besteed aan de afwerking. Het resultaat is een woning die verkeert in een zeer goede en fraaie staat van onderhoud en inrichting.

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit vier gebouwen met in totaal twaalf appartementen. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 300,-. De vereniging is goed georganiseerd en beschikt onder andere over een gezonde financiële reserve en een MeerJarenOnderhoudsPlan. Ook de onderlinge sfeer en het contact tussen de eigenaren is heel prettig.

Indeling:

Begane grond:

entree, afsluitbare vestibule, centrale gang met trap naar eerste verdieping & kelder, riante garderobekast en separaat modern toilet. De voormalige keuken aan de achterzijde is geschikt als extra slaapkamer of een rustige thuiswerkplek en grenst direct aan de achtertuin.

De woonkamer is ruim 12 meter lang, waarbij in het midden een prachtige leefkeuken is geplaatst. Deze fraaie keuken is hiermee het "hart" van de woonkamer. De voorzijde is thans ingericht als de zitkamer met de tv en de achterzijde als eetkamer met voldoende ruimte voor een ruime eettafel.

De keuken is verdeeld in een groot eiland en een apparatuurwand en is voorzien van Quooker, oven, stoomoven, wijnklimaatkast, koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en een marmeren aanrechtblad.

Direct grenzend aan de achterzijde is een verhoogd ruim terras. Via de dubbele tuindeuren is het terras vanuit de woonkamer en vanuit de voormalige keuken direct toegankelijk. Dit terras vormt de verbinding tussen de woning en de prachtige achtertuin. Het terras is extra groot gebouwd zodat ook hier een royale buitentafel of een lekkere loungeset gemakkelijk past.

Eerste verdieping:

centrale overloop met separaat tweede modern toilet en toegang tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde liggen slaapkamer 1 en 2. Beide slaapkamers hebben een vrij uitzicht over een groene oase aan de achterzijde. De grote slaapkamer (= "master bedroom") met airco heeft een en-suite moderne badkamer.

Deze eerste badkamer is voorzien van een derde toilet, separate (inloop)douche, dubbele wastafel en ligbad.

Aan de voorzijde liggen slaapkamer 3 en 4. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft een charmante erker met hierdoor een vrij uitzicht over de straat.

Toegankelijk via de centrale overloop ligt aan de voorzijde de tweede badkamer. Deze badkamer is voorzien van een (inloop)douche en wastafel.

Kelder:

de kelder is verdeeld in 2 compartimenten. Het compartiment onder de entree/ gang is direct toegankelijk vanaf de begane grond. Dit gedeelte is bijna 2 meter hoog en heeft de aansluitingen voor wasmachine/droger en de opstelling van de cv. ketel.

Het tweede compartiment is vanaf de achtertuin toegankelijk. Dit is een ruimte van zo'n 45 m2 groot en biedt hierdoor een enorme hoeveelheid aan (extra) bergruimte.

Tuin:

De ruim 12 meter diepe achtertuin grenst aan een afgesloten groenzone en vormt daarmee een heerlijke plek midden in de stad. De fraai aangelegde tuinen rondom zorgen voor veel privacy en een aangename, groene omgeving. Een fijne plek om te ontspannen en de dag af te sluiten met een mooie zonsondergang.

Oplevering: in overleg.

Energielabel: B

De woning is geheel geïsoleerd met nagenoeg alle ramen van dubbel glas en wand- en vloerisolatie.

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Voor alle afmetingen van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

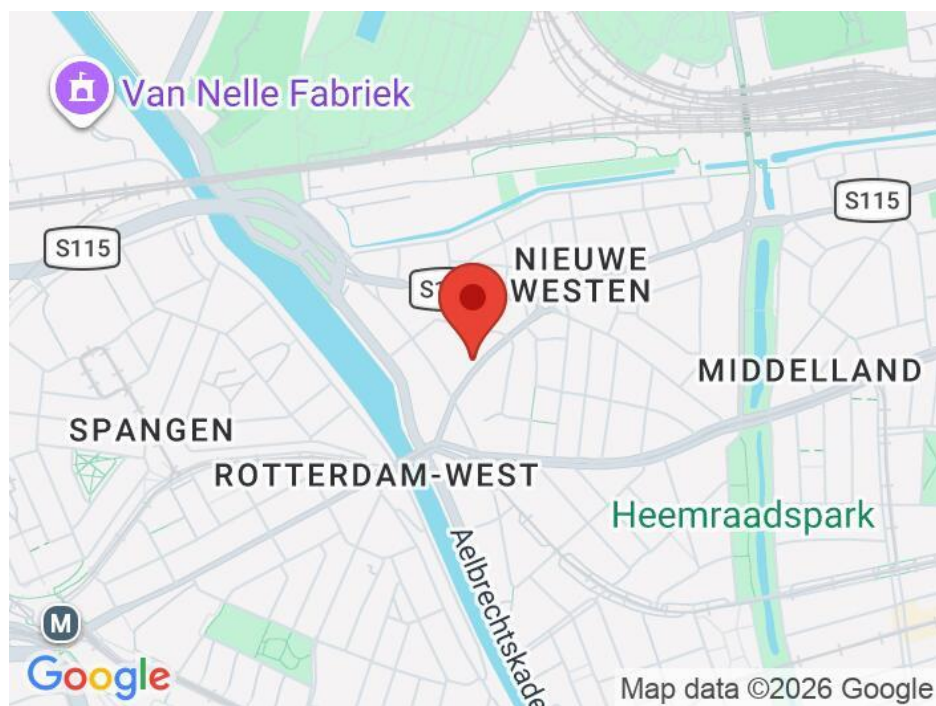
Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 642 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin 66 m ²
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Atag (Gas gestookte combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

Van Cittersstraat 41 A
3022 LG ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



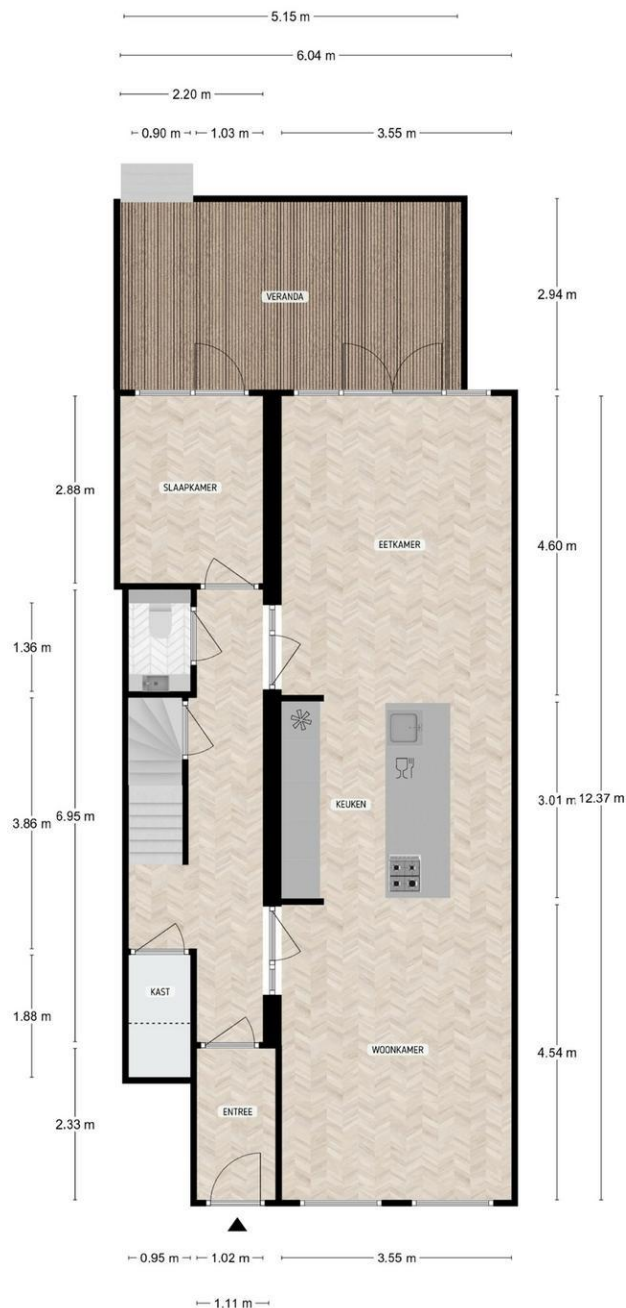
Foto's



Plattegrond

VAN CITTERSSTRAAT 41A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 70.86 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 288 CM

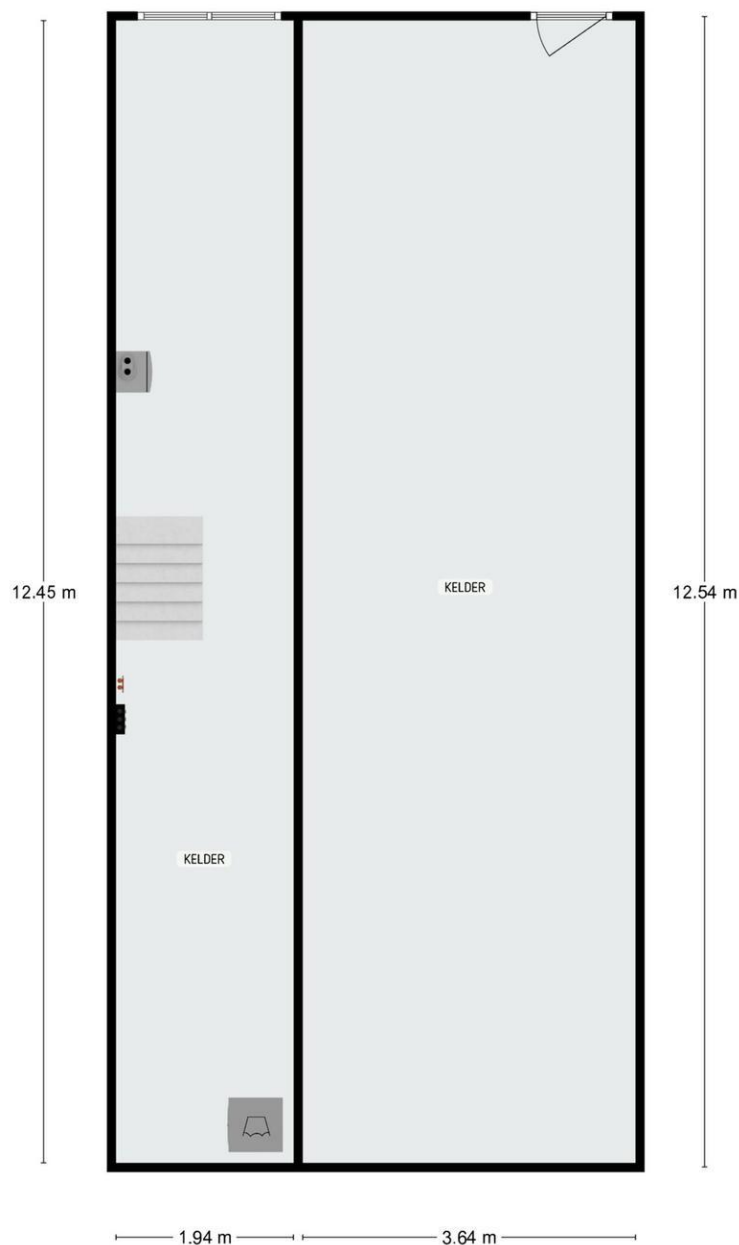


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VAN CITTERSSTRAAT 41A, ROTTERDAM

KELDER 69.79 M2
HOOGTE 199 / 161 CM

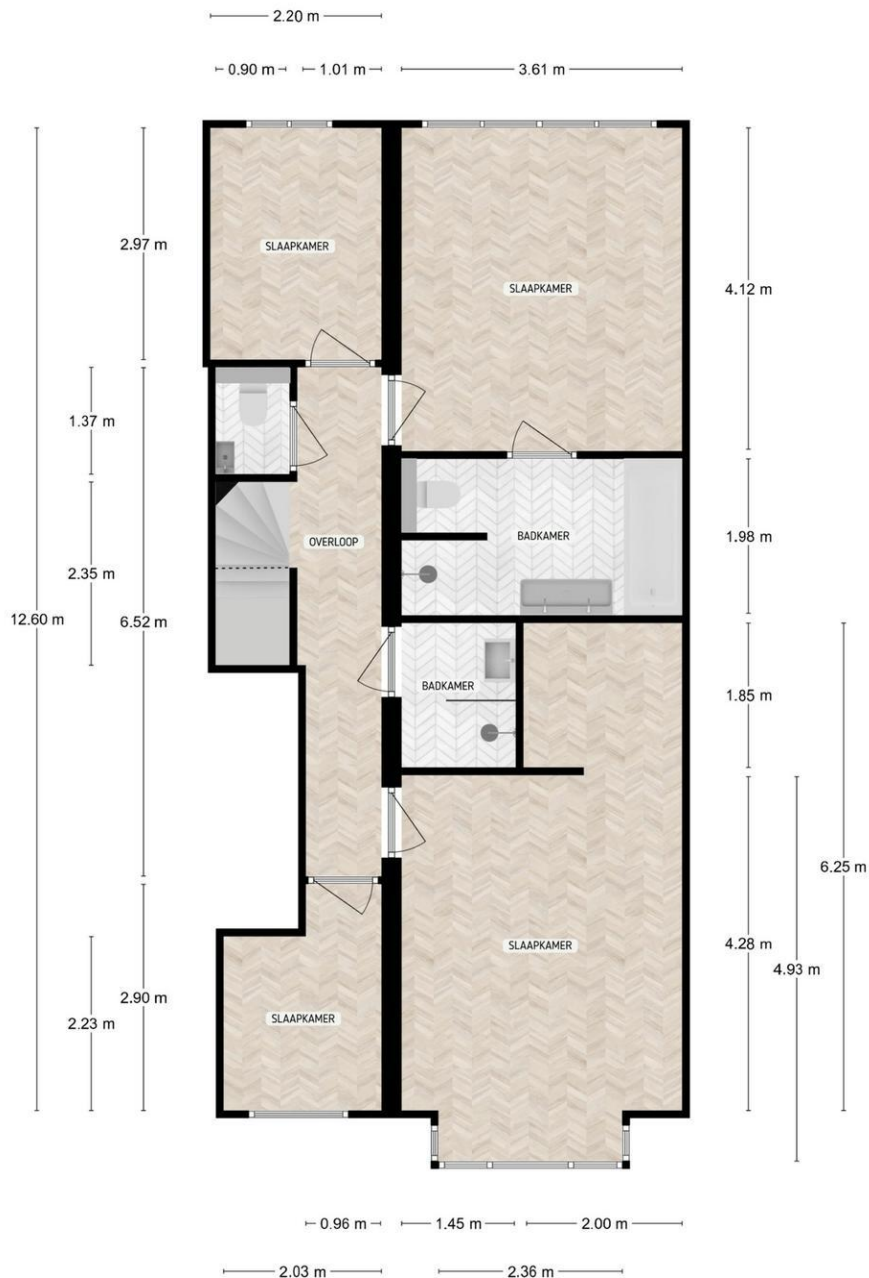


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VAN CITTERSSTRAAT 41A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 71.64 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 266 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond



Ons kantoor

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

Het team

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.