



Brochure

ROTTERDAM | Anatole Franceplaats 444 | Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1971
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	258 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	dubbel glas, voorzetramen

Woningomschrijving

Kopers opgelet! Ben je op zoek naar een ruim sfeervol 3-kamerappartement met een zonnig balkon, ruime lichte living, twee nette slaapkamers, luxe badkamer én een fijne ligging? Dan is dit appartement op de 5e verdieping van een goed onderhouden appartementencomplex zeker een bezichtiging waard!

Het appartement beschikt over een zonnig balkon op het zuiden, een eigen berging op de begane grond en is gelegen in het geliefde Ommoord. Hier woon je rustig en groen, terwijl winkels, openbaar vervoer en diverse andere voorzieningen op korte afstand te vinden zijn.

Zo bereik je binnen enkele minuten metrostation Hesseplaats en winkelcentrum Hesseplaats. De bushalte bevindt zich vrijwel om de hoek. Ook voor recreatie ben je hier aan het juiste adres: De Rotte, het Bergse Bos en het Ommoords Veld liggen op loopafstand. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse scholen, sportverenigingen en een kinderboerderij te vinden. Met de auto zijn de uitvalswegen goed bereikbaar en het centrum van Rotterdam is binnen circa 15 minuten te bereiken.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten centrale entree met brievenbussen, liften en toegang tot de bergingen.

5e verdieping:

Via de woningentree kom je direct in de keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap en hete-luchtoven.

Vanuit de hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime slaapkamer met handige inloopkast. De moderne, luxe badkamer is voorzien van een grote inlopdouche, wastafelmeubel met twee kranen en toilet. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Deze zijn netjes weggewerkt in een praktische bergkast die vanuit de badkamer bereikbaar is.

De ruime woonkamer biedt volop leefruimte en geeft toegang tot het zonnige balkon op het zuiden. Een heerlijke plek om van de zon te genieten. Vanuit de woonkamer is de tweede slaapkamer aan de achterzijde bereikbaar. Deze kamer is uiteraard ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

De woning is verzorgd afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer met zwarte bies, strakke wanden en plafonds. De woning beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing en isolerende voorzetramen.

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel ons voor een afspraak op 010-258 09 19!

Indeling, voor de maatvoering verwijzen we je naar de plattegronden in de brochure.

Bijzonderheden

- Centraal gelegen ten opzichte van winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatievoorzieningen;
- Gelegen op de vijfde verdieping;
- Complete keuken in hoekopstelling;
- Sfeervolle woonkamer met veel ruimte;
- Luxe moderne badkamer;
- 2 ruime slaapkamers;
- Complex is voorzien van een lift;
- Centrale verwarming middels blokverwarming;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- Bijdrage 210,00 per maand;
- Energielabel B;
- Totale woonoppervlakte ca.84 m²;
- Totale inhoud ca. 258 m³;
- Balkon ca.10 m²;
- Berging ca.5 m²;
- Bouwjaar 1971;
- Oplevering in overleg;

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

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.

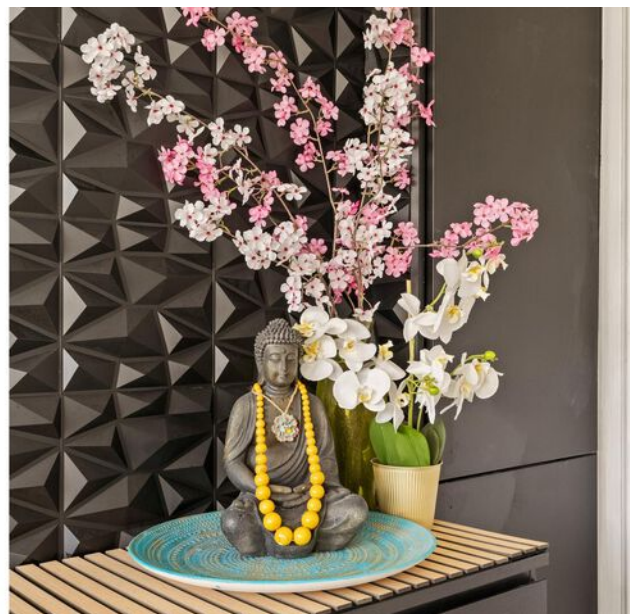
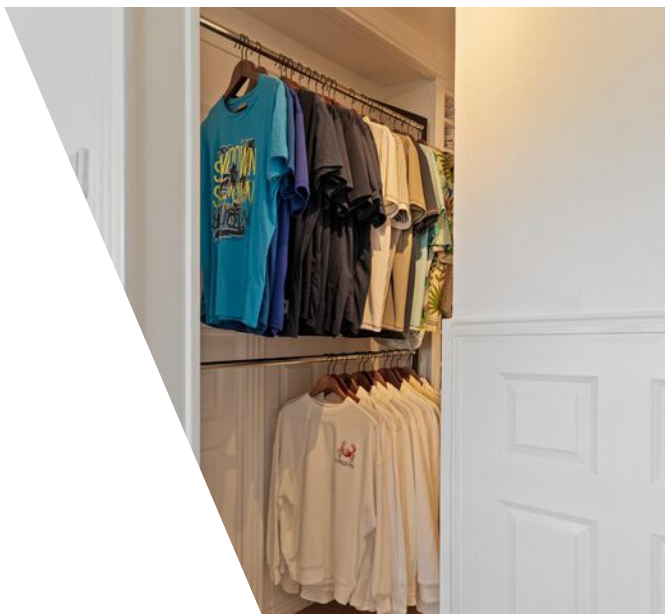
Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.





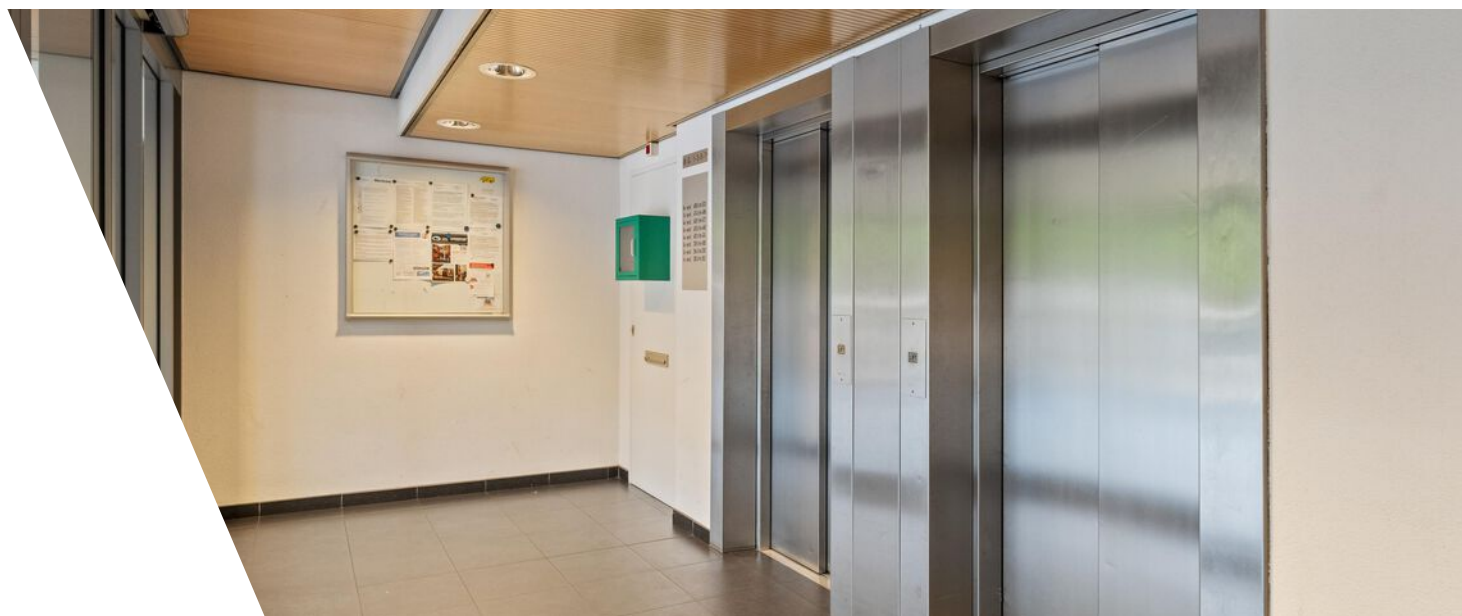








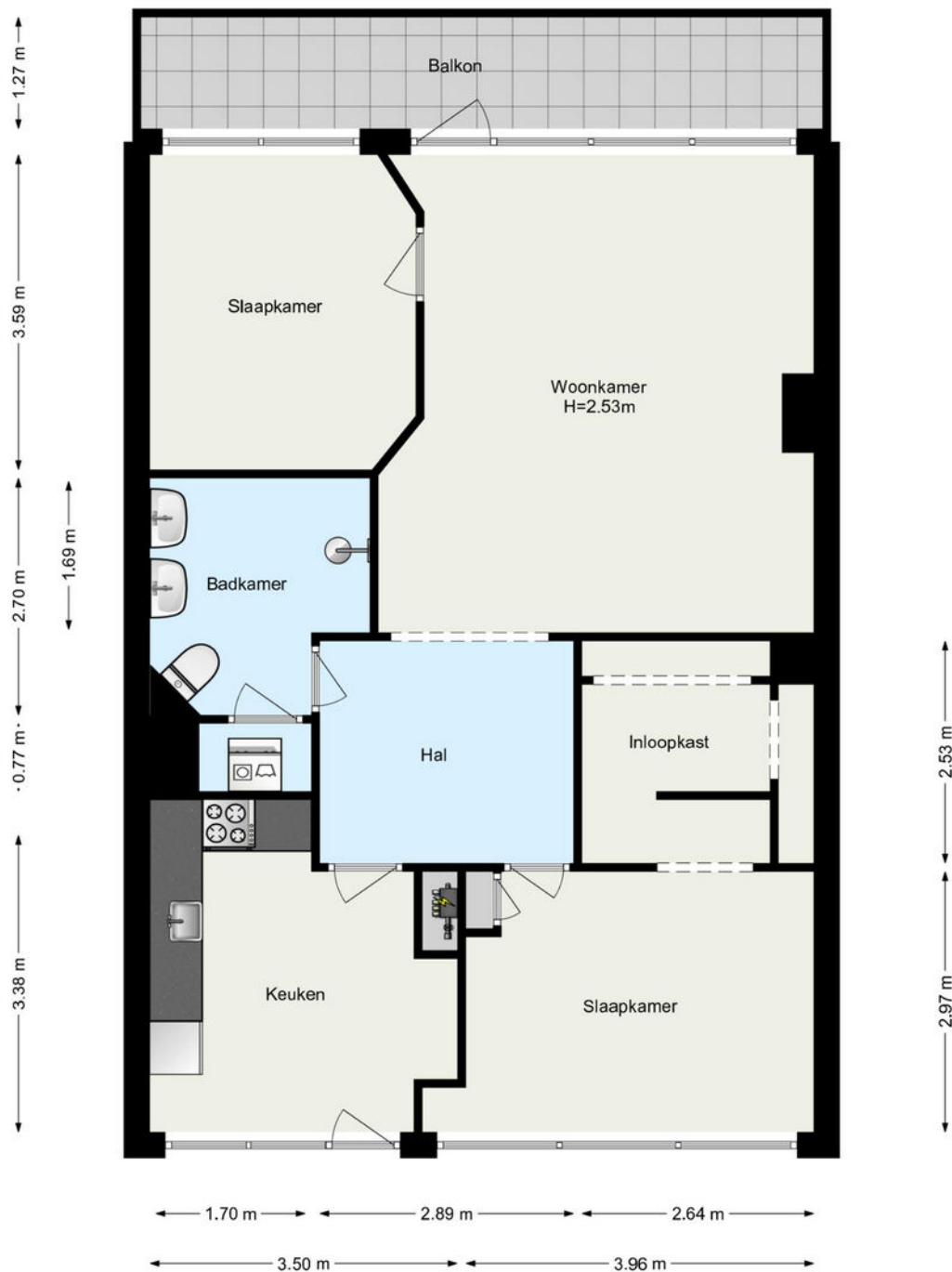
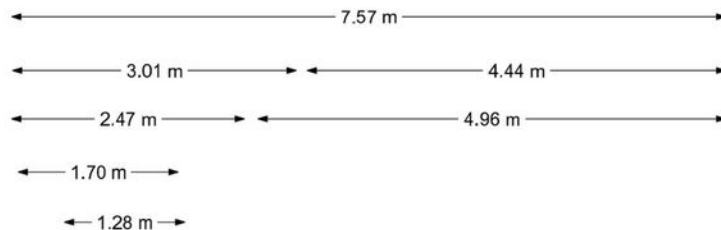








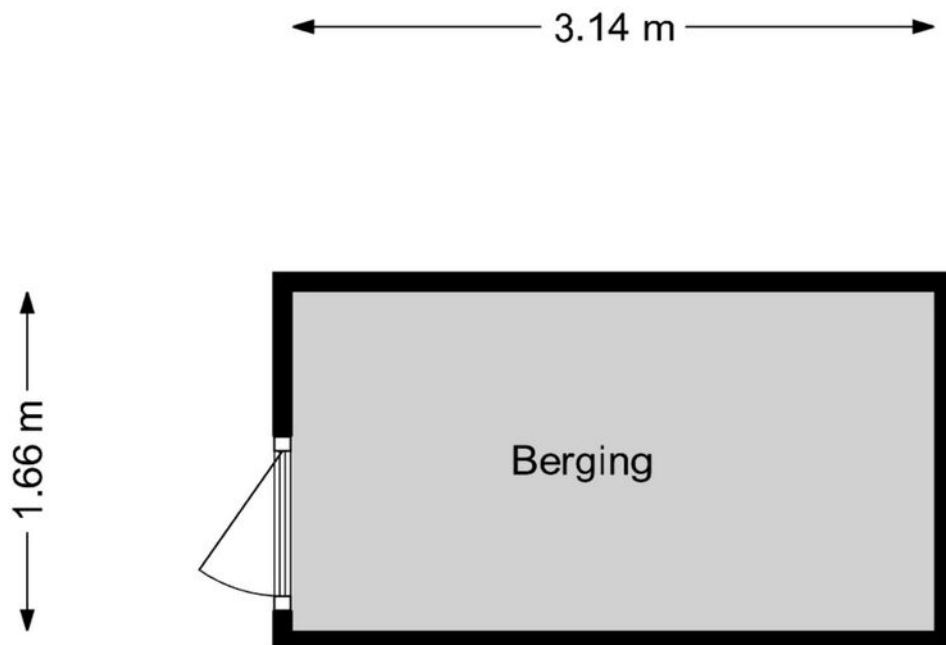
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



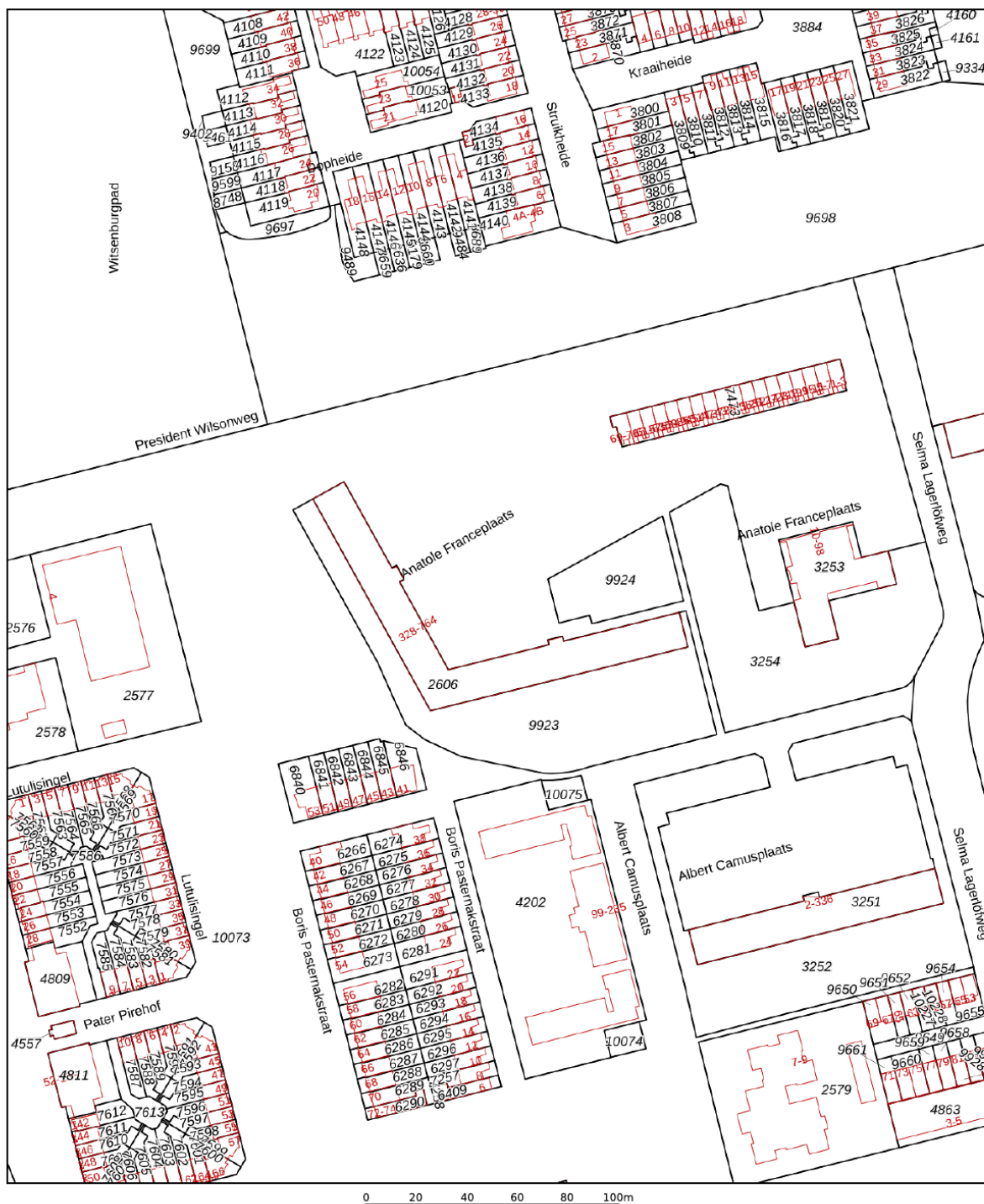
www.framemotion.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

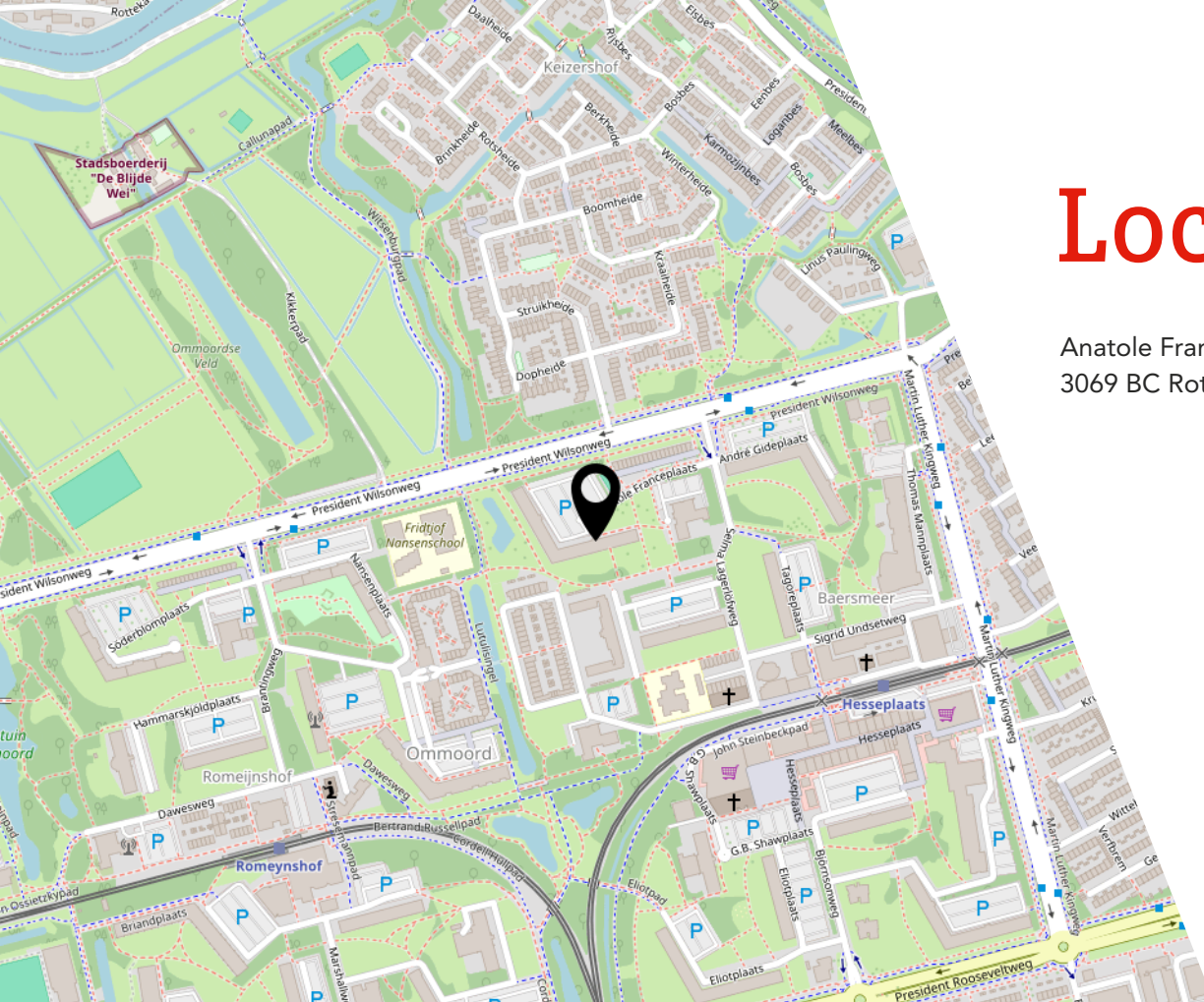
Kadastrale gemeente Hillegersberg

Sectie B

Perceel 2606

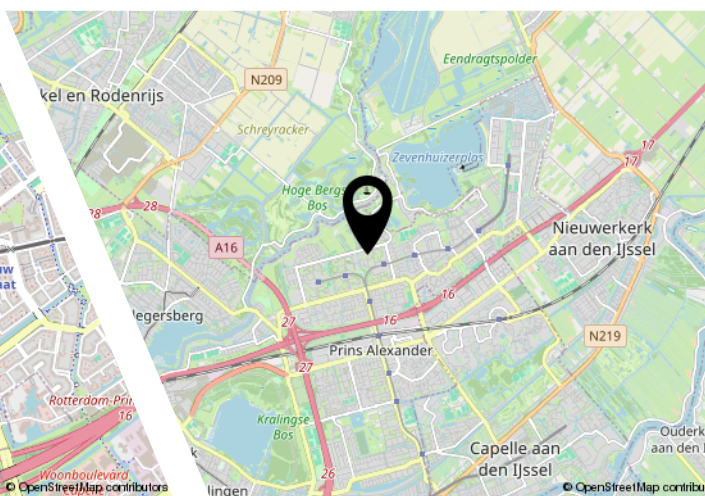
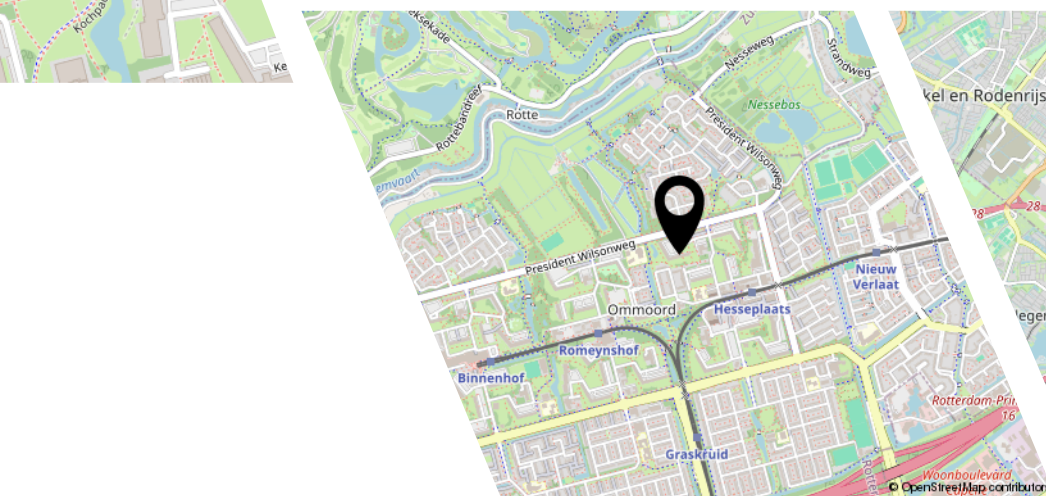
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie

Anatole Franceplaats 444
3069 BC Rotterdam



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen balkon	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Antieke kast woonkamer, antieke kast keuken mogen blijven. Dressoir slaapkamer galerij kant blijft achter. Inloopkast blijft geheel intact zoals deze nu is. Kast balkon blijft achter	X		
- Console hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Shutters keuken	X		
- Plexiglas voorzetramen, woonkamer, slaapkamer en galerijkant blijven achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc visgraat vloer blijft achter	X		
Overig, te weten			
- Spiegels Badkamer, woonkamer en hal blijven achter	X		
- Spiegel hal	X		
- Stellingen berging	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- Slaapkamers designer radiatoren en woonkamer 2 infra rood panelen op thermostaat	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Plexiglas keuken, slaapkamer voor en woonkamer	X		
- Woning is volledig voorzien van radiator kappen met isolatie	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Hardhouten vloerdelen & verdere inrichting balkon

X

Tuin - Verlichting/installaties

2 antiek gouden hanglampen balkon

X

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl

KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl