

**VOOR
BERG**

makelaars

010-2650040
rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

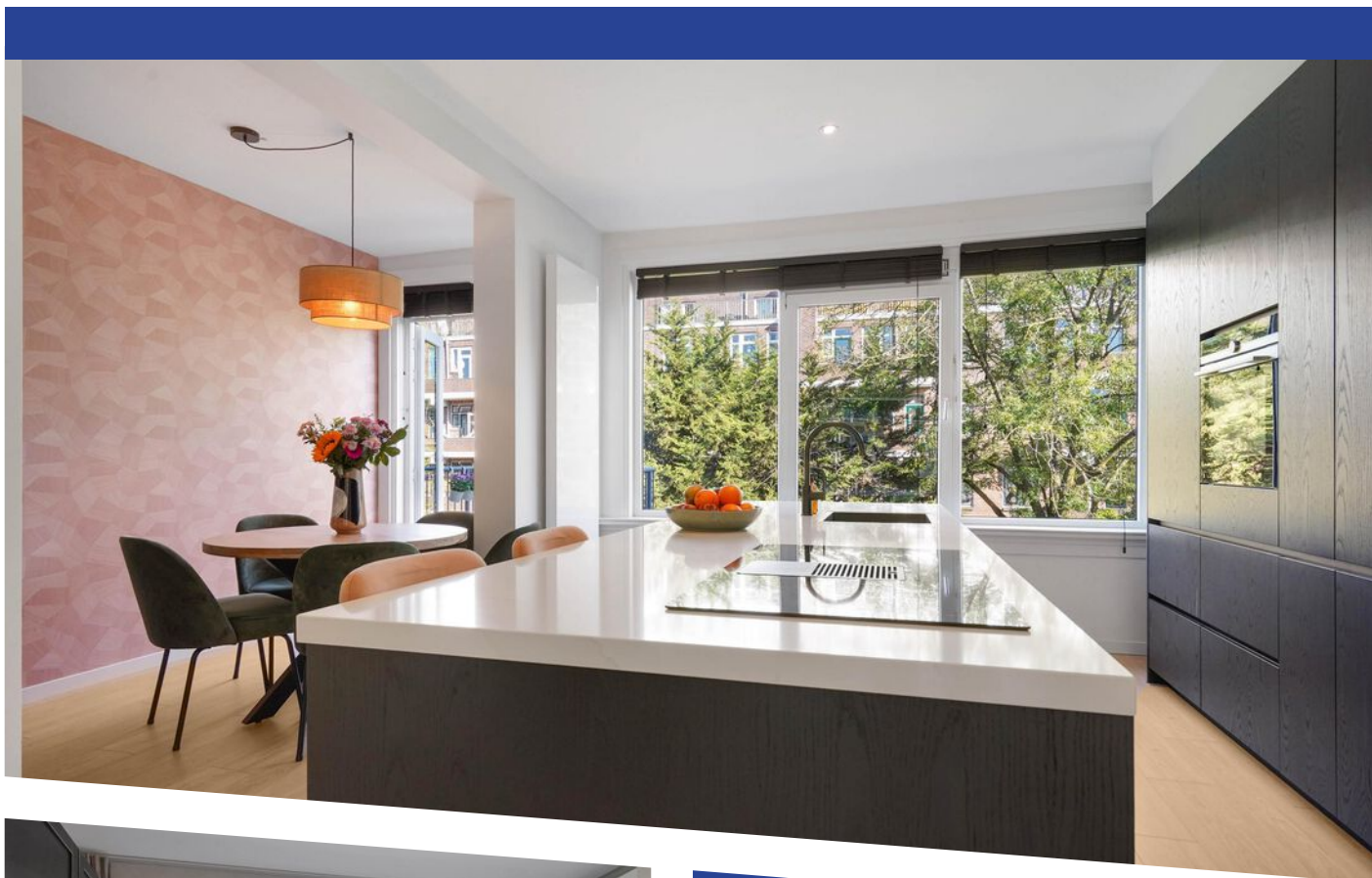


NOLENSSTRAAT 11 B 02

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
119 m²

KAMERS
4 (3 slaapkamers)

INHOUD
351 m³

BOUWJAAR
1932

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING

Sfeervol jaren '30 wonen over twee verdiepingen, met optie voor een eigen dakterras!

Op zoek naar een ruime en instapklare stadswoning met karakter, sfeer en volop lichtinval? Dit royale appartement aan de Nolensstraat 11 B02 combineert de charme van de jaren '30 met een moderne, comfortabele indeling over twee verdiepingen. Met een vernieuwde keuken, airconditioning, drie slaapkamers, een fijne buitenruimte én zelfs de mogelijkheid tot het realiseren van een eigen dakterras, biedt deze woning alles wat u zoekt voor comfortabel wonen in Rotterdam. Kortom: een woning die u zelf gezien én gevoeld moet hebben. Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging.

Indeling:

Tweede verdieping:

Vanaf de entree op de eerste verdieping neemt de trap u mee naar boven, naar een verdieping die over de volle breedte van de woning loopt. De ruime hal geeft toegang tot alle vertrekken en beschikt over een separaat toilet. Aan de voorzijde ligt een sfeervolle slaapkamer, waar het licht gedurende de dag naar binnen valt en een handige inpanning kast zorgt voor extra berging, ideaal als slaapkamer of als thuiswerkplek.

Centraal in de woning bevindt zich de royale, lichte leefruimte. De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een fraaie erker die extra licht en ruimtegevoel binnenbrengt: een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig samen te komen. In het verlengde daarvan ligt de moderne open keuken, volledig vernieuwd in 2021 en voorzien van een koel-vriescombinatie, oven, kookplaat, vaatwasser en een wijnklimaatkast. Grenzend aan de keuken ligt een gezellige eetkamer met toegang tot het balkon, waar u op zonnige dagen buiten kunt genieten van uw ochtendkoffie of een borrel. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens de tweede slaapkamer van deze verdieping.

Derde verdieping:

Via de overloop bereikt u de derde verdieping. Hier bevindt zich de sfeervolle en ruime master bedroom

met directe toegang tot een tweede balkon, een fijne plek om even tot rust te komen boven de daken van de stad. Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning die zowel koelt als verwarmt, wat het hele jaar door voor een aangename temperatuur zorgt. Op deze verdieping treft u tevens de moderne badkamer aan, strak afgewerkt met lichte wandtegels en een stijlvolle donkere vloer. De badkamer is voorzien van een royale inloopdouche met regendouche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel met ronde spiegel en een handdoekradiator. Dankzij het raam valt er daglicht binnen en is er natuurlijke ventilatie.

Tot slot beschikt deze verdieping over een praktische berging die tevens dienstdoet als technische ruimte en wasruimte, met de opstelling van de cv-ketel, aansluiting voor de wasmachine en handige inbouwschappen voor extra opbergruimte. Dit maakt deze verdieping helemaal compleet.

Dakterras:

Voor wie nog meer buitenruimte wenst, biedt deze woning een aantrekkelijke kans: er is de optie tot het realiseren van een royaal dakterras. Stelt u zich voor: een eigen buitenplek in de open lucht, ideaal om op zomerse avonden na te genieten van de zon of gasten te ontvangen met een prachtig uitzicht over de daken van Rotterdam. Het in 2026 vernieuwde dakraam kan volledig open en biedt al toegang tot het dak, wat het realiseren van het dakterras extra eenvoudig maakt. Het realiseren van het dakterras vraagt een wijziging van de splitsingsakte, een proces dat al met de VvE is gestart. Wij informeren u graag nader.

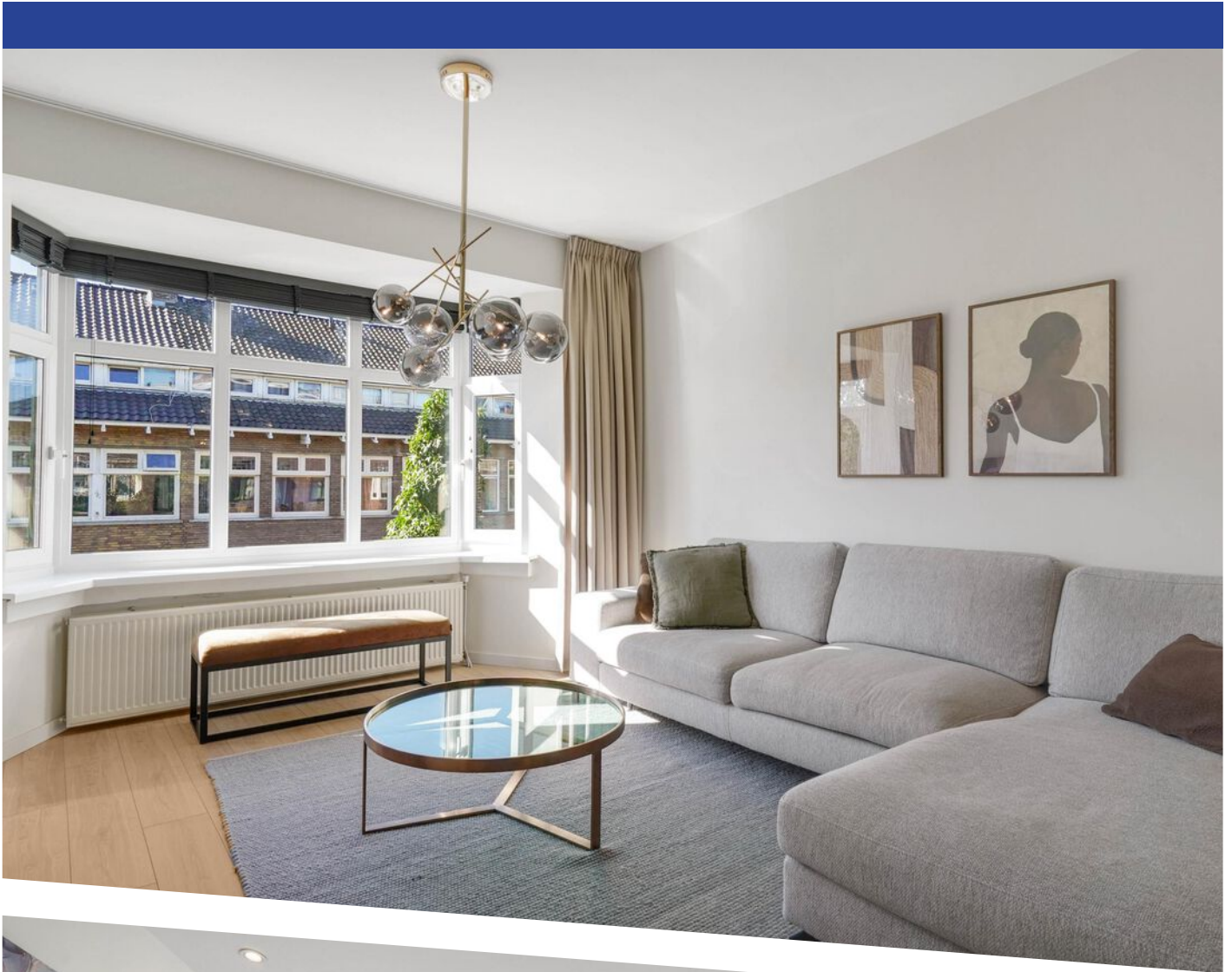
Kenmerken:

- Bouwjaar: 1932;
- Gelegen op eigen grond;
- Beschermde stadsgezicht;
- Energielabel C;
- Hoogwaardige afwerking en uitstekend onderhouden;
- Keuken is volledig vernieuwd in 2021 en voorzien van een koel-vriescombinatie, oven, kookplaat, vaatwasser en wijnklimaatkast;
- Verwarming en warm water door middel van cv-ketel (Intergas, 2019);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, deels HR++;



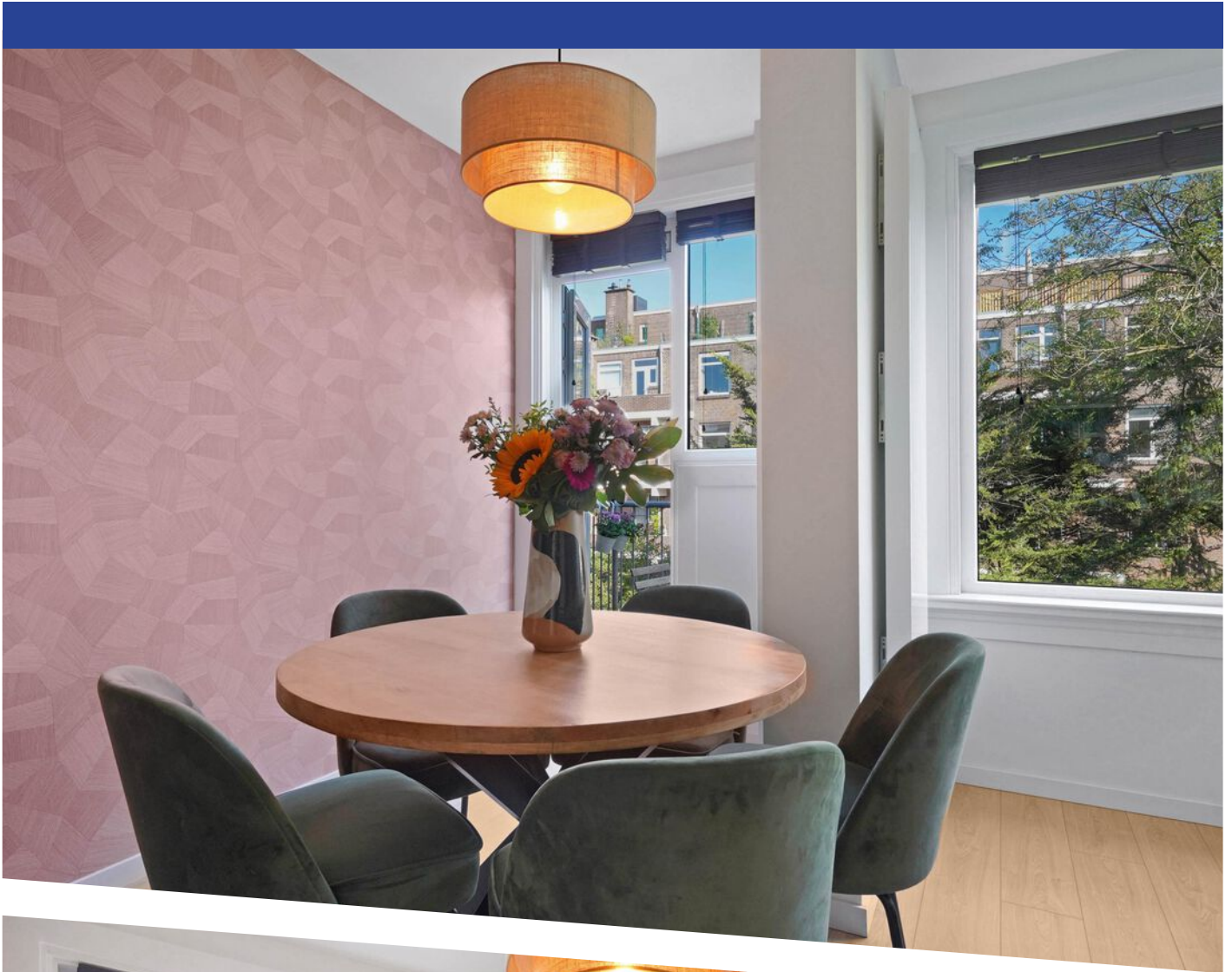






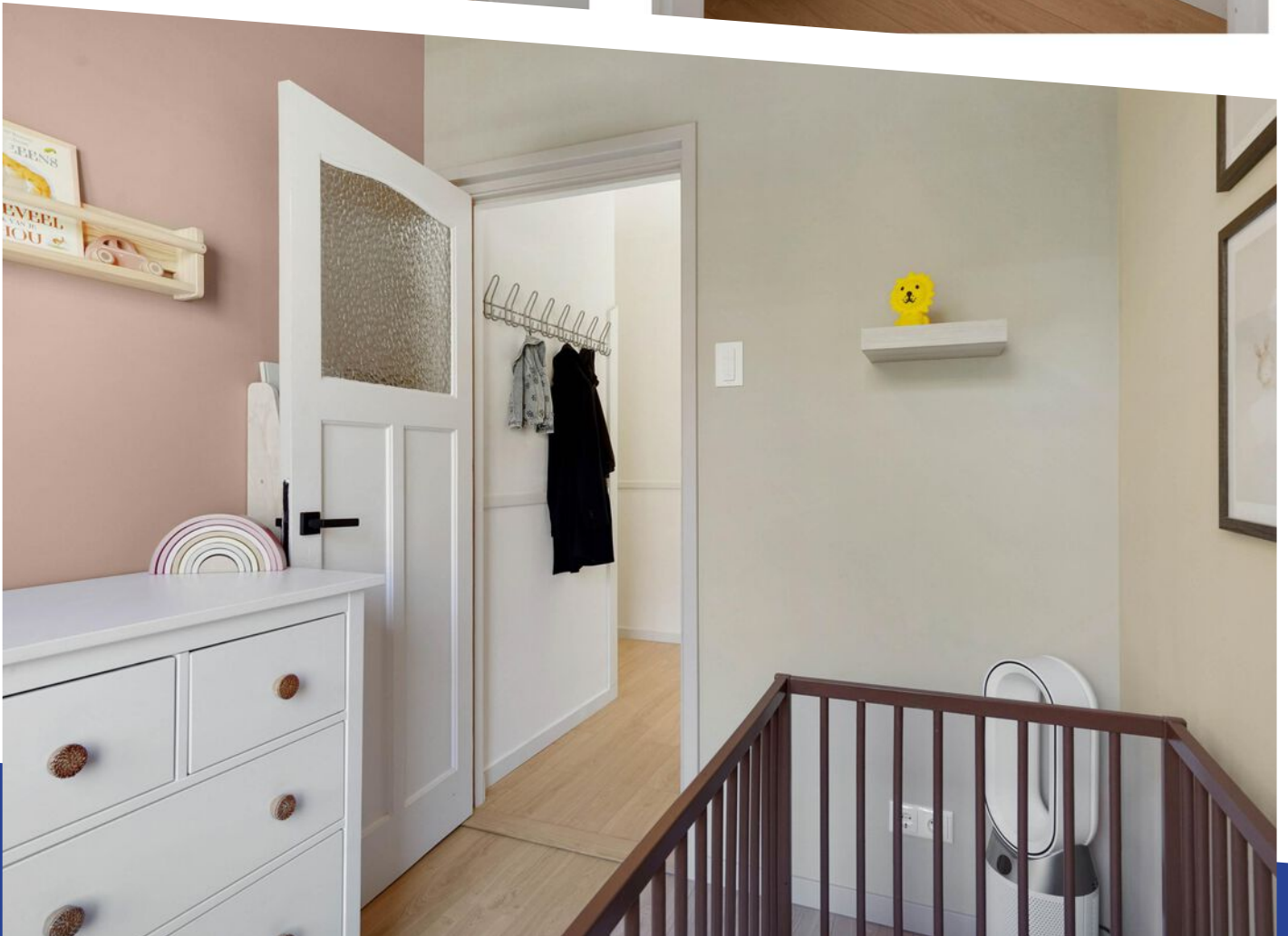


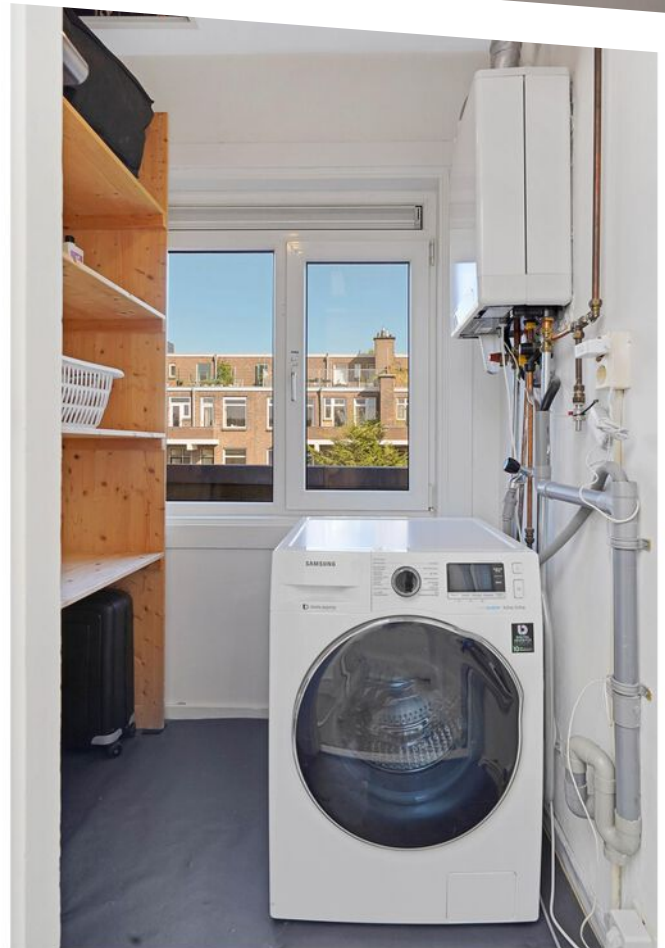


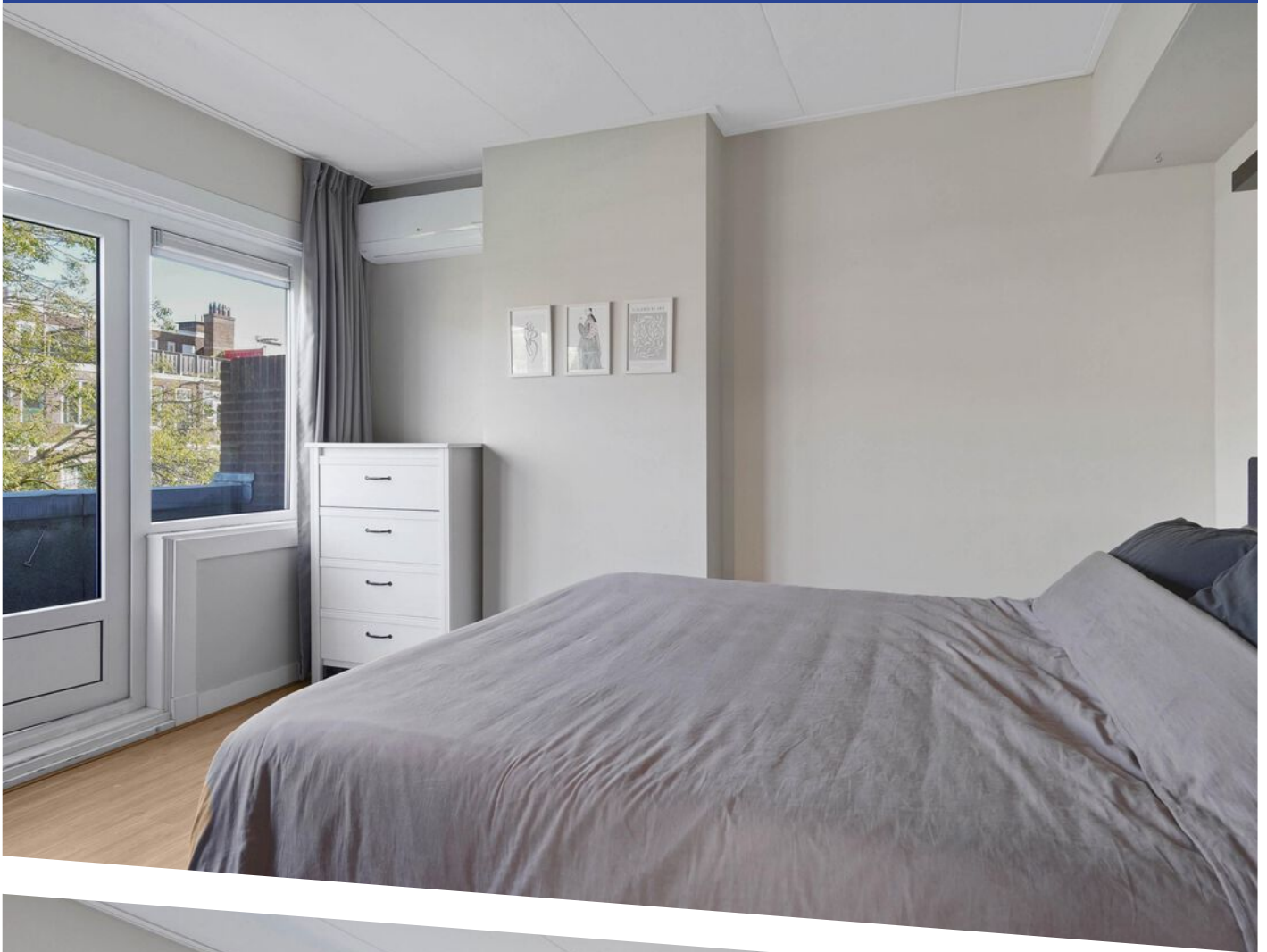


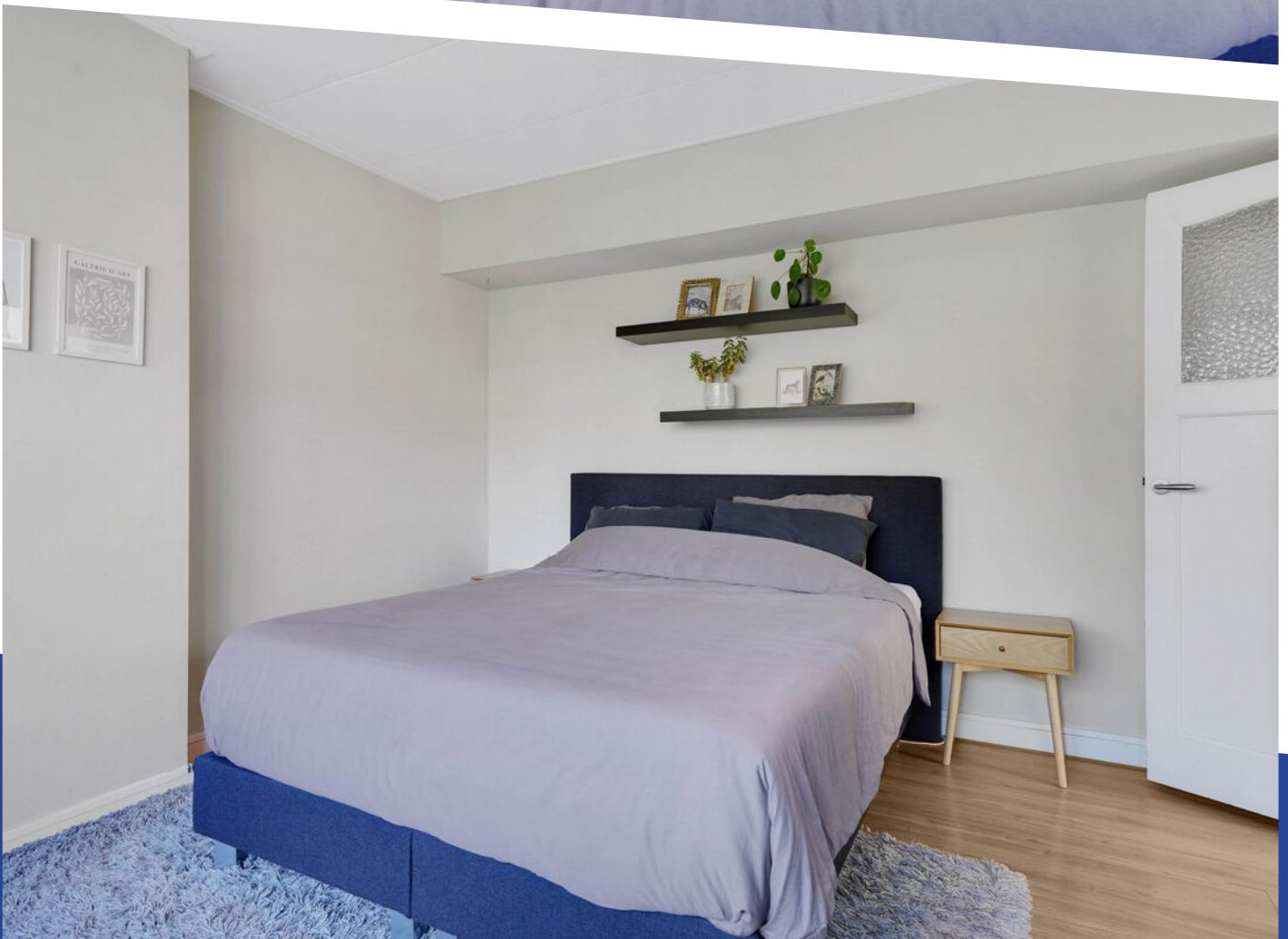




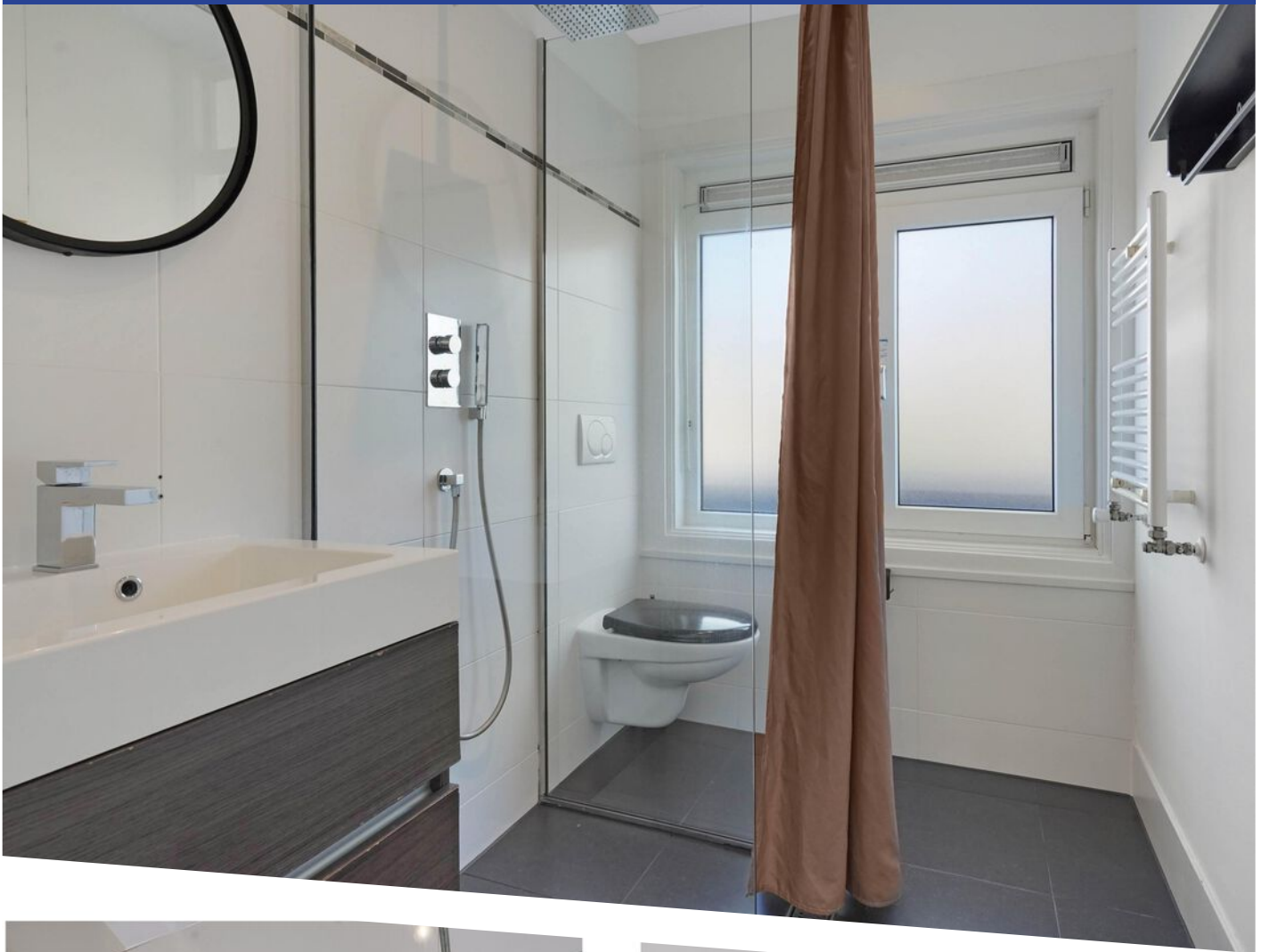




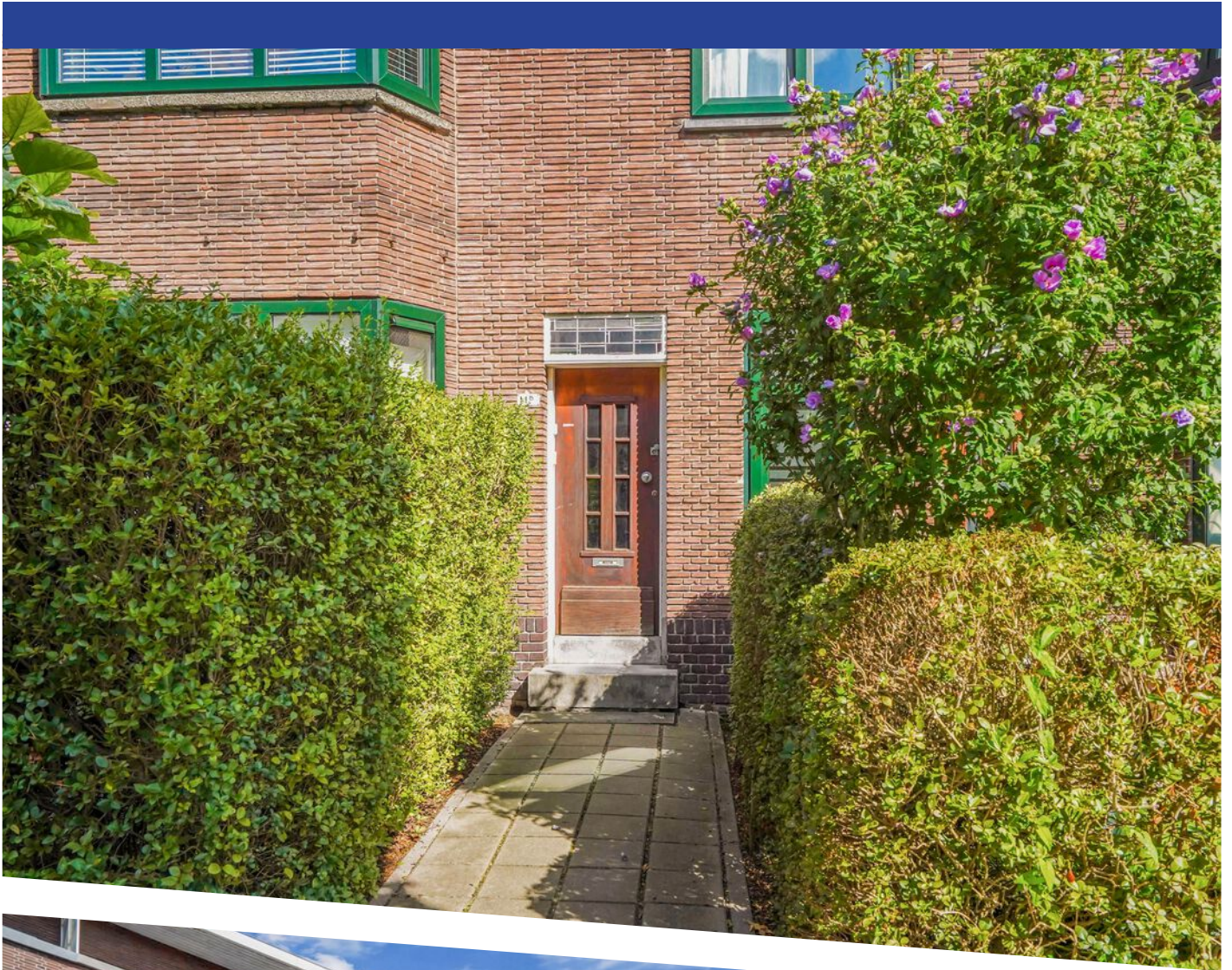




















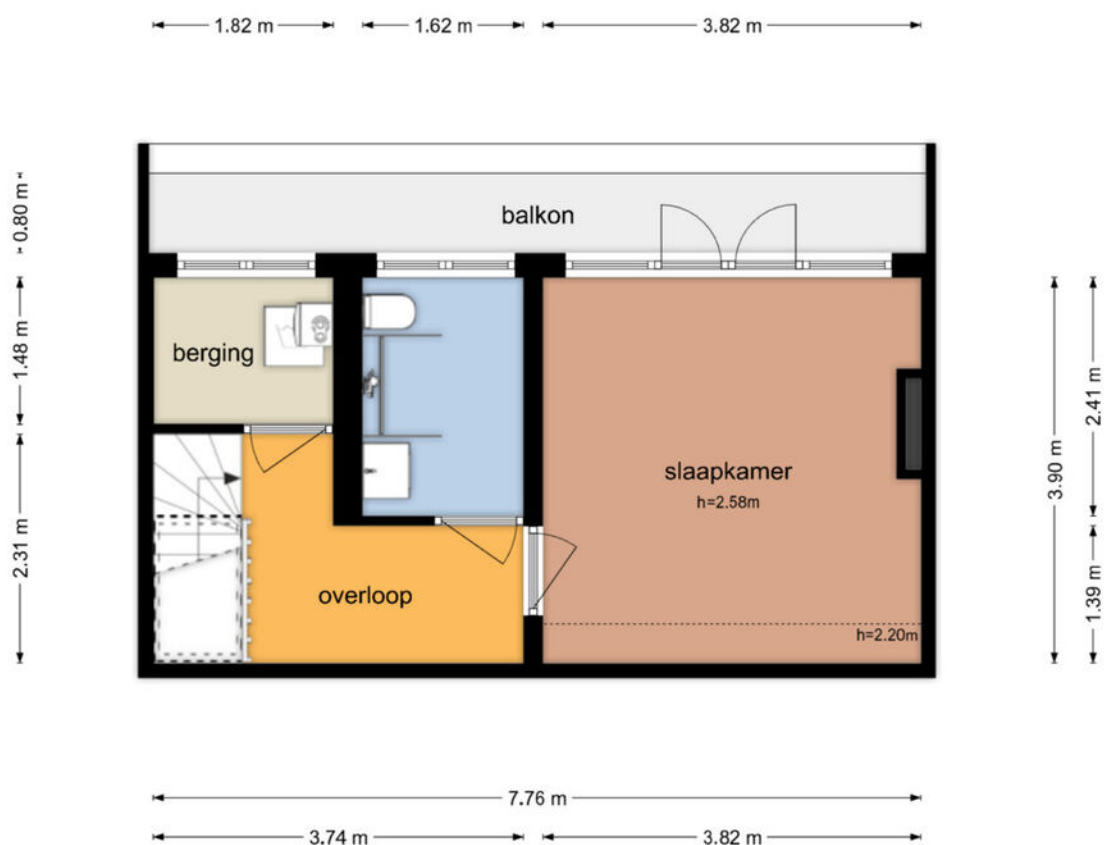
Nolensstraat 11 B02 - Rotterdam
Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

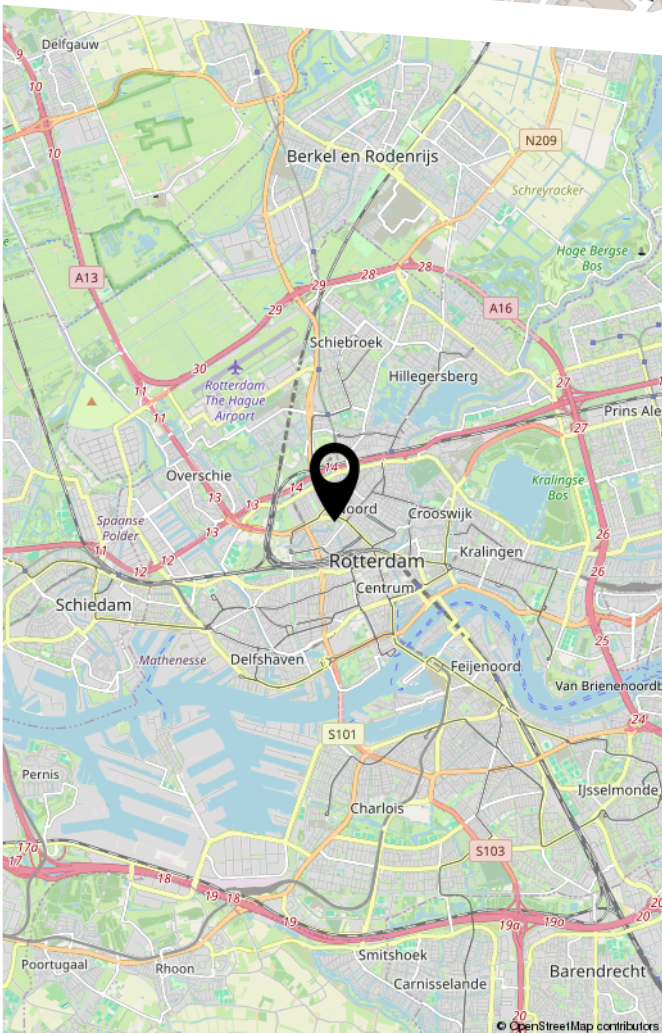
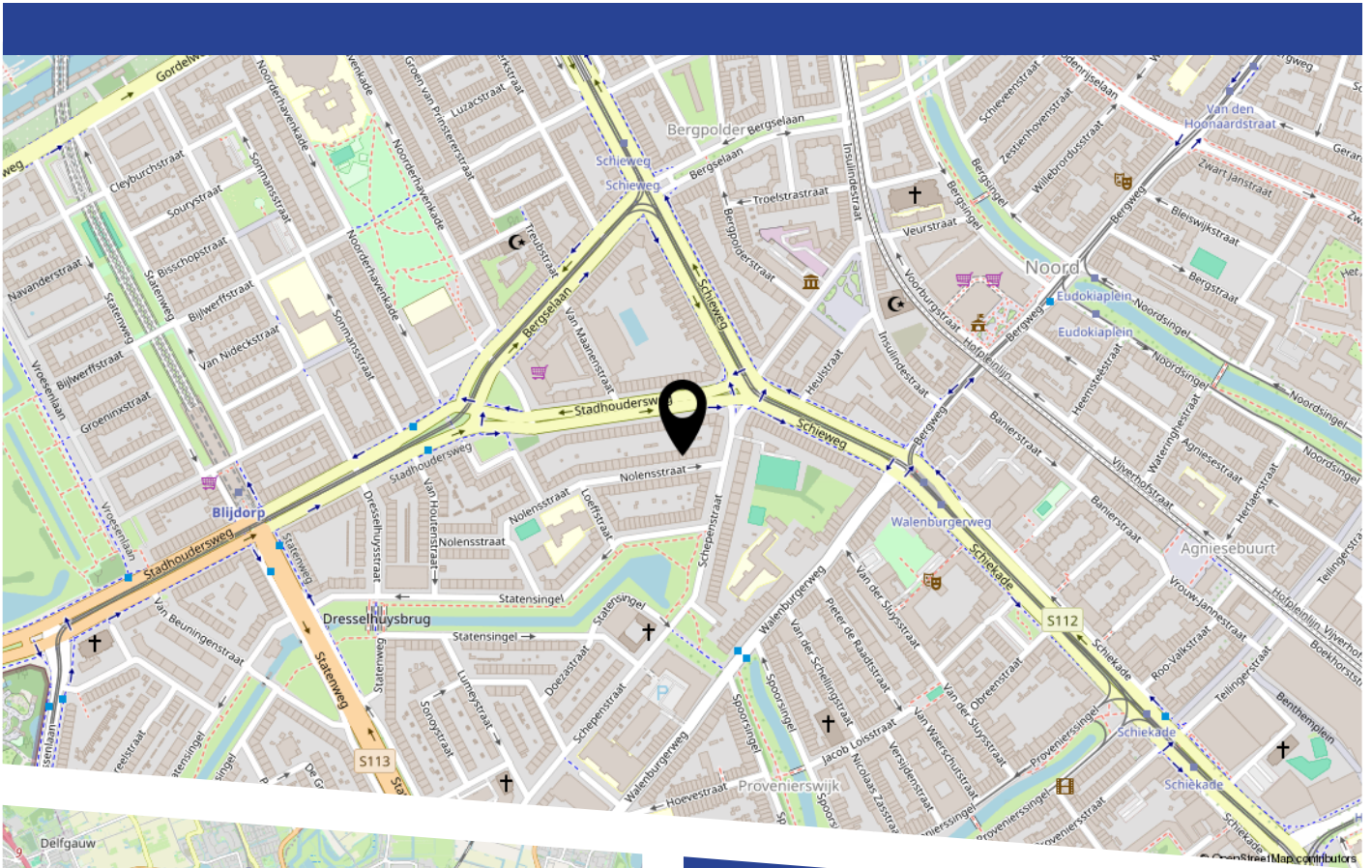
Nolensstraat 11 B02 - Rotterdam
Derde Verdieping



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

PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



Locatie:

Deze woning ligt in het geliefde Blijdorp, een van de meest karakteristieke buurten van Rotterdam. Hier woont u tussen de sfeervolle jaren '30-panden, met een fijne mix van buurtwinkels, koffiezaken en horeca om de hoek en het centrum op korte afstand.

Op een paar minuten lopen vindt u aan de Statenweg twee heerlijke buurtplekken: bij Sajoer schuift u aan voor verse sappen, een uitgebreid ontbijt of een gezonde lunch, en even verderop is Het Statencafé een warm adres voor een kop koffie, een borrel of een diner. Ook het groene Vroesenspark en Diergaarde Blijdorp liggen op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: met diverse tram- en bushaltes in de omgeving en een vlotte verbinding naar de A20 reist u snel door de stad en daarbuiten.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

VOOR
BERG
makelaars

Nolensstraat 11 B 02, 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