

"Selling a
home is
selling
history"



Graaf Florisstraat 88 C
3021 CL Rotterdam

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Graaf Florisstraat 88 C

Lichte en royale 4-kamer bovenwoning van 91 m² met balkon, gelegen aan de statige Graaf Florisstraat. Dit karakteristieke appartement beschikt o.a. over een ruime woon-/eetkamer met open keuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een balkon. De Graaf Florisstraat heeft een actieve bewonersvereniging die regelmatig activiteiten organiseert voor jong en oud, wat bijdraagt aan een hechte en levendige buurtgemeenschap.

De locatie is ook uitstekend te noemen met uitvalswegen (A13/A20), openbaar vervoer (Centraal Station, tram op 300m), supermarkten, winkels, leuke restaurants (Pizzeria De Buffel, Portugália Tasca), een wijnbar (Walsjerot), het Vroesenpark en het stadscentrum op loop- of fietsafstand!

Indeling:

Entree met toegang tot de 2e verdieping.

2e verdieping:

Ruime hal/entree met separaat toilet en toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. De combinatie van grote raampartijen, de hoekligging en de speelse indeling zorgt voor een heerlijk licht en sfeervol woongedeelte. Door de raampartijen kijk je bovendien uit over de prachtige boomrijke straat. Het eetgedeelte staat in directe verbinding met de open keuken, waar koken en gezelligheid perfect samenkomen. Het is de ideale plek om in contact te blijven met je gezelschap terwijl je aan het koken bent. De open keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals 4-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De 1e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is multifunctioneel in te richten als bijvoorbeeld werk-, kinder-, slaapkamer. Daarbij beschikt de slaapkamer over een extra ruimte/berging, die ideaal te gebruiken is als inloopkast of voor extra bergruimte.

3e verdieping:

Ruime overloop met vaste kast (CV-opstelling) en toegang tot alle vertrekken. De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning. Er is meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Middels openslaande deuren heb je toegang tot het balkon. De 3e slaapkamer is ook multifunctioneel in te richten als werk-, kinder- of slaapkamer. De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche, wasmachineaansluiting, handdoekradiator en een wastafel met wastafelmeubel.

Oplevering

- in overleg

VandeVijver Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen aankoop makelaar in.

Vraagprijs

- € 450.000,00 k.k.

vandevijver
makelaardij



vandeVijver Makelaardij

Bentincplein 9
3039 KL Rotterdam

Tel: 010 203 79 47

info@vandevijvermakelaardij.nl
www.vandevijvermakelaardij.nl



Kenmerken

Graaf Florisstraat 88 C

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 91 m²
- Energielabel C
- Actieve VvE, de maandelijkse bijdrage is € 45,-
- Uitkomst fase-0 funderingsonderzoek: laag risico op funderingsproblemen
- Erfpacht is afgekocht tot 31-01-2058
- Koper kan voor ca. €2000,- de complete erfpachtcanon afkopen (t/m 31-12-2093), dit is de HGW-regeling (calculatie gebaseerd op historische grond waarde).
- De woning beschikt over een glasvezelaansluiting
- Gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads-/dorpsgezicht
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- Mogelijkheid tot huur fietstrommel
- Warm water en verwarming middels CV-ketel (2020)
- Onderhoudsplan aanwezig
- In de koopakte zal, gezien het bouwjaar, een ouderdoms- en een funderingsclausule worden opgenomen

Details

Aantal slaapkamers

3

Ligging

aan rustige weg, in centrum

Maten object

Inhoud woning

286 m³

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

91 m²

Overige inpandige ruimte

-

Gebouw gebonden buiten ruimte

1 m²

Externe bergruimte

-

Energie

Isolatie

dakisolatie, gevelisolatie
dubbel glas

Verwarming

c.v.-ketel

Warmwater

c.v.-ketel

CV-ketel

Intergas HRE28/24A 2020

Tuin gegevens

Tuin

geen tuin



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



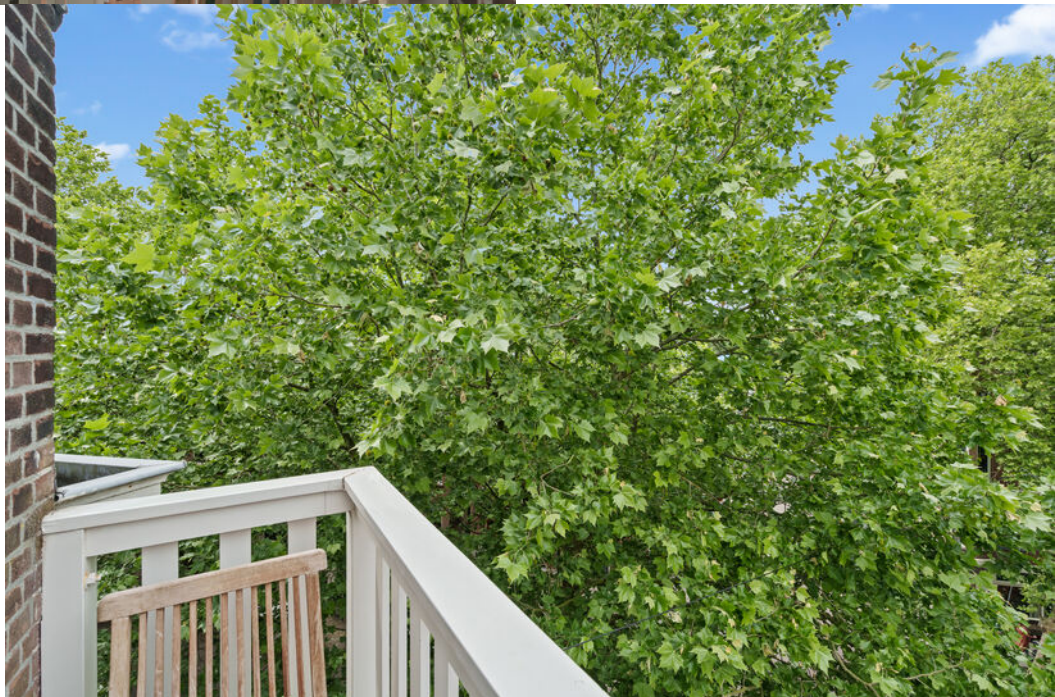
Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



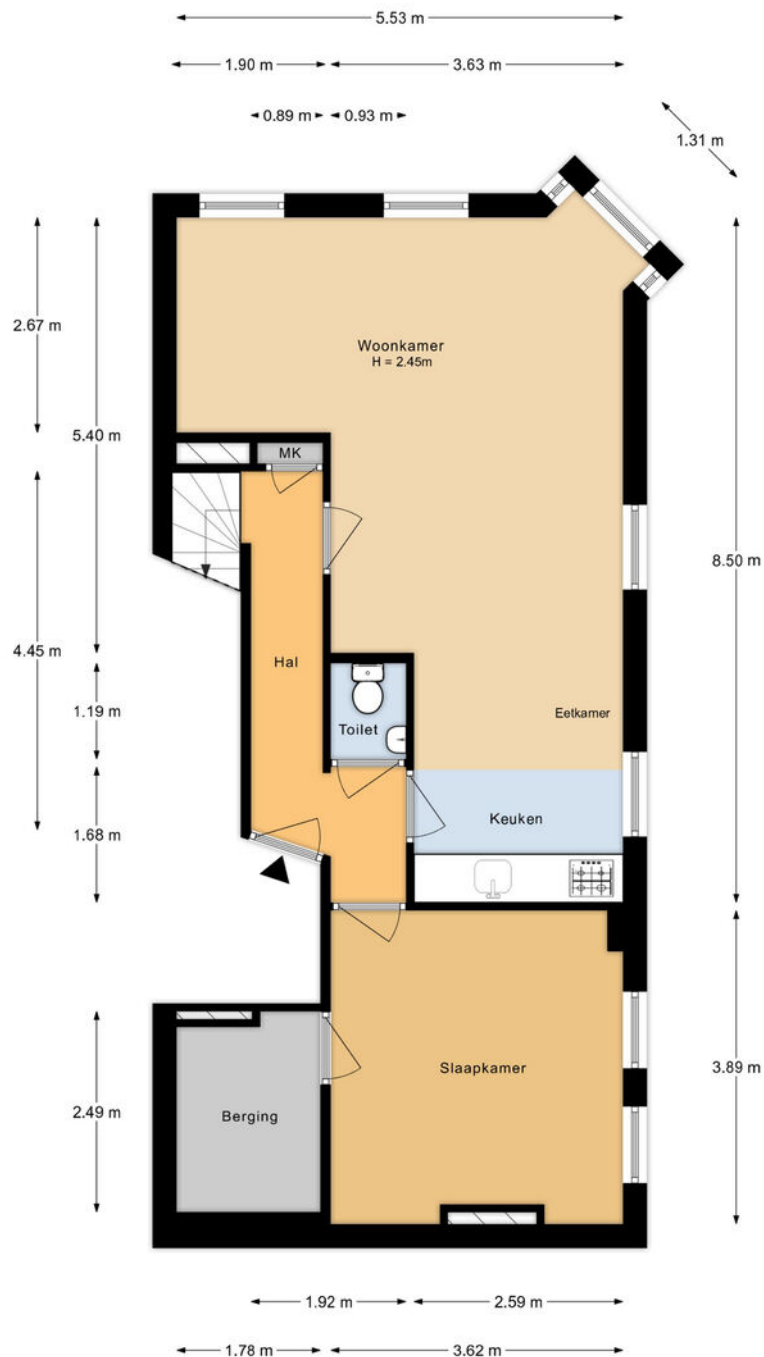
Foto's

Graaf Florisstraat 88 C



Plattegronden

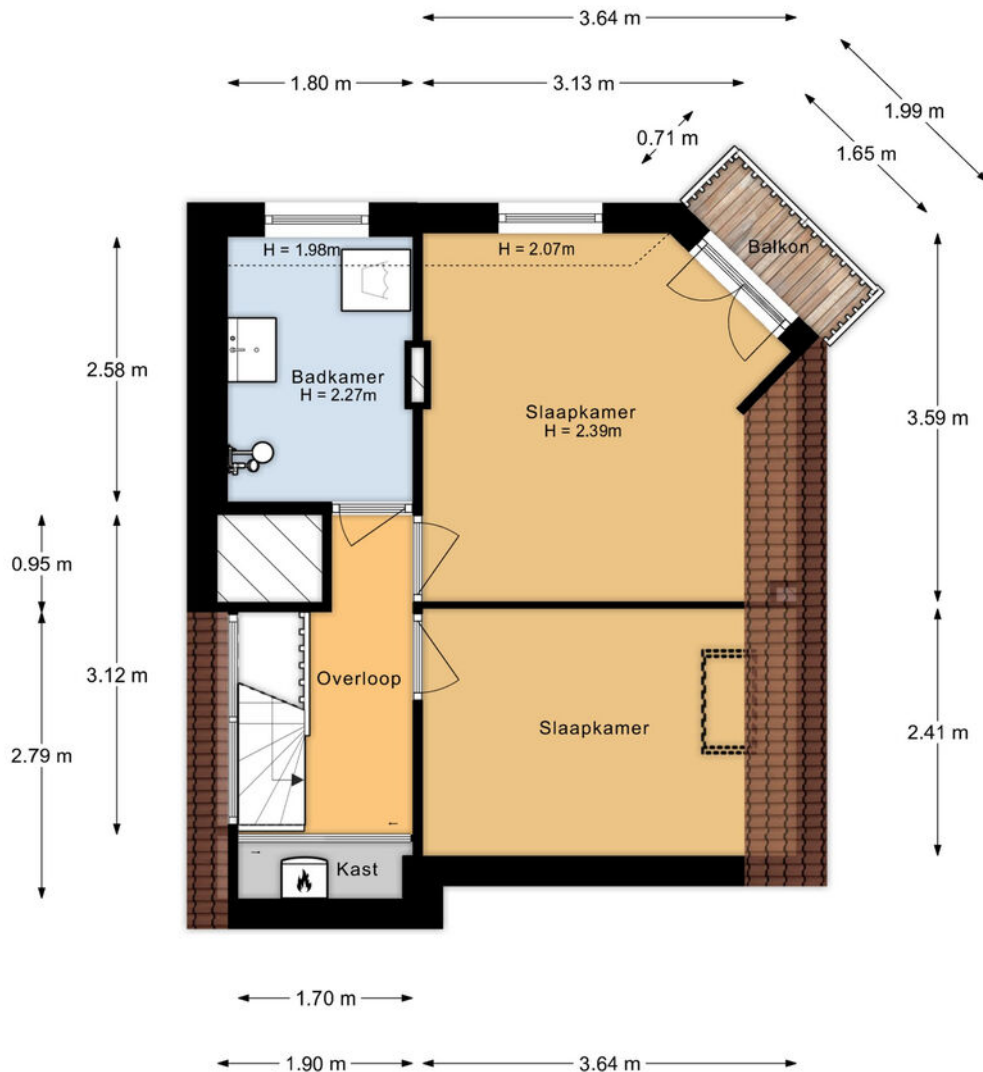
Graaf Florisstraat 88 C



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

Graaf Florisstraat 88 C



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Graaf Florisstraat 88 C

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Delfshaven
Sectie	I
Perceel	3473

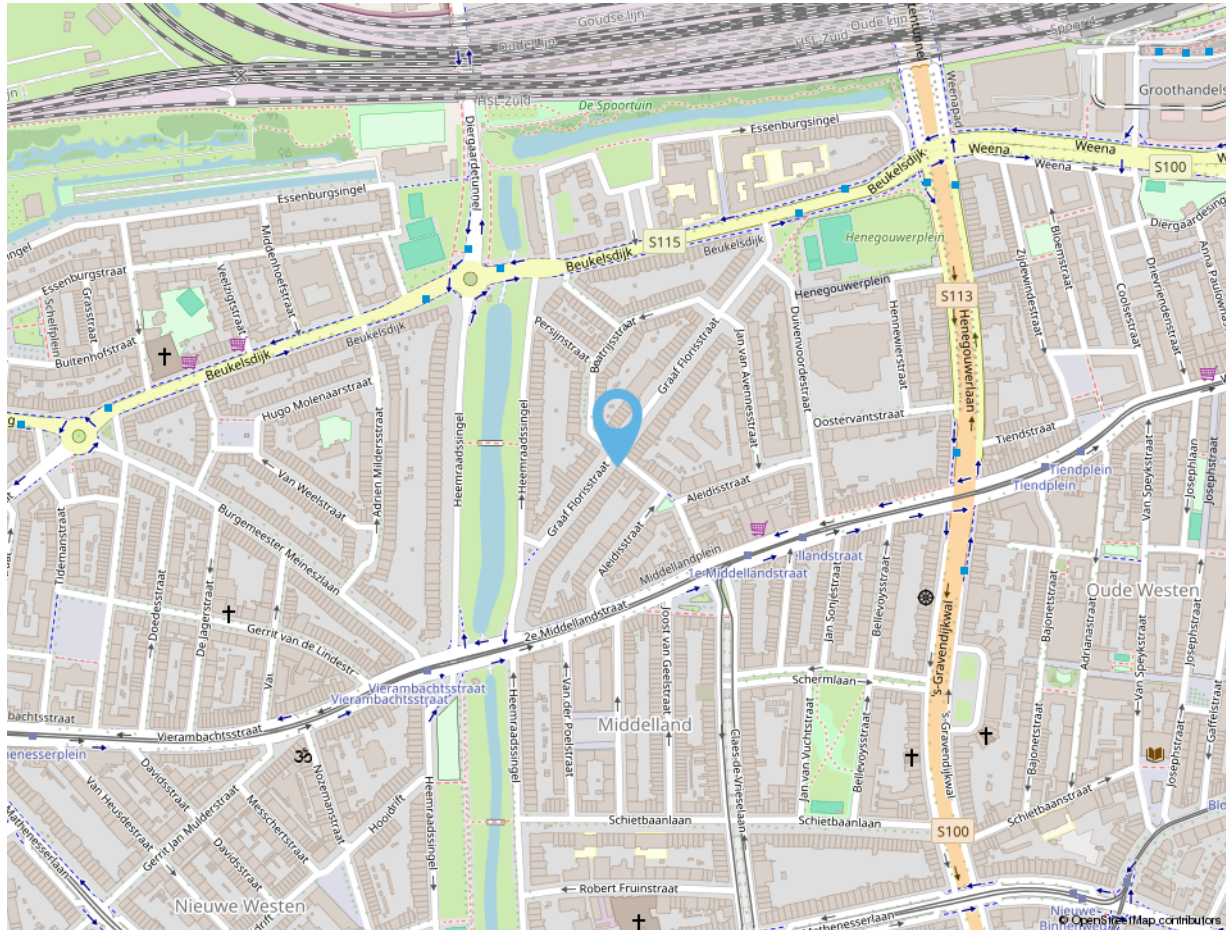
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie

Graaf Florisstraat 88 C



Adres gegevens

Adres

Graaf Florisstraat 88 C

Postcode / Plaats

3021 CL Rotterdam

vandevijver
makelaardij



vandeVijver Makelaardij

Bentinkplein 9
3039 KL Rotterdam

Tel: 010 203 79 47

info@vandevijvermakelaardij.nl
www.vandevijvermakelaardij.nl



vandevijver makelaardij

**vandeVijver Makelaardij is een fris en energiek makelaarskantoor.
Wij zijn ervaren en gespecialiseerd in de Rotterdamse markt.
We begeleiden in aankoop, verkoop en verhuur.
U kunt tevens bij ons terecht voor het taxeren van een woning.**

Volg ons ook op social media:



vandeVijverMakelaardij



vandeVijver_Makelaardij

Deze informatie is door ons met de nodige 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

vandevijver
makelaardij



vandeVijver Makelaardij
Bentinkplein 9
3039 KL Rotterdam

Tel: 010 203 79 47
info@vandevijvermakelaardij.nl
www.vandevijvermakelaardij.nl

