**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

# Noordeinde 20 A
ROTTERDAM

## Vraagprijs € 299.000,00 kosten koper

KRALINGEN | BENEDENWONING | 62M² WOONOPPERVLAKTE | 27M² STADSTUIN OP ZUIDOOSTEN

In hartje Kralingen en letterlijk om de hoek van de Oudedijk en park De Nieuwe Plantage gelegen ruime en sfeervolle twee/driekamer benedenwoning (ca. 62m²) met heerlijke stadstuin!

Deze charmante en lichte woning uit 1895 beschikt over diverse authentieke elementen zoals drie meter hoge sierplafonds, paneeldeuren, en-suite schuifdeuren met glas-in-lood en origineel tegelwerk in de hal.

Het appartement is in eenvoudige staat en heeft matige scheefstand maar de basis is aanwezig om er je droomwoning van te maken! Grijp jij deze kans?!

De locatie is geweldig: aan een rustige straat in een gezellig buurtje gelegen en op loopafstand van diverse supermarkten, winkels, eet- en drinkgelegenheden, het park De Nieuwe Plantage, het Kralingse Bos en park Rozenburg. Daarnaast is het minder dan tien minuten fietsen naar het centrum en is een tram- en metrohalte om de hoek.

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

Indeling:
Entree, tochtportaal met origineel tegelwerk, gang, handige ruime berg-/meterkast, separaat toilet, doucheruimte met inloopdouche en wastafel.

Royale woon-/eetkamer en-suite aan de voorzijde (totaal ca. 25,5m²) met schouw en inbouwkasten.

Riante slaapkamer en-suite (ca. 16,5m²) aan de achterzijde met fraaie glas-in-lood schuifdeuren en inbouwkasten.

Separate keuken (ca. 5,5m²) aan de achterzijde met eenvoudig keukenblok voorzien van vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, oven en kast met opstelling van de CV-combiketel

Via de keuken is fijne stadstuin op het zuidoosten te bereiken va. ca. 27m².

Bijzonderheden:
- eigen grond
- energielabel C
- bouwjaar ca. 1895
- woonoppervlakte ca. 62m²
- achtertuin op zuidoosten ca. 27m²
- verwarming en warm water via CV-combiketel
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, deels houten kozijnen met enkel glas
- vereniging van eigenaars is onlangs opgestart en heeft een gezamenlijke opstalverzekering en een huidige bijdrage van € 40,- per maand

Oplevering: in overleg

In de koopovereenkomst zal gezien het bouwjaar een ouderdomsclausule- en funderingsclausule worden opgenomen.

Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond en er is geen vragenlijst- en lijst van zaken aanwezig. Verkoper acht zich pas gebonden na ondertekening van de koopovereenkomst.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door HEM makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

## Adresgegevens

| | |
|---|---|
| Adres | **Noordeinde 20 A** |
| Postcode / plaats | **3061 EN Rotterdam** |
| Provincie | **Zuid-Holland** |

## Locatie gegevens

## Object gegevens

| | |
|---|---|
| Soort appartement | **Benedenwoning** |
| Bouwjaar | **1895** |
| Permanente bewoning | **Ja** |
| Huidig gebruik | **Woonruimte** |
| Huidige bestemming | **Woonruimte** |

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

## Maten object

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | **3** |
| Aantal slaapkamers | **1** |
| Volume | **230 m³** |
| Perceeloppervlakte | **n.v.t.** |
| Woonoppervlakte | **62 m²** |
| Woonkamer | **25 m²** |

## Details

| | |
|---|---|
| Ligging object | **Aan rustige weg, In woonwijk** |
| Bijzonderheden | **Gedeeltelijk gestoffeerd** |
| Verwarming | **C.V.-Ketel** |
| Isolatie | **Gedeeltelijk dubbel glas** |
| Warmwater | **C.V.-Ketel** |
| Berging | **Nee** |
| Kabel | **Nee** |
| Alarm | **Nee** |
| Zonwering | **Nee** |

## Tuin gegevens

| | |
|---|---|
| Tuin | **achtertuin** |
| Tuin diepte | **460 cm** |
| Tuin breedte | **587 cm** |
| Achtertuin | **27 m²** |
| Ligging | **Oost, Zuid** |
| Kwaliteit | **aan te leggen** |

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

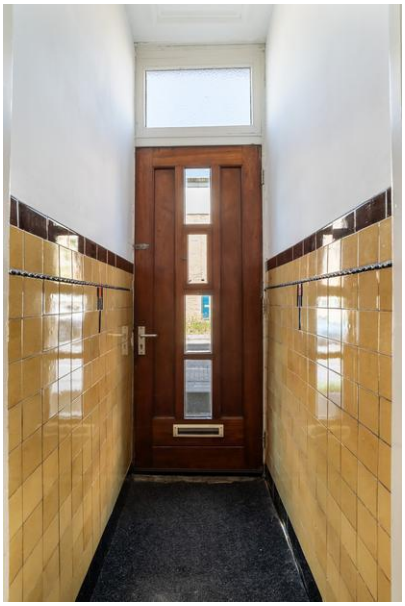
**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl



**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**Noordeinde 20 A 3061 EN ROTTERDAM**

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC  Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl

**HEM makelaardij**
Bahialaan 100
3065 WC Rotterdam
Tel: 010-3061000
E-mail: info@hem-makelaardij.nl