



Nieuwe Binnenweg 348 B, 3023 ES Rotterdam

Vraagprijs € 820.000,- k.k.

PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Omschrijving

RUIIME INSTAPKLARE DUBBELE BENEDENWONING MET GROTE ZONNIGE ACHTERTUIN

Toe aan de volgende stap binnen de stad of juist weer terug naar de bruisende stad? Dan moet je deze echt even zien! Aan het Heemraadsplein, verscholen achter een karakteristieke vintage gevel uit 1907, ligt deze verrassend ruime dubbele benedenwoning. Met een riante woonkamer, drie royale slaapkamers en een enorme achtertuin van maar liefst 27 meter diep, kun je hier jarenlang vooruit!

Deze comfortabele woning is in 2015/2016 volledig intern gerenoveerd met oog voor detail en gebruik van hoogwaardige materialen. De woning is aangepast aan de hedendaagse woonwensen, heeft energielabel B en is direct instapklaar.

Zodra je de hal betreedt en de deur opent voel je het dan ook direct: dit is een fijne plek! Heerlijk licht, netjes onderhouden en enorm veel ruimte. In de grote lichte woonkamer wordt je aandacht direct getrokken door het uitzicht op de royale achtertuin, dankzij het volwassen groen heb je hier geen inblik, dus lekker veel privacy. Bovendien ervaar je een parkgevoel in de tuin waar je overdag begroet wordt door vogelgezang.

Op een zonnige dag zie je het al helemaal voor je: gezellige etentjes met een aperitief op het terras, uitkijkend over de prachtige tuin van ruim 27 meter (!) diep, om na het eten nog even na te borrelen rond een vuurtje achterin de tuin. Dankzij de vele kamers is er genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een (toekomstig) gezin of thuiswerken, een bibliotheek, sportruimte of atelier. Dankzij het riante houten tuinhuis (16m²) is er ook aan bergruimte geen gebrek.

Genieten van het stadsleven met een stijlvolle plek om je terug te trekken: dat vind je hier, aan de Nieuwe Binnenweg. Ontbijt bij By Jarmusch, shoppen bij I Love Retro, Aloha Vintage en Hutspot, koffie met taart bij Koekela of een film bij KINO, alles op loopafstand. Voor boodschappen zijn er de Albert Heijn, Lidl, Ekoplaza en diverse toko's vlakbij. Binnen 10 minuten loop je naar het historische Delfshaven, met zijn karakteristieke geveltjes en de oude haven. 's Zomers zit je heerlijk op het terras van Soif, en cultuurliefhebbers kunnen terecht bij Altstadt, het Prinsestheater of een van de vele ateliers en galleries. Het Museumpark met de Kunsthal en het Depot ligt op nog geen 3 minuten fietsen.

Dit stukje van de wijk is sowieso heel geliefd bij jonge gezinnen, en niet alleen omdat het zo dichtbij Diergaarde Blijdorp is (slechts 10 minuten fietsen). Ook de grote hoeveelheid goede scholen, kinderopvangmogelijkheden en de speeltuinen Binnenste Buiten & Heemraadssingel die beide om de hoek liggen maken dit een ideale omgeving voor je (toekomstige) kroost. Een rondje hardlopen (of gewoon even een frisse neus halen) doe je in Het Park, het Roel Langerakpark of dichterbij aan de statige Heemraadsingel. Ook het Erasmus MC, de grootste werkgever van Rotterdam, bevindt zich op loopafstand.

Ook met de bereikbaarheid zit het hier helemaal goed: diverse tram- en bushaltes liggen op loopafstand en metrostation Coolhaven bevindt zich op nog geen 500 meter afstand. Op de fiets ben je in circa 9 minuten in de Koopgoot en in ongeveer 8 minuten bij Rotterdam Centraal. Met de auto zit je hiervandaan binnen 6 à 7 minuten op de A13 of A20.

Dus: op zoek naar een stijlvolle, comfortabele woning waar je zo in kan trekken én de ultieme Rotterdamse ervaring? Bel ons snel voor een afspraak!



INDELING:

Begane grond: je komt binnen aan de straatzijde in de ruime hal, waar zich ook het toilet met hangend closet en fonteintje, de trapkast met meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal stap je de tuingerichte woonkamer binnen. Hier valt direct de fijne ruimte en de verbinding met de tuin op. Aan de voorzijde ligt de halfopen keuken, uitgevoerd in een nette L-vormige opstelling en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, heteluchtoven en vaatwasser. Een separate kastenwand biedt ruimte aan de koel-/vriescombinatie. Daarnaast is er een handige inbouwkast met de opstelling van de cv-ketel en de MV-unit.

Eerste verdieping: de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De tussengelegen badkamer is geheel betegeld en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkast en handdoekradiator. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Buiten: door de schuifpui stap je vanuit de woonkamer de verrassend diepe achtertuin in. Met twee terrassen, een royaal grasveld en volop volwassen groen is hier alle ruimte voor loungen, dineren, spelen of gewoon lekker nietsdoen. Het groen rondom zorgt bovendien voor een fijne dosis privacy. De tuin ligt op het zuidoosten, maar dankzij de uitzonderlijke diepte van maar liefst 27 meter kun je gedurende de dag steeds de zon opzoeken — en wanneer het je even te warm wordt, is er natuurlijk ook altijd een plek in de schaduw te vinden. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met overkapping, ideaal voor fietsen, tuinspullen en alles wat je graag bij de hand hebt, maar liever niet in huis bewaart.

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 157m²;
- externe bergruimte: ca. 16m²;
- inhoud: ca. 552m³
- bouwjaar: 1907;
- verwarming en warmwater middels HR-CV-Combiketel (Remeha, 2014);
- de begane grondvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming (hoofdverwarming);
- geheel voorzien van (hard-) houten kozijnwerk met HR++ beglazing;
- het buitenschilderwerk dateert van 2022;
- energielabel B, dus laag energieverbruik en bij sommige banken zelfs rentekorting op je hypotheek!
- bijdrage aan de actieve VvE: € 157,-/maand;
- gelegen op eigen grond;
- Fase 0 funderingsonderzoek aanwezig, uitkomst: laag risico;
- beschermd stadsgezicht;
- gelegen aan het Heemraadsplein, met de Heemraadssingel en het Heemraadspark om de hoek;
- met gerenommeerde (internationale) basis- en middelbare scholen in de directe omgeving;
- op korte afstand van Rotterdam Centraal (ca. 8 minuten fietsen);
- ideale ligging t.o.v. uitvalswegen richting Den Haag en Amsterdam (binnen 6 à 7 minuten zit je op de A13 of A20).

Overweeg je deze woning aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

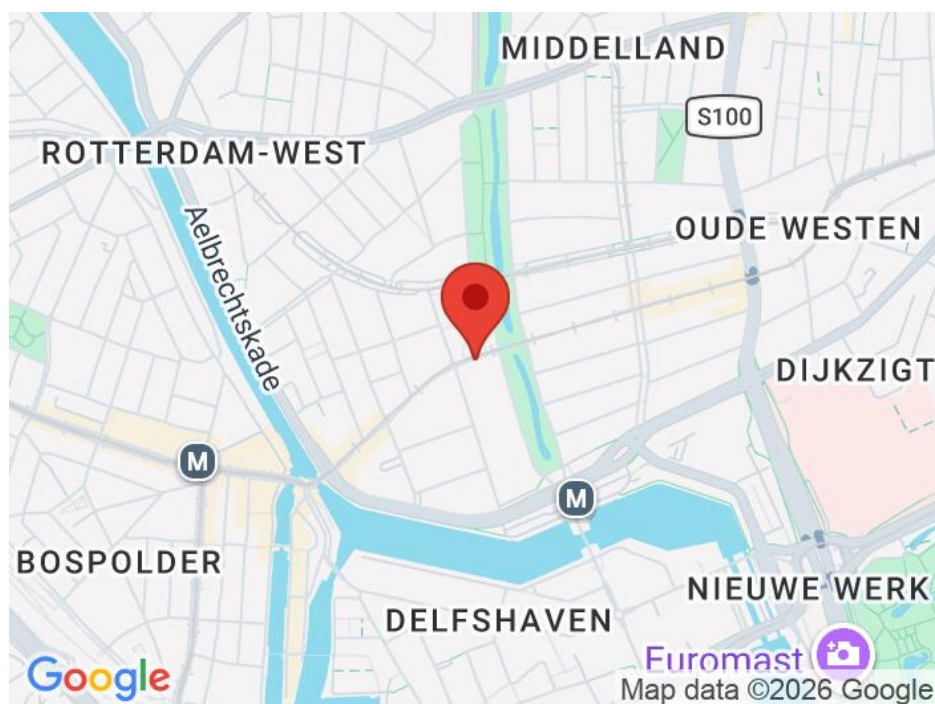


Kenmerken

Vraagprijs	: € 820.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 552 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 157 m ²
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1907
Ligging	: Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 93 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie

Locatie

Nieuwe Binnenweg 348 B
3023 ES ROTTERDAM

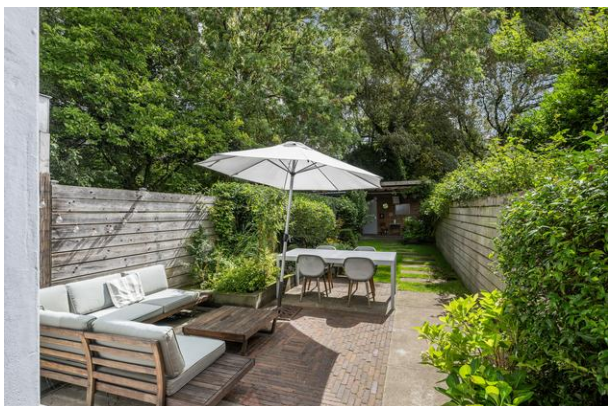


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's

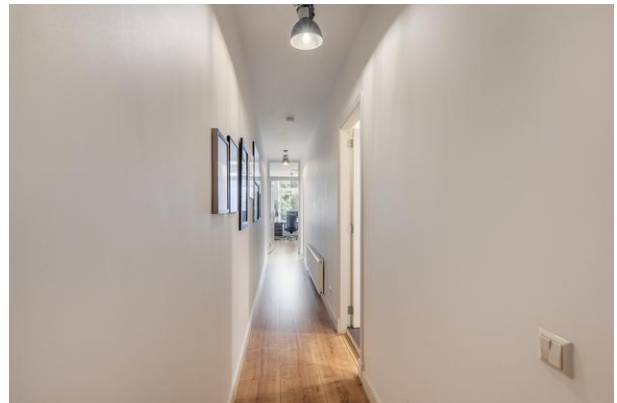


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's





Foto's





Foto's

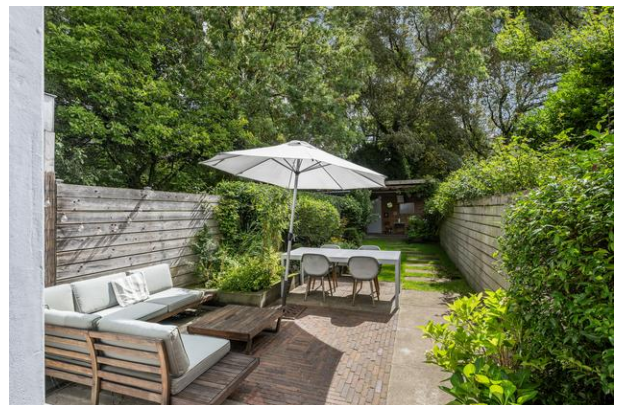


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



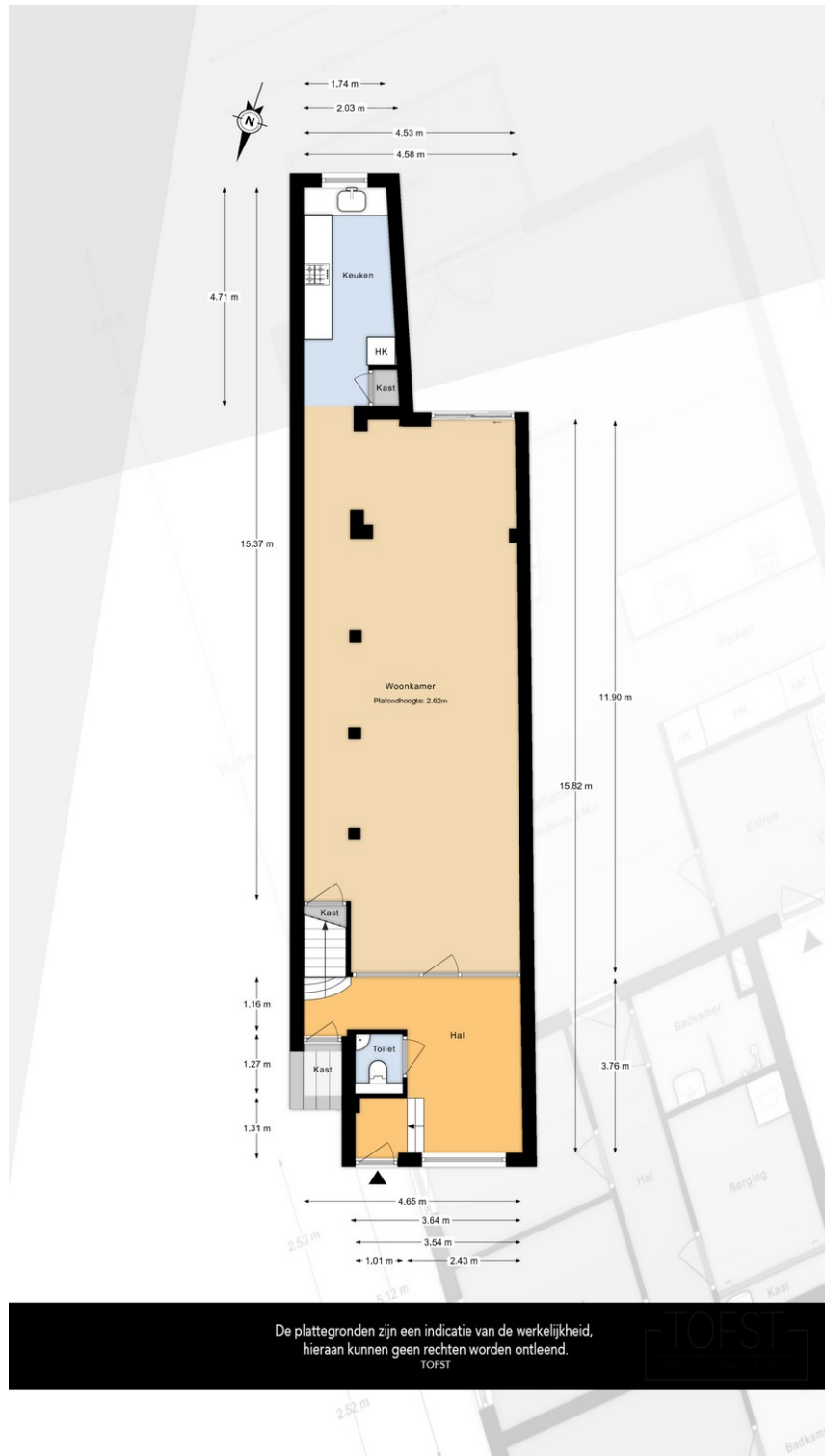


Foto's





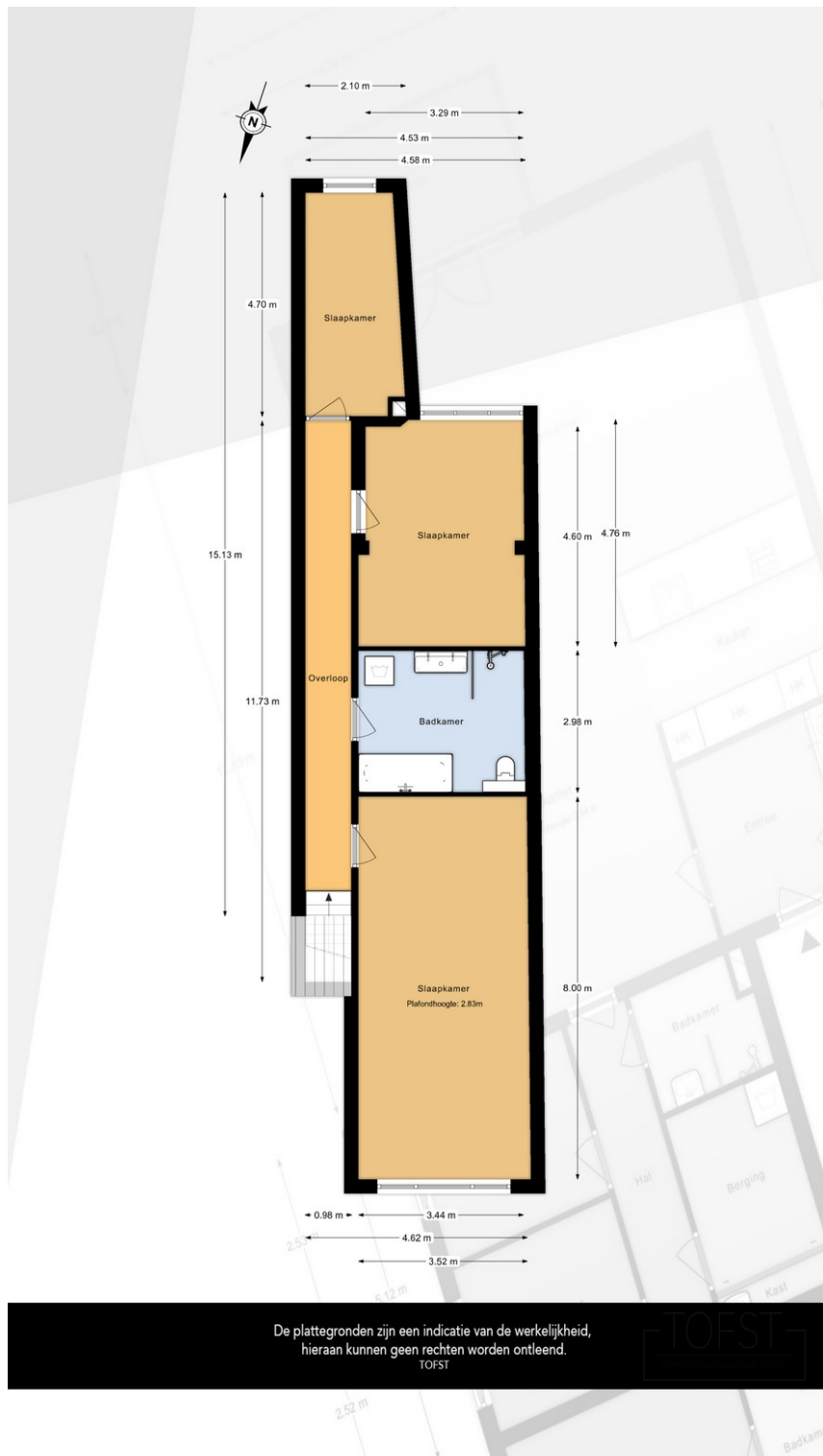
Plattegrond







Plattegrond





PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

