



Noordmolenwerf 15, 3011 DC Rotterdam

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

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





Omschrijving

Wil jij midden in de stad wonen maar niet in de drukte zitten? Hier kan het gewoon!

Stel je voor: het is zaterdag en je loopt zó de hoek om voor verse groenten en fruit op de grote Rotterdamse markt aan de Binnenrotte. Eerst een goede koffie to go bij Cafecito en daarna via het Grotekerkplein richting de Meent en Pannekoekstraat. Terrasje pakken, even langs de leuke speciaalzaken of gewoon lekker door de stad struinen. En loop ook eens door de tuin van het Stadhuis: een echte hidden gem midden in de stad.

Ben je een foodie? Ook dan zit je hier goed. Met de winkels in de Markthal, de Jumbo aan de Botersloot en de biologische winkels van de Groene Passage hoef je nooit lang te zoeken naar dat ene ingrediënt. Geen zin om zelf te koken? Geen probleem. Van een kroket bij het Kroket Loket en authentiek Italiaans bij Napoli tot fine dining bij Joelia – er is zoveel te ontdekken, en er blijven in de buurt alleen maar leuke restaurants en bars bijkomen!

Na een lange dag is het heerlijk thuiskomen in dit comfortabele 2-kamerappartement met zonnig balkon en afzonderlijke berging. Dankzij de hoekligging heb je hier minder burens én meer licht.

De woonkamer is lekker groot en biedt volop plek voor een royale zithoek én een flinke eettafel. Het extra zijraam is daarbij echt een plus: er komt van meerdere kanten daglicht binnen, waardoor de ruimte nog lichter en ruimtelijker aanvoelt. De wanden zijn strak afgewerkt en op de vloer liggen neutrale plavuizen met comfortabele vloerverwarming. Een fijne basis die eigenlijk bij ieder interieur past.

Ook de moderne en luxe keuken mag absoluut gezien worden. Met volop werk- en bergruimte, een royaal kookeiland en een strakke uitstraling is dit een heerlijke plek om nieuwe recepten uit te proberen. En dankzij de open verbinding met de woonkamer hoef je tijdens het koken niets van de gezelligheid te missen.

Vanuit die woonkamer stap je trouwens zo het zonnige balkon op het zuidwesten op. Een fijne plek om aan het einde van de dag nog lekker van de zon te genieten, met uitzicht over het Stokviswater.

De slaapkamer is lekker ruim, met voldoende plek voor een groot bed en extra kastruimte. En voor de fashionista's onder ons is er nog een fijne bonus: een aparte walk-in-closet. De badkamer is royaal van formaat en voorzien van een ligbad. De afwerking is misschien niet meer helemaal van nu, maar alles is aanwezig. Het toilet is apart gehouden, wel zo praktisch.

Niet onbelangrijk: deze woning heeft een eigen overdekte entree direct aan de straat. Geen gedoe met rommelige portieken of lange galerijen: je stapt vanaf buiten zo je eigen woning binnen. Buiten het appartement beschik je bovendien over een ruime privéberging.

Rustig wonen, midden in de stad, met minder burens, lekker veel licht en de zon op je eigen balkon. Klinkt goed toch?



INDELING:

Begane grond: overdekte entree direct vanaf de straat. Hal met toilet met fonteintje, meterkast en inpandige berging. Toegang tot de heerlijk ruime en lichte woonkamer met open keuken (totaal ca. 40m²) en extra zijraam. De wanden zijn strak afgewerkt en op de vloer liggen strakke plavuizen in een mooie, neutrale kleur, voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De moderne keuken is uitgevoerd in een eilandopstelling en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, recirculatiekap, combioven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een riante inloopkast. Vanuit de woonkamer is tevens het zonnige balkon op het zuidwesten bereikbaar.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4,43 x 2,70 m). Badkamer met ligbad, wastafelmeubel, handdoekenradiator en wasmachineaansluiting.

Buiten, direct naast het appartement, bevindt zich een ruime privéberging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 70m²;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 10m²;
- externe bergruimte: ca. 6m²;
- inhoud: ca. 225m³;
- bouwjaar: ca. 1978;
- bijdrage voor de bijzonder actieve VvE: € 265,48/mnd, exclusief voorschot stookkosten, á € 143,10/mnd;
- de woning is geheel voorzien van enkele beglazing in houten kozijnwerk;
- het buitenschilderwerk aan de voorzijde dateert van 2026;
- verwarming middels blokverwarming, warmwater middels centrale voorziening;
- de woning is vrijwel geheel voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- het complex beschikt over een lift;
- in dit deel van Rotterdam geldt geen opkoopbescherming;
- binnen 5 á 10 minuten zit je op de snelweg richting Dordrecht, Utrecht of Den Haag;
- tram, metro en trein (Rotterdam Centraal & Blaak) op loopafstand!
- de gemeente Rotterdam geeft tot twee vergunningen af voor straatparkeren;
- gelegen op erfpachtgrond, recht tot en met 31-12-2051, de canon is afgekocht tot 30-06-2035;
- koper kan de erfpachtcanon aanvullend afkopen tot de einddatum van het erfpachtrecht;
- indicatie afkoopsom (oktober 2026): € 2.000,- (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend);
- een aanvraag om de erfpachtcanon aanvullend af te kopen kan tot één maand na de overdracht worden gedaan;

Overweeg je dit appartement 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	: € 365.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 225 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 70 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan water, in centrum, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk

Locatie

Noordmolenwerf 15
3011 DC ROTTERDAM





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



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





Foto's

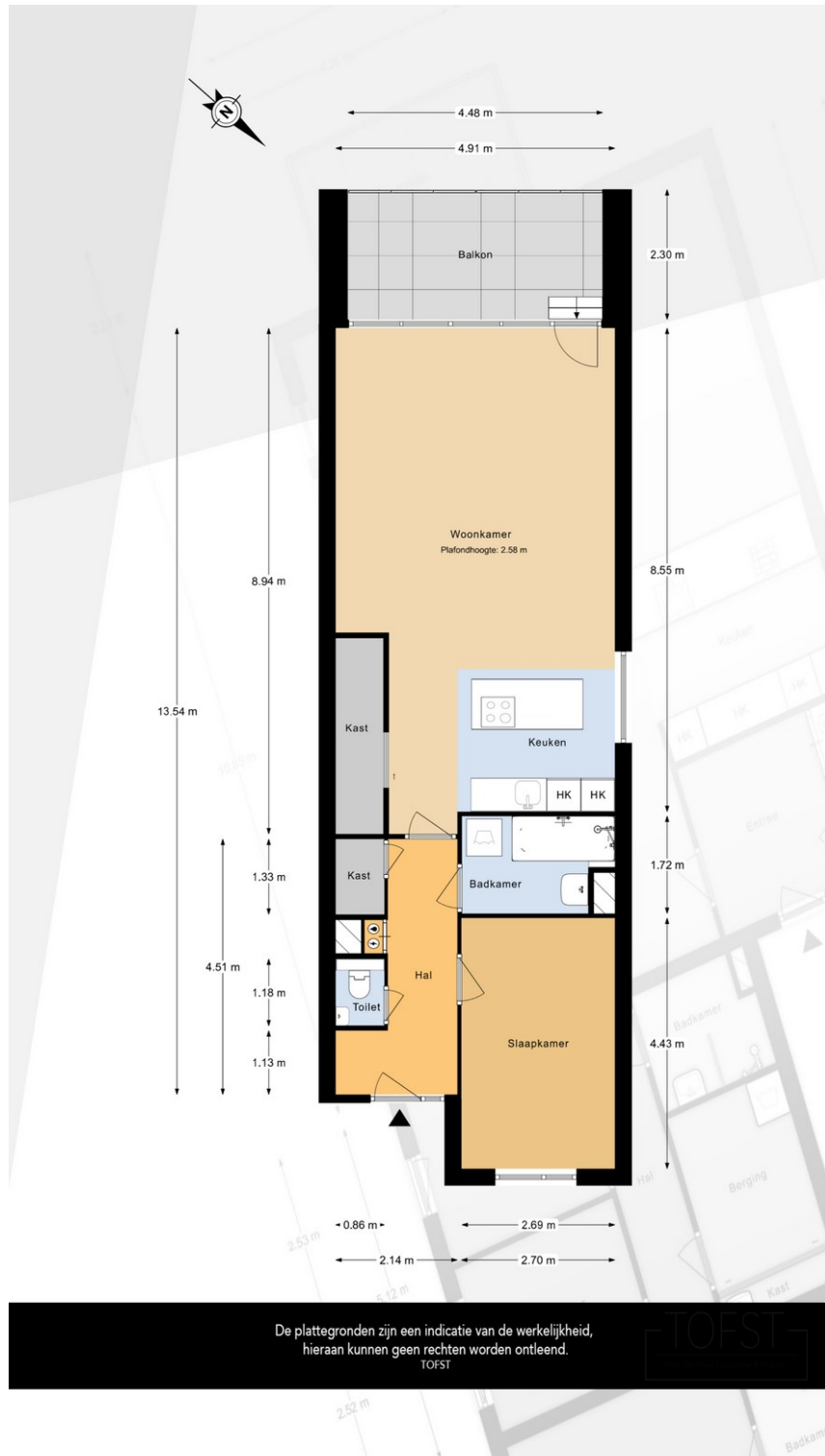


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



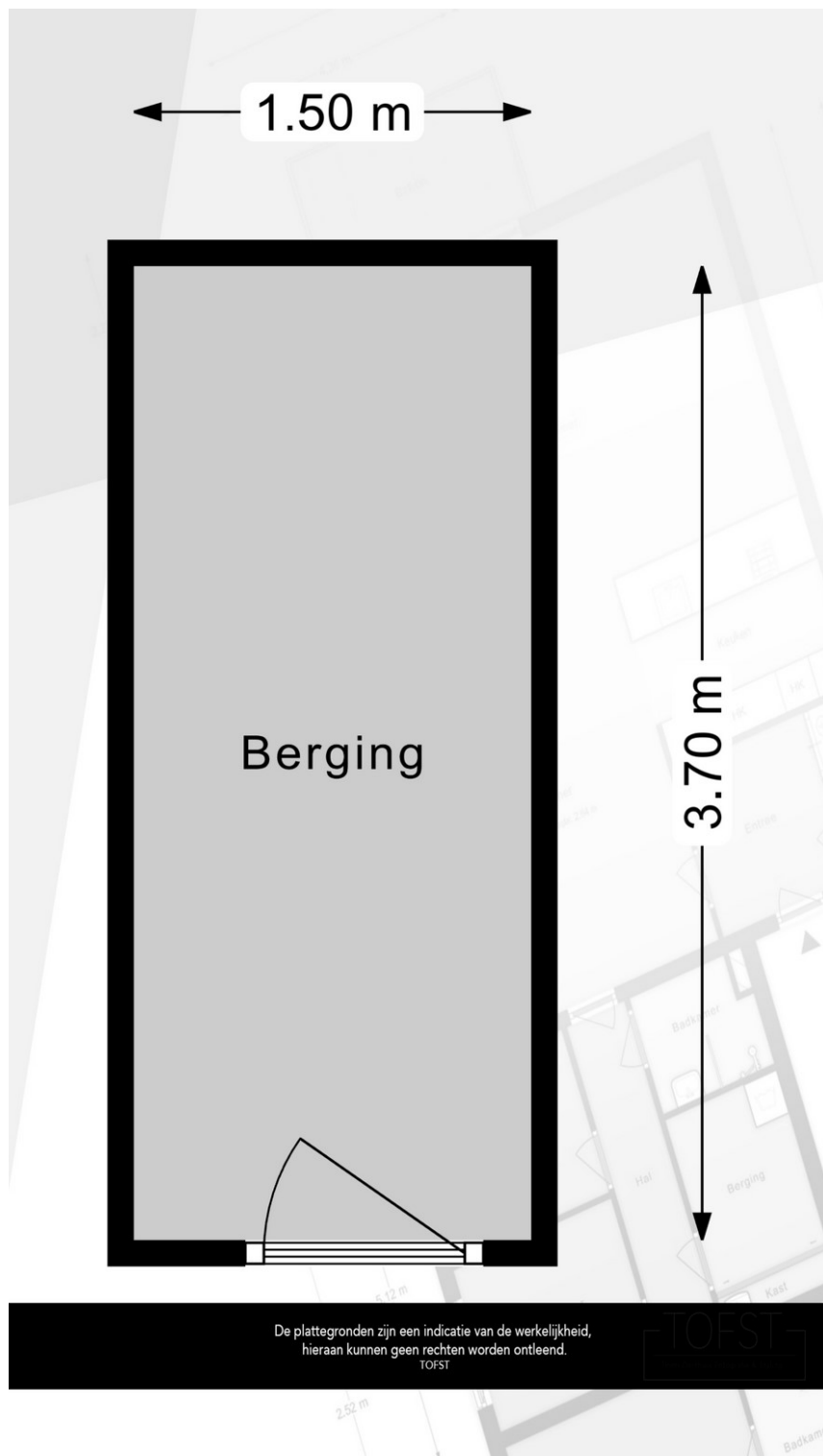


Plattegrond





Plattegrond





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

