



Gordelweg 240 A, 3039 GD Rotterdam

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

M1 Makelaardij
Admiraal de Ruyterweg 307-309
3031 AA, ROTTERDAM
Tel: 010-2440110
E-mail: info@m1makelaardij.nl
www.m1makelaardij.nl

Omschrijving

Het is heel fijn wonen in Blijdorp! Op een steenworp afstand van het Vroesepark bieden wij te koop, dit uitstekend gelegen en leuk uitgevoerde 3-kamer "beneden" appartement, Inclusief groot verandaterras en een heerlijke stadse achtertuin van maar liefst 60 m2 op het zonnige Zuidoosten.

Dit moderne appartement is volledig voorzien van dubbele beglazing, centrale verwarming via een CV-Combiketel (2021), een moderne badkamer (2025) en twee slaapkamers (waarvan 1 in het souterrain). De achtertuin heeft een heel prettig formaat en is voorzien van een royaal verandaterras van 13 m2 wat direct grenst aan de woonkamer. Via een vaste houten trap kom je in de achtertuin met onder het terras nog een stenen berging.

In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en heel veel recreatie- en watersport mogelijkheden.

Je bent van harte welkom om op je gemak zelf een kijkje te komen nemen! We laten je deze leuke benedenwoning met heel veel plezier zien.

----- INDELING -----

BEGANE GROND:

Entree, keurige gesloten portiek met trappenhuis en bellentableau.

BEL ETAGE:

Entree woning, hal met meterkast, toilet met fonteintje. Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde.

Doorgebroken, lichte woonkamer van ca. 26 m2 met open keuken en genoeg ruimte voor de eethoek. De open keuken is v.v. aan beide zijden een keuken met diverse inbouwapparatuur zoals een Smeg 5 pits gasfornuis, Smeg elektrische oven, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast met vriesvak. Vanuit de woonkamer toegang tot het verandaterras waar het heerlijk zitten is. Ruimte genoeg voor een leuke loungebank of buiten eettafel. De badkamer (vroeger de keuken) is bereikbaar vanuit de woonkamer en vernieuwd in 2025. De volledig betegelde en lichte badkamer is v.v. douchehoek, inbouwverlichting en een brede wastafel met meubel.

Vanuit de woonkamer via een vaste trap (aangelegd in 2013) toegang tot de tweede slaapkamer (met daglicht) in het souterrain. De stahoogte is ca. 2.16m hoog.

DE ACHTERTUIN:

Via de houten trap bereik je de lagergelegen achtertuin van maar liefst 60 m2 en ligging op het Zuidoosten. De speels ingedeelde stadse tuin met kas is ideaal voor iemand met of zonder groene vingers. Jouw eigen heerlijke buitenruimte waar je altijd heerlijk tot rust zal komen en van de zon kan genieten op vele momenten in het jaar. Er is geen achterom aanwezig. Onder het verandaterras is een praktische berging van ca. 8 m2 met voldoende ruimte voor bijvoorbeeld tuin/klusgereedschap, ook bevindt zich hier de wasmachine en CV-combiketel. Tevens genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een extra koel/vrieskast of buitenkeuken.

Klinkt wonen op een zeer centrale locatie jou als muziek in de oren? Dan is dit appartement wellicht wel iets voor jou!

----- AFMETINGEN -----

Voor de exacte afmetingen en indeling verwijzen wij naar de gedetailleerde plattegrond.

----- BIJZONDERHEDEN -----

- Woonoppervlakte 58 m², inhoud 221 m³;
- Achtertuin 60 m² + Veranda 12 m²;
- Privé berging ca. 8 m²;
- Bouwjaar 1940;
- Gelegen op eigen grond;
- Maandelijkse bijdrage aan de actieve Vve € 146,-
- Energielabel E (geldig tot 16-04-2036);
- Zonnig en licht appartement;
- Verwarming en warm water via een Remeha Avanta CV-Combiketel (2021);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in kunststof kozijnen (m.u.v. het raam in de slaapkamer beneden);
- Uitkomst fase 0-meting fundering: laag risico
- In de koopakte zal er gezien het bouwjaar een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

----- HANDIG OM TE WETEN -----

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 verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Neem direct contact op voor een vrijblijvende afspraak. We kijken ernaar uit om je deze woning zelf te laten zien.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	220 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	58 m ²
Soort appartement	Benedenwoning
Bouwjaar	1940
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 60 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
C.V.-ketel	Remeha Avanta CV Combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

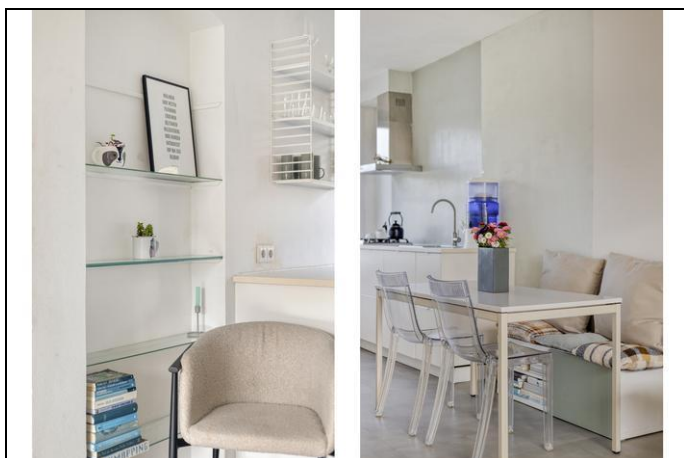
Gordelweg 240 A
3039 GD ROTTERDAM



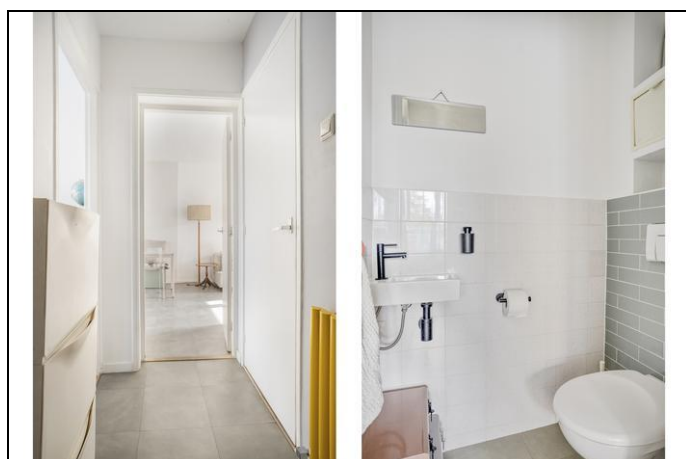
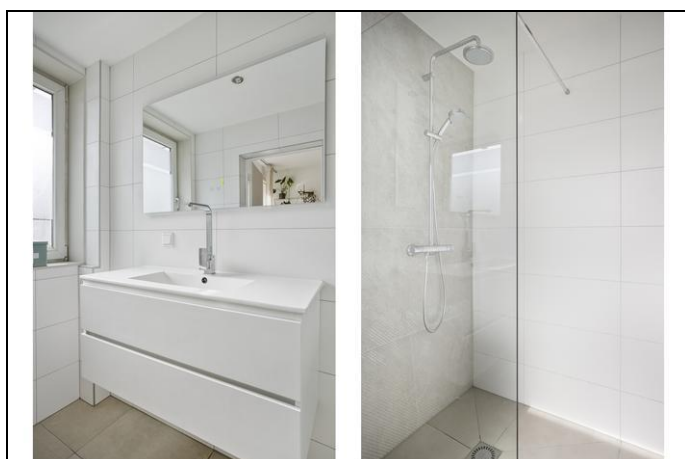
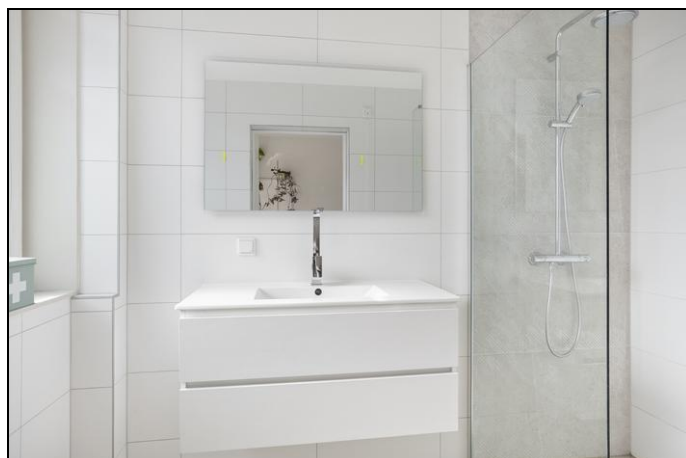
Foto's



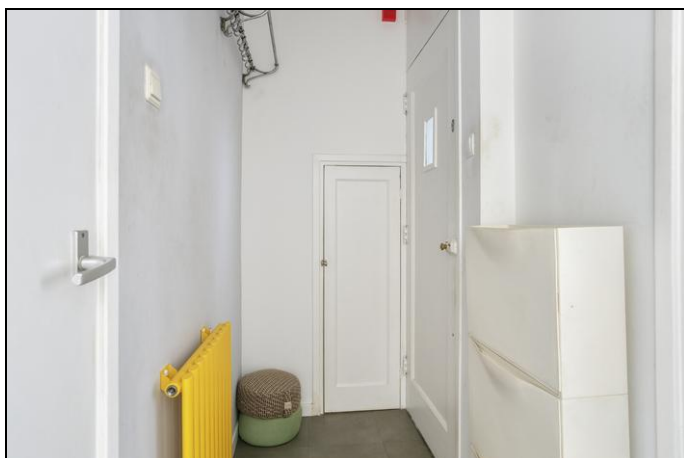
Foto's



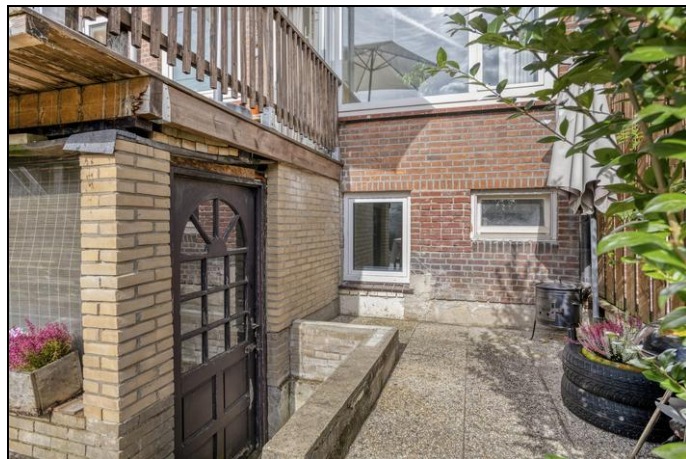
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



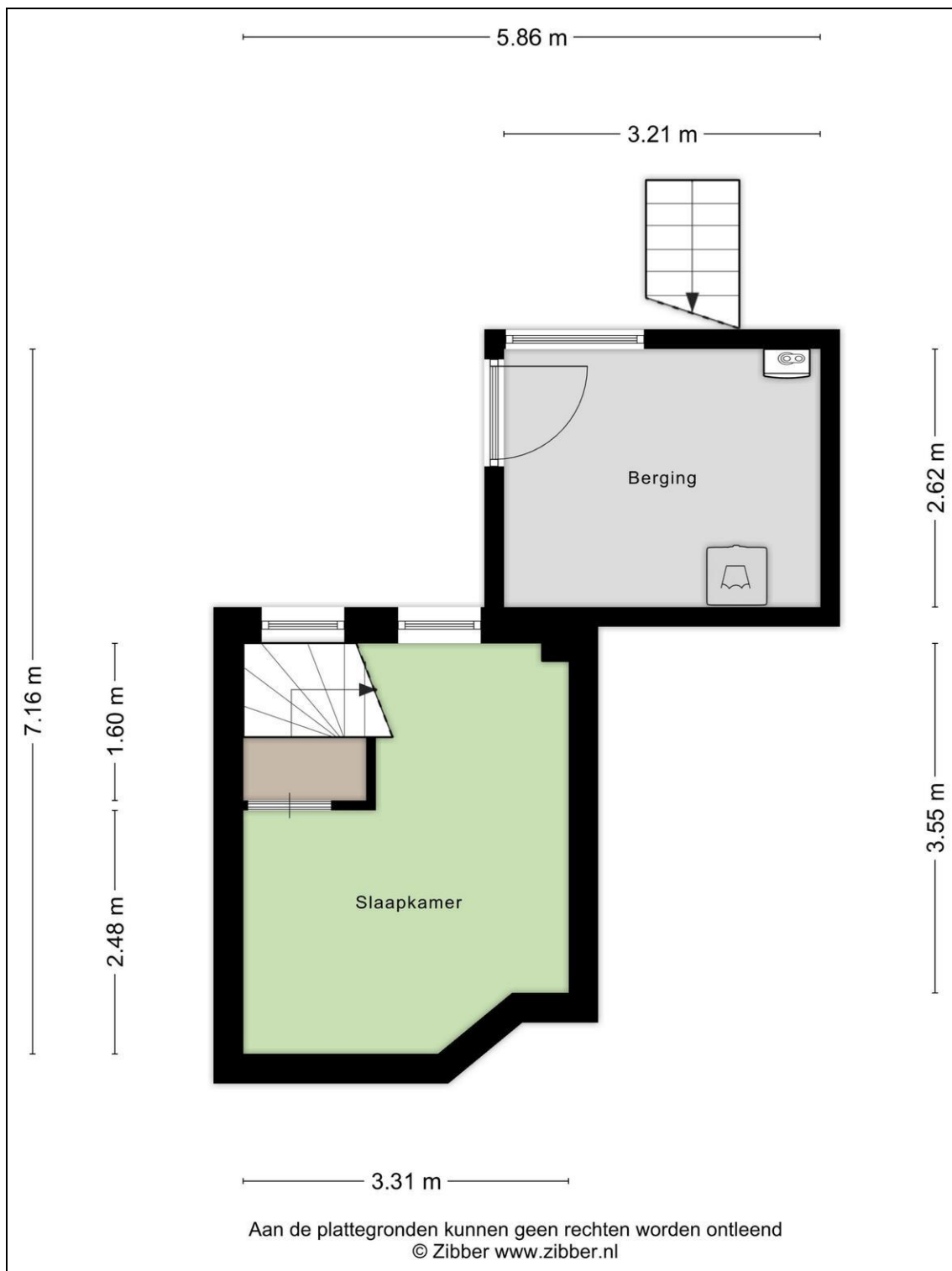
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

