



Spoorsingel 47, 3033 GG Rotterdam

Vraagprijs € 985.000,- k.k.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

Omschrijving

Een unieke woonbeleving aan de Spoorsingel, direct achter het Centraal Station!

Deze karaktervolle woning ademt de elegantie van de art nouveau en biedt verrassend veel buitenruimte met balkons en een voor- en achtertuin. Hier geniet je van sfeervol wonen vol authentieke details, gecombineerd met het bruisende karakter van urban living. Dankzij de centrale ligging ligt alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik. Een bijzonder huis waarin historie, comfort en het stadse leven perfect samenkomen.

Locatie:

Wonen in de geliefde Provenierswijk betekent genieten van karakter, rust en alle gemakken van de stad binnen handbereik. De wijk staat bekend om haar statige herenhuizen, sfeervolle vooroorlogse singels en authentieke uitstraling.

In de gezellige Proveniersstraat vind je diverse restaurants en leuke hotspots. Ook het bruisende Oude Noorden en de binnenstad zijn binnen vijf minuten fietsen bereikbaar en bieden volop keuze aan bioscoop, theater, restaurants, koffietentjes en winkels. Supermarkten, avondwinkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Met Rotterdam Centraal op nog geen vijf minuten lopen is de bereikbaarheid uitstekend. Vanaf hier reis je eenvoudig naar onder meer Amsterdam, Parijs en Londen. Ook de uitvalswegen A13 en A20 zijn snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van dit bijzondere herenhuis.

Via de karakteristieke entree kom je binnen in de indrukwekkende vestibule en langgerekte hal, waar de authentieke art-nouveaudetails direct in het oog springen. Het kleurrijke glas-in-lood, de marmeren wandafwerking en de originele deuren geven de ruimte een statige en sfeervolle uitstraling.

De royale woonkamer ademt veel sfeer. Een bijzonder detail is het rijk gedecoreerde plafond met sierlijke ornamenten en authentieke rozetten. De glazen vloeropening zorgt bovendien voor een speelse verbinding tussen de verdiepingen en laat het daglicht prachtig door de woning stromen. Dankzij de brede raampartij aan de voorzijde valt er volop natuurlijk licht naar binnen en geniet je van een fraai uitzicht op het omliggende groen. De karakteristieke schouw met houtkachel vormt een warme blikvanger en maakt dit tot een heerlijke leefruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, uitgevoerd met volop werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de speelse niveauverschillen staat de keuken op een fraaie manier in verbinding met het hoger gelegen eetgedeelte en de woonkamer. De authentieke plafondornamenten lopen hier stijlvol door en geven ook deze ruimte een karaktervolle uitstraling. Er is bovendien voldoende plaats voor een gezellige eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te koken, te tafelen en uitgebreid na te genieten.

Vanuit de keuken is de achtertuin via openslaande deuren bereikbaar.

De diepe achtertuin vormt een heerlijke, groene oase midden in de stad en biedt volop ruimte om in alle rust te ontspannen, te tafelen en van lange zomeravonden te genieten. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande berging.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. In de gang bevindt zich een uniek, origineel fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. De slaapkamer heeft een eigen wastafel en ruime dubbele kastenwand. Aan de achterzijde ligt een ruime moderne werkkamer met prachtige boekenkast. Hier kunnen cliënten ontvangen worden.

Via de trap naar de eerste verdieping is een open opkamer/wachtkamer bereikbaar. Via een groot raam geniet je van

Voorberg NVM Makelaars

Statenweg 115 D

3039 HJ, ROTTERDAM

Tel: 010-2650040

E-mail: rotterdam@voorberg.nl

www.voorberg.nl



de groene tuin. Verder beschikt deze verdieping over een separaat toilet.

Tweede verdieping:

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en een aan de voorzijde. Een van de slaapkamers aan de achterzijde biedt toegang tot het royale terras.

Beide (kinder)slaapkamers beschikken over een hoogslaper over bijna de gehele kamer. Daardoor zijn beide kinderkamers zeer ruim.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vlizotrap naar een ruime opbergzolder, ideaal voor het opbergen van koffers en seizoensspullen.

Opslagruimte:

Onder de woonkamer en de keuken bevindt zich een opslagruimte met een hoogte van 1.40 meter.

Het plaatsen van een kelderbak biedt de mogelijkheid om ca. 60 m² extra souterrain te creëren.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- Beschermd stadsgezicht;
- Prachtige authentieke art nouveau details;
- Verwarming en warm water door middel van cv-ketel (Remeha Ace 45, bouwjaar 2024) en elektrische boiler;
- Houtkachel aanwezig;
- Keuken voorzien van vloerverwarming;
- Zonnepanelen aanwezig (geïnstalleerd in 2018);
- Energielabel C;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering in overleg.

Biedlogboek

Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account.

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.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Voorberg NVM makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen NVM aankoop makelaar in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 985.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 660 m ³
Perceel oppervlakte	: 161 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 178 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1896
Ligging	: Aan water, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zonneterras
Hoofdtuin	: Achtertuin 60 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras

Locatie

Spoorsingel 47
3033 GG ROTTERDAM

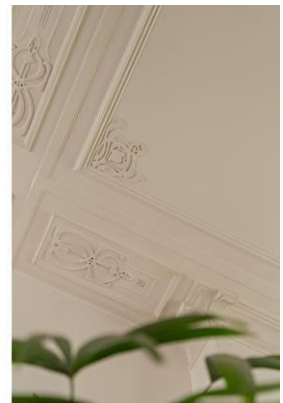


Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

Foto's



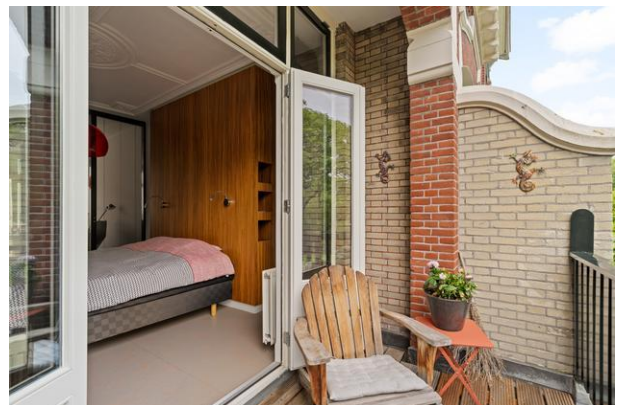
Foto's



Foto's



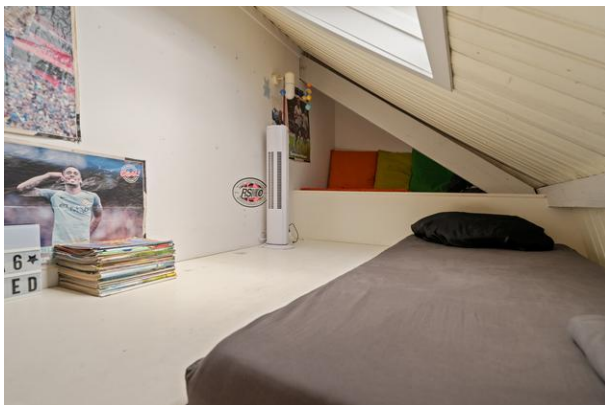
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



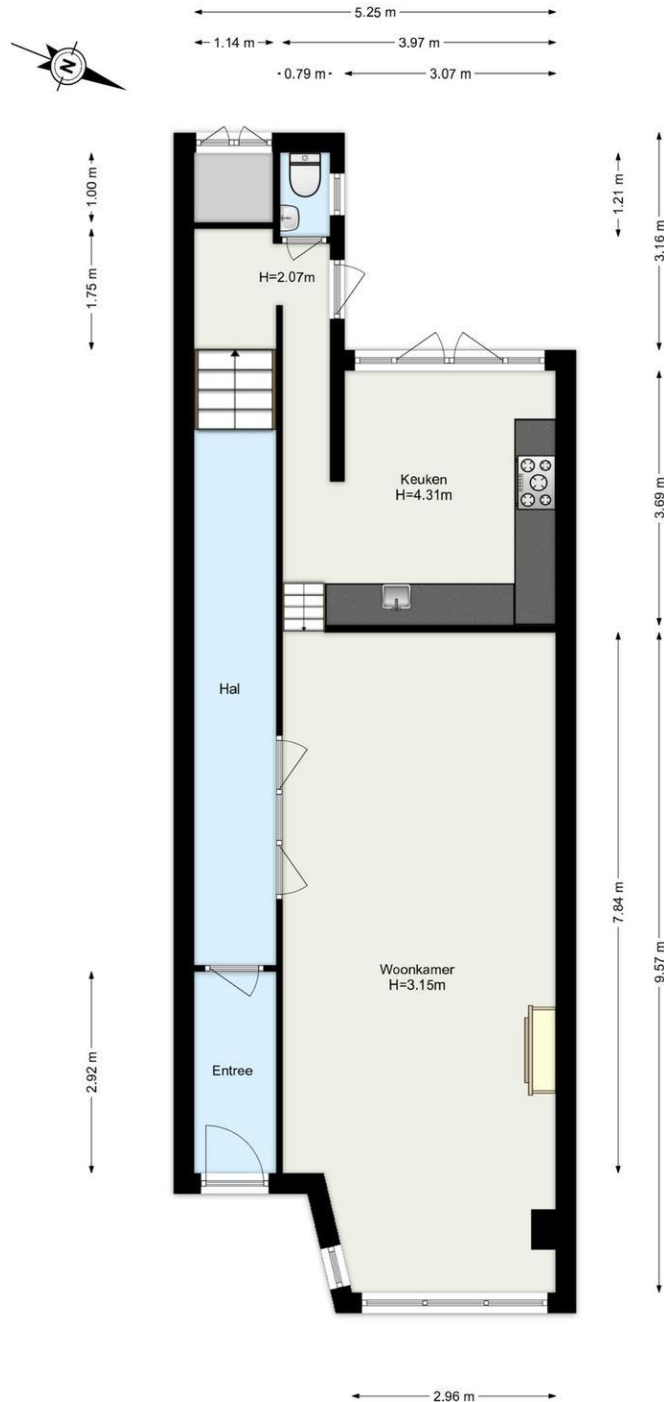
Foto's



Foto's



Plattegrond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

Plattegrond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

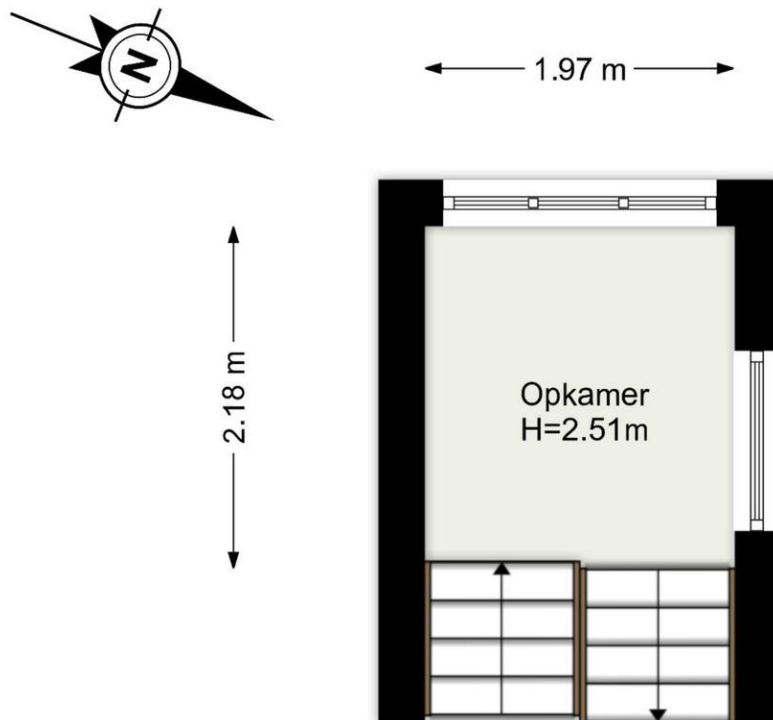
Plattegrond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

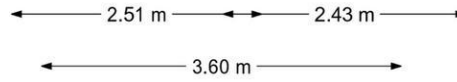
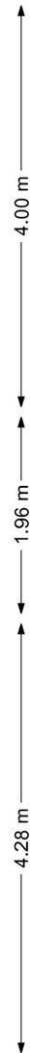
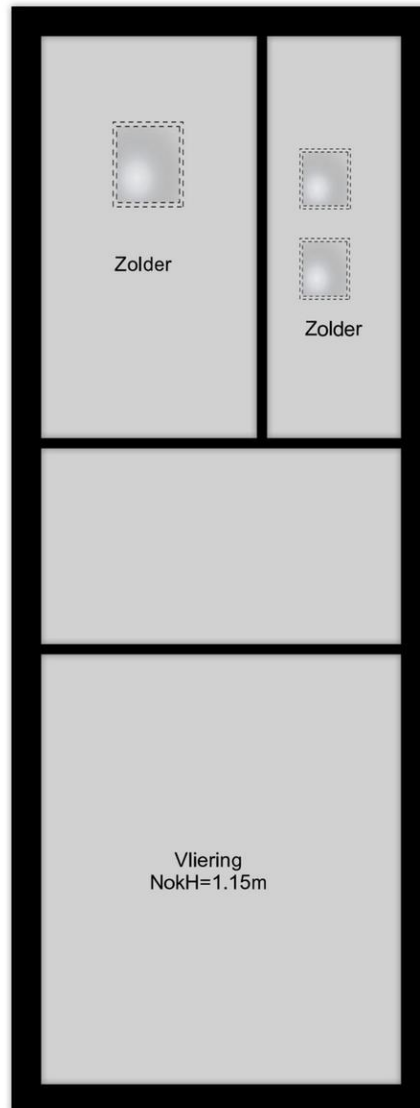
Plattegrond



www.framemotion.nl

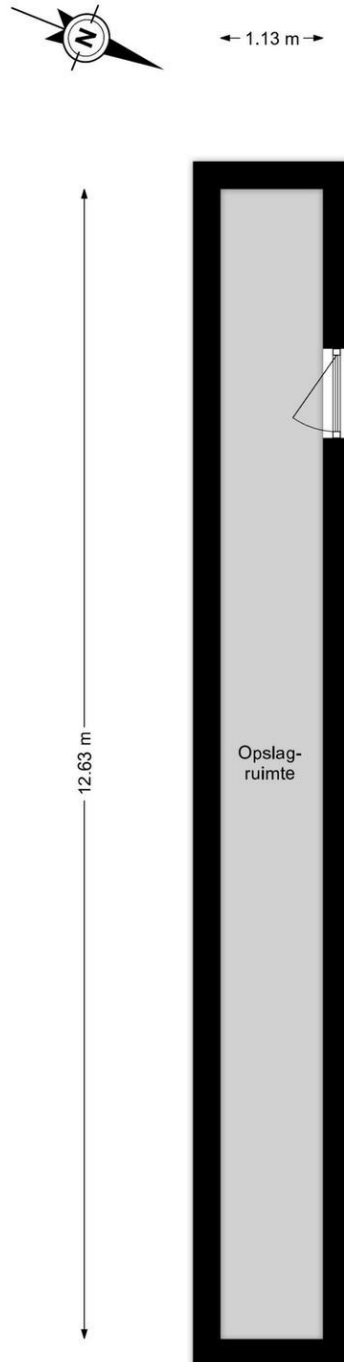
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framesmotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

Voorberg NVM Makelaars: dé Rotterdamse no-nonsense makelaar.

Voor verkoop, aankoop en taxatie van uw woning.

Wilt u meer informatie over onze diensten? Kijk op www.voorberg.nl of loop eens binnen bij één van onze kantoren.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ ROTTERDAM
010-2650040
rotterdam@voorberg.nl

Voorberg NVM Makelaars Nesselande
Otto van Tussenbroekstraat 101
3059 LR ROTTERDAM
010-2431600
nesselande@voorberg.nl

De informatie in deze brochure is door ons met de grootste 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. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2650040
E-mail: rotterdam@voorberg.nl
www.voorberg.nl

