

Almondestraat 197, 3032 CD Rotterdam

Vraagprijs € 645.000,- k.k.

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

Omschrijving

Nieuw, ruim, duurzaam én midden in de stad. Hier wil je wonen!

Deze in 2025 opgeleverde dubbele benedenwoning in ZOHO combineert eigenlijk alles wat je zoekt in een modern stadshuis. Circa 103 m² woonoppervlakte, een royale living, luxe keuken, drie slaapkamers, modern sanitair en een fijne stadstuin met ochtendzon. Alles strak en hoogwaardig afgewerkt, volledig Turn Key én met energielabel A+. En dat op een rustige, kindvriendelijke plek midden in een van de leukste nieuwe stadsbuurten van Rotterdam!

De moderne architectuur, hoge plafonds en grote raampartijen zorgen binnen voor veel licht en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De woning is met zorg en tot in detail doordacht afgewerkt. Geen verbouwing, geen geklus: spullen neerzetten en wonen maar!

En dan plek: want ook daar gebeurt nogal wat. Je woont hier midden in ZOHO, het Zomerhofkwartier: jarenlang het domein van makers, creatieve ondernemers en eigenwijze Rotterdamse initiatieven, en nu volop in ontwikkeling tot een nieuwe, groene stadsbuurt. De komende jaren komen hier honderden woningen bij, samen met nieuwe horeca, werkplekken en volop ruimte voor groen.

En juist dát maakt wonen hier zo leuk: je zit midden in de stad en overal om je heen gebeurt iets, terwijl je thuis verrassend rustig en kindvriendelijk woont. Geen drukke doorgaande straat voor de deur, maar een fijne woonomgeving waar kinderen lekker buiten kunnen spelen. Rotterdam Centraal en het centrum liggen op een paar minuten afstand en aan de andere kant woon je praktisch tegen het Oude Noorden aan, met de Hofbogen zo'n beetje om de hoek.

In de buurt is nu dus al genoeg te doen: van muziekpodium BIRD en FG Food Labs tot JACK en het verscholen OX. Ook Noordplein, Zwaanshals en de Vijverhofstraat liggen om de hoek. Sportief aangelegd? CrossFit Hofplein en David Lloyd zitten praktisch om de hoek en voor een rondje Rocycle fiets je in een paar minuten naar de Mariniersweg. En op de racefiets rijd je via de Rotte zo het groen in richting de Bergse Plassen.

En het wordt alleen maar beter. Boven op de voormalige Hofbogen wordt het bijna twee kilometer lange Hofbogenpark aangelegd: een groen stadspark op hoogte, straks letterlijk voor de deur. Het rauwe Rotterdamse randje blijft, maar de buurt wordt groener, levendiger en steeds completer.

Hartje stad als je de deur uitloopt, rust zodra je weer thuiskomt. Best of both worlds, noemen we dat.

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

INDELING:

Begane grond: eigen entree met hal, garderobe, meterkast en modern toilet met hangend closet en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen. Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer, waar de grote schuifpui voor veel daglicht zorgt en binnen en buiten mooi in elkaar laat overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een moderne opstelling. De rechte keukenunit is voorzien van een keramisch werkblad, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker. De separate wandopstelling biedt extra kastruimte en beschikt over een koffiecorner, combioven, heteluchtoven en koel-/vriescombinatie.

Keuken en woonkamer vormen samen een heerlijke leefruimte van ruim 45 m². Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar de eerste verdieping. De begane grond is strak afgewerkt met glad gestuukte wanden en een fraai eiken blokparket, uiteraard met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer (ca. 5.04 x 2.55 m.) over de volledige breedte van de woning. De grote glazen pui met Frans balkon zorgt hier voor veel licht en een prettig ruimtelijk gevoel.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers (resp. ca. 3.65 x 2.85 m. en ca. 3.60 x 2.10 m.). De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. De derde kamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is natuurlijk net zo goed geschikt als slaapkamer, walk-in closet of hobbyruimte.

Centraal op deze verdieping ligt de moderne, geheel betegelde badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met verwarmde spiegel en een tweede hangend toilet. Daarnaast is er een praktische inpandige berging met de WTW-unit en aansluitingen voor wasmachine en droger.
Ook deze verdieping is keurig afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafonds en een fraaie PVC-vloer.

Tuin: via de grote schuifpui stap je vanuit de woonkamer zo de circa 13 m² grote achtertuin in. Een fijne, beschutte buitenruimte met ochtendzon: ideaal voor de eerste koffie van de dag, een ontbijtje buiten of gewoon om lekker te zitten. Door de directe verbinding met de woonkamer voelt de tuin echt als een verlengstuk van de leefruimte.

Gezamenlijke fietsenberging: binnen de VvE beschikt ieder appartement over drie plekken in de gezamenlijke fietsenberging.

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

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 103 m2;
- inhoud: ca. 400 m3;
- bouwjaar 2025;
- gelegen op eigen grond;
- energielabel A+;
- volledig voorzien van kunststof kozijnwerk met HR++ beglazing;
- hoge plafonds;
- volledig voorzien van vloerverwarming;
- verwarming en warm water door middel van stadsverwarming;
- drie volwaardige slaapkamers;
- moderne en neutrale keuken en sanitaire voorzieningen;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 161,-/maand;
- centraal gelegen op circa 5 minuten fietsen van Rotterdam Centraal Station;
- uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van diverse uitvalswegen.

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.

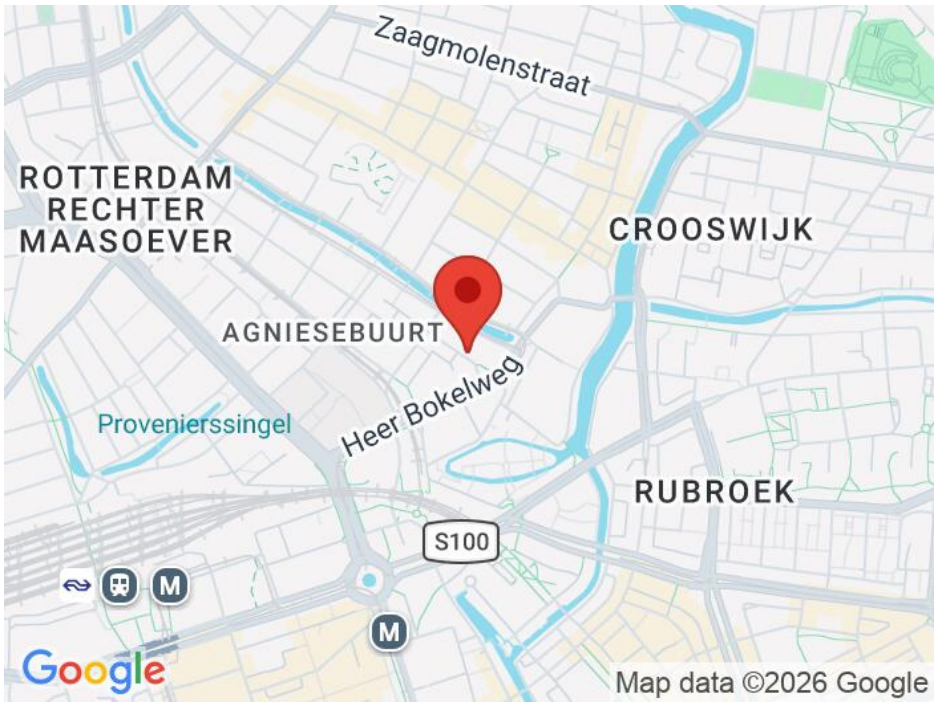
PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 645.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 400 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m^2
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 2025
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 13 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Almondestraat 197
3032 CD ROTTERDAM



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

Foto's













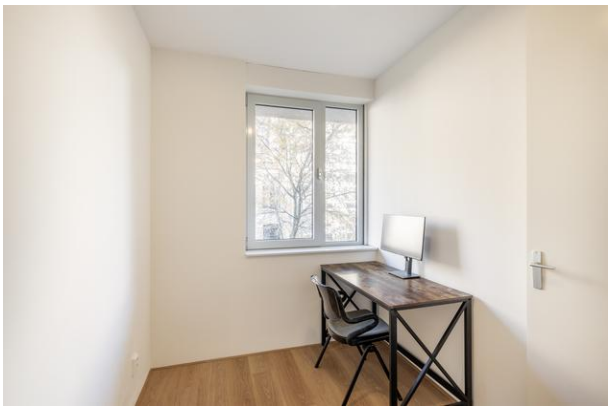
PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

Foto's













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

Foto's













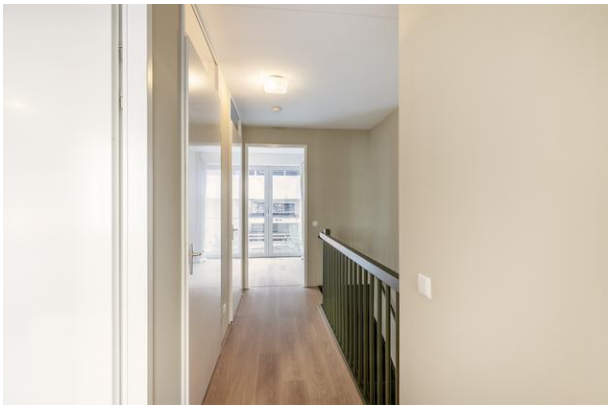
PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

Foto's













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



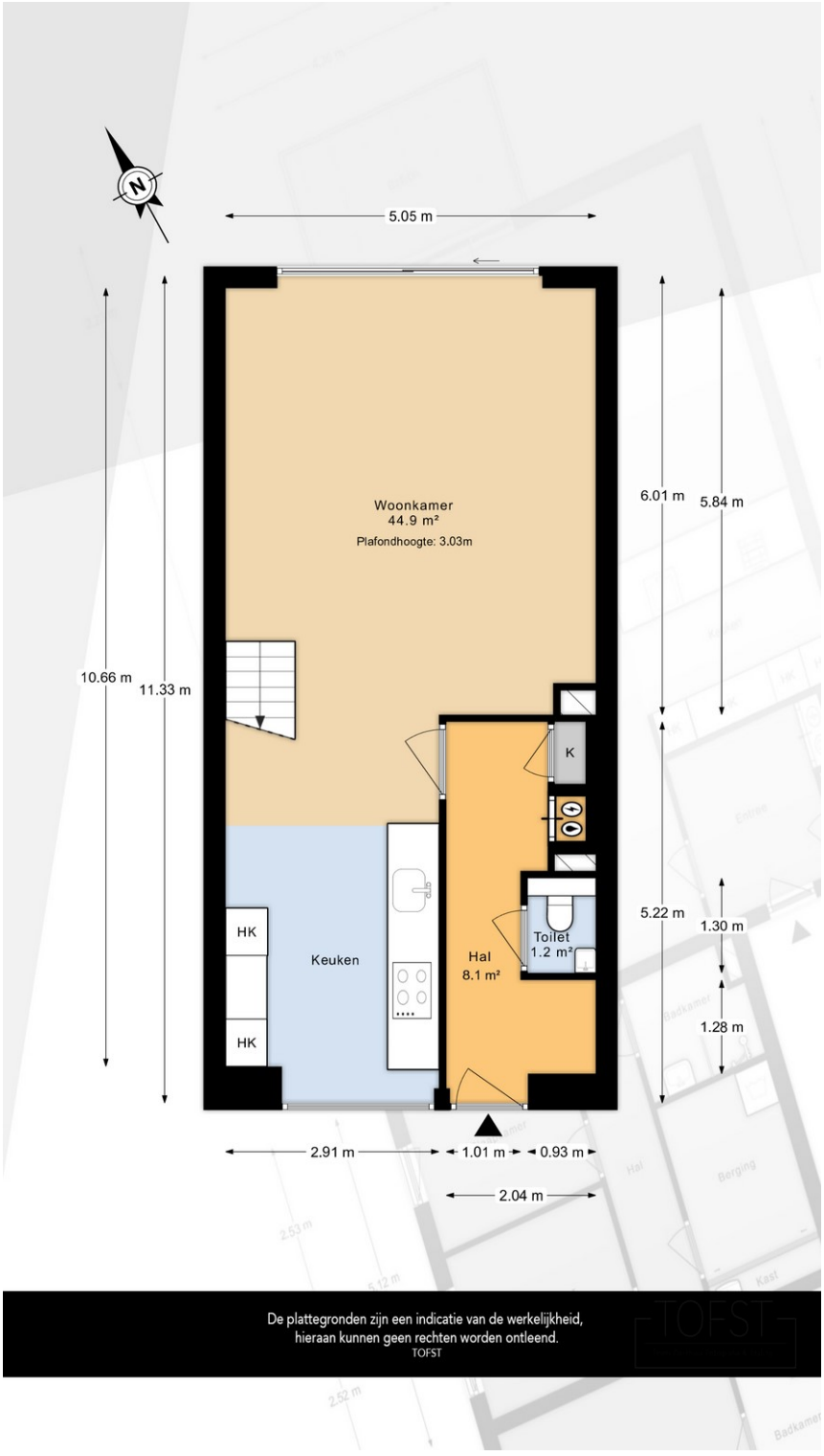






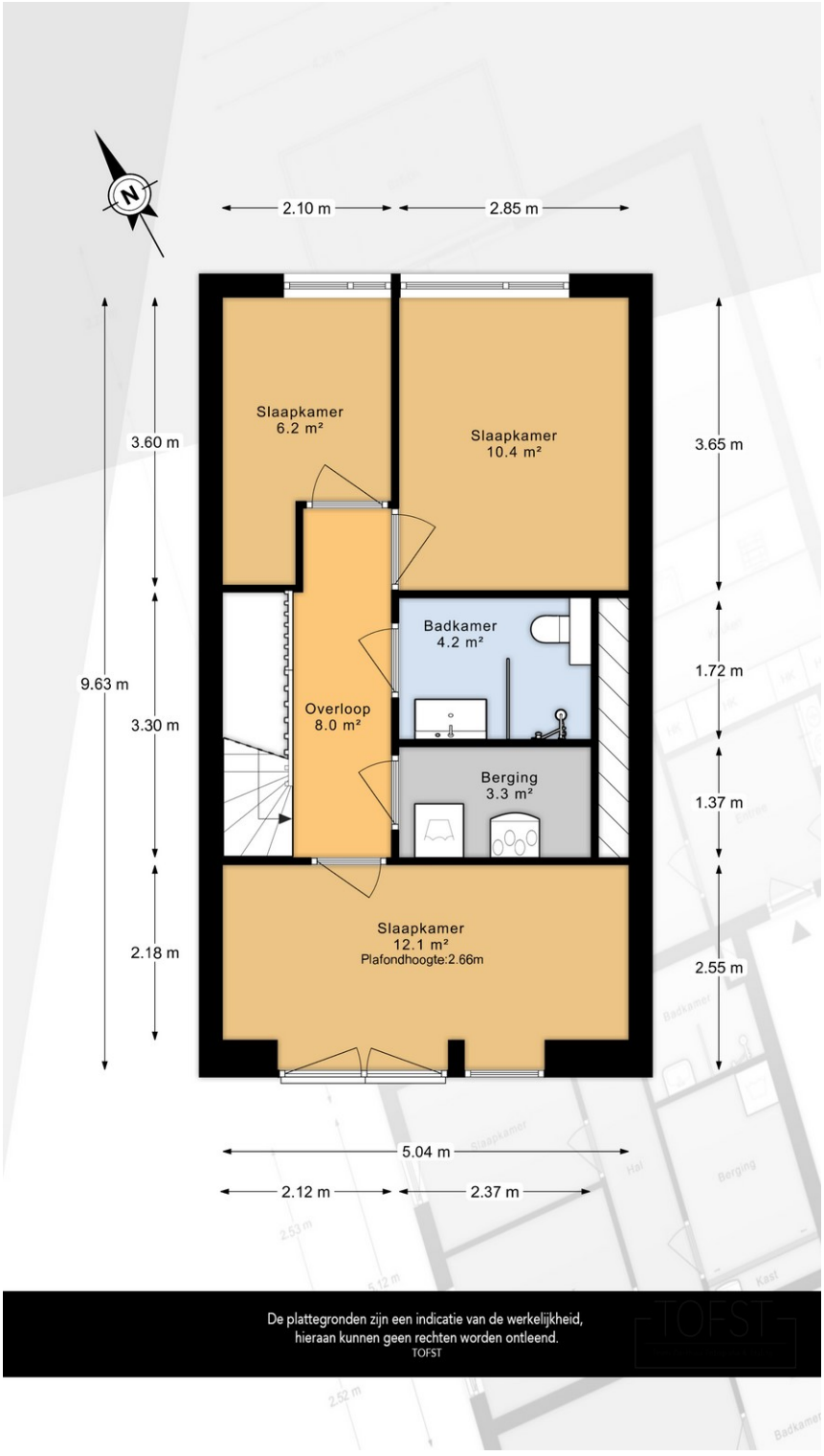
PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

Plattegrond



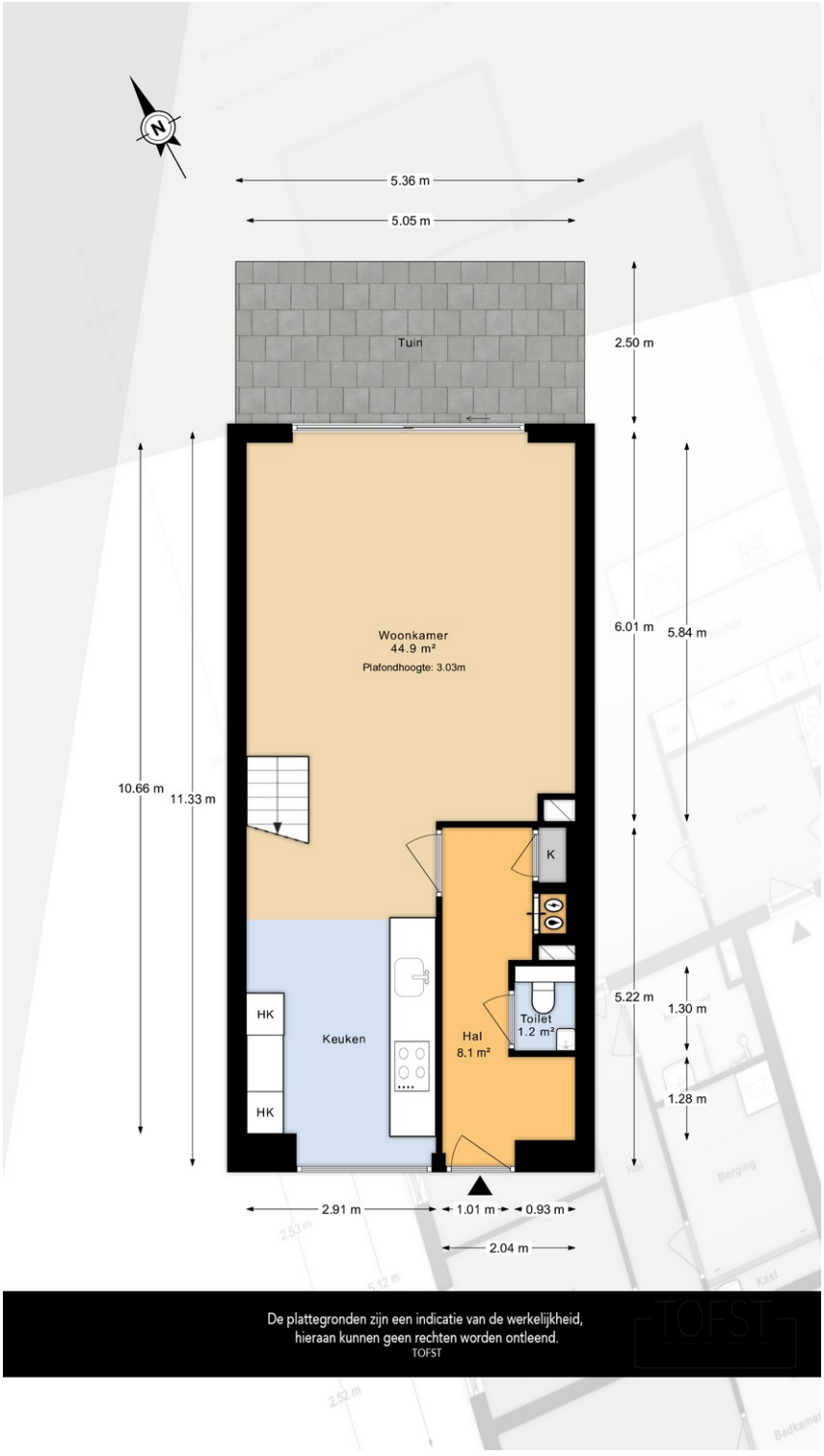
PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

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