



## Willem Buytewechstraat 103 c, 3024 XB Rotterdam

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



DIT HUIS ALVAST VAN BINNEN BEKIJKEN? Scan voor een VIRTUELE TOUR bovenstaande QR code!

PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Omschrijving

Wonen op het Coolhaveneiland betekent wonen tussen de Maas en de stad, tussen schoonheid en dat rauwe industriële randje, tussen cultuur en natuur: hier komt een hele leuke plek vrij, dus kom kijken en beleven hoe leuk het hier is!

Deze 5-kamer benedenwoning heeft een ruime achtertuin van 11 meter diep, waar 's- zomers altijd wel ergens een plekje in de zon of in de schaduw te vinden is. Over de indeling van deze woning is goed nagedacht: wonen doe je op de etage met het meeste licht (en zicht), slapen op de stilste (en koelste) etage. De hoofdslaapkamer grenst aan de achtertuin, dus rustig slapen gaat hier wel lukken. De 3 andere (slaap-)kamers op deze etage zijn allen ruim genoeg voor diverse invullingen: thuiswerken, een yoga- of sportkamer of gewoon een fijne plek voor logés. Dankzij de inloopkast en de ruime tussenkamer is bergruimte - die je normaal altijd tekort komt - hier geen probleem. De speelse badkamer is van goed formaat, met een fijne inloopdouche en een apart bad. De woonkamer is heerlijk licht. De dichte keuken is ook riant en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde. Dit balkon is trouwens met niet al te veel investering te verbinden met de tuin door middel van een buitentrapp. Daarnaast is deze woning met uitzondering van het glas-in-lood geheel voorzien van isolerende /HR++ beglazing. Dit heeft een energielabel B opgeleverd, altijd fijn in deze tijden!

Wonen tussen de Maas en de stad: de waterkant is altijd dichtbij op het Coolhaveneiland, zo is er altijd wat te zien terwijl je een wandeling maakt langs één van de breed opgezette kades. Dat gevoel van ruimte is heerlijk als je even wilt ontsnappen aan de dag of het gebruik van de stad. Een rondje hardlopen in je buurt is dan ook geen straf en benadrukt dat je woont in een havenstad. Alle stadse voorzieningen zijn tegelijkertijd dichtbij. Eendrachtsplein is bijvoorbeeld 7 minuten fietsen, maar voor (leukere) winkels hoef je niet zo ver weg: de Nieuwe Binnenweg is namelijk 3 minuten fietsen / 8 minuten lopen. En voor goed uit eten hoef je niet eens het eiland af: restaurant 'de Machinist' is zoals bezoekers zeggen een pareltje aan de Cool met een heerlijke menukaart, denk aan oesters, kreeftkroketjes en sliptong, maar ook eendenborst, burgers of vegetarische gerechten. Deze parel is 4 minuten lopen van deze woning. Er zijn nog veel meer leuke plekken, van koffiebar vol creativiteit en kunst 'the CultureHub' tot bijzondere traiteur en restaurant 'Balkan Deli'.

Wonen tussen cultuur en natuur: hier woon je tussen hotspots op het gebied van kunst & cultuur. Concertzaal Batavierhuis is aan het einde van de straat, Muziek- en theaterpodium 'Grounds' voor Turkse folk, Afrobeat, Latin en Sahara blues ligt op 2 minuten loopafstand, het grotere Maaspodium beloop je in 7 minuten. Tegelijkertijd is de natuur ook dichtbij. Je woont hier op korte loopafstand (9 minuten) van 'het Park', een heerlijke plek om te verdwalen, te picknicken of horeca te bezoeken van bijzonder goede kwaliteit. 5 minuten lopen richting het noorden is er de Heemraadssingel met het Heemraadspark, waar het heerlijk wandelen is, al kijkend naar de statige panden en prachtige volwassen bomen langs het water. Vergeet ook de schoonheid van Historisch Delfshaven niet, deze sfeervolle plek is maar 8 minuten lopen! Door deze goede mix in diversiteit is de sfeer op het eiland goed. De bewoners zijn dan ook zeer actief en er is zelfs een eigen website: coolhaveneiland.nl.

De supermarkt is trouwens heel dichtbij, op 7 minuten loopafstand of 4 minuten fietsen, handig. En moet je de stad uit? Metrostation Coolhaven is 7 minuten lopen, vanaf hier ben je bijvoorbeeld binnen 35 minuten in Den Haag.

Nieuwsgierig geworden? Kom dan vrijblijvend kijken en stel al je vragen!

**PLEK Makelaardij**  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





#### INDELING:

Begane grond: entree aan de straat, vestibule, hal, toilet met fonteintje, ruime inpandige berging, toegang tot de riante doorzon woonkamer die met 44m<sup>2</sup> (!) niet alleen heerlijk ruim maar ook prettig licht is. Dichte keuken aan de achterzijde met nette opstelling v.v. 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, elektrische oven, koelkast en vaatwasser. Het balkon is ook via de keuken bereikbaar, hier zou gemakkelijk een buitentrap gerealiseerd kunnen worden, zodat je ook vanaf deze etage optimaal kunt genieten van je bijna 12 meter diepe achtertuin!  
Via de hal is er een vaste trap naar de ondergelegen slaapetage.

Souterrain: hal, badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafel, toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger. De beide slaapkamers aan de achterzijde (resp. ca. 4.03x3.51, met aangrenzende inloopkast, en ca. 3.92x2.47m) zijn door de raampartijen van vloer tot plafond lekker licht en bieden allebei toegang tot de achtertuin.  
Via de tussenkamer (ca. 3.49 x 2.52m, met kastenwand) bereik je de derde slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.53x3.49m), ideaal als werk- of logeerkamer!

#### BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 139m<sup>2</sup>;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 4m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 478m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: 1927;
- verwarming en warm water middels CV-HR-Combiketel (Intergas, 2022);
- vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing;
- het buitenschilderwerk dateert van 2022;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 90,-/maand;
- energielabel B, dus laag energieverbruik en bij sommige banken zelfs rentekorting op je hypotheek!
- gelegen op eigen grond.

Overweeg je dit appartement aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee!

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.

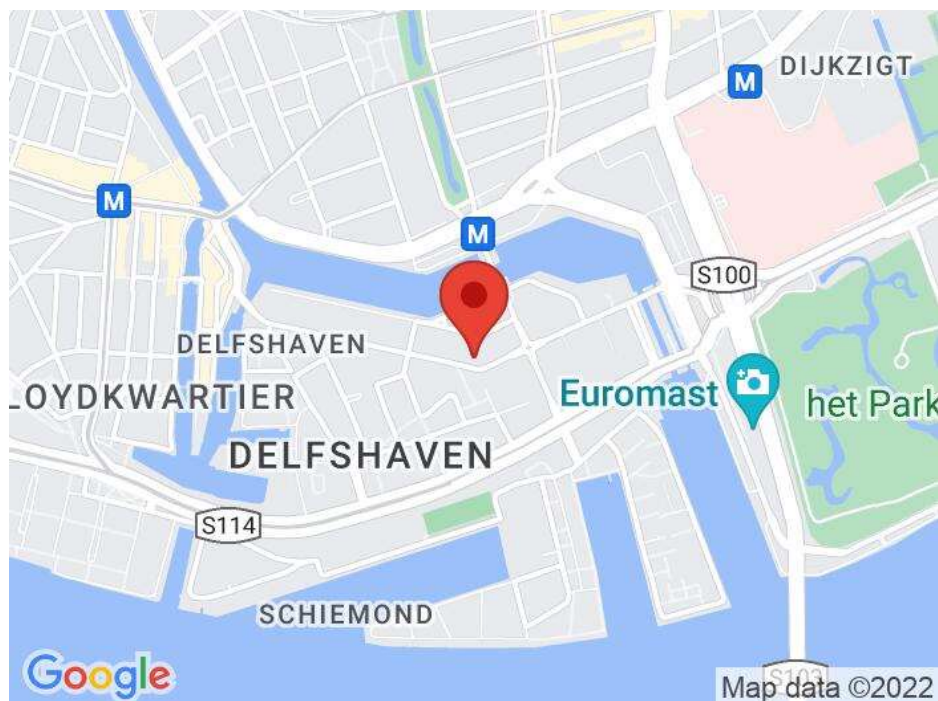


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 478 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 139 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 56 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Willem Buytewechstraat 103 c  
3024 XB ROTTERDAM



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's





## Foto's







## Foto's





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Plattegrond





# Plattegrond



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





# Plattegrond



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)

