



**Hogenbanweg 18 a, 3028 GN Rotterdam**

**Vraagprijs € 225.000,- 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

Hou je niet van klussen maar heb je wel groene vingers? Lees dan snel verder!

Tussen Rotterdam en Schiedam ligt de rustigste wijk van de deelgemeente Delfshaven: Oud-Mathenesse. Maar vergis je niet! Hier kun je nog écht wonen met het gevoel van het Rotterdamse stoere karakter en dat rauwe randje. Achter de dijk bevindt zich de Merwehaven en het Vierhavensgebied, vroeger voornamelijk havens voor overslag, nu is het een gebied met bedrijfjes, ateliers, laboratoria en een drijvende stadsboerderij waar je verse zuivel kunt kopen. Is het mooi weer? Dan hoef jij niet meer naar Hoek van Holland, maar kun je met je voeten in het zand genieten van een drankje op het stadsstrand 'Zandbar', op het festival-achtige terrein van 'Weelde' Rotterdam. Dit gebied van bijna 2 hectare heeft dan ook het grootste terras van Rotterdam, inclusief wijnbar en een weelderige tuin.

Praktisch: voor je boodschappen zijn diverse winkels op loopafstand te vinden op de Franselaan én de grotere winkels in de Vierhavensstraat - waar ook een van de grootste dakparken van Europa te ontdekken is. Met de bereikbaarheid is ook niets mis: je woont hier vlakbij Metrostation Marconiplein en NS-station Schiedam Centraal (tramlijn 21 en 24 stoppen om de hoek) en uitvalswegen (A20 en A13). Het moderne centrum van Rotterdam en het historische centrum van Schiedam zijn hiervandaan ook met de fiets goed en snel bereikbaar.

Dit leuke 3-kamer appartement is gelegen op de verhoogde parterre. Hierdoor kijk je aan de voorzijde (over de geparkeerde auto's heen) zó het groen aan de overkant van de straat in. Aan de achterzijde heb je uitzicht over je eigen achtertuin van ruim 16 meter (!) diep. Zie jij al voor je dat je hier je dag begint met een bakkie koffie en vers croissantje in de zon? Wij wel!

Deze woning is helemaal af, met een moderne, lichte keuken, mooi laminaat en strak gestucte wanden & plafonds. Het sanitair is minstens zo strak en modern, net als het toilet (dat overigens in een aparte ruimte is, wel zo fijn). Beide slaapkamers zijn ruim genoeg voor een tweepersoons bed, dus met deze woning kun jij wel even vooruit!

En dan de tuin: zo groot vind je ze maar weinig in dit deel van Rotterdam. De ligging is zuidoost, maar door de uitzonderlijke lengte van ruim 16 meter is hier eigenlijk de hele dag (en avond) wel ergens een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Er groeien vijgen, pruimen en frambozen, sowieso heb je hier alle ruimte om je eigen groenten te verbouwen of gewoon je eigen oase in de stad te creëren. Gaan jouw groene vingers al jeuken?

Binnenshuis hoef je in ieder geval alleen maar je verhuisdozen uit te pakken en het grote genieten kan beginnen. Iets voor jou? Bel of mail ons voor een afspraak!

### INDELING:

Begane grond: centrale entree, brievenbussen, bellentableau, toegang tot de bergingen in de onderbouw, trapopgang naar de:

Verhoogde parterre: entree appartement, hal, meterkast, geheel betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje, toegang tot de woonkamer, met halfopen keuken aan de voorzijde en aangrenzende slaapkamer aan de achterzijde.

De keuken is voorzien van een nette L-vormige opstelling (met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser) en biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is (via een balkon en buitentrapp) de enorme achtertuin bereikbaar.



De tweede slaapkamer (ca. 2.87 x 2.38m, momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer) bereik je via de hal, hetzelfde geldt voor de geheel betegelde badkamer (met inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekenradiator) en de wasruimte (met aansluiting voor de wasmachine en opstelplaats van de CV-ketel).

**BIJZONDERHEDEN:**

- gebruiksoppervlak: ca. 53m<sup>2</sup>;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 4m<sup>2</sup>;
- externe bergruimte: ca. 10m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 181m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: ca. 1951;
- gelegen op eigen grond;
- verwarming en warm water middels CV-HR-Combiketel (Intergas, 2019);
- de woning is vrijwel geheel voorzien van isolerende beglazing in onderhoudsarm kunststof kozijnwerk;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 173,-/maand;
- kwartier fietsen van het stadscentrum (Rotterdam Centraal of de Stadsdriehoek);
- de oprit van de snelweg A20/A13 (richting Den Haag/Utrecht of het strand van Hoek van Holland) ligt op zo'n 8 minuten rijden;

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	: € 225.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 181 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 53 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1951
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 118 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

## Locatie

Hogenbanweg 18 a  
3028 GN 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



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)





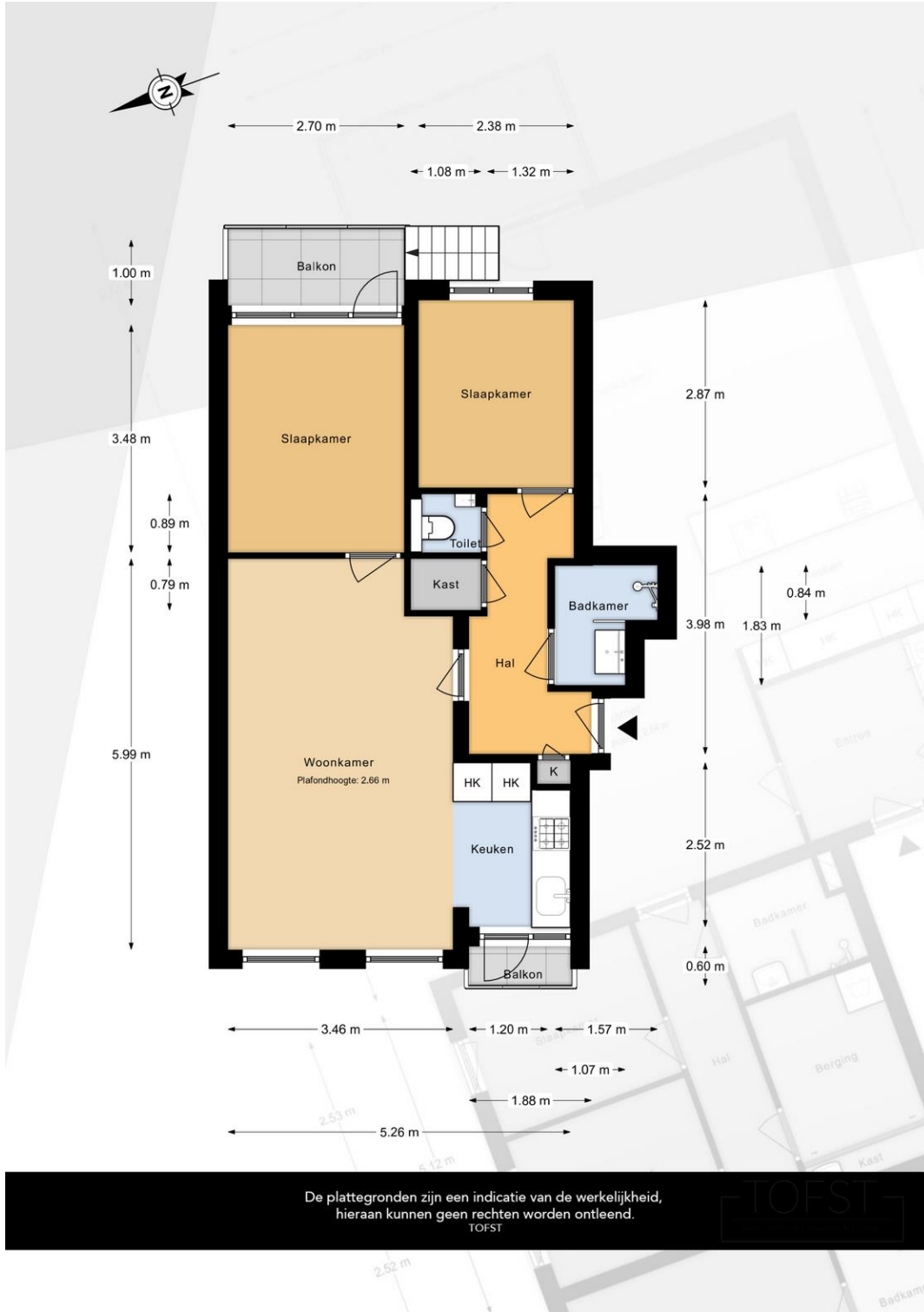


## Foto's





# Plattegrond

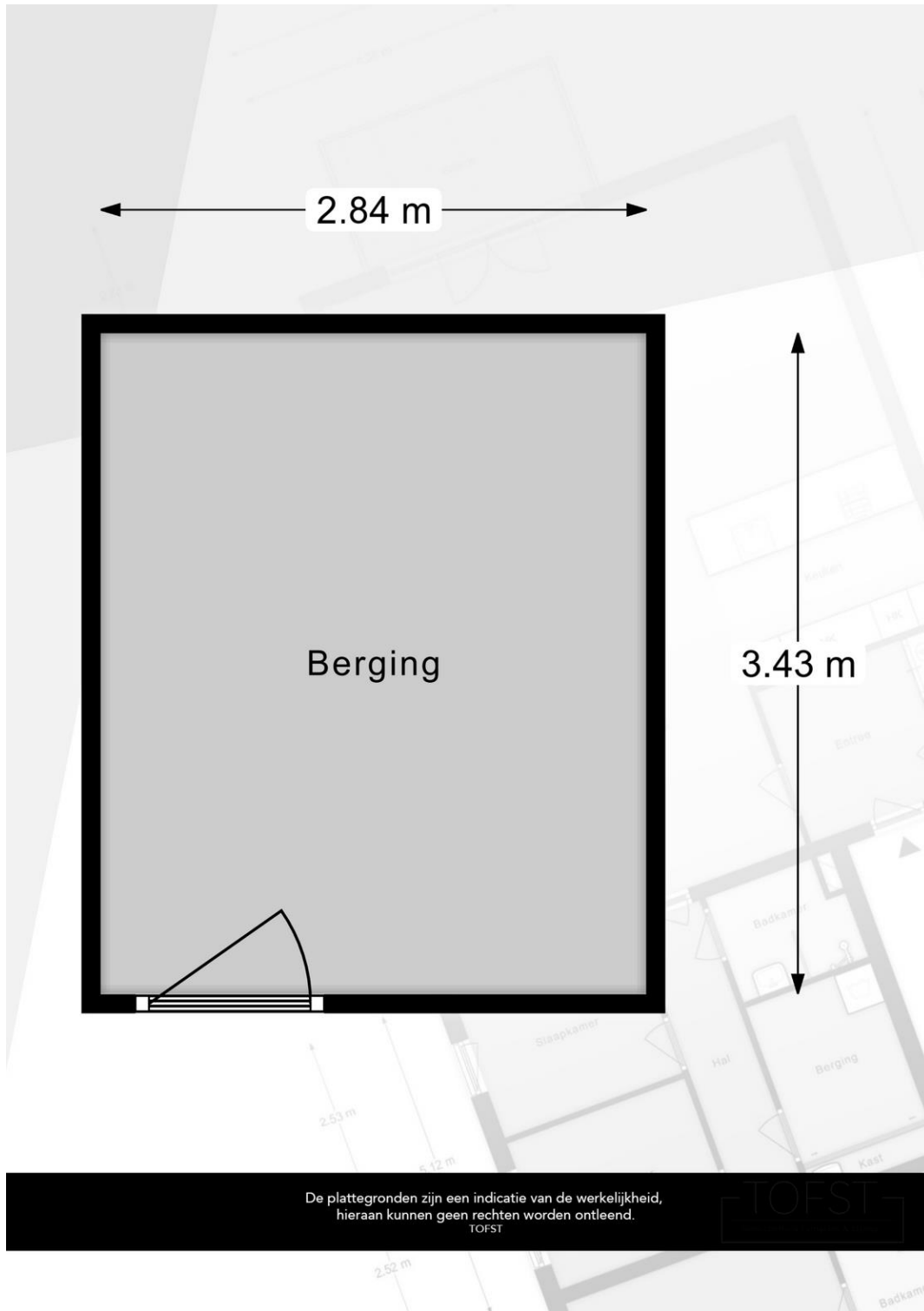


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)



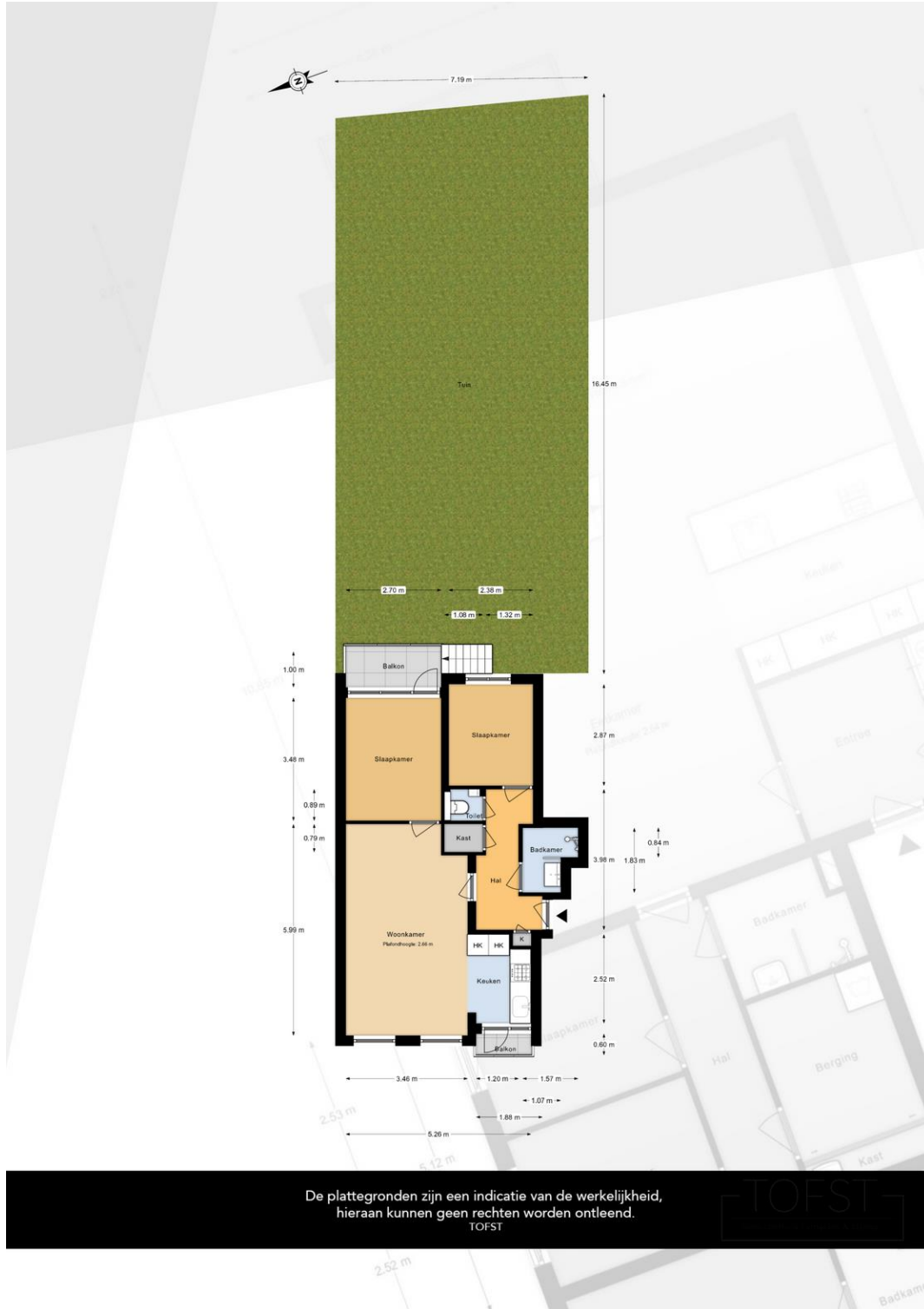


## Plattegrond





# 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)

