



## **Claes de Vrieselaan 85 B, 3021 JD Rotterdam**

**Vraagprijs € 500.000,- k.k.**

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

Wat een leuke woning is dit! Aan de brede Claes de Vrieselaan, achter een statige gevel, ligt deze dubbele benedenwoning met riante woonkamer, drie (slaap-)kamers, een riante badkamer en een fijne stadstuin verscholen. Hier krijg je een ruime woning met details van begin vorige eeuw en al het wooncomfort van nu. Kom langs voor een bezichtiging en je zult zien dat er niet veel voor nodig is om hier jouw nieuwe droomhuis van te maken!

Zodra je de hal betreedt en de deur opent voel je het direct: dit is een fijne plek! Heerlijk licht, een fijne hoogte op de woonetage en vooral: heel veel ruimte. In de grote woonkamer wordt je aandacht direct getrokken door de hoge ramen en (dus) de fijne lichtinval. Dankzij de ligging op de beletage kijk je precies over de auto's heen en is je uitzicht over de Claes de Vrieselaan dus onverwacht vrij en groen. Aan de achterzijde kijk je uit op de gezellige stadstuin, waar je nauwelijks inkijk (en daarmee lekker veel privacy) hebt. Op zonnige dagen kun je je goed voorstellen hoe je hier 's-zomers heerlijk kunt borrelen of barbecueën met vrienden.

Dankzij de vele kamers is er genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een (toekomstig) gezin of als je gewoon denkt aan thuiswerken, een bibliotheek, sportruimte of atelier. De badkamer van alle gemakken voorzien en vooral heel erg ruim. Voor de fashionista's onder ons: hetzelfde geldt voor de walk-in-closet!

De buurt is ook al zo leuk. De wijk Middelland ademt kunst & cultuur, het Museumpark bijvoorbeeld, met o.a. de Kunsthal en Boijmans van Beuningen ligt op maar 4 minuten fietsafstand. Ook de restaurants, cafés en winkels zijn hier cultureel divers en erg goed!

Heb je wel eens een Pastel de Nata op? Die kun je namelijk eten bij Portugalia Tasca, dé plek voor Portugese gerechten, op maar 3 minuten lopen van je nieuwe woning zal dit snel een geliefde buur worden. En misschien worden Arzu, Urban Espresso Bar of Jordy's Bakery op de Nieuwe Binnenweg wel jouw favoriete plek voor een kop goede koffie en (als je de tijd hebt) een uitgebreid ontbijtje.

Je leest het al: de keuze is enorm en divers, dus ga lekker op avontuur en ontdek wat er allemaal in de buurt te vinden is. En als je in buurt bent uitgekeken (wat wij niet snel verwachten overigens) woon je hier dichtbij het centrum van de stad: een kwartiertje lopen of 5 minuten op de fiets en je bent al bij Eendrachtsplein!

Daarnaast is er veel groen in de omgeving, denk bijvoorbeeld aan het Branco van Dantzigpark (letterlijk om de hoek) of de statige Heemraadsingel met het Heemraadspark voor heerlijke wandelingen of een rondje hardlopen. Naast het Museumpark is er ook het Park, wat maar 7 minuten fietsen is of Diergaarde Blijdorp op maar 6 minuten fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je ook niet ver, de Dirk, de Jumbo, Aldi en Albert Heijn zitten allemaal in de buurt. Tandarts en huisarts zitten om de hoek op de Mathenesserlaan, Zwembad Oostervant is 4 minuten fietsen. Ben je creatief? Het Wijkpaleis is de plek om het te maken en ligt eigenlijk maar een paar deuren verderop. Voor de kinderen zijn er verschillende goede scholen en veilige speelplekken in de buurt.

Dus: ben jij klaar voor de volgende stap? Wacht dan niet te lang en bel ons voor een afspraak!



#### INDELING:

Begane grond: entree aan de straat, vestibule, trapopgang;

Beletage: hal, inbouwkast, ruim toilet met hangend closet en fonteintje, toegang tot de doorzon woonkamer (voormalig en-suite) van ruim 48m<sup>2</sup>! Dichte keuken aan de achterzijde (ca. 3.65 x 2.05m), voorzien van een moderne opstelling met 5-pits gasfornuis (met elektrische oven), afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Souterrain: middels een vaste trap toegang tot de hal (ca. 3.65 x 2.07m, met aansluitingen voor wasmachine & droger, opstelplaats CV-ketel en deur naar de achtertuin).

Tussenhal met inbouwkast, toegang tot de badkamer en de walk-in-closet .

De badkamer is met 5.74 x 2.07m riant en beschikt over een douche, badkamermeubel met dubbele wastafel, handdoekenradiator en een tweede (hangend) toilet.

De hoofdslaapkamer (ca. 4.61 x 3.27m) is zowel via de walk-in-closet als via de badkamer bereikbaar, de tweede slaapkamer (ca. 5.14 x 3.37/2.90m) aan de achterzijde is bereikbaar via de hal.

De slaapkamers in het souterrain hebben een plafondhoogte van ca. 1.99m.

#### BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 150m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 507m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: ca. 1904;
- gelegen op eigen grond;
- verwarming en warm water middels CV-HR-Combiketel (Remeha, 2012);
- de woning is met uitzondering van de voordeur geheel voorzien van isolerende beglazing;
- het dak is dit jaar nog vernieuwd;
- bijdrage aan de VvE: € 35,- per maand (betreft alleen de gezamenlijke opstalverzekering);
- op korte afstand van het Centraal Station;
- ideale ligging t.o.v. uitvalswegen richting Den Haag en Amsterdam;
- gerenommeerde (internationale) basis- en middelbare scholen in de directe omgeving;
- de woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule en funderingsclausule;
- de gemeente Rotterdam heeft een vernieuwende en groene herinrichting van de Claes de Vrieselaan gepland.

Overweeg je deze woning 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.



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 500.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 507 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1904
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 21 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

## Locatie

Claes de Vrieselaan 85 B  
3021 JD 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



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

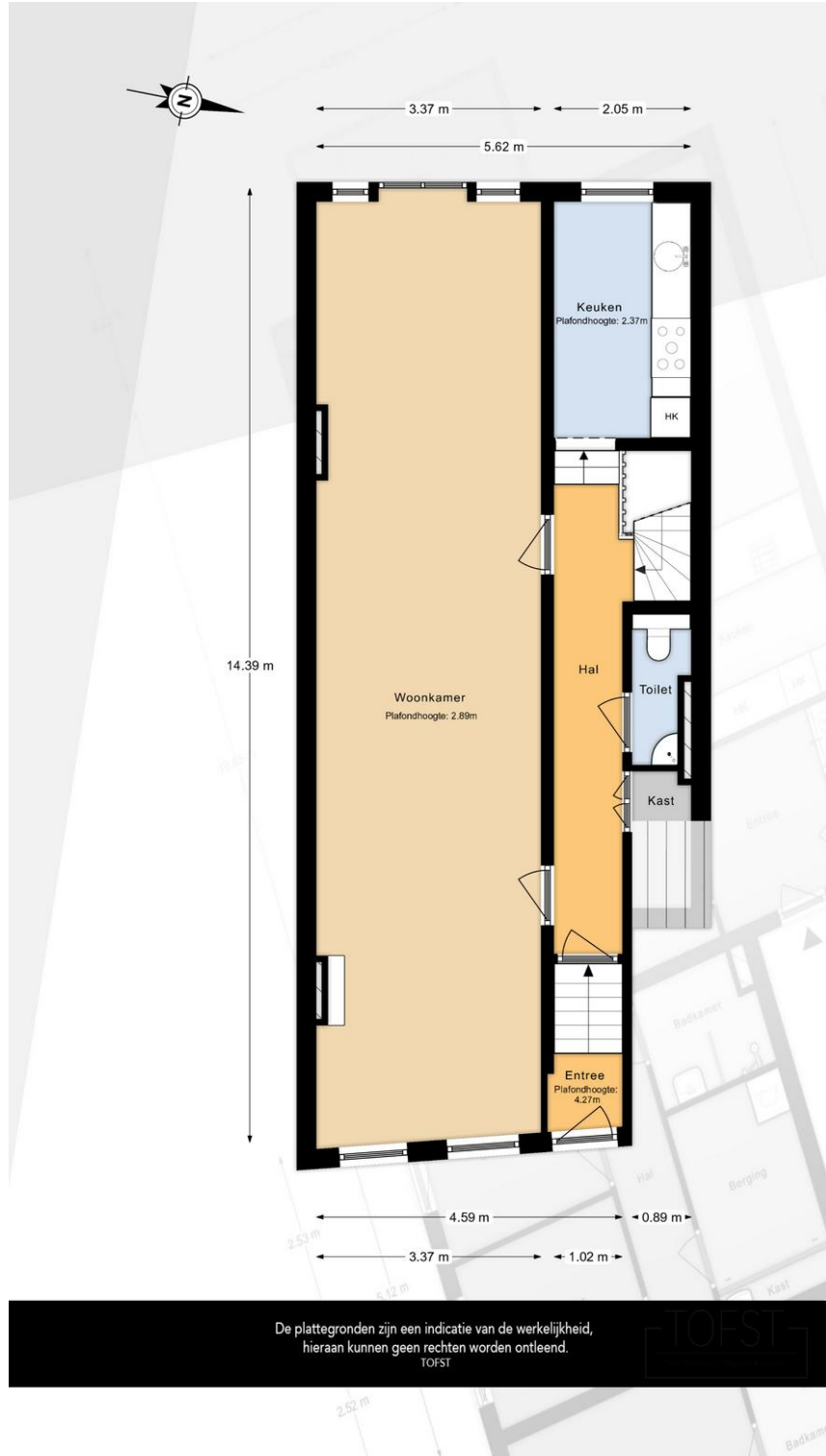


**PLEK Makelaardij**  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





# Plattegrond

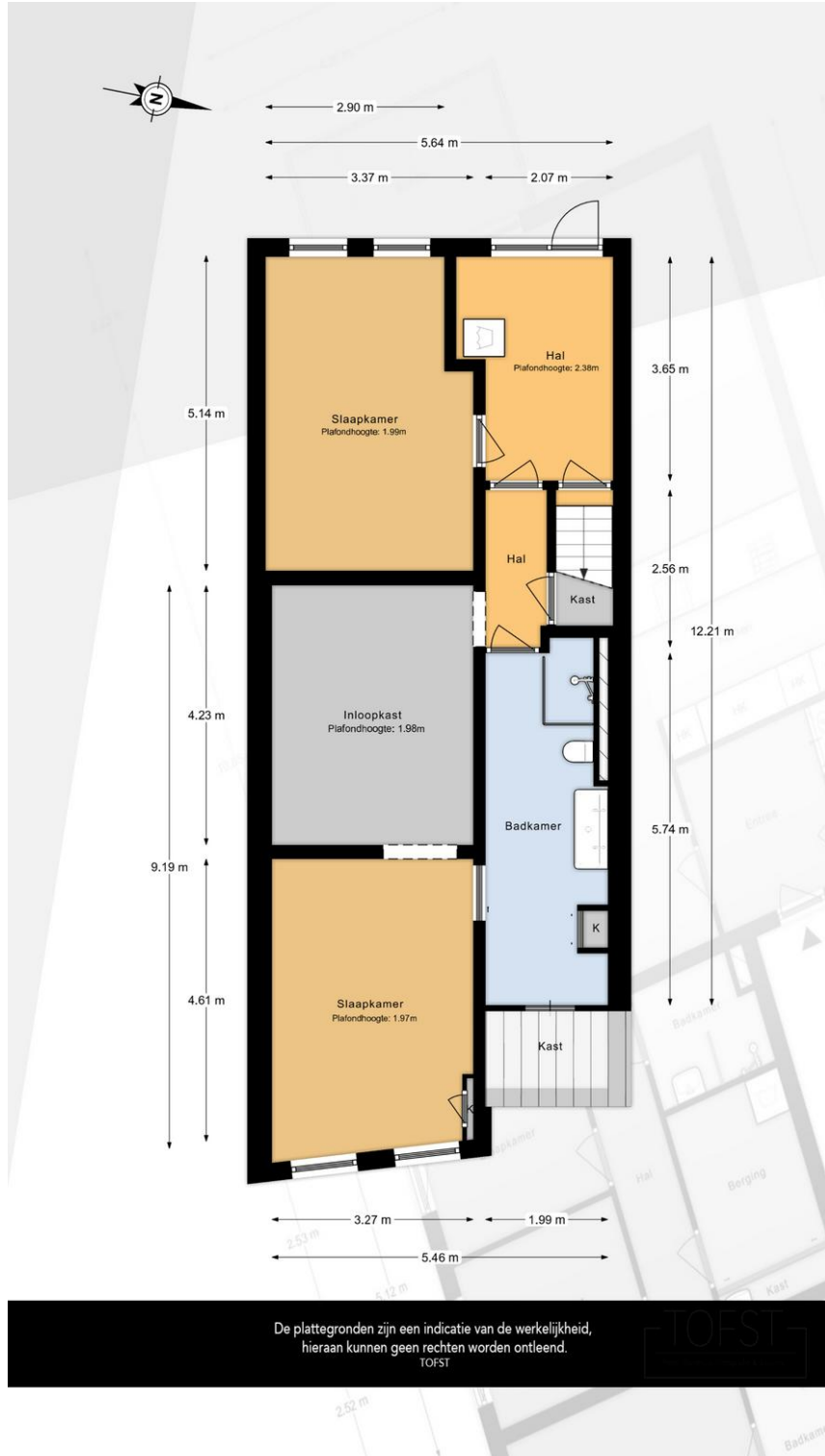


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)



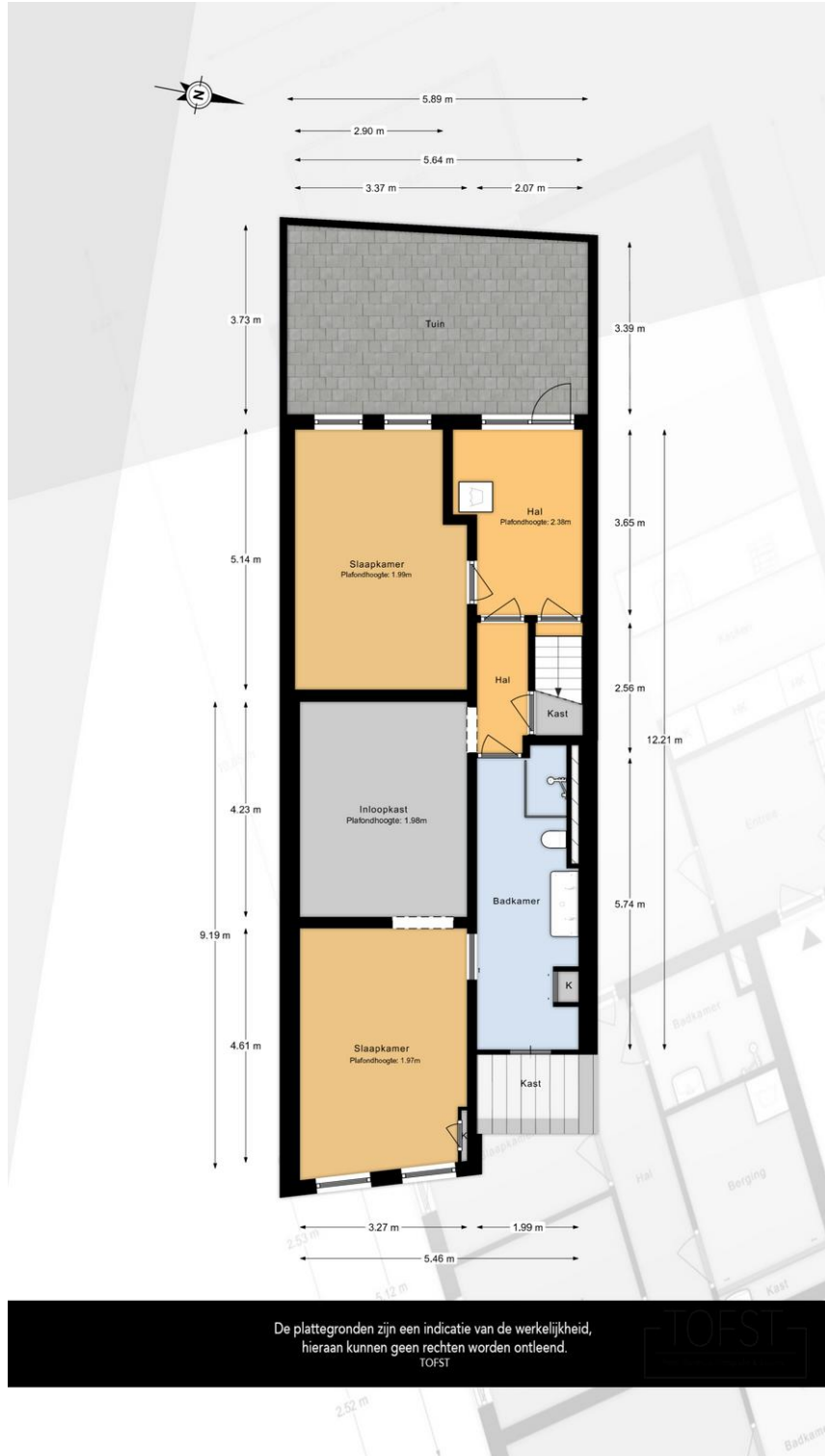


# Plattegrond





# 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)



**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)

