



## Struisenburgdwarstraat 185, 3063 BT Rotterdam

Vraagprijs € 400.000,- 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

Deze ruime (en lichte) maisonnettewoning, met terras en eigen parkeerplaats, ligt aan de rustige Struisenburgdwarstraat, direct om de hoek van de Oostzeedijk en op maar een paar minuten fietsen van zo'n beetje alles wat Kralingen te bieden heeft.

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. Vanuit je woonkamer stap je zo op het heerlijk zonnige dakterras - dat bovenop je eigen parkeerplaats ligt. Zoals de woonetage nu is ingedeeld heb je niet alleen een fijne zitkamer en een riante woonkeuken, maar ook een goede plek om thuis te werken. Het vele glas en de vide geven deze woning sowieso een ruimtelijk gevoel.

Er is niet veel fantasie voor nodig om te zien dat je hier een supergave woning van kunt maken, laat je inspireren door de Artist Impressions die tussen de foto's staan!

En wil je weten hoe je dit financieel kunt aanpakken? Vraag het ons ook gerust.

De locatie is top: voor je dagelijkse boodschappen kun je aan de Oudedijk, de Lusthofstraat en de Vlietlaan terecht, ook is er veel leuke horeca in de buurt, denk aan Proeflokaal Lokanta, de Frietboutique, Kaat Mossel of YOLO. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op wandelafstand (op de fiets ben je er binnen een minuut of vijf). Met de bereikbaarheid is sowieso weinig mis: tramhalte Avenue Concordia is letterlijk om de hoek, waardoor je binnen 4 minuten op Oostplein of in 11 minuten in de stad (Beurs) bent. Liever met de auto? Je rijdt hiervandaan zo de Maasboulevard op, dus binnen 5 minuten zit je op de A16.

Nieuwsgierig geworden?... Bel ons snel voor een afspraak!

### INDELING:

Begane grond: eigen entree aan de straat, hal, inpandige berging/trapkast (met aansluiting wasmachine). Moderne geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel en hangend toilet. De slaapkamer meet ca. 4.02 x 2.81/2.50m. In de hal is er een achterdeur naar de achtergelegen parkeergarage. Hier vind je niet alleen je eigen parkeerplaats, maar de meterkast en een praktische inbouwkast.

Eerste verdieping: riante woonkamer (totaal ca. 42m<sup>2</sup>) die zich prima laat indelen als zitkamer, woonkeuken en studeerhoek. Het vele glas en de vide geven deze ruimte nét dat beetje extra en laat de woonetage nog ruimer en lichter lijken dan dat deze al is.

De keuken is letterlijk het hart van het huis en voorzien van een rechte opstelling, met 5-pits gaskookplaat, recirculatiekap, heteluchtoven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Naast de keuken een praktische inbouwkast (met CV-opstelling). Aan de straatzijde is met een roomdivider een prettige werkplek gecreëerd.

Via de schuifpui aan de achterzijde kom je op het gezamenlijke dakterras, waarvan circa 15m<sup>2</sup> door de eigenaar van dit appartement gebruikt kan worden.



**BIJZONDERHEDEN:**

- gebruiksoppervlak: ca. 74m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 271m<sup>3</sup>;
- bouwjaar: 2006;
- de vraagprijs is inclusief parkeerplaats;
- het complex beschikt over een gemeenschappelijke (afgesloten) fietsenberging;
- gelegen op eigen grond;
- verwarming en warmwater middels HR-CV-Combiketel (Remeha, 2006);
- hardhouten kozijnwerk, geheel voorzien van HR-glas;
- energielabel A, dus laag energieverbruik en bij sommige banken zelfs rentekorting op je hypotheek!
- bijdrage aan de actieve VvE: € 79,51 (woning) respectievelijk € 18,87 (parkeerplaats) per maand;
- valt buiten het opkoopbeschermingsgebied;
- in de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen.

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	: € 400.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 271 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 74 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 15 m <sup>2</sup>
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

## Locatie

Struisenburgdwarstraat 185  
3063 BT 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

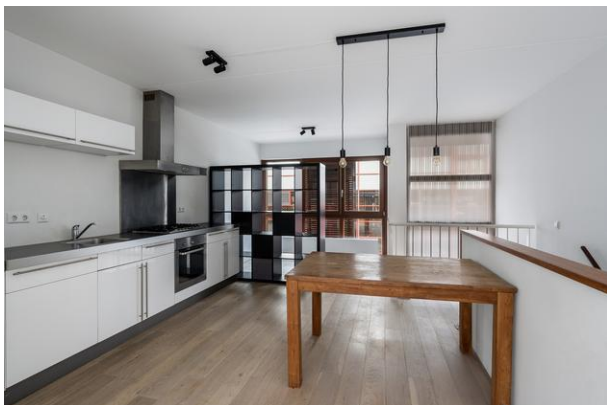


PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)



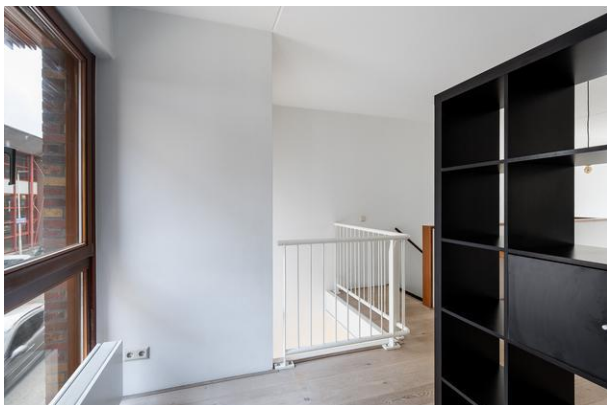


## Foto's





## 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



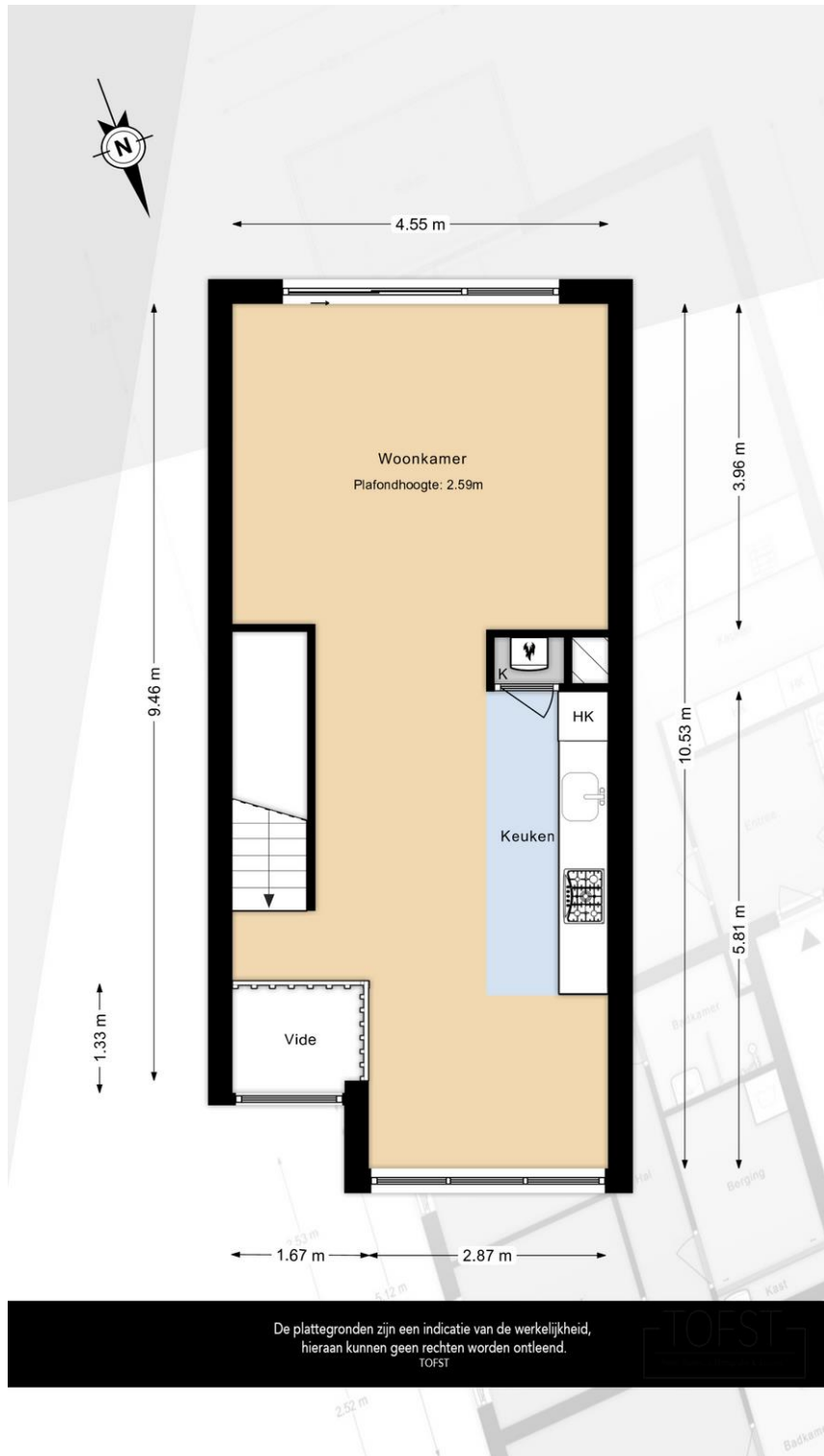
PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)







# 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)**

