



Nolensstraat 51 A, 3039 PN Rotterdam

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

**D&S Makelaardij B.V.
Land van Belofte 50
3111 NW, SCHIEDAM
Tel: 010 473 75 55
Fax: 010 204 50 50
E-mail: info@densmakelaars.nl
www.densmakelaars.nl**

Omschrijving

Unieke kans! Een prachtige en lichte benedenwoning met souterrain en een gigantische achtertuin en voortuin! Wonen in de stad, maar toch alle rust om je heen. Dat kan bij deze onlangs gerenoveerde woning aan de Nolensstraat, gelegen in de geliefde wijk Blijdorp.

De populaire wijk Blijdorp is een rustige groene buurt met in de directe omgeving verschillende hotspots en alle dagelijkse voorzieningen. Diverse speciaalzaken, supermarkten, horecagelegenheden en sportverenigingen waaronder een tennisbaan en een openbaar zwembad bevinden zich op korte afstand. Binnen enkele minuten fietsen is het centrum van Rotterdam te bereiken. De groene omgeving rondom het populaire Vroesenpark ligt tevens zeer nabij. Hier kan gesport, gewandeld en in de zomer zelfs gebarbecued worden. Het appartement is zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer (metro, Randstadsrail en Centraal Station). Uitvalswegen A13 en A20 liggen op enkele minuten autorijden.

Indeling

Begane grond

Afgesloten portiek met keurige brievenbussen- en bellentableau, waarna u toegang heeft tot het trappenhuis en de bergingen in de onderbouw.

Begane grond

Ruime zonnige voortuin van ca. 38m², entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van het appartement is een heerlijke ruime woonkamer met vrij uitzicht en moderne open keuken welke is voorzien van ingebouwde apparatuur: een elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en magnetron. 2 ruime slaapkamers waarvan 1 gelegen aan de voorzijde van de woning en de slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woningen heeft toegang tot het achtergelegen balkon en heerlijke ruime achtertuin van meer dan 46m².

Nette ruime moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en designradiator. Separaat modern toilet.

Souterrain:

Vanuit de hal op de begane grond is het souterrain te bereiken middels een vaste trap. Hier is een ruime kamer aanwezig voor extra opbergruimte of wellicht een extra slaapplek. De slaapkamer in het souterrain is ruim van formaat en door de ligging in het souterrain heerlijk koel!

Berging met opstelling CV, welke zowel via het trappenhuis (onderbouw) als de woning bereikbaar is,

Afmetingen

- Voor de afmetingen van de diverse vertrekken verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden

- geheel gerenoveerd 2023/2024;
- energielabel C;
- gelegen op eigen grond;
- verwarming & warm water middels C.V.-combiketel 2023;
- meterkast met 6 groepen + aardlekschakelaar en slimme meters;
- voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- achterzijde voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing;
- zeer actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 172,56 per maand; (2024)
- levering kan op korte termijn;
- niet-bewonersclausule van toepassing;
- opkoopbescherming van toepassing: <https://www.rotterdam.nl/opkoopbescherming>

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Doch aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee?

Kenmerken

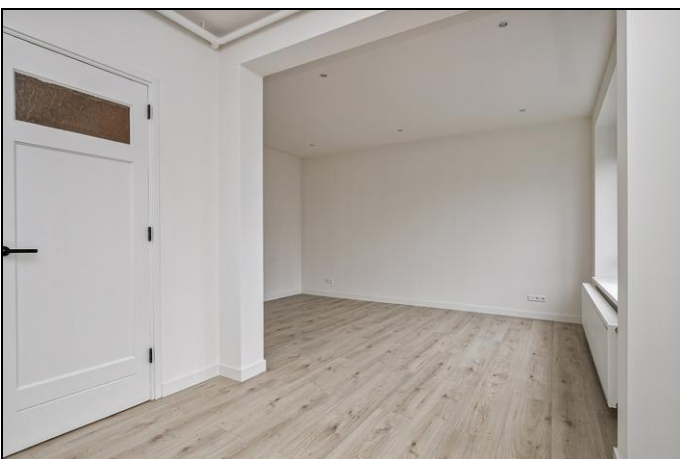
Vraagprijs	€ 525.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	284 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1947
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 46 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie
C.V.-ketel	Remeha 28k (Gas gestookt uit 2023, eigendom)

Locatie

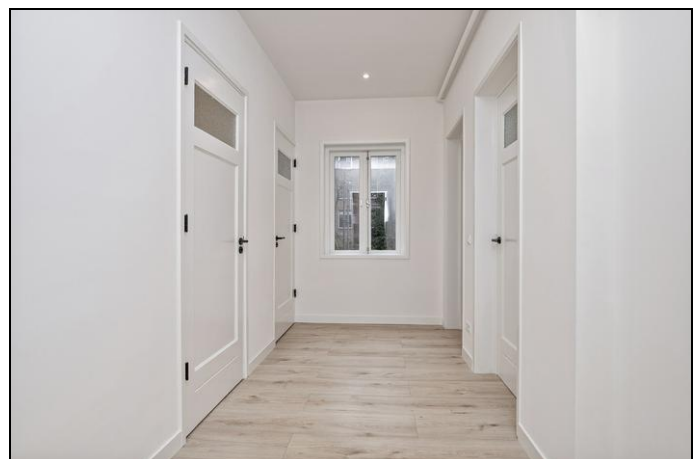
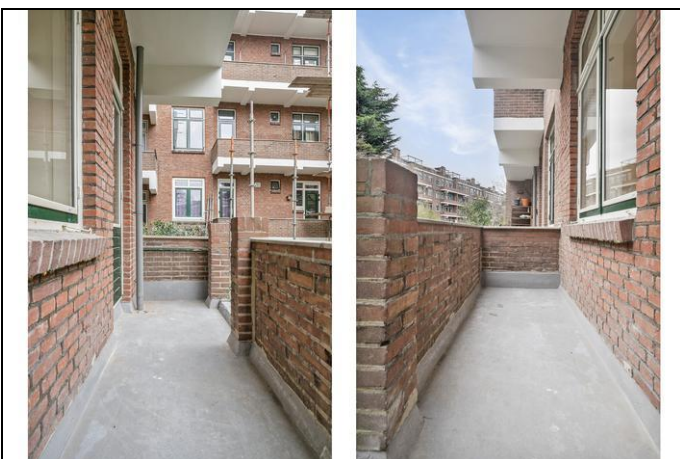
Nolensstraat 51 A
3039 PN ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



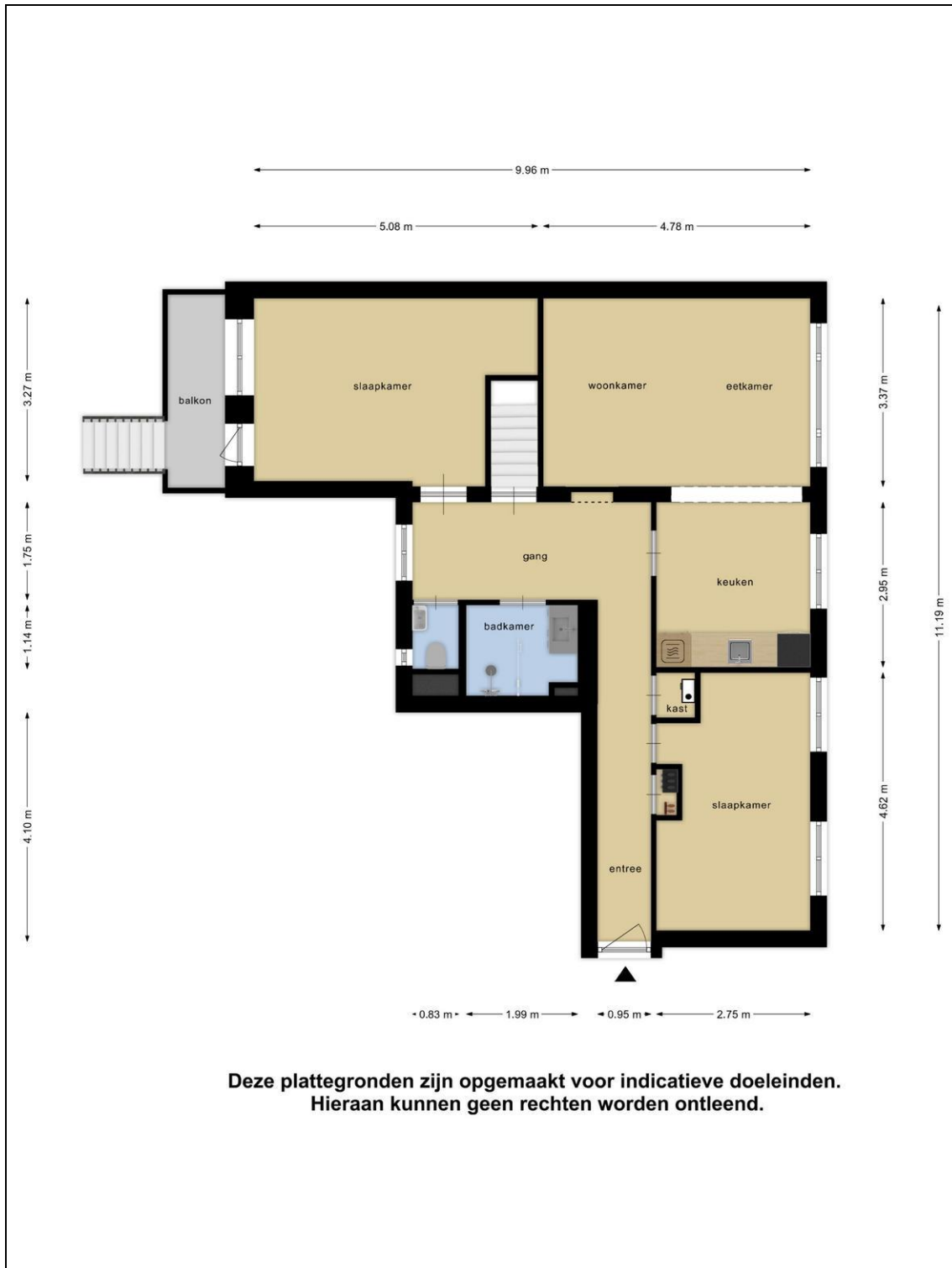
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Nolensstraat 51 A
Postcode / Plaats	3039 PN Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Sectie / Perceel	Z / 3965
Indexnummer	125
Soort	Volle eigendom

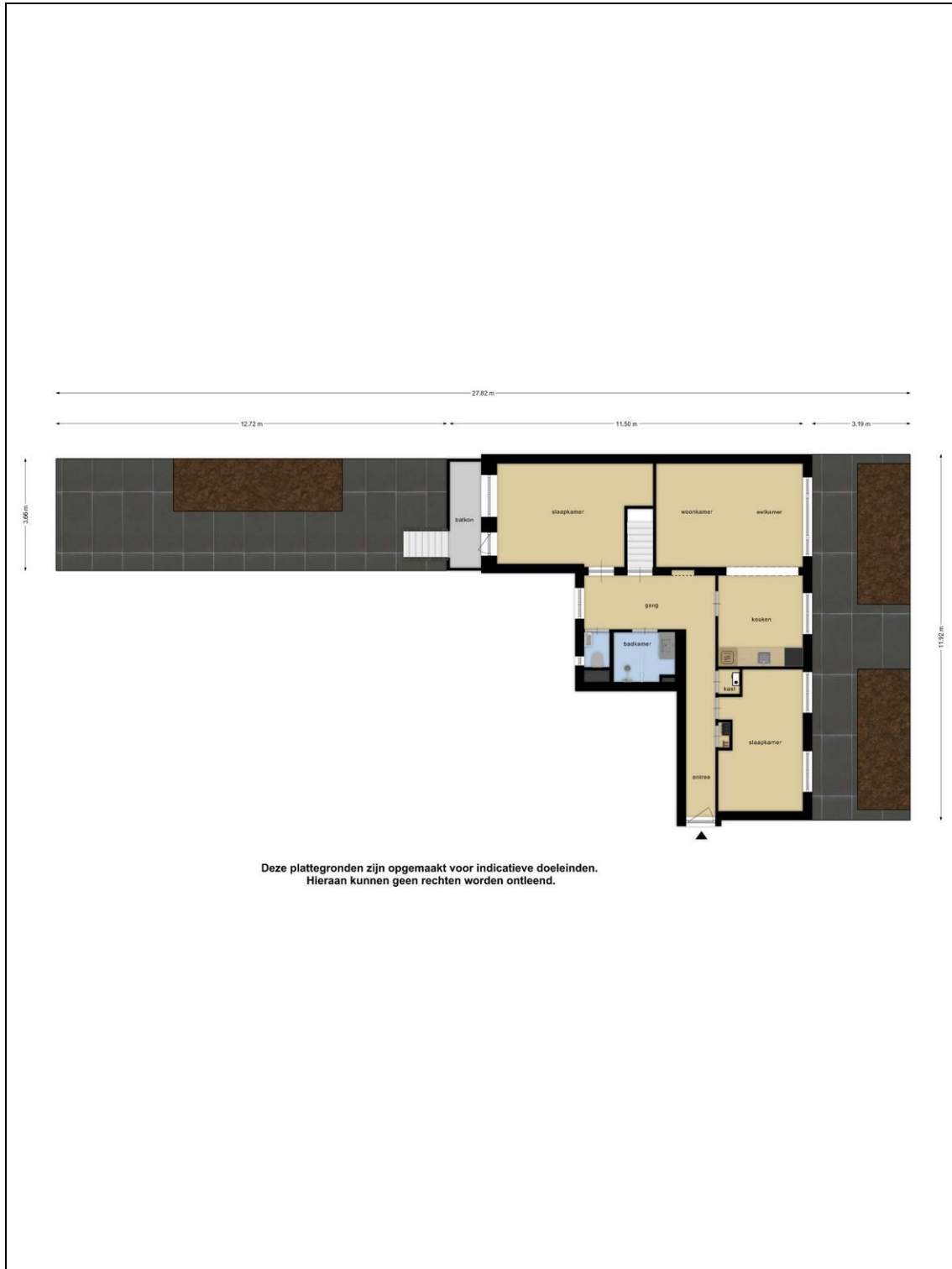
Kaart van het Kadaster



Plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond inclusief tuin



Plattegrond souterrain

