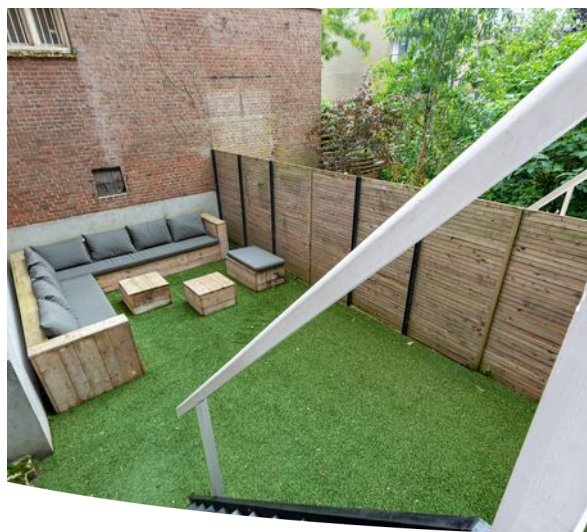




**zuidstad**  
makelaars



3036 GB ROTTERDAM

# 1E PIJNACKERSTRAAT 23 A



VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



104 m<sup>2</sup> wonen



3 slaapkamers



1902



1e woonlaag



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg.

## BOUWVORM

Soort Object	Dubbel benedenhuis
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1902
Soort Dak	Zadeldak met pannen

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	-
Inhoud	392 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2019

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

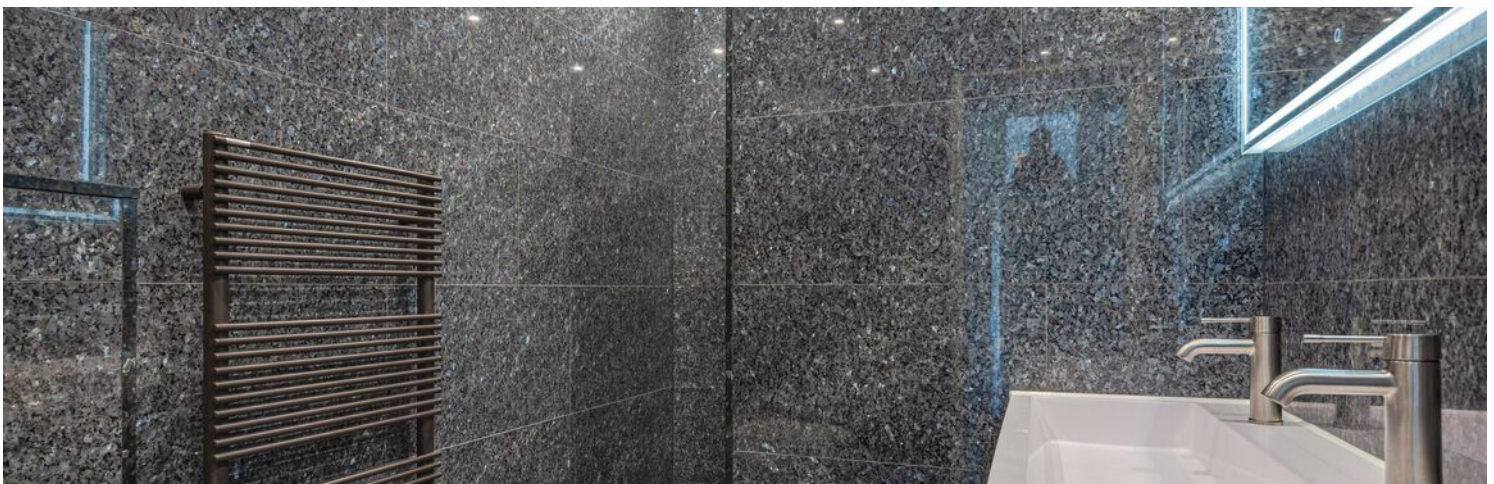
Kadastrale Aanduiding	Gemeente Rotterdam, sectie W, nr. 5829, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	-
Jaarlijkse Vergadering	-
Periodieke Bijdrage	-
Reservefonds Aanwezig	-
Onderhoudsplan	-
Opstalverzekering	-

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	38 m <sup>2</sup> (835 cm diep en 460 cm breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER 1E PIJNACKERSTRAAT 23 A



## AANTREKKELIJKE 2-LAAGSE BENEDENWONING MET ACHTERTUIN IN HET OUDE NOORDEN!

Gelegen aan de 1e Pijnackerstraat in het bruisende Oude-Noorden vind je deze karakteristieke woning. Dit herenhuis is gebouwd in 1902 en onlangs gerenoveerd. Het beschikt geheel over dubbele beglazing, hoge plafonds, grote raampartijen een moderne badkamer en maar liefst 3 slaapkamers. De vraagprijs is € 475.000,-- K.K.

Wij nemen je alvast mee in de woning. De woning met 104 m<sup>2</sup> woonoppervlakte is te betreden door de voordeur met daarachter een tochtportaal. In de hal welke is voorzien van vloerbedekking kun je rechts een ruime slaapkamer betreden of doorlopen naar de lange woonkamer met mooie hoge plafonds en openslaande deuren naar het balkonterras. Ook bevindt zich hier de open keuken met uitzicht op de achtertuin. Vanuit de hal betreedt u de zeer luxe badkamer welke is afgewerkt met natuursteen. Met de trap kunt je naar beneden waar je uitkomt in het souterrain met een apart toilet, bijkeuken, wasmachineaansluiting en opbergruimte. Ook bevinden zich hier nog 2 slaapkamers waarvan 1 erg ruim en toegang biedt tot de zonnige achtertuin (38 m<sup>2</sup>) waar u in alle rust heerlijk kunt genieten van de zon.

De ligging van het appartement is uitstekend te noemen. Het Oude Noorden heeft vele leuke winkeltjes, horecagelegenheden, het stadse leven op en rond het Pijnackerplein en dichtbij veel groen waaronder het Kralingse Bos of de Bergse Plassen. Alle denkbare voorzieningen zijn in de buurt aanwezig. Dichtbij station Noord, het centraal Station Rotterdam, uitvalswegen en openbaar vervoer. Tevens bevindt u zich binnen 10

minuten fietsen in het bruisende stadscentrum van Rotterdam.

Kortom: een fantastisch huis op een fijne locatie. Bel snel voor een afspraak! Welkom voor een bezichtiging!

### Indeling:

#### Begane grond.

- \* Woningentree; hal met tochtportaal en toegang tot de gang voorzien van vloerbedekking.
- \* Slaapkamer I voorzien van laminaat, grote raampartijen strakke afwerking.
- \* Woonkamer voorzien van laminaat, strakke wand- en plafondafwerking en grote raampartijen met openslaande deuren.
- \* Open keuken met hoekopstelling afgewerkt met zwarte betegeling en voorzien van: gaskookplaat, inbouw oven, koelkast en vrieskast, vaatwasmachine en schouw afzuigkap.
- \* Balkonterras op het westen is te betreden vanuit de keuken en woonkamer en biedt toegang tot de achtertuin.
- \* Luxe badkamer voorzien van natuursteen, ruime inloopdouche met regen- en handdouche. Verder is er een hangtoilet en wastafelmeubel met daarboven een wandspiegel voorzien van Ledverlichting.

**VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER 1E PIJNACKERSTRAAT 23 A



## **Souterrain:**

- \* Hal met bijkeuken opstelling voorzien van gootsteen, aanrecht en wasmachineaansluiting.
- \* Inpandige berging.
- \* Toiletruimte voorzien van witte betegeling met hangtoilet.
- \* Slaapkamer II voorzien van vloertegels en strakke wand- en plafondafwerking.
- \* Slaapkamer III is een grote ruimte voorzien van vloertegels, strakke wand- en plafondafwerking, afgesloten CV-ruimte en toegang tot de;
- \* Besloten achtertuin op het westen voorzien van kunstgras en lounge opstelling. Een heerlijk plekje om gezellig te toeven!

## **Algemeen:**

- \* Eigen grond.
- \* De woning is op de voordeur na geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2019)
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 104 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Achtertuin ca. 38 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 392 m<sup>3</sup>

Bijdrage V.v.E. : Niet actief.  
Bouwjaar woning : 1902  
Oplevering : In onderling overleg.

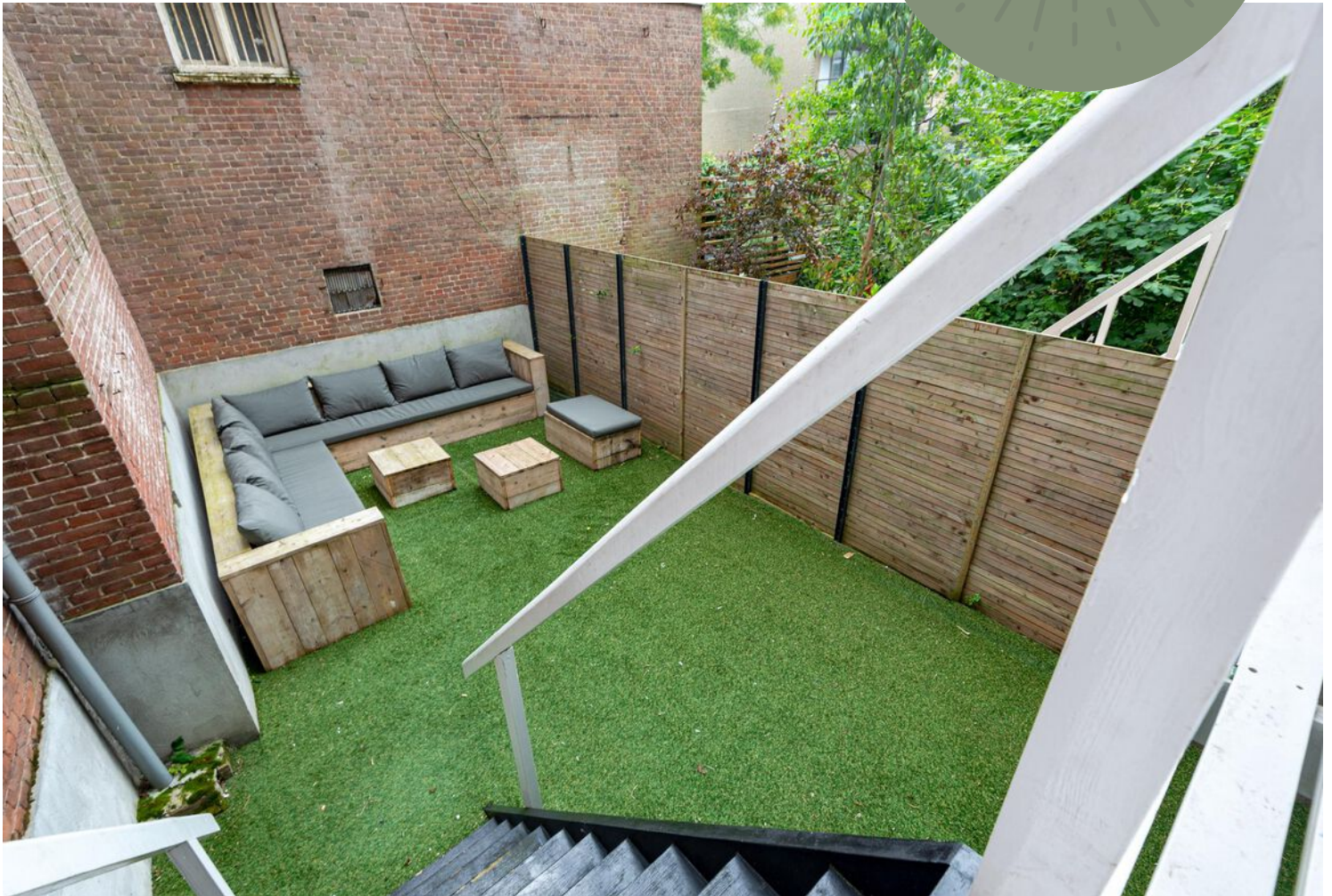




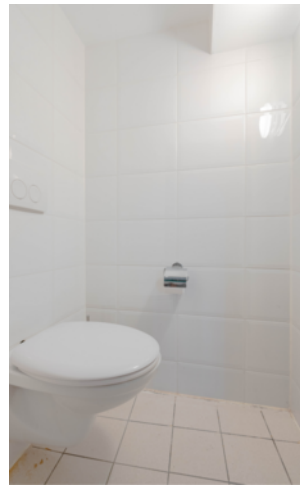




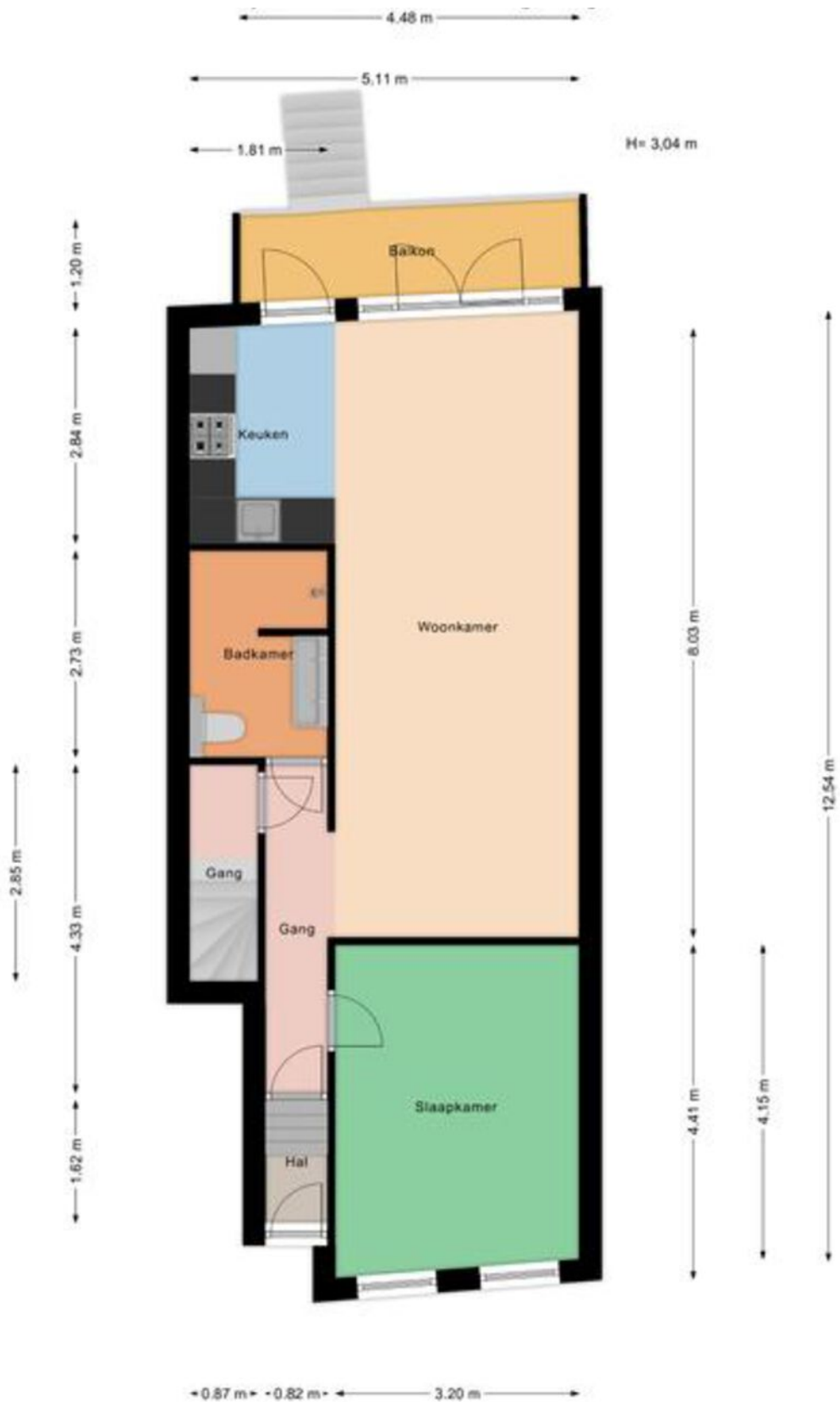
EEN HERLIJKE  
PLEK MET EEN  
LOUNGE  
OPSTELLING







# PLATTEGROND BEGANE GROND



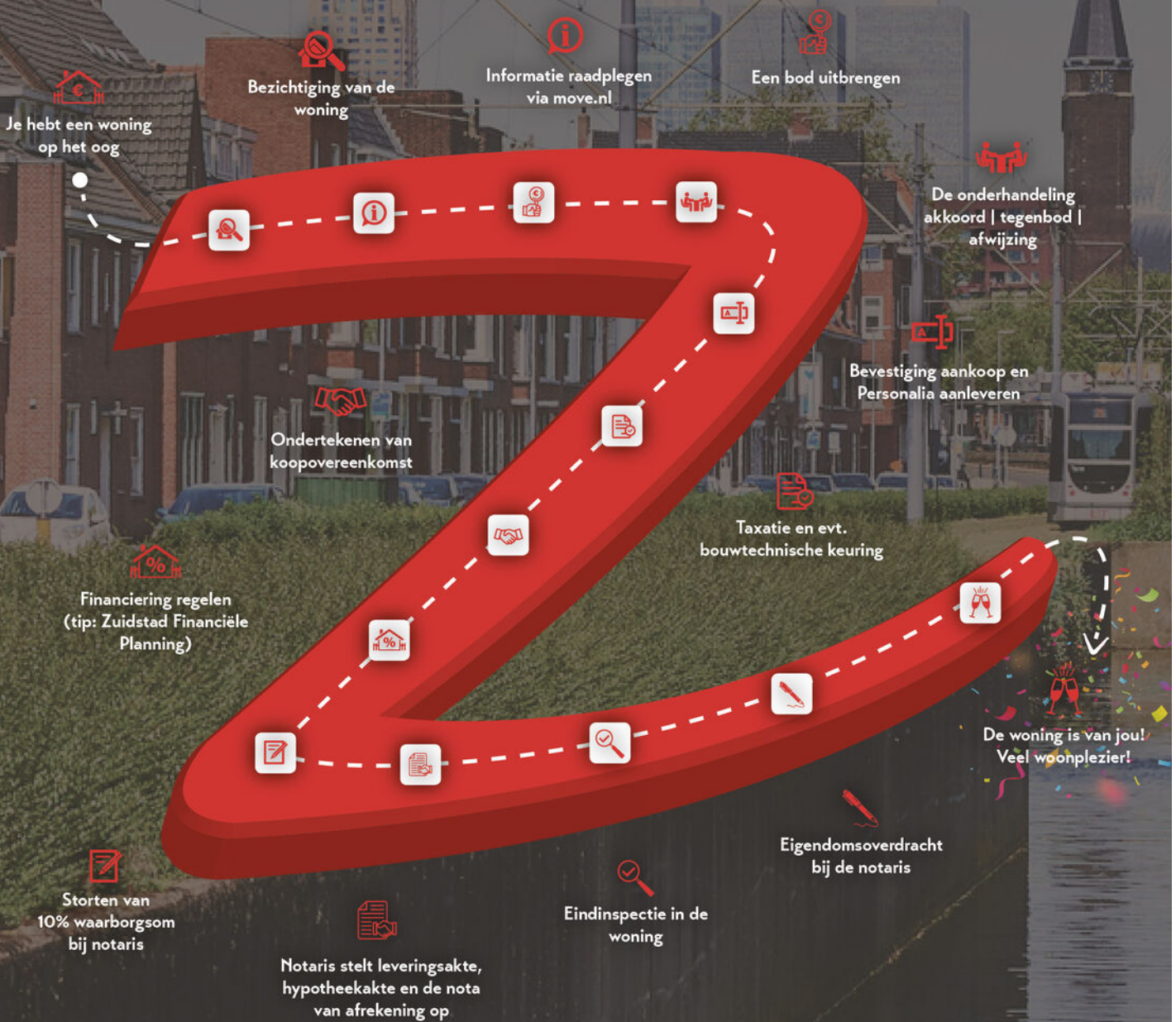
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND SOUTERRAIN



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

**Bel 010 210 22 40**  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning







KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

