

te koop



Admiraal de Ruyterweg 28 d
Rotterdam

Vraagprijs € 325.000 K.K.

BOS
Makelaardij

Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 325.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|----------------------------|
| Type object | Appartement, portiekwoning |
| Woonlaag | 3e woonlaag |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1954 |
| Dakbedekking | Bitumen |
| Type dak | Platdak |
| Keurmerken | Energie prestatie advies |
| Isolatievormen | Dubbel glas |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 73,18 m ² |
| Inhoud | 246 m ³ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 3,8 m ² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 4,26 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|--------------------------|
| Aantal bouwlagen | 1 |
| Aantal kamers | 2 (waarvan 1 slaapkamer) |
| Aantal badkamers | 1 |
| Aantal balkons | 2 |

Locatie

| | |
|---------|---|
| Ligging | Aan drukke weg In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht |
|---------|---|

Energieverbruik

| | |
|---------------|---|
| Energie label | B |
|---------------|---|

Kenmerken

CV ketel

| | |
|------------|----------|
| CV ketel | HR 107 |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2017 |
| Combiketel | Ja |
| Eigendom | Eigendom |

Uitrusting

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Warm water | CV-ketel |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming |
| Heeft een balkon | Ja |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
| Heeft schuur/berging | Ja |
| Heeft zonwering | Ja |

Vereniging van Eigenaren

| | |
|---------------------------|----|
| Ingeschreven bij de KvK | Ja |
| Jaarlijkse vergadering | Ja |
| Periodieke bijdrage | Ja |
| Reservefonds | Ja |
| Meer jaren onderhoudsplan | Ja |
| Opstal verzekering | Ja |

Kadastrale gegevens

| | |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
| Eigendom | Eigen grond |



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
73.18m²

PERCEELOPPERVLAKTE

INHOUD
245.62m³

AANTAL SLAAPKAMERS
1

BOUWJAAR
1954

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

INSTAPKLAAR!

In het bruisende hart van Rotterdam, gelegen in de gewilde wijk Rubroek in het centrum van Rotterdam, bevindt zich dit volledig gemoderniseerde tweekamer appartement. Het wordt te koop aangeboden met of zonder meubilair. Dit luxe en charmante appartement is gelegen op eigen grond, heeft een woonoppervlak van maar liefst ca.74 vierkante meter en is in 2017 volledig gerenoveerd, met als resultaat een prachtig lichte en zeer ruime woonkamer, voorzien van een open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, een gerenoveerde badkamer en ruime slaapkamer. Bovendien zijn er twee balkons, een zeer royale hal, een aparte berging naast de voordeur en een ruime kelderbox.

Dit appartement straalt luxe en charme uit. Het interieur is met zorg samengesteld, met oog voor detail en design. De moderne klassieke stijl creëert een warme en tegelijkertijd eigentijdse sfeer. De ruime woonkamer is de ideale plek om te ontspannen na een lange dag werken, terwijl de luxe keuken je inspireert om de heerlijkste maaltijden te bereiden.

Het is volledig gerenoveerd en klaar om in te trekken. Alles is tot in de puntjes verzorgd, van de strak afgewerkte vloeren tot de moderne badkamer. Je hoeft alleen nog maar je persoonlijke touch toe te voegen en je kunt genieten van je nieuwe thuis.

En natuurlijk kan je hier genieten van de voordelen van het stadsleven aan de rand van het centrum, te midden van de bedrijvigheid van de wijk Stadsdriehoek, met bekende straten als de Meent en de Pannekoekstraat.

Uiteraard is ook de rest van het centrum eenvoudig te bereiken, evenals het openbaar vervoer (tram voor de deur en slechts 8 min fietsen naar het Centraal station, de Blaak markt/Markthal is maar 5 min lopen. Of je nu een vers croissantje wilt halen op de hoek, de biologische producten specialist in de Groene Passage wilt bezoeken of op het terras bij de Gele Kanarie wilt genieten van de avondzon en een speciaal biertje, alles is op loopafstand.

Duurzaamheid is een belangrijk aspect bij het zoeken naar een woning. Dit appartement heeft een energielabel B, wat betekent dat het goed geïsoleerd is en daardoor energiezuinig. Dit zorgt niet alleen voor lagere energiekosten, maar draagt ook bij aan een beter milieu.

INDELING:

Bij binnenkomst via het portiek, bevindt het appartement zich op de vierde verdieping.

Allereerst valt de ruimtelijkheid van de hal op, die zelfs voldoende plaats biedt voor een royale garderobekast. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar, inclusief het toilet.

De woonkamer, met zijn royale afmetingen en grote raampartijen, biedt een lichte en ruime omgeving om te ontspannen of te werken.

De open keuken, in 2017 gerenoveerd, is voorzien van een prachtig donker marmeren aanrechtblad, nieuwe inbouwapparatuur, grote koel/vrieskast, oven en vaatwasser. Dit nodigt uit om gasten te ontvangen en heerlijk te

OMSCHRIJVING

dineren. Vanuit hier heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde, waar je in alle rust een koffie kunt doen aan de bar en van de ochtend/middag zon kunt genieten. (Zuid/West).

De volledig betegelde badkamer is bijzonder ruim en in 2017 volledig gemoderniseerd met een inloofdouche, wastafelmeubel met verwarmde spiegel, aparte opbergkast, aansluitingen voor witgoed, een design radiator en openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde (Noord/West). Geniet hier van het uitzicht en de middag/avondzon.

Aan de achterzijde van het appartement tref je de ruime slaapkamer aan.

Woning is eventueel inclusief meubilair beschikbaar. Ben je net begonnen aan je carrière of volg je nog een van de vele opleidingen die Rotterdam te bieden heeft? Dan zou dit appartement wellicht de perfecte match voor jou kunnen zijn! Het wordt namelijk eventueel aangeboden inclusief meubilair, zodat je direct kunt intrekken zonder uitgebreide verhuizingen door de stad. Bovendien biedt deze optie extra flexibiliteit, wat dit appartement ook aantrekkelijk maakt voor expats, vakantiegangers en als pied-à-terre.

Kortom, ben je op zoek naar een instapklaar modern appartement met voldoende woonoppervlak, een bruisende omgeving, maar toch rust, comfort en een centrale ligging? Dan is dit jouw droomwoning en wil je deze kans niet missen! Neem nu contact op om een bezichtiging te regelen.

NOTE verkoper: Na 5 jaar, moet ik de moeilijke beslissing nemen om mijn appartement in Rotterdam te verlaten. Ik heb zo genoten, maar met een nieuwe baan is het goed om een volgende stap te maken. Het appartement heeft een perfecte ligging, binnen een paar minuten lopen sta je op de Blaak met de wekelijkse markt, of op Noordermarkt. In het appartement kon ik ook goed genieten van de zon, in de ochtend en middag op het balkon aan de achterzijde bij de keuken met uitzicht op het binnenhof in alle stilte en in de middag tot laat in de avond aan de voorkant met de levendige omgeving.

Ik heb vele leuke etentjes kunnen geven en doordat de keuken in directe verbinding met de eettafel staat voelt iedereen dichtbij. Verder is de inloofdouche en verwarmde spiegel een heerlijk luxe voor een badkamer. Ondanks dat het appartement in het centrum ligt, heb ik altijd heerlijk kunnen slapen omdat de slaapkamer aan de achterzijde ligt aan een rustig hofje.

Bijzonderheden:

Overig:

- Bouwjaar 1954 en gerenoveerd in 2017 (foto's aanwezig)
- Gebruiksoppervlakte NEN2580: 73,18m²
- Energielabel B
- Eigen grond
- Berging op de verdieping naast de eigen voordeur en ruime kelderbox (4.26m²)
- 2 balkons

Omschrijving

- Verwarming via combiketel (2017)
 - VvE-bijdrage ca. € 162,00 per maand
 - Op dit appartement zijn, vanwege ligging en WOZ-waarde, de regels van de Rotterdamse Opkoopbescherming van toepassing
 - Oplevering kan per direct plaatsvinden
- Vraagprijs/bieding vanaf: €325.000 k.k.

Zie voor alle afmetingen de plattegrond en het meetrapport.

Verkoopcondities:

- Biedingen verlopen via Bos Makelaardij/eerlijkbidden
- Deze woning is beschikbaar voor verkoop met een aantrekkelijke minimum biedprijs; €325.000
- Oplevering in overleg, korte termijn mogelijk;
- Notaris keuze aan koper
- Ongeacht het bouwjaar en de staat van onderhoud zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Wij hebben deze informatie, zoals u van ons mag verwachten, met veel zorg samengesteld. Toch komt het in uitzonderlijke gevallen voor dat blijkt dat de informatie niet volledig is. Daarom aanvaarden wij, als verkopend makelaar, geen aansprakelijkheid voor de juistheid en/of volledigheid ervan. Wat betekent dat er geen rechten ontleend kunnen worden aan de vermelde gegevens. We verstrekken u deze informatie om u uit te nodigen voor het plannen van een bezichtiging en het doen van een bod onder voorbehoud en gunning.

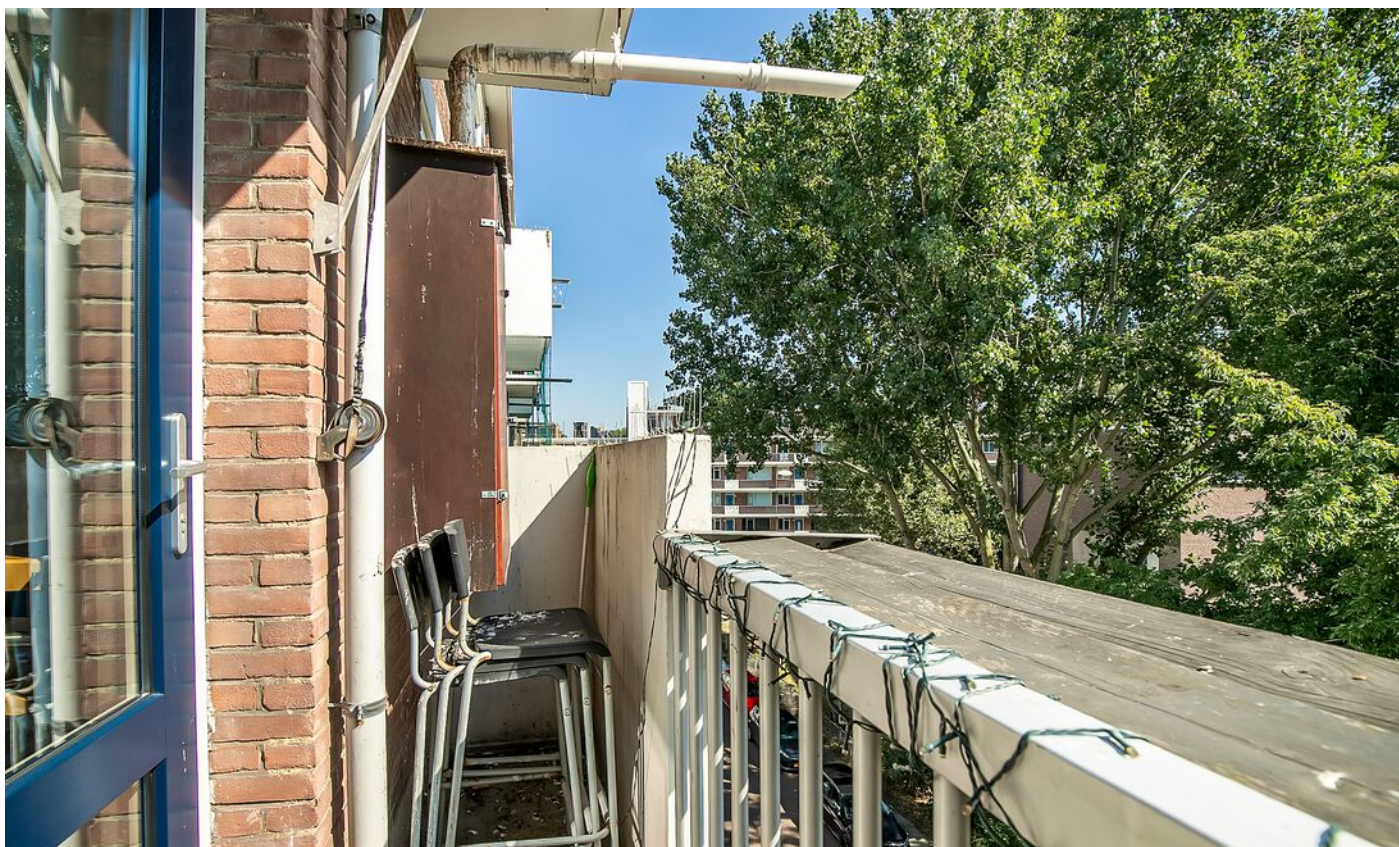
Toelichtingsclausule NEN2580 De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld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

Ben jij op zoek naar een luxe en charmant appartement op een toplocatie in Rotterdam? Aarzel dan niet en maak snel een afspraak om dit geweldige appartement aan de Admiraal de Ruyterweg 28-d te bezichtigen. Neem contact met ons op en wij laten je graag alles zien!

Wij handelen alle bezichtigingsaanvragen af op volgorde van binnenkomst via Funda. Daarom adviseren wij u om bij interesse direct via Funda een aanvraag voor een bezichtiging te doen.

BOS Makelaardij is de VBO-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van deze woning. Vraag uw aankoopmakelaar om mee te gaan bij uw bezichtiging, want voor een tweede bezichtiging is door de huidige vraagdruk vaak geen mogelijkheid.

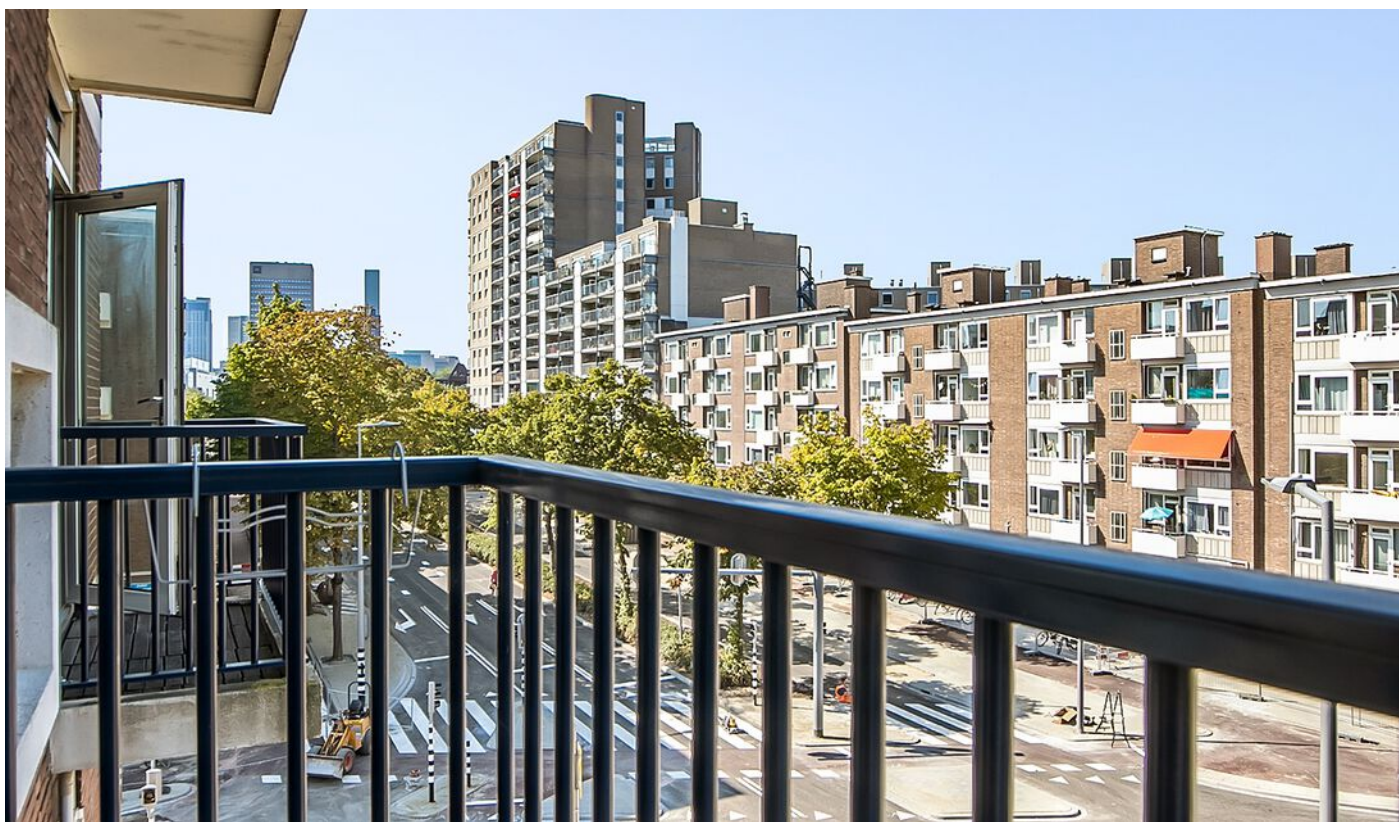


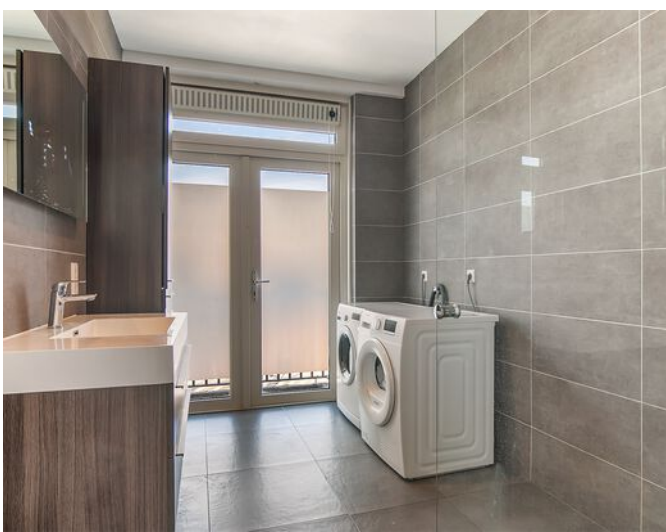










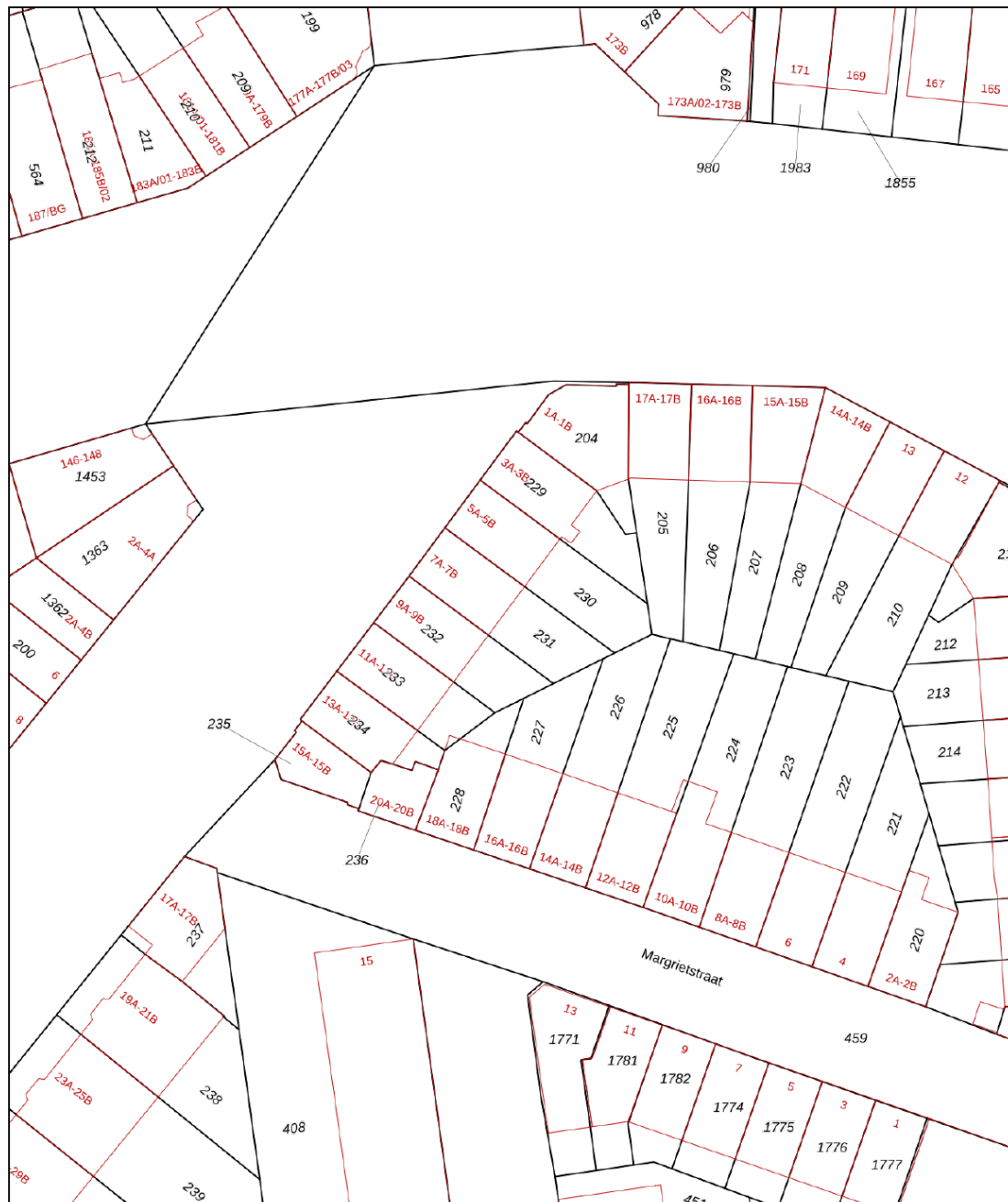




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenlaan 7A Rotter



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

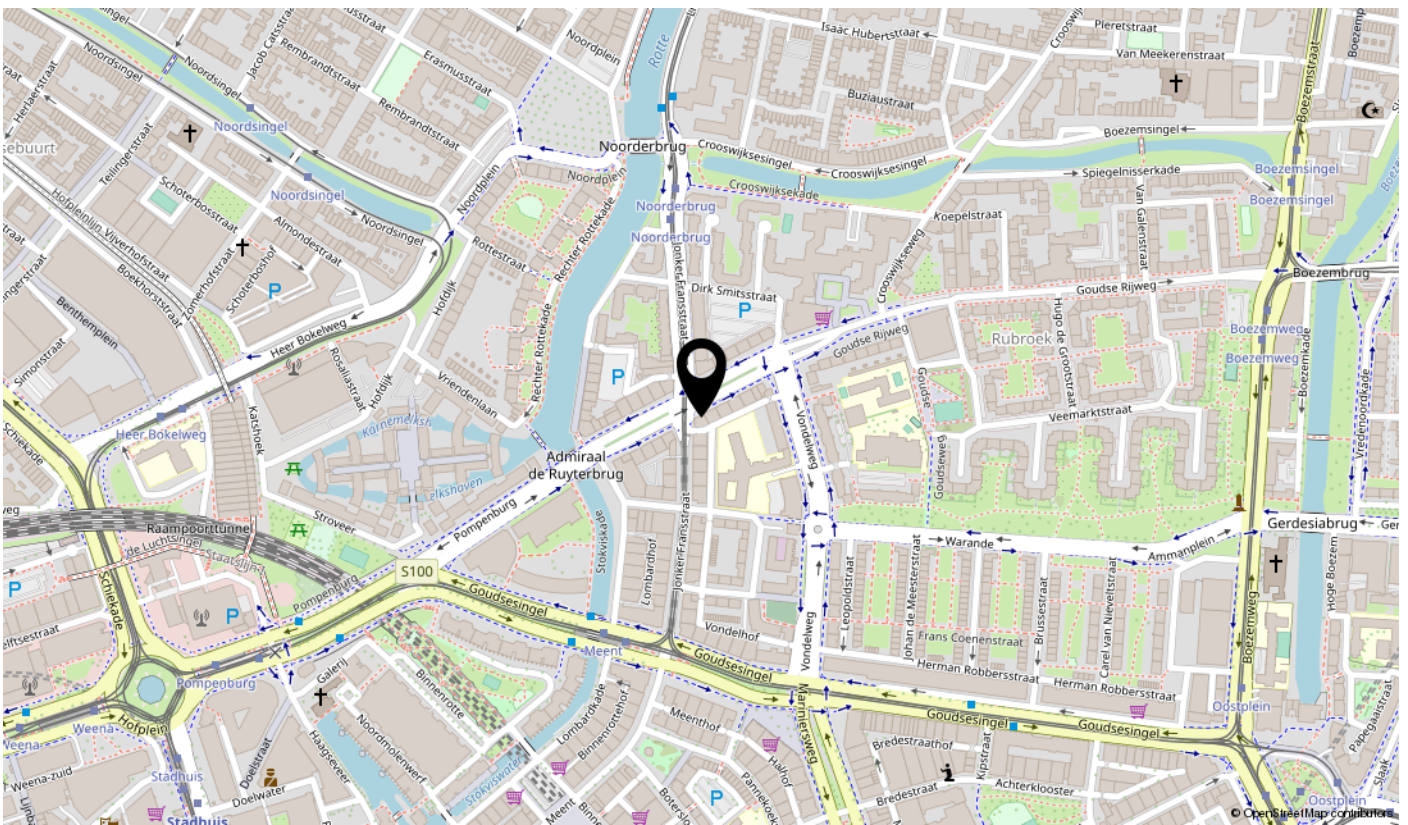
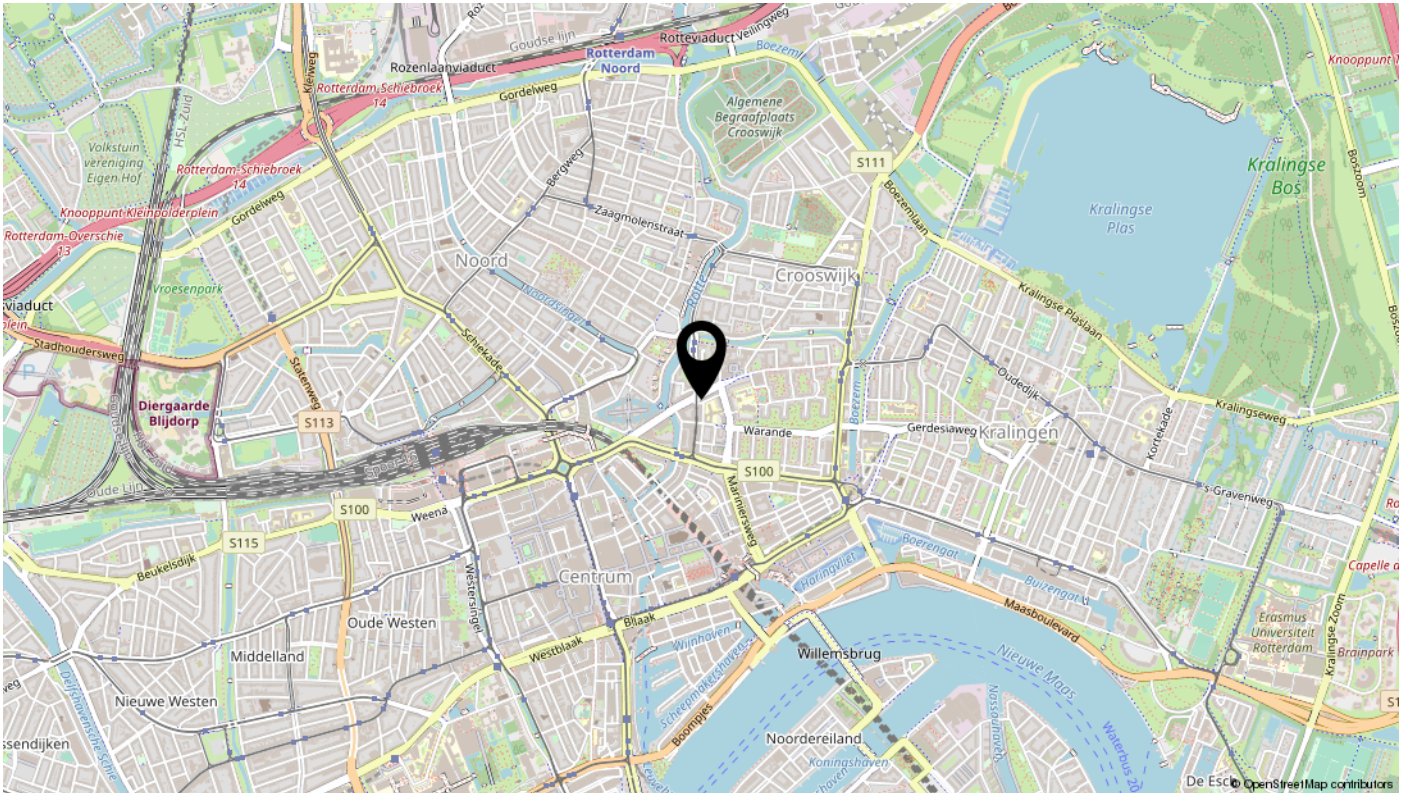
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Hillegersberg
Sectie H
Perceel 231

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie







**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

interesse

in deze mooie woning?



BOS
Makelaardij



Description

READY TO MOVE IN!

In the vibrant heart of Rotterdam, located in the sought-after district Rubroek; in the center of Rotterdam, you will find this fully modernized two-bedroom apartment. It is offered for sale with or without furniture.

This luxurious and charming apartment is located on private land, has a living area of no less than 74 square meters and was completely renovated in 2017. Resulting in a beautifully bright and very spacious living room, an open kitchen equipped with high-quality appliances, a renovated bathroom and spacious bedroom. In addition, there are two balconies, a very generous hallway, a separate storage room next to the front door and a spacious basement storage.

This apartment exudes luxury and charm. The interior is composed with care, attention to detail and design. The modern classic style creates a warm yet contemporary atmosphere. The spacious living room is the ideal place to relax after a long day at work, while the luxurious kitchen will inspire you to prepare the most delicious meals.

It is completely renovated and ready to move in. Everything has been taken care of; down to the last detail, from the cleanly finished floors to the modern bathroom. All you have to do is add your personal touch and you can enjoy your new home.

And of course here you can enjoy the benefits of city life on the edge of the center, amid the bustle of the Stadsdriehoek district, with well-known streets like the Meent and Pannekoekstraat.

Of course the rest of the center is also easy to reach, as well as public transport (Tram in front of the door and only an 8 min cycle to Central Station, the Blaak market/Markthal is only a 5 min walk). Whether you want to get a fresh croissant on the corner, visit the organic produce specialist in the Groene Passage or enjoy the evening sun and a special beer on the terrace at the Gele Kanarie, everything is within walking distance.

Sustainability is an important aspect when looking for a home. This apartment has an energy label B, which means it is well insulated and therefore energy efficient. This not only reduces energy costs, but also contributes to a better environment.

LAYOUT:

Upon entering the building, the apartment is located on the fourth floor.

First of all, the spaciousness of the hall stands out, which even offers enough space for a generous closet. From the hall all the rooms are accessible, including the toilet.

The living room, with its generous dimensions and large windows, offers a bright and spacious environment for relaxing or working.

The living room, with its generous dimensions and large windows, offers a bright and spacious environment for relaxing or working.

The open kitchen, renovated in 2017, is equipped with a beautiful dark marble countertop, new appliances, large fridge/freezer, oven and dishwasher invites you to receive guests and enjoy fine dining. From here you have access to the rear balcony, where you can have a coffee at the bar in peace and enjoy the morning/afternoon sun. (South/West).

The fully tiled bathroom is particularly spacious and completely renovated in 2017 with a walk-in shower, washbasin cabinet with heated mirror, separate storage cabinet, connections for a washer/dryer, a design radiator and French doors to the front balcony (North/West). Enjoy the view and the afternoon/evening sun.

At the rear of the apartment you will find the spacious bedroom.

Property is available including furniture. Have you just started your career or are you still following one of the many courses Rotterdam has to offer? Then this apartment might be the perfect match for you! It is offered including furniture, so you can move in immediately without having to move around the city. Moreover, this option offers extra flexibility, which also makes this apartment attractive for expats, holidaymakers and as a pied-à-terre.

In short, are you looking for a turnkey modern apartment with plenty of living space, a vibrant environment, but still tranquility, comfort and a central location? Then this is your dream home and you do not want to miss this opportunity! Contact us now to arrange a viewing.

NOTE seller: After 5 years, I have to make the difficult decision to leave my apartment in Rotterdam. I have enjoyed it so much, but with a new job it is good to make a next step. The apartment has a perfect location, within a few minutes walk you are at Blaak with the weekly market, or at Noordermarkt. In the apartment I could also enjoy the sun a lot. In the morning and afternoon on the balcony at the back by the kitchen overlooking the courtyard in complete silence and in the afternoon until late in the evening on the front with the lively environment.

I have been able to host many nice dinner parties and because the kitchen is in direct connection with the dining table, everyone feels close. Furthermore, the walk-in shower and heated mirror is a wonderful luxury for a bathroom. Even though the apartment is in the center, I have always been able to sleep well because the bedroom is at the back on a quiet courtyard..

Particulars:

- Built in 1954 and renovated in 2017 (photos available)
 - Usable area NEN2580: 73,18m²
 - Energy label B
 - Own ground
 - Storage room on the floor next to own front door and spacious basement box (4.26m²)
 - 2 balconies
 - Heating via combi boiler (2017)
 - VvE contribution approx. € 162,00 per month
 - Due to location and WOZ-value, the rules of the Rotterdam Opkoopbescherming apply to this flat
 - Delivery can take place immediately
- Asking price/offer from: €325,000 k.k.

See floor plan and measurement report for all dimensions.

Are you looking for a luxurious and charming flat in a prime location in Rotterdam? Then do not hesitate and make an appointment to view this great flat at Admiraal de Ruyterweg 28-d. Contact us and we will be happy to show you around!

We handle all viewing requests in order of entry via Funda. Therefore, if you are interested, we advise you to request a viewing directly via Funda.

Conditions of sale:

- Bids are via Bos Makelaardij/eerlijkbidden
- This property is available for sale with an attractive minimum offer price €325.000
- Delivery in consultation, short term possible;
- Notary of choice for buyer

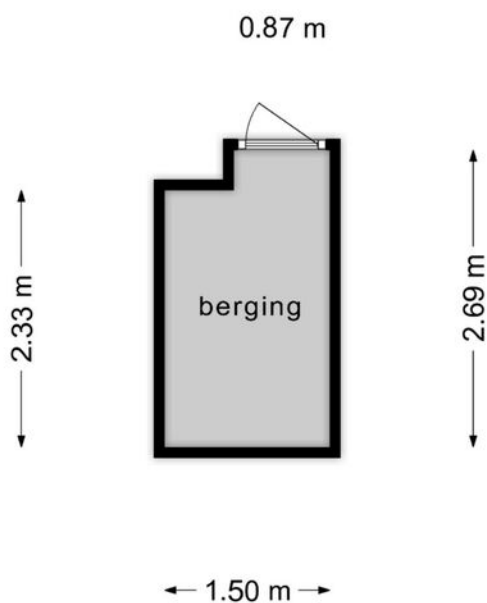
Regardless of the year of construction and state of repair, an age clause will be included.

As you may expect from us, we have compiled this information with great care. However, in exceptional cases, the information may not be complete. Therefore, as selling broker, we accept no liability for its accuracy and/or completeness. Which means that no rights can be derived from the information provided. We provide you with this information to invite you to schedule a viewing and make an offer subject to reservation and award.

Explanatory clause NEN2580 The Measuring Instruction is based on the NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more uniform way of measuring to give an indication of the usable area. The measurement instruction does not completely rule out differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in carrying out the measurement.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**