

# te koop



**Bruijnstraat 68, 3026 RB**

**Rotterdam**

**Vraagprijs € 495.000 K.K. incl. garage**

**BOS**  
**Makelaardij**

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Servicekosten	€ 261,69
Gas	€ 200,-
Water	€ 31,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, maisonnette, wonen overig
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	122,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	433 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten

# Kenmerken

Staat	Normaal
<b>Energieverbruik</b>	
Energietabel	A
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Remeha Calenta 40C Ace CW5 34 KW
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Parkeerkelder
Heeft een open haard	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja
<b>Vereniging van Eigenaren</b>	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	

# Kenmerken

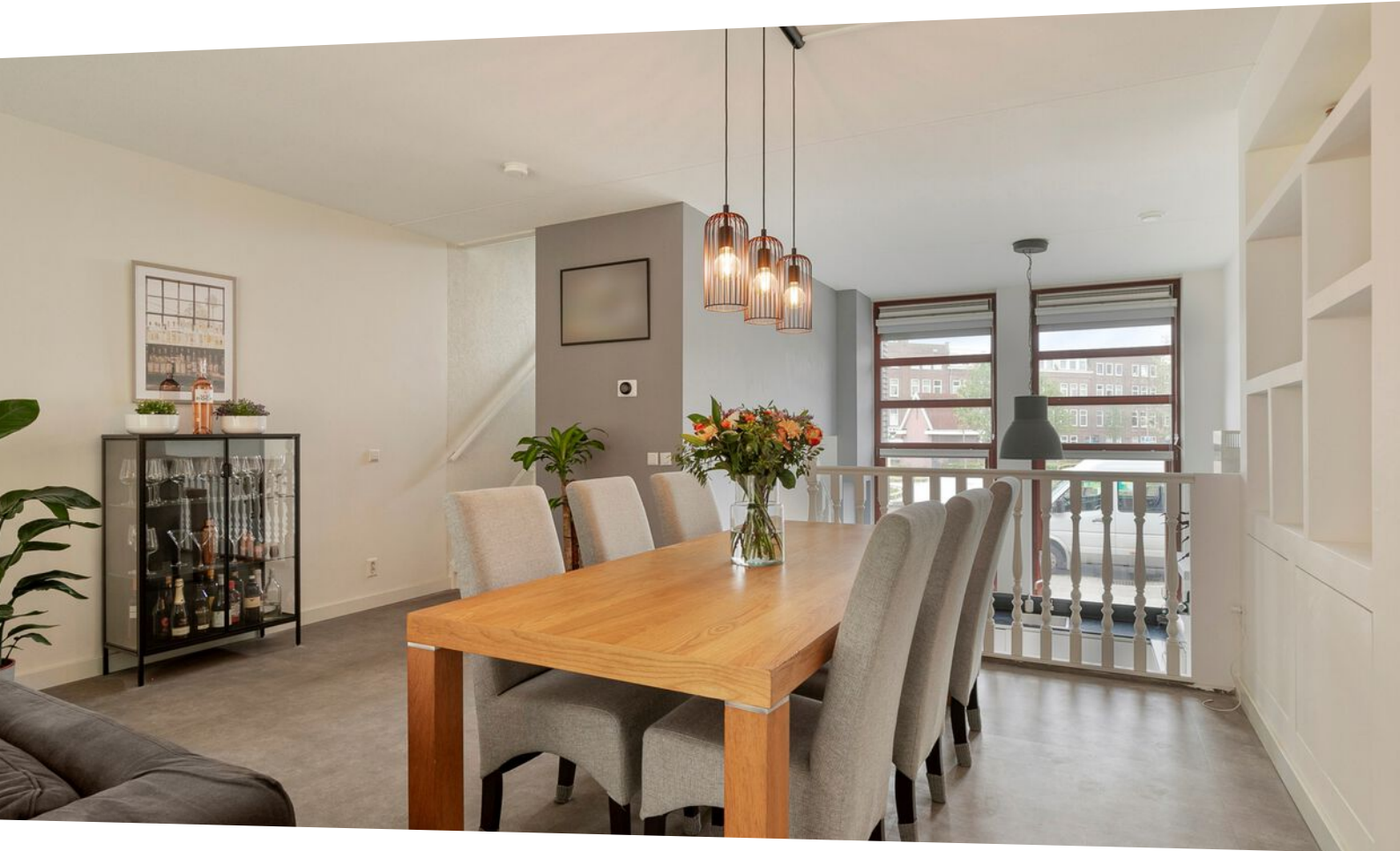
Eigendom

Eigen grond













# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**122.30m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

INHOUD  
**433.15m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**2008**

ENERGIELABEL  
**A**



# Omschrijving

## Uniek Woonplezier in Historisch Delfshaven

Welkom in deze fantastische splitlevel woning vol charme en verborgen hoekjes. Hier voel je je direct thuis! Met 3 ruime slaapkamers, een heerlijke daktuin, en veel lichtinval is dit een plek waar je elke dag opnieuw van geniet.

## Perfekte Ligging

Gelegen in het steeds populairder wordende Historisch Delfshaven, direct aan het gezellige, recent vernieuwde Driehoekspark. Een ideale plek voor kinderen om buiten te spelen. Hier woon je te midden van gezellige restaurants en kroegen, en doe je je boodschappen bij de nabijgelegen Albert Heijn (op 5 minuten lopen), Jumbo of Dirk. Met tram en metro om de hoek en snelle toegang tot de snelweg is de bereikbaarheid perfect.

## Het Appartement

**Begane Grond:** Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, toilet (2022) en inpandige berging. De open keuken, voorzien van grote ramen van bijna 3 meter hoog, is een waar lichtparadijs. In 2015 is de keuken opnieuw compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis, koelkast, vriezer, magnetron, oven, vaatwasser en veel kastruimte, zo biedt deze keuken alles wat je nodig hebt. De hoogte van ruim 4 meter geeft een ruimtelijk gevoel en uitzicht op het plein, ideaal voor als de kinderen buiten spelen.

**Woonkamer:** Via een halve trap bereik je de lichte woonkamer van ca. 40 m<sup>2</sup>. De ruimte is dankzij de breedte van 5,44 meter perfect in te delen met een gezellige zithoek en eethoek.

De prachtige cinewall met aansluitingen voor TV en internet, indirecte verlichting met Hue, Google Nest, en de sfeerhaard (Toronto) maken het plaatje compleet

Via openslaande deuren loop je zo de daktuin van ruim 48 m<sup>2</sup> op, perfect voor een ontbijt in de ochtendzon of een avondje ontspannen.

**Werkruimte:** Een halve verdieping hoger vind je een fijne werkruimte met prachtig uitzicht over het plein. De perfecte plek om rustig te werken of te hobby-en.

**Slaapverdieping:** Nog een halve trap hoger bereik je de overloop, groot genoeg voor een extra kast. Hier vind je drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is 15 m<sup>2</sup> en beschikt over een ruime bergkast van 3 m<sup>2</sup>. De twee slaapkamers aan de achterzijde, beide ca. 11 m<sup>2</sup>, laten je wakker worden met de ochtendzon. De verdieping is voorzien van een prachtige massief houten parketvloer.

**Badkamer:** De luxe badkamer (volledig vernieuwd in 2022) heeft een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel, grote spiegel met sfeervolle verlichting en verwarming en het tweede toilet. Daarnaast is er een ruimte met CV-ketel (2021), mechanische ventilatie en aansluitingen voor wasmachine en droger.

# Omschrijving/2

## Extra's

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een pvc vloer (plak), terwijl de slaapverdieping is afgewerkt met een massieve parketvloer. Keuken en woonkamer zijn gestuukt en recent geleverd, de bovenverdieping heeft granol. De woning heeft een A-label voor energie-efficiëntie. Bovendien parkeer je je auto op je eigen plek in de parkeergarage en heb je een separate berging van ca. 7 m<sup>2</sup>.

Precies wat je zoekt? Laat snel van je horen, want wij zijn ervan overtuigd dat deze woning snel een nieuwe enthousiaste eigenaar zal vinden!

## Bijzonderheden

- Bouwjaar 2008
- Woonoppervlakte circa 122 m<sup>2</sup>
- Riante daktuin van 48 m<sup>2</sup>
- Externe berging van 7 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Eigen grond
- Verwarming en warmwater middels cv-combiketel (2021)
- Keuken 2015
- PVC vloer, toilet en badkamer (2022)
- Parkeren doe je op je eigen parkeerplaats in de garage
- Goed functionerende en actieve VvE
- VvE bijdrage: € 261,69 per maand
- Oplevering in overleg
- Vraagprijs: € 495.000 kosten koper, inclusief garageplaats

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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

# Speciale note van de eigenaar

Met pijn in ons hart verlaten we ons thuis, waar we de afgelopen tien jaar met veel plezier, geluk en liefde hebben gewoond. De eerste keer dat ik hier binnenkwam, was ik meteen onder de indruk van dit mooie en bijzondere huis. Helaas past dit mooie huis niet meer bij onze huidige situatie.

Nu de kinderen ouder worden, willen we graag een huis waar iedereen zijn eigen ruimte en kamer heeft. Zowel het centrum van Rotterdam als de scholen zijn op loopafstand of goed bereikbaar met de fiets.

Wat blijft, zijn de mooie herinneringen. Heerlijk buiten zitten op het terras, het park direct voor de deur waar de kinderen zelf naartoe konden, of de ruimte binnen als het weer niet meewerkte om buiten te spelen.

We zijn ervan overtuigd dat jullie hier net als wij een geweldige tijd zullen hebben en mooie herinneringen zullen maken. We zullen de terrasjes op bijvoorbeeld de Nieuwe Binnenweg of het Middellandplein, waar we na een fijne wandeling konden neerstrijken, missen.

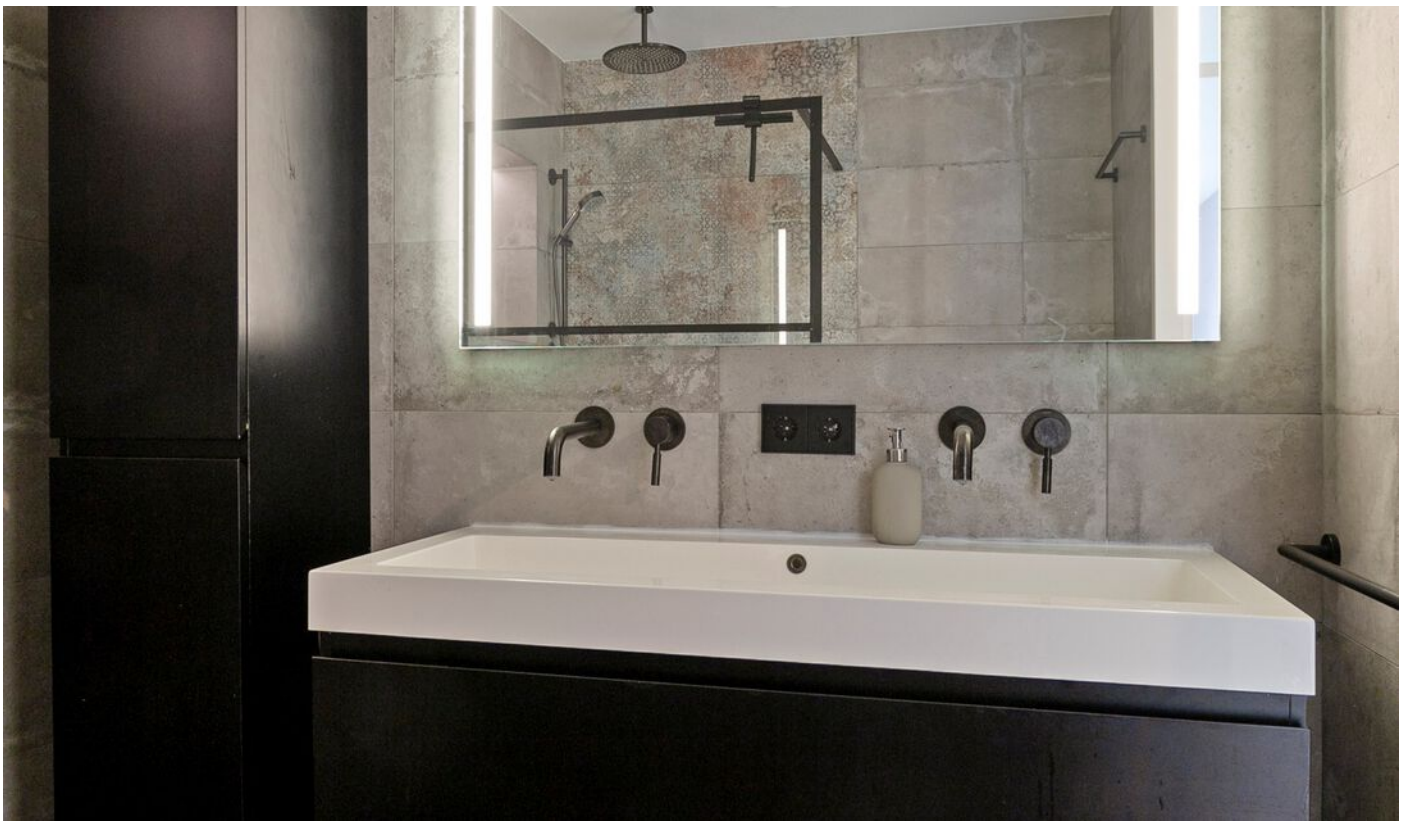
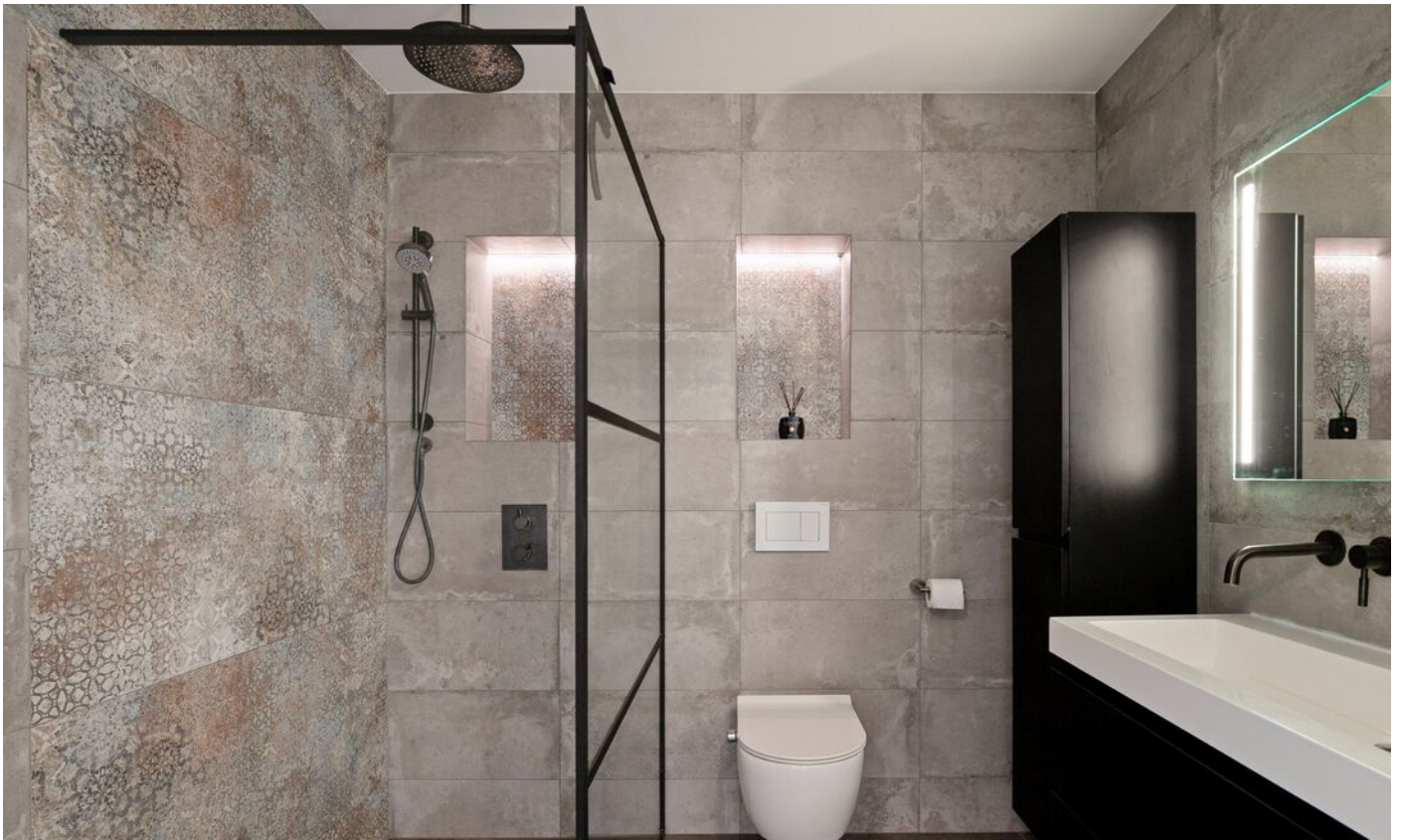




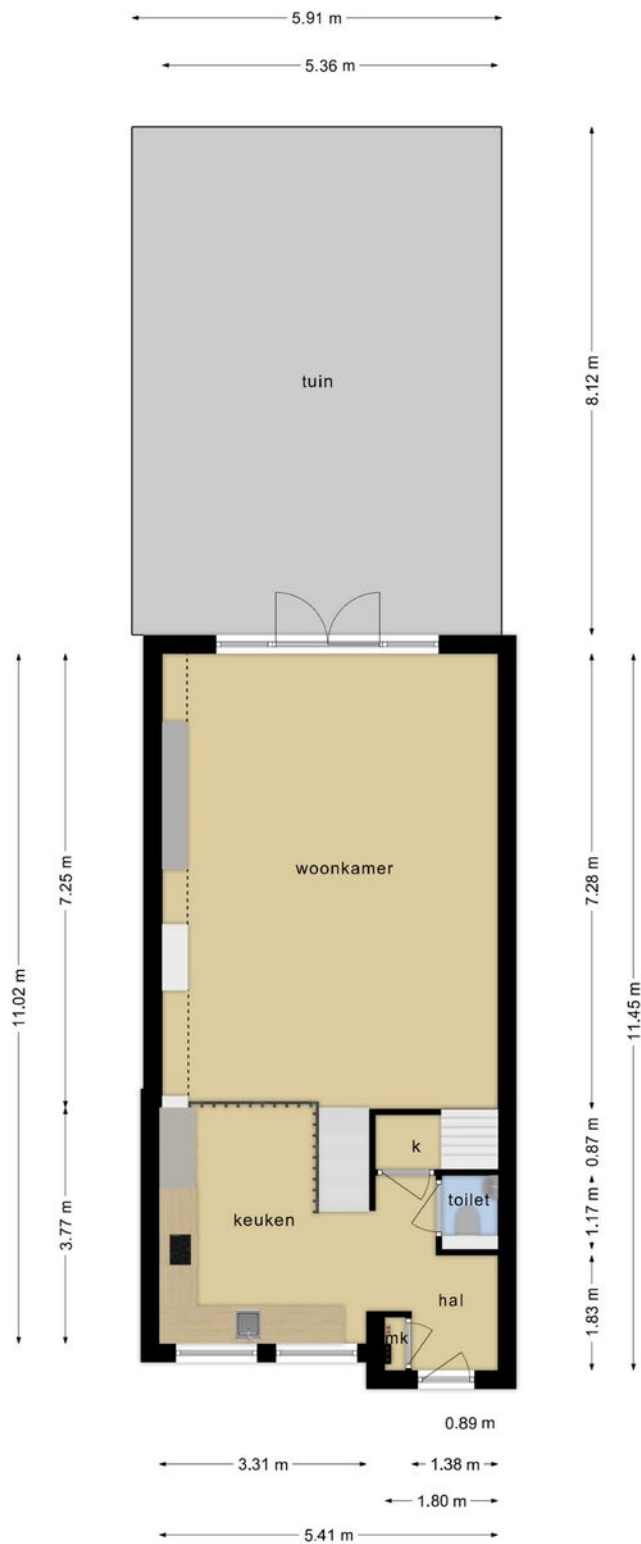






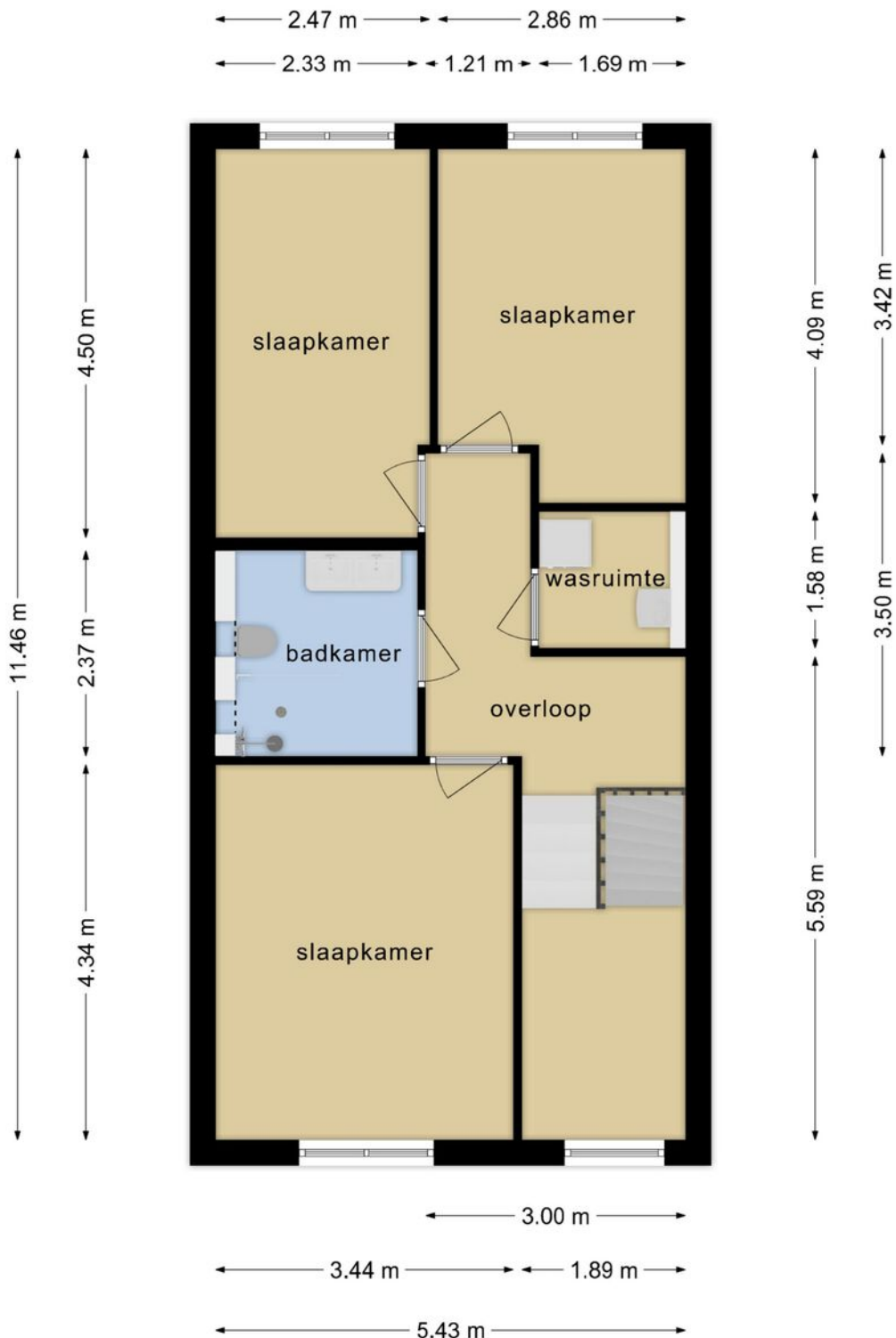


# Plattegrond begane grond

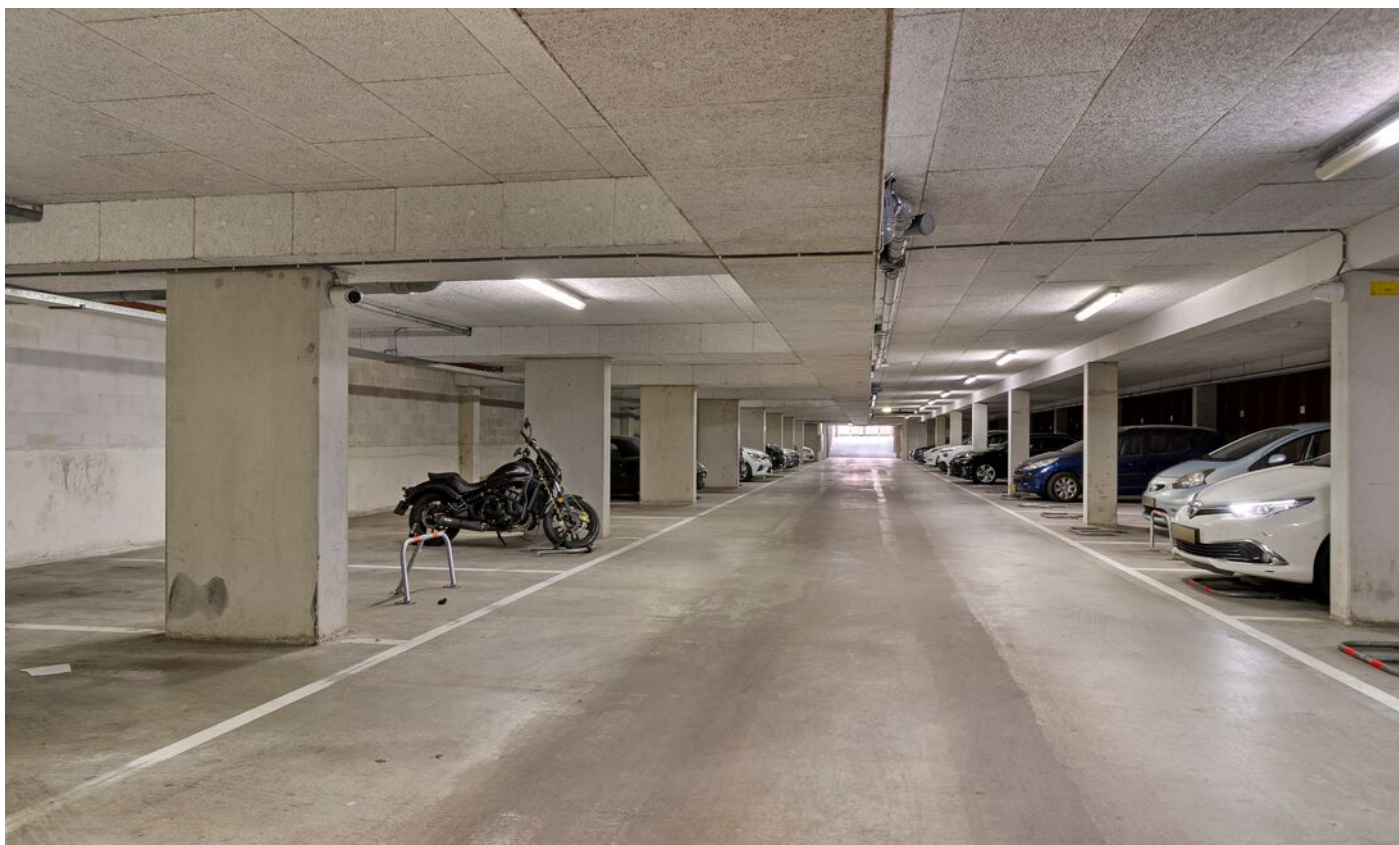


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

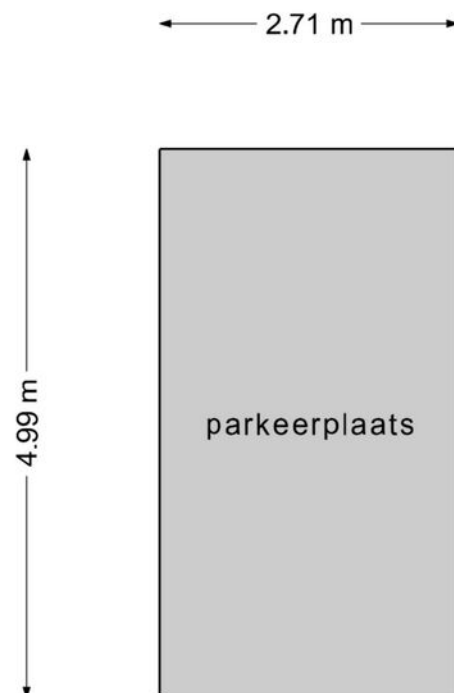
# Plattegrond eerste verdieping



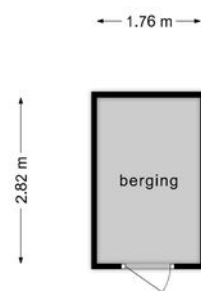
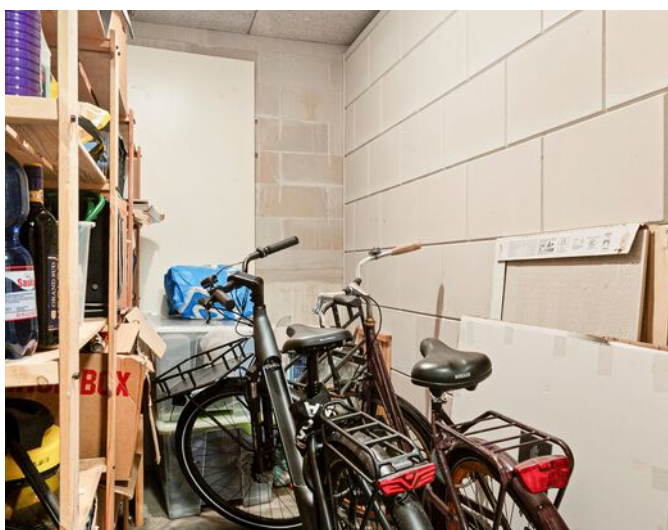
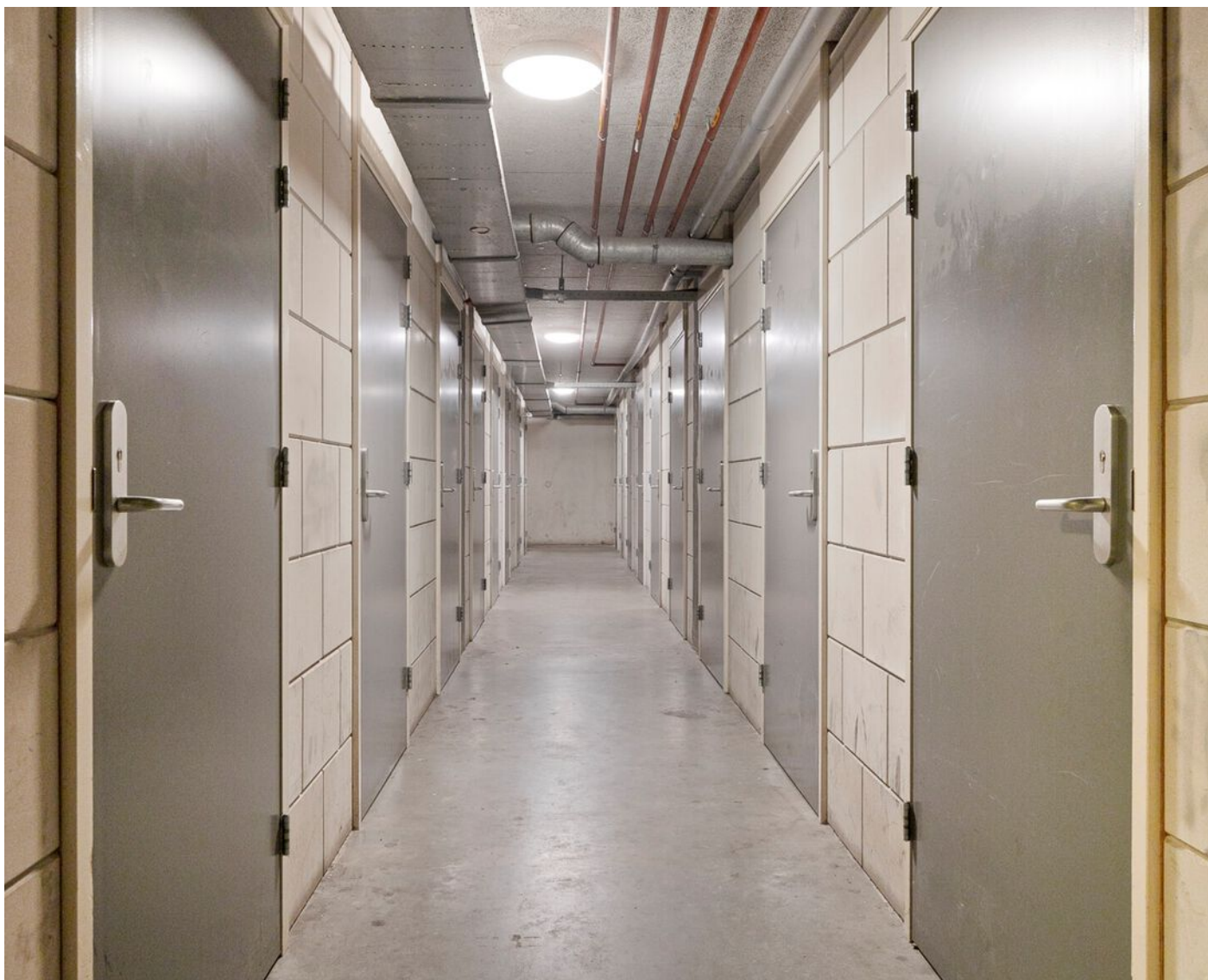
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Afmetingen parkeerplek



**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.**



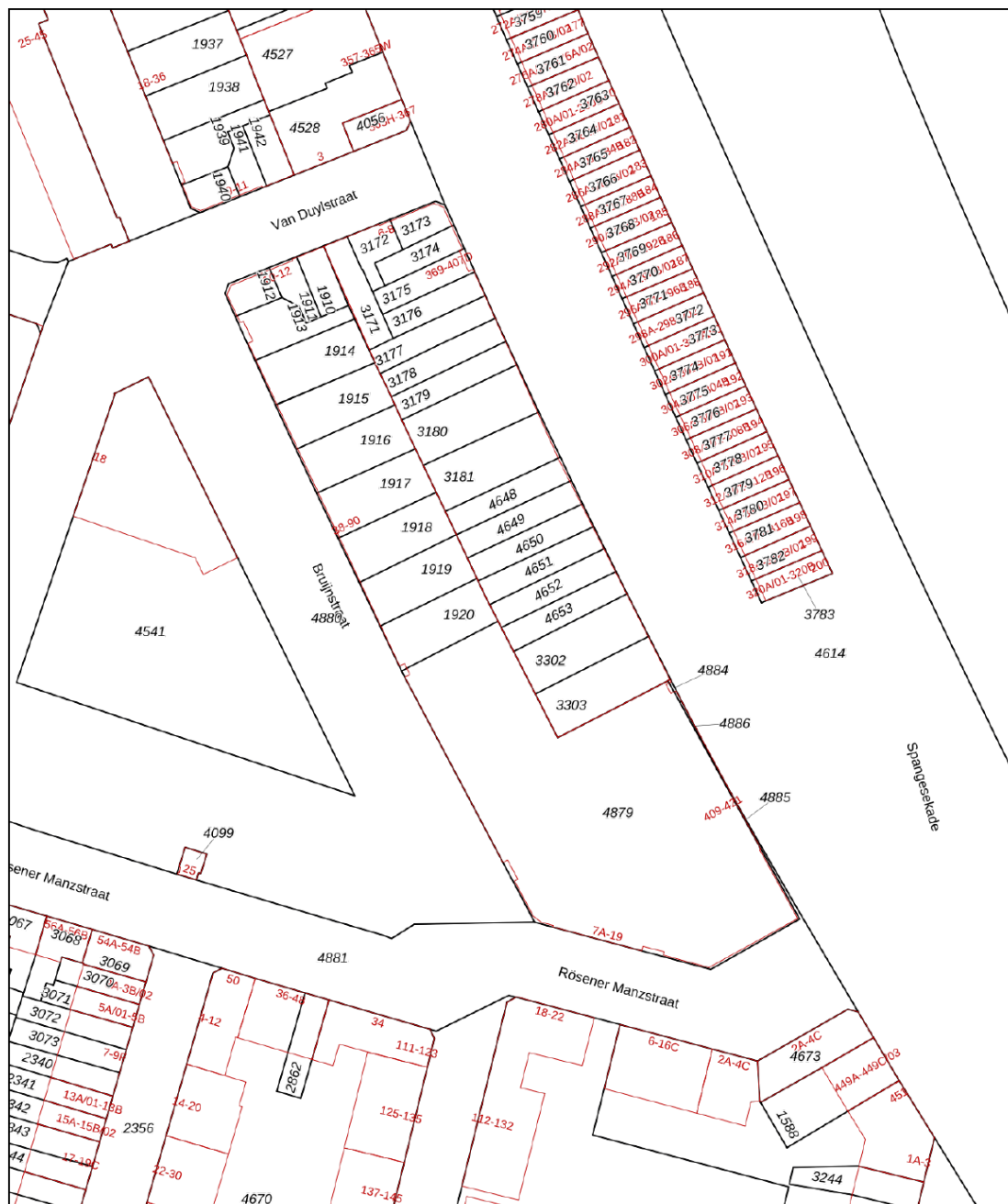





# Kadastrale kaart

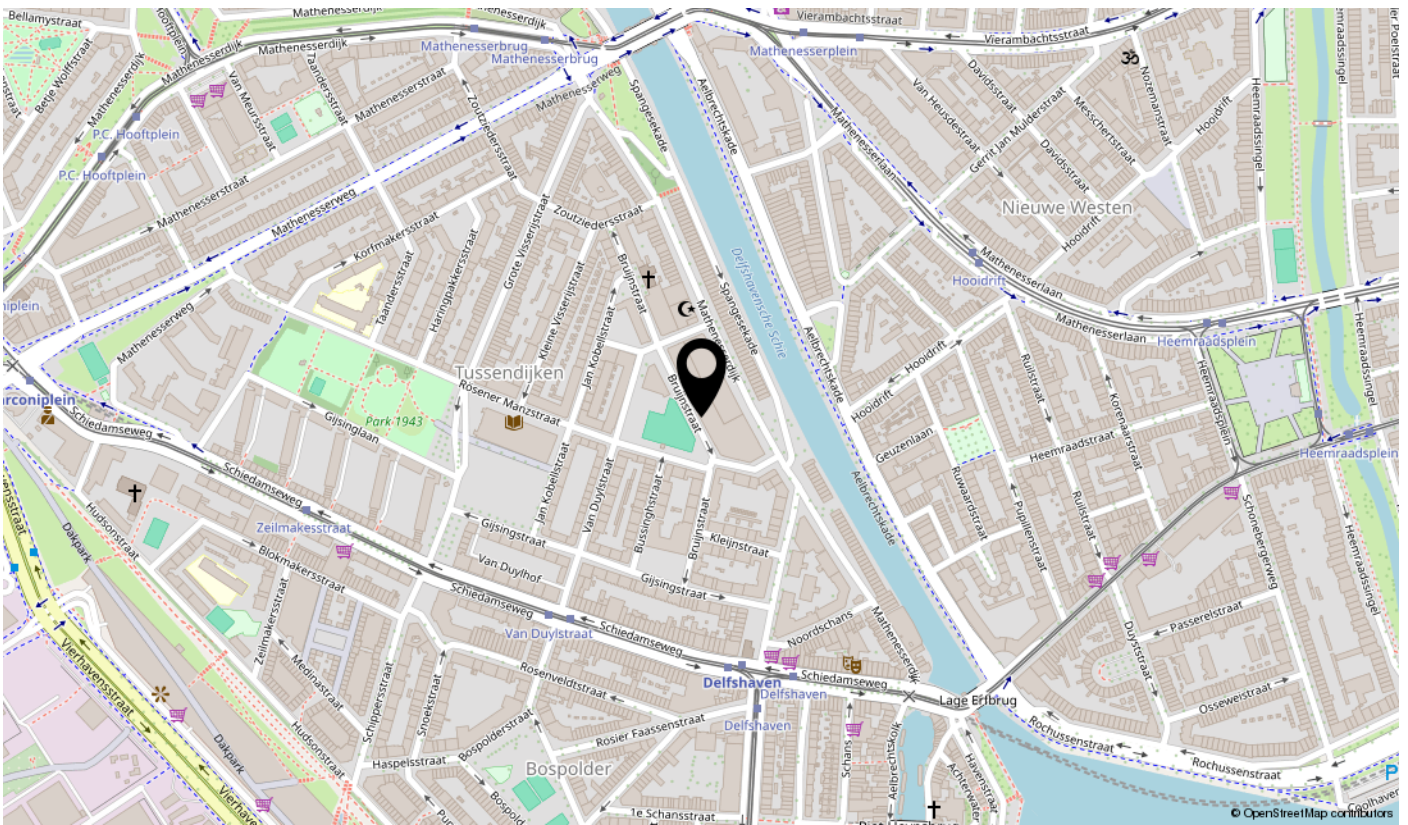
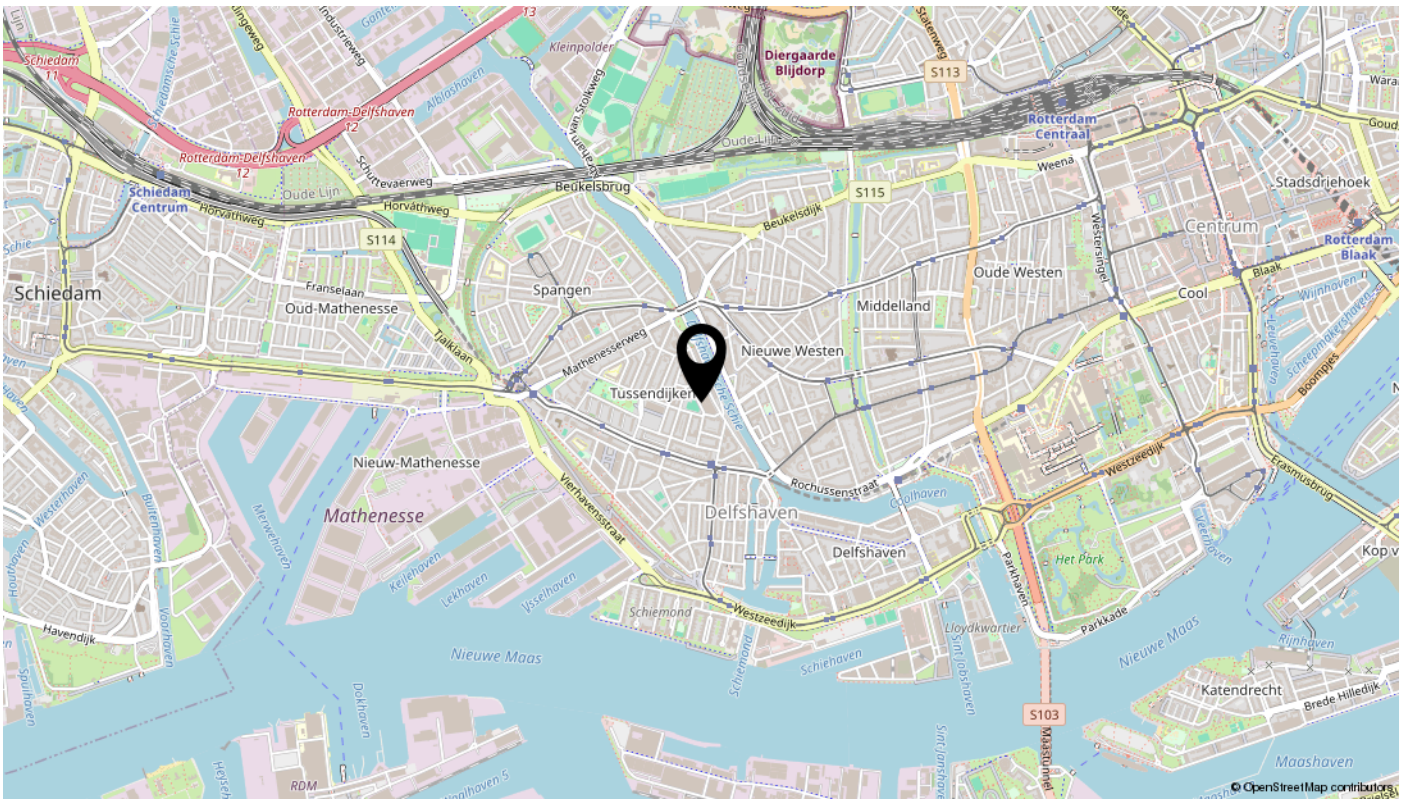
Kadastrale kaart

Uw referentie: Bruijnstraat 68



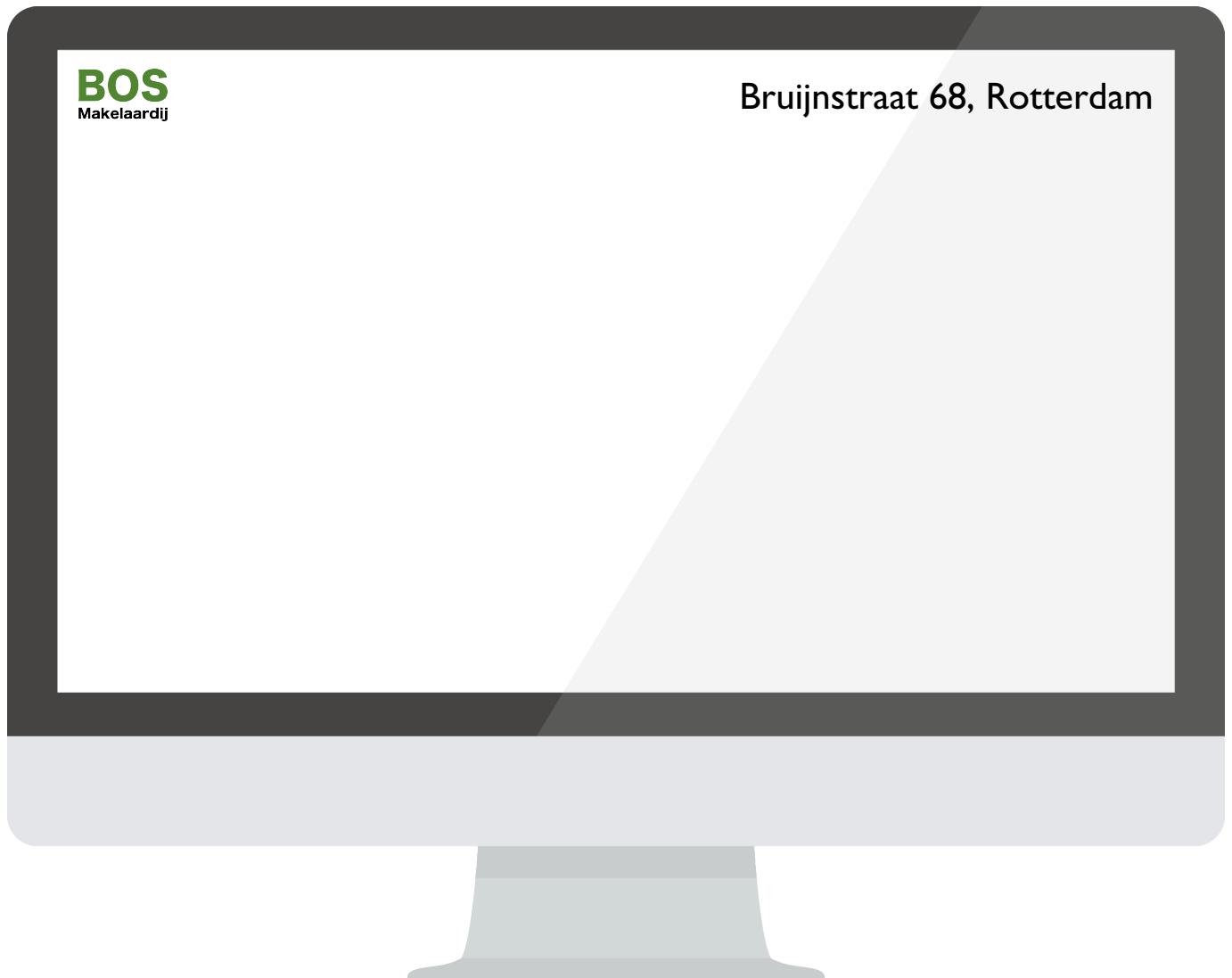
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven Sectie H Perceel 1915</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Locatie



Bekijk deze woning online!

bruijnstraat68.nl



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!

---



# interesse

in deze mooie woning?



**BOS**  
Makelaardij

# Description

## Unique Living Fun in Historic Delfshaven

Welcome to this fantastic split-level home full of charm and hidden nooks and crannies. You'll feel right at home here! With 3 spacious bedrooms, a lovely roof garden, and lots of light, this is a place you will enjoy every day.

## Perfect location

Located in the increasingly popular Historic Delfshaven, right on the cosy, recently renovated Driehoekspark. An ideal place for children to play outside. Here you live amid cosy restaurants and pubs, and do your shopping at the nearby Albert Heijn (a 5-minute walk away), Jumbo or Dirk.

With tram and metro around the corner and quick access to the motorway, accessibility is perfect.

## The Apartment

**Ground floor:** You enter a spacious hallway with meter cupboard, toilet (2022) and indoor storage. The open kitchen, equipped with large windows almost 3 metres high, is a true paradise of light. Completely refitted in 2015 with a 5-burner gas cooker, fridge, freezer, microwave, oven, dishwasher and plenty of cupboard space, this kitchen offers everything you need. The height of over 4 metres gives a spacious feeling and views of the square, ideal for when the children are playing outside.

**Living room:** Via a half staircase, you reach the bright living room of about 40 m<sup>2</sup>. Thanks to its width of 5.44 metres, the room can be perfectly divided with a cosy sitting and dining area.

The beautiful cinewall with connections for TV and internet, indirect lighting with Hue and Google Nest, atmospheric Toronto fireplace complete the picture.

Through French doors, you walk straight onto the roof garden of over 57 m<sup>2</sup>, perfect for breakfast in the morning sun or an evening of relaxation.

**Workspace:** Half a floor up, you find a fine workspace with beautiful views over the square. The perfect place for quiet work or hobbies.

**Sleeping floor:** Another half staircase up you reach the landing, big enough for an extra closet. Here you will find three bedrooms. The master bedroom at the front is 15 m<sup>2</sup> and has a spacious 3 m<sup>2</sup> storage closet. The two bedrooms at the back, both about 11 m<sup>2</sup>, let you wake up to the morning sun. The floor has a beautiful solid wood parquet floor.

**Bathroom:** The luxurious bathroom (completely renovated in 2022) has a spacious walk-in shower with rain shower, a double sink with cabinet, large mirror with atmospheric lighting and heating and the second toilet. There is also a room with central heating boiler (2021), mechanical ventilation and connections for washing machine and dryer.

# DESCRIPTION/2

## Extras

The living room and kitchen have PVC flooring (slab), while the bedroom floor is finished with solid parquet flooring. Kitchen and living room are plastered and recently painted, while the upper floor has granol. The house has an A energy efficiency label. Moreover, you park your car in your own spot in the parking garage and have a separate storage room of about 7 m<sup>2</sup>.

Just what you are looking for? Let us hear from you soon, because we are convinced that this property will soon find a new enthusiastic owner!

## Details

- Built in 2008
- Living area approx 122 m<sup>2</sup>
- Spacious roof garden of 57 m<sup>2</sup>
- External storage room of 7 m<sup>2</sup>
- Energy label A
- Fully insulated
- Own land
- Heating and hot water by central heating combi boiler (2021)
- Kitchen 2015
- PVC floor, toilet and bathroom (2022)
- Parking is on your own parking space in the garage
- Well-functioning and active VvE
- VvE contribution: € 261,69 per month
- Delivery in consultation
- Asking price: € 495,000 costs-to-buyer, including garage space

We process all viewing requests in order of receipt via Funda. We therefore advise you to request a viewing directly via Funda if you are interested.

BOS Makelaardij is the VBO broker of the seller. We advise you to use your own broker to look after your interests when buying this property. Ask your purchase broker to accompany you on your viewing, as a second viewing is often not an option due to the current demand pressure.

All information provided should be regarded as an invitation to make an offer or to enter into negotiations. No rights can be derived from this property information.

## Extra note owner

It is with pain in our hearts that we leave our home, where we have lived with pleasure, happiness and love for the past ten years. The first time I entered this house, I was immediately impressed by this beautiful and special home. Unfortunately, this beautiful home no longer suits our current situation.

Now that the children are getting older, we would like a house where everyone has their own space and room. Both Rotterdam city centre and schools are within walking distance or easily accessible by bike.

What remains are the beautiful memories. Wonderful sitting outside on the terrace, the park right outside the door where the children could go by themselves, or the space inside when the weather didn't cooperate to play outside.

We are convinced that, like us, you will have a great time here and make beautiful memories. We will miss the terraces on, for example, the Nieuwe Binnenweg or the Middellandplein, where we could settle down after a nice walk.