



Libellenstraat 44 A 01 - Rotterdam

Vraagprijs € 375.000,- k.k.



Stad en Land NVM Makelaars
Vredenhofweg 70
3062 ES ROTTERDAM
Tel: 010-4526666
E-mail: info@stadenland.nl
Website: www.stadenland.nl

Omschrijving

Libellenstraat 44 A 01 - Rotterdam

Charmant 30er-jaren appartement van 1,5 verdieping aan de Libellenstraat in Kralingen (met kamerhuurvergunning voor 3 personen!)

Welkom in dit sfeervolle 30er-jaren appartement aan de geliefde Libellenstraat in het randje van Kralingen, een plek waar rust, karakter en stedelijke voorzieningen perfect samenkomen. Dit appartement van 1,5 verdieping biedt een vrij uitzicht aan de voorzijde, waardoor u optimaal kunt genieten van licht en ruimte.

De Libellenstraat zelf staat bekend als een rustige, groene straat met een vriendelijke buurtgevoel. Op korte loopafstand vindt je zowel het bruisende centrum van Kralingen als het hart van Rotterdam, ideaal voor wie het beste van beide werelden zoekt. In de directe omgeving tref je winkels, gezellige cafés, restaurants, sportfaciliteiten en parken, waaronder het geliefde Kralingse Bos voor ontspanning en recreatie.

Binnen heeft dit appartement een nieuw gelegde vloer door het gehele appartement, waardoor een frisse basis aanwezig is. Tegelijkertijd biedt het de koper ruime mogelijkheden om de indeling, inrichting en afwerking volledig naar eigen smaak en bouwvisie vorm te geven.

Of je nu droomt van een moderne upgrade of juist het karakter en de sfeer van de jaren '30 wilt behouden, dit appartement is een canvas voor jouw persoonlijke woonwensen. Een unieke kans in een gewilde locatie met een uitstekende mix van rust, ruimte en stedelijk gemak!

Indeling

Begane grond:

Gedeeld entree met trapopgang naar de eerste verdieping.

1e Verdieping:

Entree/hal met meterkast en separaat toilet.

Voorkamer (4.71 x 2.56) met 2 vaste kasten en vrij uitzicht (voorheen de voorkamer van en-suite).

Achterkamer (4.87 x 2.56) met 2 vaste kasten toegang tot het balkon (1.12 x 3.56).

Dichte keuken (2.55 x 1.88) eveneens met toegang tot het balkon.

Voorzijkamer (2.11 x 2.00).

½ 3e Verdieping:

Overloop met separaat toilet.

Slaapkamer (2.02 x 2.17).

Badkamer (1.00 x 2.31) voorzien van douche en wastafel.

Slaapkamer (3.66 x 4.04) met vaste kast en opstelling C.V.-combiketel.

Bijzonderheden:

- Eigen grond.
- Woonoppervlakte: 84 m².
- Inhoud: 298 m³.
- Bouwjaar: 1937.
- Verwarming en warm water via C.V.-combiketel
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: € 97,85 met onderhoudsplan.
- Energielabel: D (geldig tot 15-04-2029).
- Balkon gelegen op het Oosten.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing.
- Oplevering in overleg / kan snel.
- Niet-bewonersclausule en ouderdomsclausule van toepassing.
- Projectnotaris: De randamie & Verstoep notarissen.
- Gelegen in rustige straat met goede bereikbaarheid en voorzieningen in de buurt.
- Nabij openbaar vervoer, winkels en uitvalswegen.
- Kamerverhuur is toegestaan; er is een vergunning verleend voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerbewoning ten behoeve van drie personen, conform artikel 3.2.3 juncto artikel 5.2, lid 5 van de Verordening.

Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden van dit bijzondere appartement!

Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1937

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	298 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	84 m ²
Woonkamer	12 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

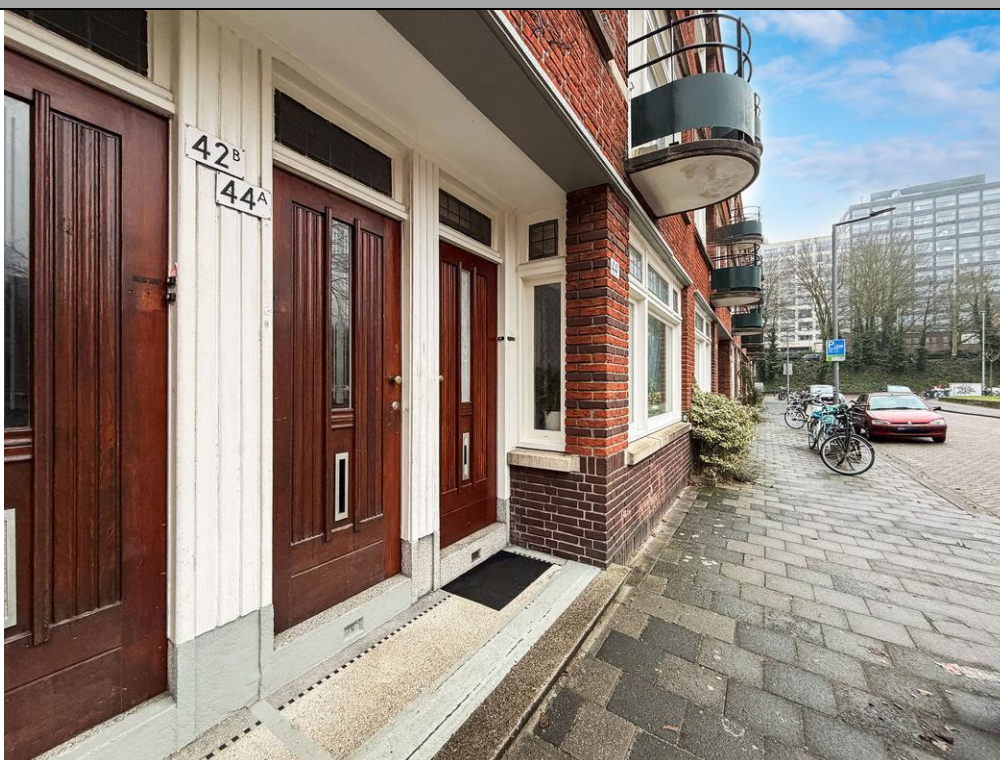
Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Locatie

Adres gegevens

Libellenstraat 44 A 01
3061 VG ROTTERDAM















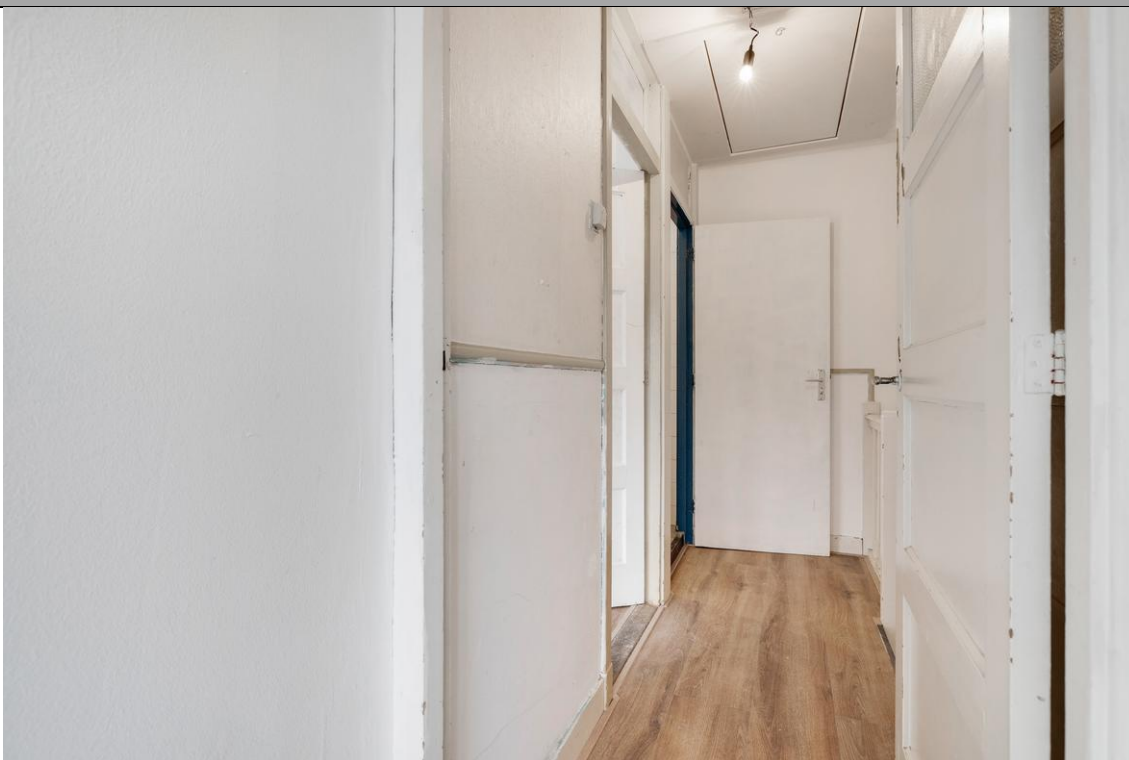


















Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Libellenstraat 44 A 01
Postcode / Plaats	3061 VG Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	F / 3736
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom



