



Baan 46 N, 3011 CC Rotterdam

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Baan 46 N, 3011 CC Rotterdam

**** FOR ENGLISH SCROLL BELOW ****

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Ben je op zoek naar een modern appartement (2023) met een heerlijk balkon, energielabel A+++ en een prachtig uitzicht over de Rotterdamse skyline? Dan is Baan 46 N absoluut een bezichtiging waard.

Dit verzorgde 2-kamerappartement van circa 63 m² ligt op de 11e verdieping van The CoolTower, midden in het bruisende centrum van Rotterdam. Dankzij de grote raampartijen is de woonkamer heerlijk licht en geniet je vanuit woning van een indrukwekkend uitzicht over de stad. De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en zorgt voor een prettige, open indeling. Vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamer is het ruime balkon bereikbaar, waar je heerlijk kunt genieten van de avondzon. Met een ruime slaapkamer, moderne badkamer en een aparte was- en technische ruimte is het appartement bovendien praktisch ingedeeld.

Ook de ligging is een groot pluspunt van deze woning. The CoolTower ligt in het Baankwartier, in de wijk Cool, midden in Rotterdam-Centrum. De Witte de Withstraat, Coolsingel, Leuvehaven, Museumpark en talloze restaurants, cafés, winkels en culturele hotspots bevinden zich op korte loopafstand. Ook metrostation Leuvehaven en diverse tram- en bushaltes liggen vlakbij. Rotterdam Centraal is eenvoudig bereikbaar en via de Schiedamsedijk, Boompjes en diverse uitvalswegen ben je ook met de auto snel onderweg. Hier woon je midden in de dynamiek van de stad, terwijl je op de 11e verdieping juist geniet van rust, privacy en uitzicht.

Kortom, een modern en energiezuinig appartement met balkon, avondzon en een prachtige ligging midden in Rotterdam.

Wil je dit appartement met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Representatieve gezamenlijke entree met brievenbussen, video-intercominstallatie, trappenhuis en drie liften. In de centrale hal is tevens een huismeester/conciërge aanwezig. Vanuit de entree is er toegang tot de bergingen en de gezamenlijke fietsenstalling. Bewoners kunnen daarnaast gebruikmaken van de gemeenschappelijke daktuin op de vijfde verdieping.

11e verdieping

Entree/hal met meterkast, separate toiletruimte v.v. hangend closet en fonteintje en toegang tot de verschillende vertrekken van het appartement.

Lichte en ruime woonkamer met grote raampartijen en toegang tot het balkon. De open keuken is uitgevoerd in een moderne donkere kleurstelling en beschikt over veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4 pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, oven en vaatwasser. De woonruimte biedt voldoende plaats voor een comfortabele zit- en eethoek.



De ruime slaapkamer is eveneens voorzien van grote raampartijen en biedt directe toegang tot het balkon. Moderne badkamer v.v. inloofdouche, wastafel en designradiator. Separate was-/technische ruimte met wasmachineaansluiting en het balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het appartement is vrijwel geheel afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Balkon

Ruim balkon met uitzicht over de Rotterdamse skyline en een gunstige ligging voor de avondzon.

Onderbouw

Eigen berging in de onderbouw van het gebouw.

BIJZONDERHEDEN

- * Modern 2-kamerappartement op de 11e verdieping van The CoolTower met balkon, avondzon en uitzicht over de Rotterdamse skyline.
- * Eigen grond.
- * Bouwjaar 2023.
- * Energielabel A+++.
- * Woonoppervlakte circa 63 m².
- * Volledig geïsoleerd.
- * Aluminium kozijnen met HR++-beglazing.
- * Verwarming en warm water via stadsverwarming (gasloos).
- * Vloerverwarming en -koeling.
- * Glasvezelaansluiting aanwezig.
- * Lichte woonkamer met grote raampartijen en toegang tot het balkon.
- * Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur.
- * Ruime slaapkamer met toegang tot het balkon.
- * Moderne badkamer met inloofdouche.
- * Ruim balkon met avondzon en uitzicht over de stad.
- * Energiezuinig balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (Brink Flair 300).
- * Video-intercominstallatie.
- * Huismeester/conciërge aanwezig in het gebouw.
- * Eigen berging in de onderbouw.
- * Gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond.
- * Gemeenschappelijke daktuin voor bewoners, gelegen op de vijfde etage.
- * Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- * Maandelijks bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel circa € 203,- voor woning en berging.
- * Gelegen in het Baankwartier, in de wijk Cool, midden in Rotterdam Centrum.
- * Witte de Withstraat, Coolsingel, Leuvehaven, Museumpark, winkels, horeca en culturele voorzieningen bevinden zich op korte loopafstand. Funda
- * Ligging t.o.v. openbaar vervoer (o.a. metrostation Leuvehaven en diverse tram- en bushaltes) en uitvalswegen is zeer gunstig.
- * Oplevering in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAAR

"We love spending summer days on the balcony, enjoying the lovely weather, and in autumn, it becomes the perfect spot to admire the beautiful sunsets. Another feature we really appreciate is the convenience of the Bringme parcel delivery service, which makes receiving packages so easy.

The friendly and welcoming neighbourhood is another thing that makes living here special. In addition to the regular VvE (owners' association) meetings, residents get together on the communal rooftop terrace every year, giving everyone a chance to connect, meet new neighbours, and strengthen our sense of community."

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**** ENGLISH ****

FOR SALE AT DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Are you looking for a modern apartment (2023) with an A+++ energy label, a lovely balcony and spectacular views of the Rotterdam skyline? Then Baan 46 N is definitely worth your attention.

Situated on the 11th floor of the iconic The CoolTower, this stylish one-bedroom apartment of approximately 63 m² combines contemporary comfort with an outstanding location in the heart of Rotterdam. The floor-to-ceiling windows flood the living room with natural light while offering breathtaking views across the city. The modern open kitchen blends seamlessly into the living area, creating a bright and spacious atmosphere. Both the living room and the bedroom provide direct access to the generous balcony, where you can relax and enjoy the evening sun.

The apartment also features a spacious bedroom, a modern bathroom, a separate toilet and a practical utility room with space for a washing machine and technical installations. Finished with a neat laminate floor throughout, this apartment is completely ready to move in.

The location is another major advantage. The CoolTower is situated in the Baankwartier, part of Rotterdam's popular Cool district, right in the city centre. The lovely Witte de Withstraat, Coolensingel, Leuvehaven and Museumpark are all within walking distance, as are countless restaurants, cafés, shops and cultural attractions. Metro station Leuvehaven and several tram and bus stops are just around the corner, while Rotterdam Central Station is easily accessible. By car, major roads including the Schiedamsedijk, Boompjes, A16 and A20 can be reached within minutes.

In short, this is a modern, energy-efficient apartment with stunning skyline views, a sunny balcony and an exceptional location in the heart of Rotterdam.

Would you like to experience this apartment for yourself? We would be delighted to arrange a no-obligation viewing.

LAYOUT

Ground floor

Representative communal entrance with mailboxes, video intercom system, staircase and three elevators. A Building



Manager/Concierge is present in the entrance hall. Residents also have access to a communal bicycle storage area, private storage units and the beautifully landscaped shared rooftop garden on the fifth floor.

11th floor

Entrance hall with meter cupboard, separate toilet with wall-mounted toilet and washbasin, and access to all rooms. The bright and spacious living room features floor-to-ceiling windows and direct access to the balcony. The modern open kitchen is finished in a stylish dark colour scheme and offers ample cupboard space together with various built-in appliances, including a four-zone induction hob, extractor hood, combination fridge-freezer, oven and dishwasher.

The generous bedroom also enjoys plenty of natural light and offers direct access to the balcony. The modern bathroom is fitted with a walk-in shower, washbasin and designer radiator. A separate utility room houses the washing machine connection and the energy-efficient Brink Flair 300 balanced ventilation system with heat recovery.

The apartment is almost entirely finished with a high-quality laminate floor.

Balcony

Spacious balcony with spectacular views over the Rotterdam skyline, offering the perfect place to enjoy the evening sun.

Basement

Private storage room located in the basement of the building.

HIGHLIGHTS

- * Modern one-bedroom apartment on the 11th floor of The CoolTower with panoramic views of the Rotterdam skyline.
- * Freehold property (no ground lease).
- * Built in 2023.
- * Approx. 63 m² of living space.
- * A+++ energy label.
- * Fully insulated.
- * Aluminium window frames with HR++ double glazing.
- * District heating (gas-free apartment).
- * Floor heating and -cooling.
- * Fibre-optic internet connection.
- * Bright living room with floor-to-ceiling windows.
- * Modern open kitchen with built-in appliances.
- * Spacious bedroom with direct access to the balcony.
- * Modern bathroom with walk-in shower.
- * Lovely balcony with evening sun.
- * Energy-efficient Brink Flair 300 balanced ventilation system with heat recovery.
- * Video intercom system.
- * Building Manager/Concierge present.
- * Private storage room in the basement.
- * Communal bicycle storage.
- * Beautifully landscaped communal rooftop garden on the fifth floor.
- * Active and well-managed Homeowners' Association (VvE).
- * Current VvE contribution: approximately €203 per month (apartment and storage room).
- * Located in the Baankwartier, part of Rotterdam's popular Cool district.

- * Within walking distance of Witte de Withstraat, Coolsingel, Leuvehaven, Museumpark, shops, restaurants and cultural attractions.
- * Excellent public transport connections, including Leuvehaven metro station and several tram and bus lines.
- * Delivery at the notary date: by mutual agreement.

PERSONAL NOTE OF THE OWNERS

"We love spending summer days on the balcony, enjoying the lovely weather, and in autumn, it becomes the perfect spot to admire the beautiful sunsets. Another feature we really appreciate is the convenience of the Bringme parcel delivery service, which makes receiving packages so easy.

The friendly and welcoming neighbourhood is another thing that makes living here special. In addition to the regular VvE (owners' association) meetings, residents get together on the communal rooftop terrace every year, giving everyone a chance to connect, meet new neighbours, and strengthen our sense of community."

SUBMITTING AN OFFER

After viewing the property, if you are interested, you can submit an offer through your personal online account. This convenient portal helps you, as a prospective buyer, formulate a well-considered offer. Your offer is not visible to other bidders and is only known to the estate agent and the seller. However, under new legislation that came into effect on 1 January 2023, your offer will be shared with the other bidders once the sale of the property has been finalised.

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebepaling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer
Inhoud woning	: Ca. 206 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 63 m ²
Soort appartement	: Tussenverdieping
Bouwjaar	: 2023
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Gemeenschappelijk dakterras

Locatie

Baan 46 N
3011 CC ROTTERDAM

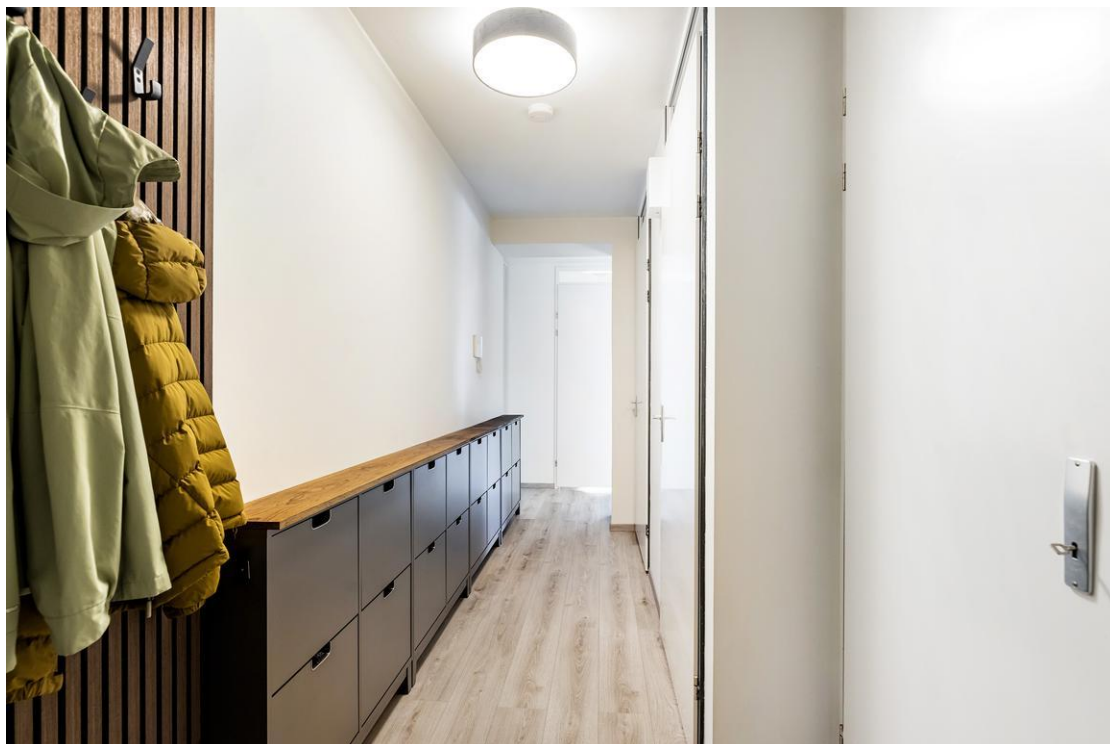






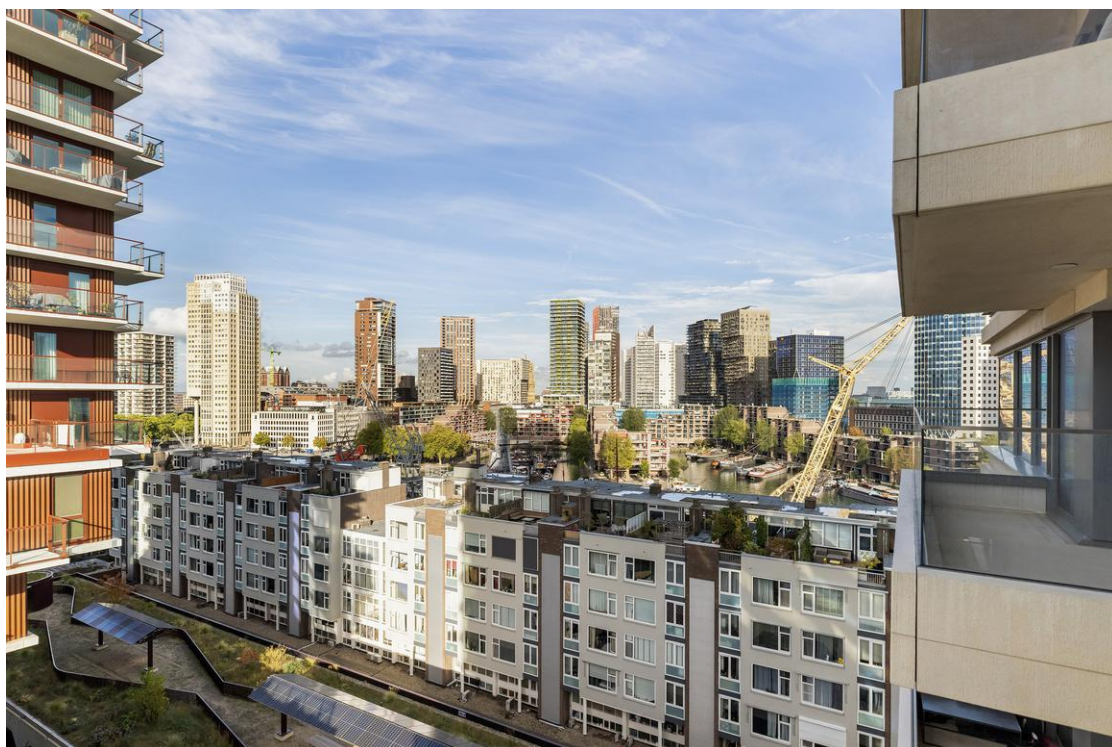










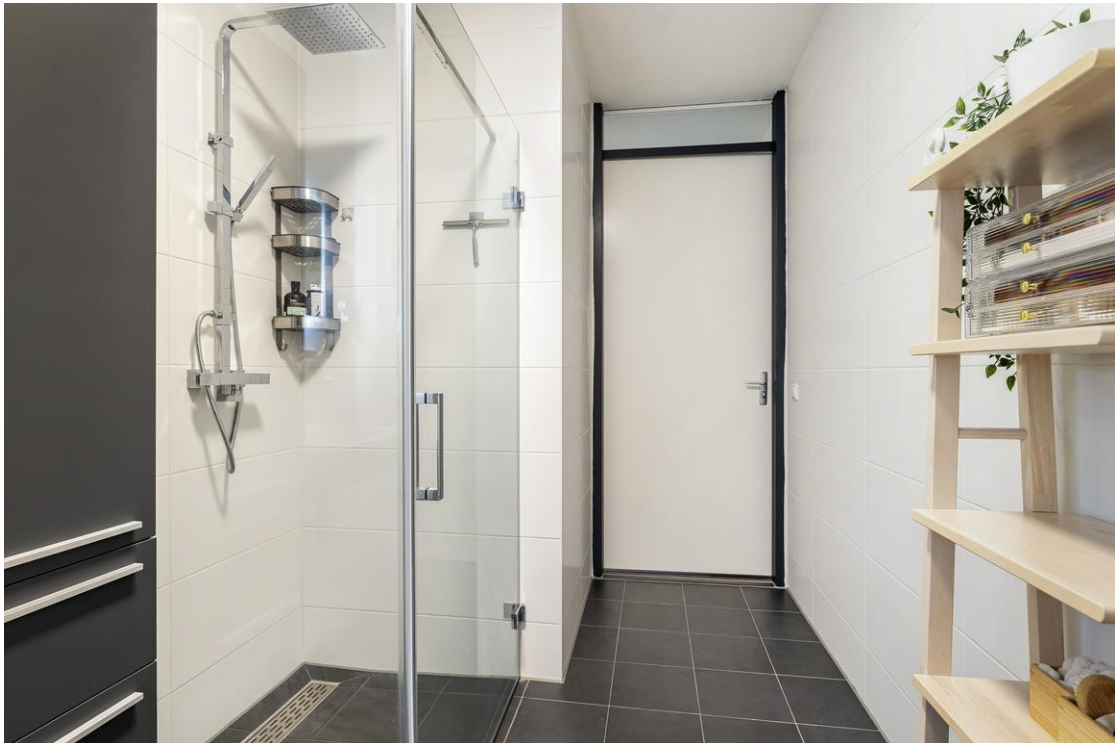


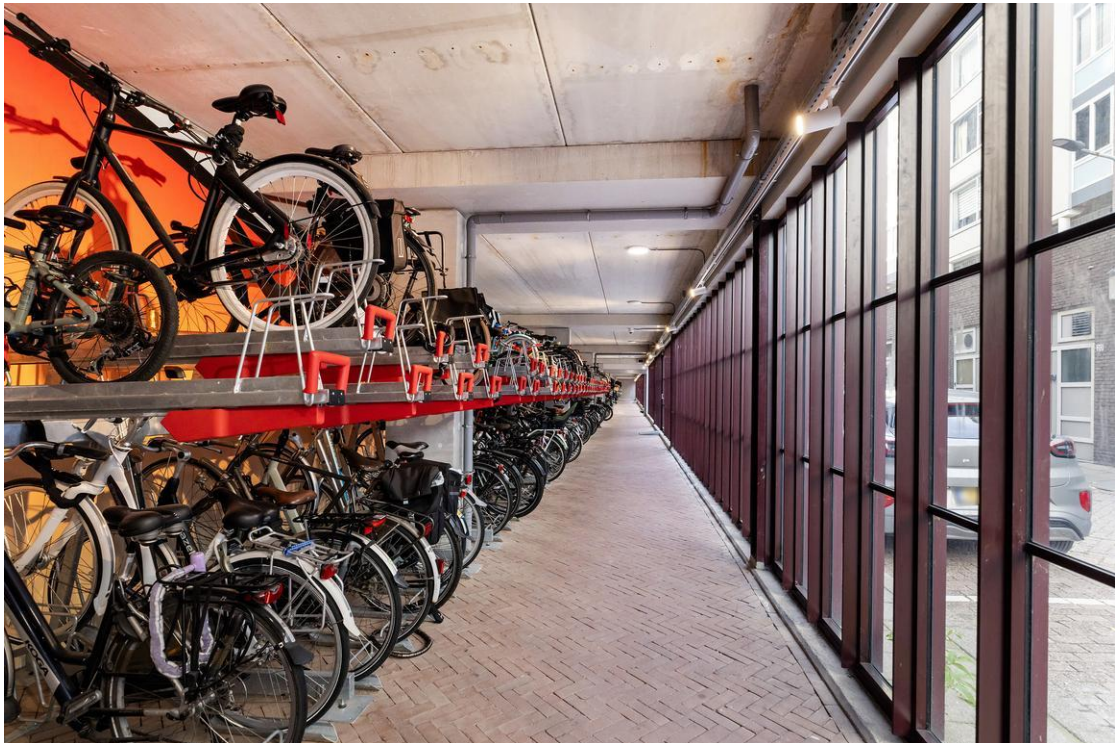


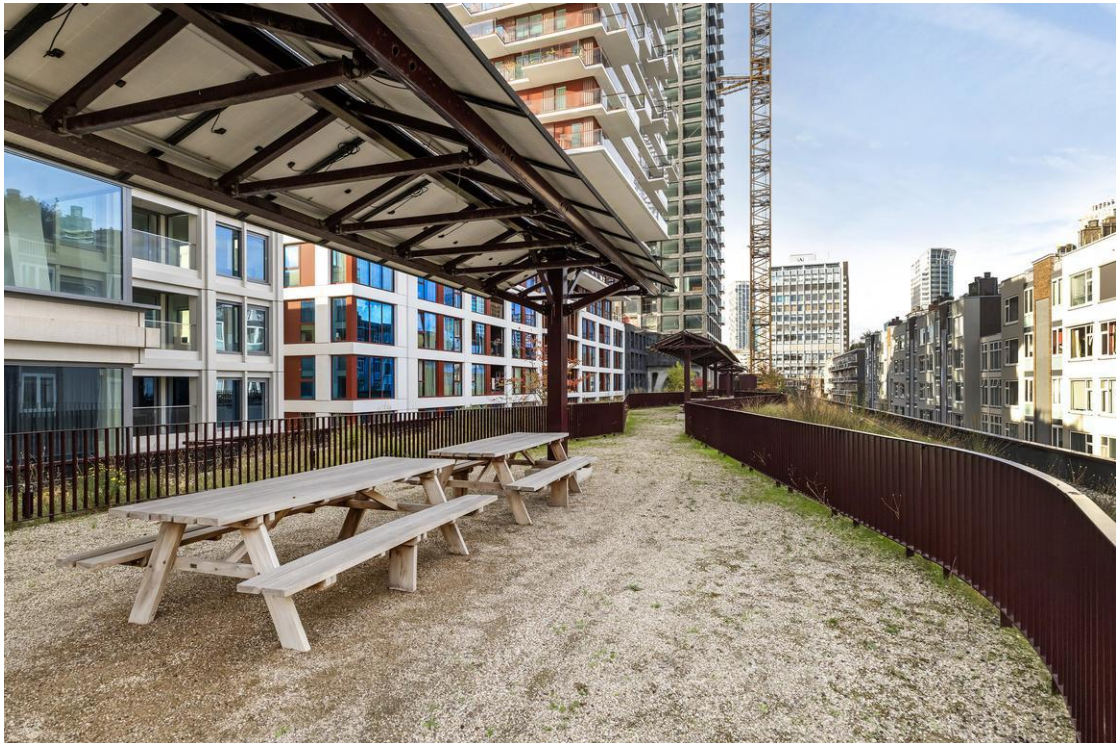
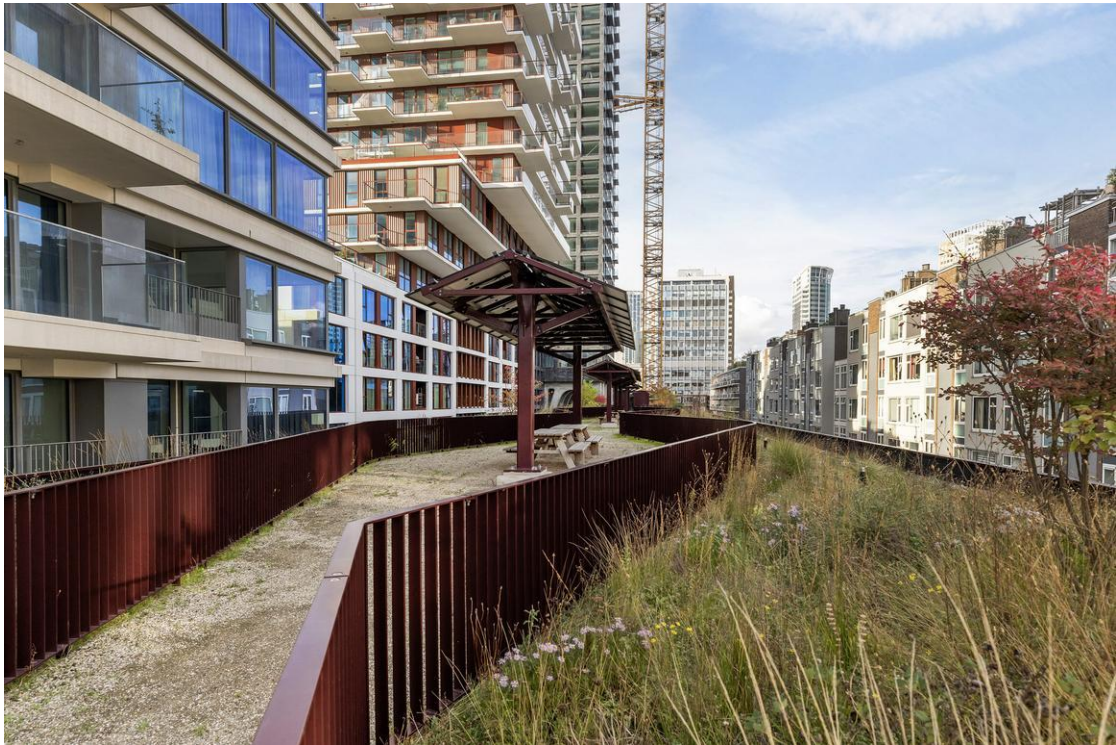
















Kaart van het Kadaster

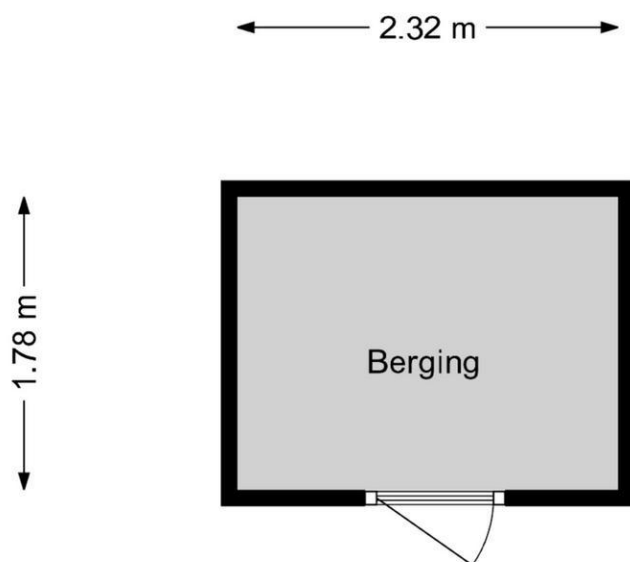


Plattegrond | Perceel



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | Berging



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH, ROTTERDAM
Tel: 010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl