



Karel Doormanstraat 445 C, 3012 GH Rotterdam

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

Omschrijving

‘ENJOYING CITY LIFE’ | ZES-KAMERAPPARTEMENT | EIGEN GROND

Centraal gelegen op eigen grond in het hart van Rotterdam tref je deze verrassend ruime en speels ingedeelde maisonnette met vijf (!) slaapkamers en drie balkons. Met maar liefst 120 m2 woonplezier verdeeld over de derde en vierde verdieping biedt deze woning alle mogelijkheden om optimaal van het Rotterdamse stadsleven te genieten. Alleen of samen, met een (groot) gezin of inwonende ouders? Heb je behoefte aan een aparte ruimte voor logees, een studerend kind of een thuishkantoor? Ook een extra inkomstenbron via hospitaverhuur is makkelijk te realiseren. Omdat op beide verdiepingen al een ruime badkamer aanwezig is, past deze woning zich moeiteloos aan jouw wensen aan.

Via het centrale, gesloten portiek neem je de trap naar de derde verdieping en bereik je de woonverdieping van het appartement. De woning is speels maar tegelijkertijd praktisch ingedeeld met een centrale entree/hal van waaruit alle ruimtes te bereiken zijn. Binnengekomen in de living valt direct op hoeveel licht er binnenkomt door de grote raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte van waar je een goed zicht hebt op de reuring van de Karel Doormanstraat. Als je naar achteren loopt, bereik je via het eetkamer gedeelte de open keuken. Als vanzelf loop je het zonnige balkon op. Met een kop koffie of een goed glas wijn geniet je hier van de middag-/avondzon en de rust op het Karel Doormanhof. Je voelt je direct thuis. Op dezelfde verdieping bevindt zich de badkamer met toilet en de eerste slaapkamer. Via de wenteltrap bereik je de slaapverdieping. Hier bevinden zich nog eens vier slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad en wasmachine-aansluiting. Aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich een ruim balkon zodat je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat altijd wel een plekje hebt om in de zon of juist in de schaduw te zitten.

Mocht je toch de deur uit willen; wonen aan de Karel Doormanstraat betekent leven in het hart van Rotterdam, met alles binnen handbereik: winkels, restaurants, theaters en gezellige terrassen. Hier ervaar je de energie van de stad, maar ook het comfort van een fijne woonomgeving. Doordat het appartement is gelegen op de derde en vierde verdieping, leef je midden in de dynamiek van de binnenstad zonder hoog en eenzaam boven de stad te zweven. Je kijkt uit op de levendige omgeving rondom het Binnenwegplein en de Lijnbaan Shopping Area, waar het dagelijkse stadsleven altijd in beweging is. Bioscopen (Pathé Schouwburgplein en Cinerama), De Doelen, de Oude Binnenweg en de Witte de With liggen allemaal op een steenworp, waardoor gemak en beleving hier samenkomen. Parkeren kan voordelig en gemakkelijk met een vergunning in de buurt. Liever met het openbaar vervoer? Vanaf Eendrachtsplein of Beurs pak je zo de tram of metro, en binnen een paar minuten sta je al op Rotterdam Centraal. De bereikbaarheid is dus uitstekend – zowel binnen de stad als daarbuiten. Dit is wonen in de stad op zijn best: centraal, comfortabel en omringd door alles wat Rotterdam zo uniek maakt.

Kortom, een speels én praktisch ingedeeld zes-kamer-appartement met drie balkons in het hart van Rotterdam.

Wil je dit centraal gelegen appartement inclusief ruime berging met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Gesloten portiek v.v. bellentableau met intercom, brievenbussen, trappenhuis.

1e verdieping

Eigen inpandige berging.

3e verdieping

Centrale entree/hal met videofooninstallatie van waaruit vrijwel alle ruimtes op deze woonverdieping te bereiken zijn. Aan de voorzijde gesitueerde woonkamer die via het eetkamer gedeelte toegang geeft tot de aan de achterzijde gelegen keuken. De keuken (wandopstelling) heeft een verdiept werkblad en is naast opbergruimte v.v. een spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat (4 zones), RVS-wandafzuigkap (buitenafvoer), combi-oven (Siemens), magnetron (Siemens), koel-vriescombinatie (Siemens) en vaatwasmachine. In de keuken bevindt zich tevens een praktische en ruime inbouwkast. Via zowel de eetkamer als de keuken toegang tot het op het zuidwesten gelegen balkon. Teruggekomen in de centrale hal bevindt zich aan de rechterzijde de badkamer met douchegelegenheid, staand closet en wastafelmeubel met planchet en spiegel. Loop je vervolgens naar de achterzijde dan bereik je de eerste slaapkamer van de maisonnette. Deze slaapkamer is ook uitermate geschikt als gastenkamer of thuishkantoor. De gehele verdieping (uitgezonderd de badkamer) is v.v. een nette laminaatvloer. De meterkast bevindt zich direct naast de voordeur en is te bereiken via het portiek.

4e verdieping

Ruime overloop van waaruit alle ruimtes op deze slaapverdieping te bereiken zijn. Zowel aan de voor- als achterzijde bevinden zich twee slaapkamers waar één er toegang heeft tot een op het noordoosten c.q. zuidwesten gericht balkon. De centraal gelegen badkamer is v.v. een ligbad met kraan en handdouche, wastafelmeubel met spiegelkast, radiator en wasmachine- en wasdrogeraansluiting. De gehele verdieping (uitgezonderd de badkamer) is v.v. een nette laminaatvloer.

BIJZONDERHEDEN

- Speels en praktisch ingedeelde zes-kamer-maisonnette met drie balkons in het hart van Rotterdam!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1954.
- Energielabel E.
- Deels houten en deels kunststof kozijnen met deels enkel en deels dubbele beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming.
- Ruime 'doorzonwoonkamer' met veel licht door de grote raampartijen.
- Maar liefst vijf (!) slaapkamers en twee badkamers.
- Drie balkons gericht op het noordoosten en zuidwesten, altijd wel een plek in de zon of schaduw.
- Ruime, inpandige berging.
- Parkeren in het centrum van Rotterdam voor maar € 9,- euro per maand (eerste parkeervergunning).
- Vereniging van Eigenaars (VvE) in professioneel beheer.
- Maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 245,- in totaal (woning + berging).
- Ligging op een steenworp van alle denkbare voorzieningen, zoals bijvoorbeeld winkelcentrum Lijnbaan, Pathé Schouwburgplein, Holland Casino en het iconische concertgebouw, poppodium en congresgebouw de Doelen.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (bus-/trein-/metrostation Rotterdam Centraal, metrostation Beurs, tramhalte Lijnbaan, bushalte Westblaak) en de uitvalswegen (A13, A16, A20) is zeer gunstig.
- Opkoopbescherming gemeente Rotterdam niet van toepassing.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbest- en loodclausule, niet-zelf-bewoond-clausule.
- Oplevering: in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,- k.k.
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 385 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 120 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1954
Ligging	: In centrum
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren, betaald parkeren
Energielabel	: E
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Karel Doormanstraat 445 C
3012 GH ROTTERDAM





































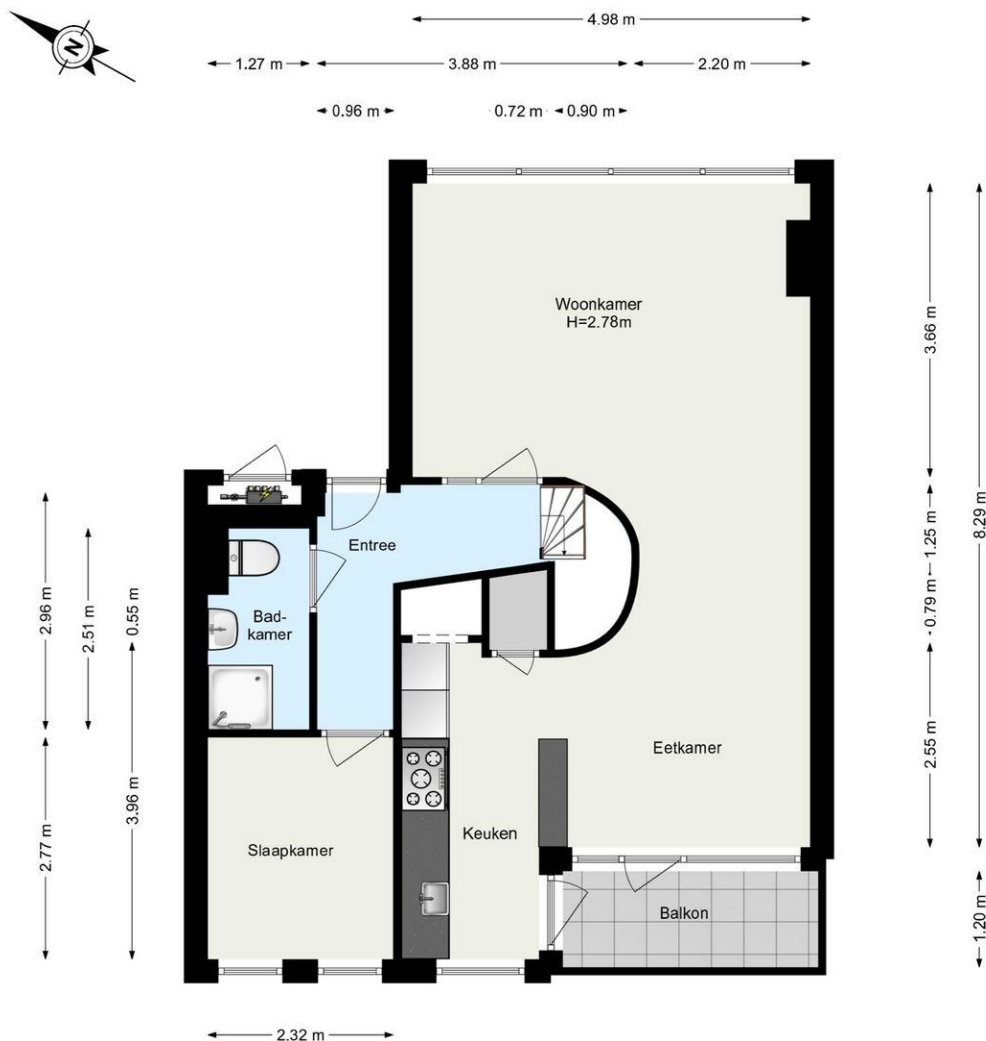




Kaart van het Kadaster

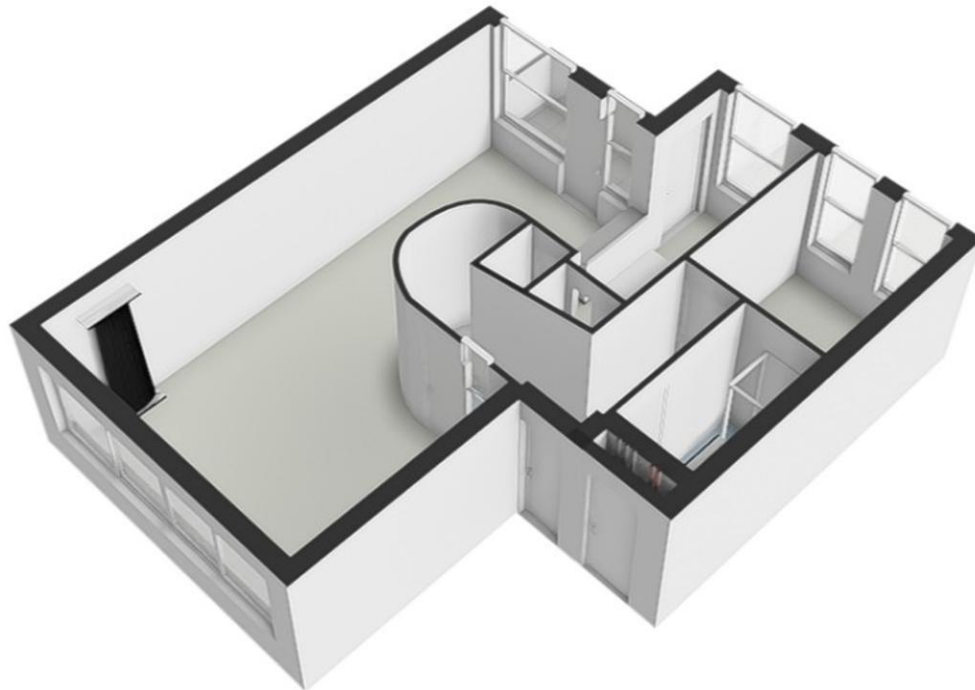


Plattegrond | 3e verdieping

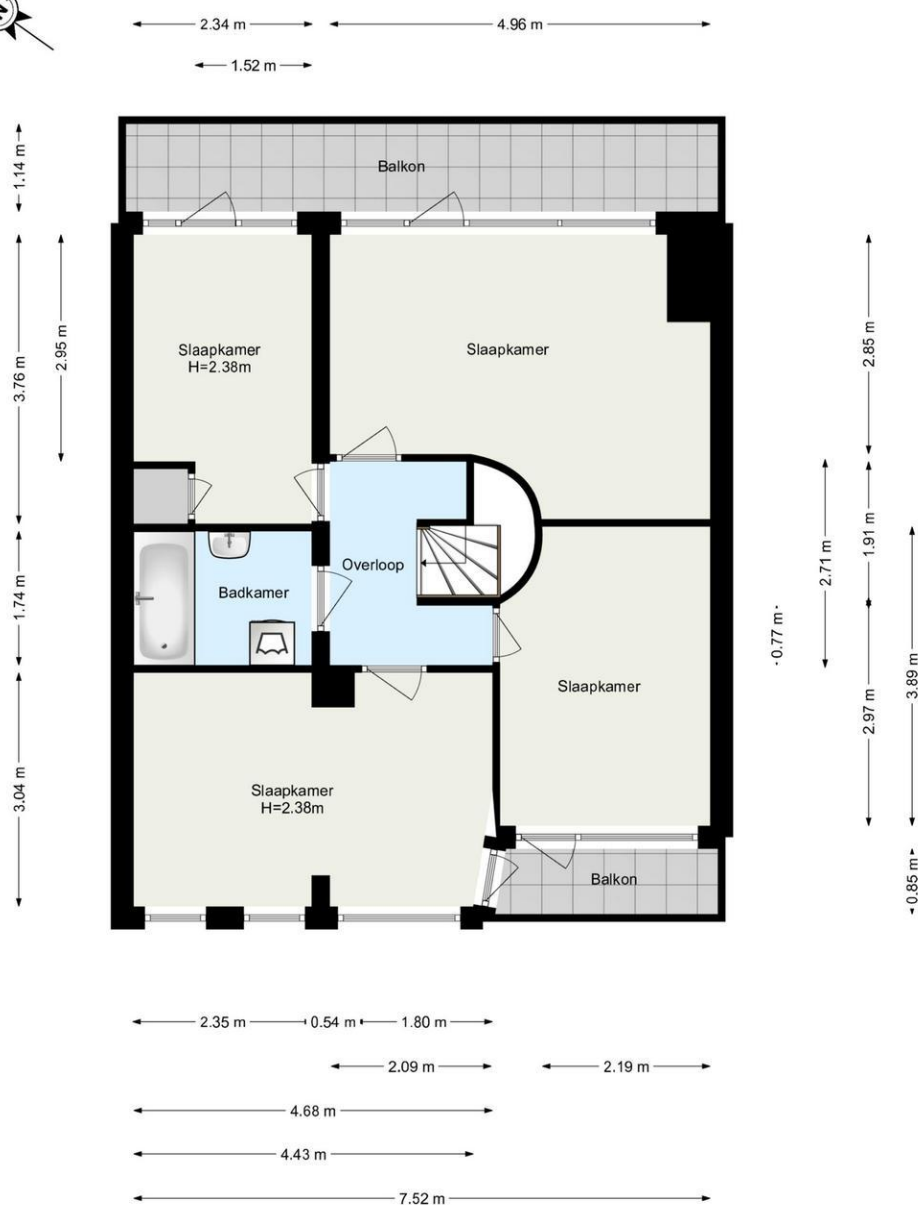


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | 3e verdieping

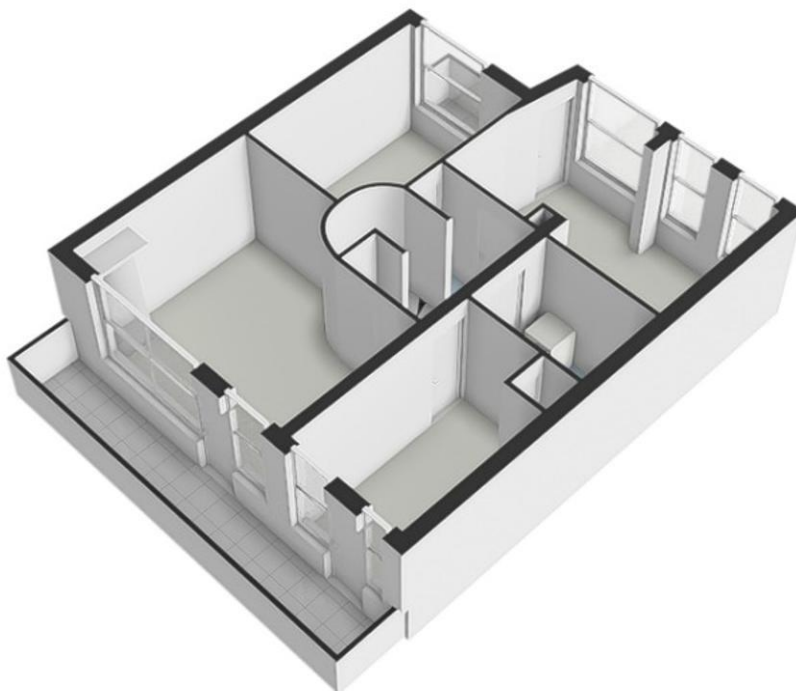


Plattegrond | 4e verdieping

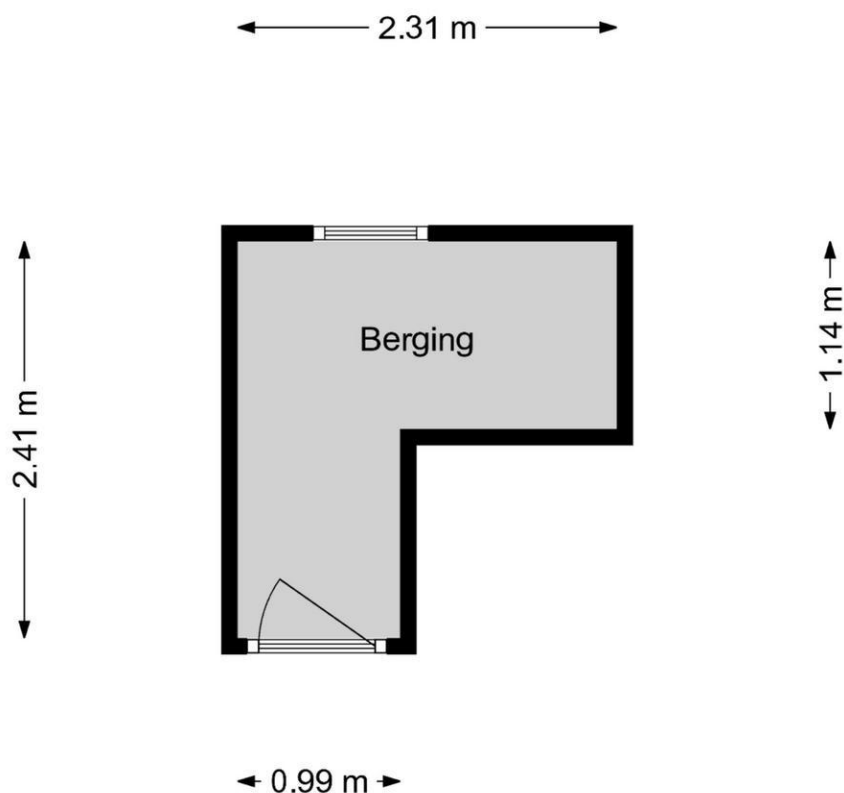


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond | 4e verdieping



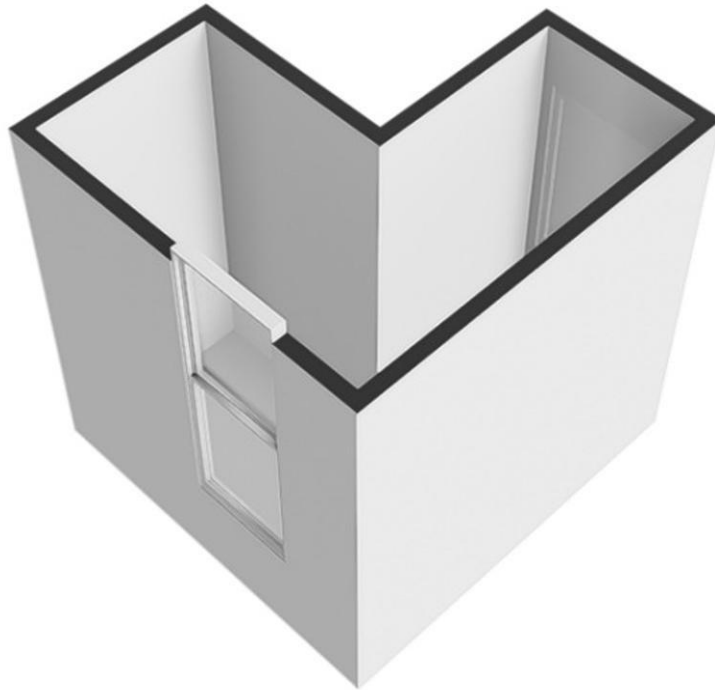
Plattegrond | Berging



www.framemotion.nl

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

Plattegrond | Berging



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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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.

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
010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl