



## Schout Heynricstraat 40, 3032 SX Rotterdam

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Ben je op zoek naar een instapklare maisonnette met drie slaapkamers, midden in de stad maar toch in een rustige buurt? Dan is dit jouw kans! Deze ruime woning op de twee hoogste etages van een keurig onderhouden appartementencomplex aan de Schout Heynricstraat, in de gezellige Agniesebuurt, biedt precies wat je zoekt. Doordat de woning zich op de bovenste verdiepingen bevindt, geniet je van maximale rust en privacy. Binnen vind je een efficiënte en prettige indeling met een woonverdieping en een separate slaapverdieping. Ideaal voor starters die willen kopen 'op de groei', of voor een ieder die gewoon wat extra leefruimte zoekt. Er is altijd een plekje in de zon. In de ochtend geniet je van de eerste zonnestralen op het ruime balkon aan de achterzijde. In de avond geniet je van een goed glas wijn na een lange werkdag op de loggia aan de voorzijde.**

De woning is in de afgelopen maanden volledig gerenoveerd. Zo zijn de vloeren vervangen en zijn de wanden en plafonds gestukt. Dit heeft geresulteerd in een grote en lichte woonkamer welke toegang geeft tot het ruime balkon. Daarnaast is er een nieuwe keuken geplaatst welke naast bergruimte is voorzien van een spoelbak met kraan, inductiekookplaat met vier kookzones, wandafzuigkap (buitenafvoer), oven en separate magnetron, koelkast en vaatwasmachine. Door de plaatsing van de keuken aan de wand er nog voldoende plek voor een eettafel. Bovendien is er in de keuken een praktische trapkast met een nieuwe boiler en wasmachine-aansluiting. Op deze verdieping is het toilet ook vernieuwd. Aangekomen op de tweede verdieping treffen we de compleet vernieuwde badkamer aan. Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met hand- en regendouche, wastafelmeubel met spiegel en een heerlijk grote designradiator. Ook is er op deze etage een tweede toiletruimte gecreëerd. Doordat er maar liefst drie slaapkamers zijn is er voldoende ruimte voor een werk- en/of hobbyruimte. Tenslotte is ook de meterkast nabij de ingang in het portiek gemoderniseerd.

De Agniesebuurt is een van de verborgen parels van Rotterdam: een rustige, kindvriendelijke wijk op loopafstand van het bruisende stadsleven. Hier woon je in een sfeervolle buurt met karakteristieke straten, veel groen en een verrassend veelzijdig aanbod aan Rotterdamse hotspots. Een absolute troef van de woning is de nabijheid van de Hofbogen – het voormalige spoorviaduct dat is omgetoverd tot een creatieve en culinaire hotspot. Hier vind je onder andere de populaire koffiezaak Man met bril koffie, waar buurtbewoners samenkomen voor een goede espresso en een praatje. Voor een lekkere lunch of diner kun je terecht bij sfeervolle restaurants zoals FG Food Labs, Bird of het gezellige Angelo Betti, bekend om zijn authentieke Italiaanse pizza's. Ook het Vroesepark, een geliefde plek voor een picknick of een zomerse barbecue, ligt op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen zit je goed met diverse supermarkten, speciaalzaken en openbaar vervoer om de hoek. Met de fiets ben je in enkele minuten in het centrum, op het Centraal Station of bij de Markthal.

Kortom, een instapklaar vier-kamer-appartement met het beste van twee werelden: rustig en ontspannen wonen én alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Wil je dit fraaie appartement met ruim balkon op het zuidoosten met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

Voor de exacte indeling van deze praktisch ingedeelde maisonnette verwijzen we je graag naar de plattegronden.



## BIJZONDERHEDEN

- Compleet gemoderniseerd, centraal gelegen 4-kamer-appartement met een ruim balkon op het zuidoosten!
- Erfpacht, lopende tot en met 25 mei 2077. Canon langdurig afgekocht t/m 3 februari 2072.
- Bouwjaar 1980.
- Energielabel B. In de VvE ligt er een plan klaar om het complex verder te verduurzamen waardoor het energielabel naar alle waarschijnlijkheid zal verbeteren.
- Volledig v.v. houten kozijnen met isolerende beglazing.
- Verwarming d.m.v. blokverwarming, warm water d.m.v. grote elektrische boiler (Bosch, 80 lt., eigendom).
- Glasvezelaansluiting op straatniveau.
- Zeer recentelijk compleet gerenoveerd. O.a. nieuwe vloeren, gestucte wanden en plafonds (gedeeltelijk), keuken, badkamer, toiletten, meterkast.
- Ruim balkon op het zuidoosten met praktische berging en loggia op het noordwesten.
- Inpandige berging op de begane grond.
- Gezamenlijke, afgesloten binnentuin.
- Gelegen aan autoluwe straat.
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- Maandelijks bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel ca. € 165,- (excl. ca. € 45,- voorschot stookkosten).
- Centrale ligging op loopafstand van het centrum en alle dagelijkse voorzieningen.
- Ligging t.o.v. tram (Schiekade, Heer Bokelweg), metro (Centraal Station, Stadhuis) en trein (Centraal Station) is zeer gunstig.
- Opkoopbescherming gemeente Rotterdam niet van toepassing.
- Van toepassing: niet-zelf-bewoond-clausule, ouderdomsclausule, asbestclausule.
- Oplevering: in overleg, kan spoedig.

## PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"Wij zijn twee vastgoedliefhebbers die met veel zorg en aandacht waarde toevoegen aan woningen die wat nieuwe aandacht en liefde kunnen gebruiken."*

## 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.

**Vraagprijs: € 435.000,- 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.

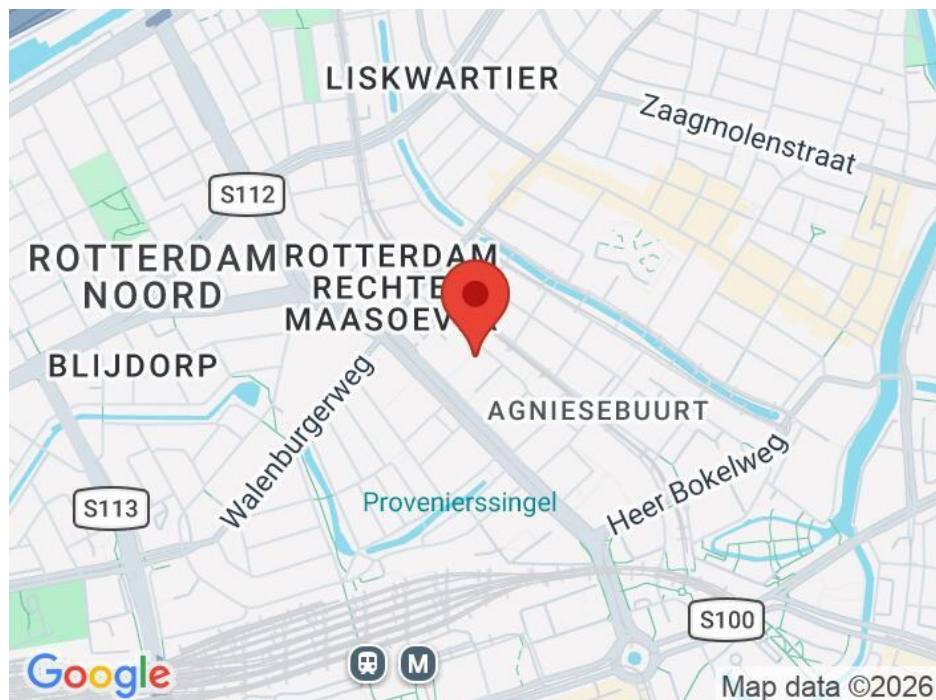


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,- k.k.
Open portiek	: Ja
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 287 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 84 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1980
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Energielabel	: B
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Schout Heynricstraat 40  
3032 SX ROTTERDAM











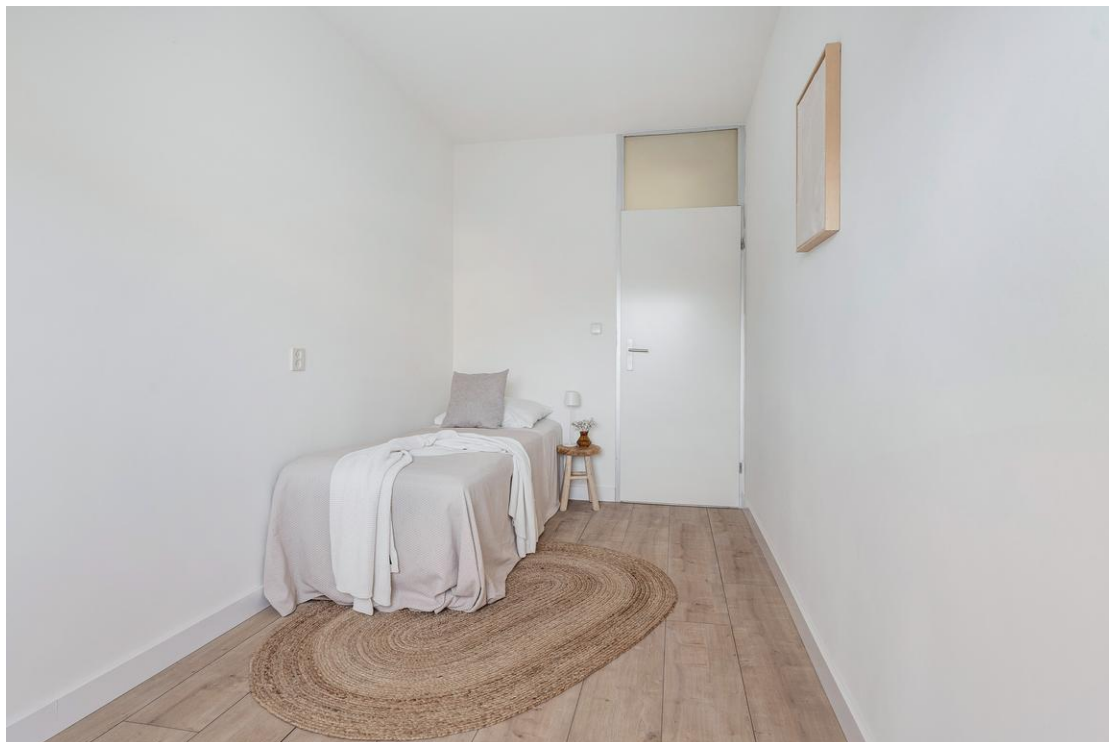






























## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

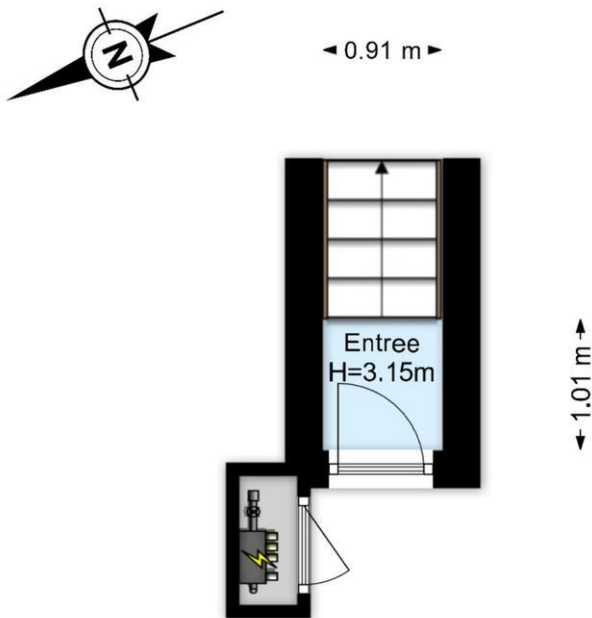
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie X</p> <p>Perceel 5275</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>	
--	--	--



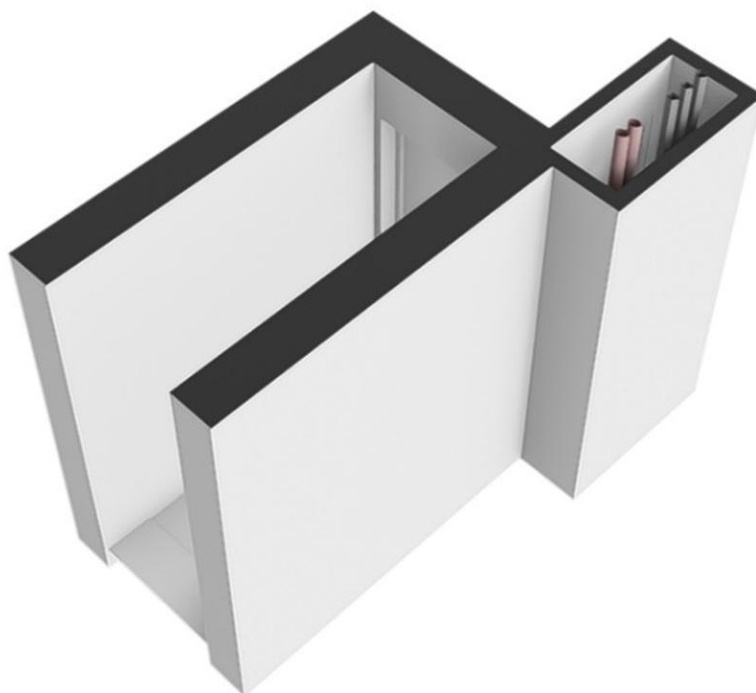
## Plattegrond | Entree



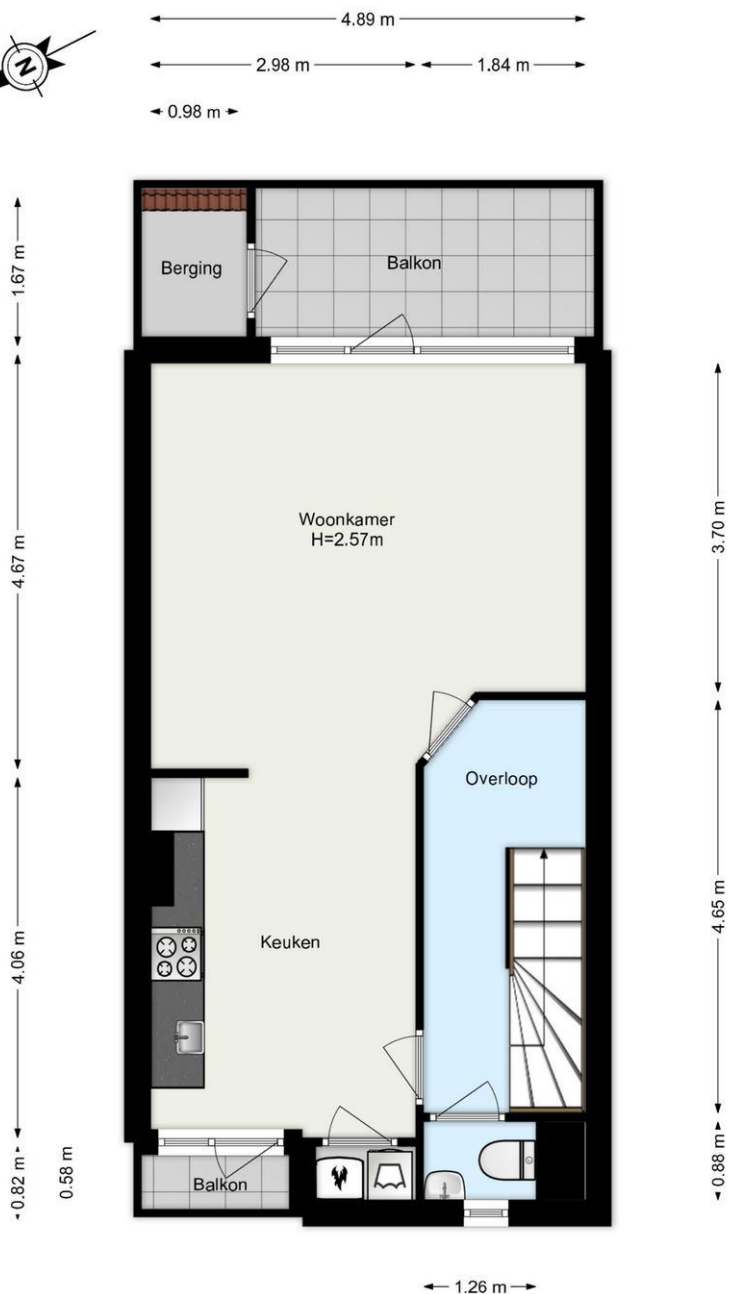
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## Plattegrond | Entree



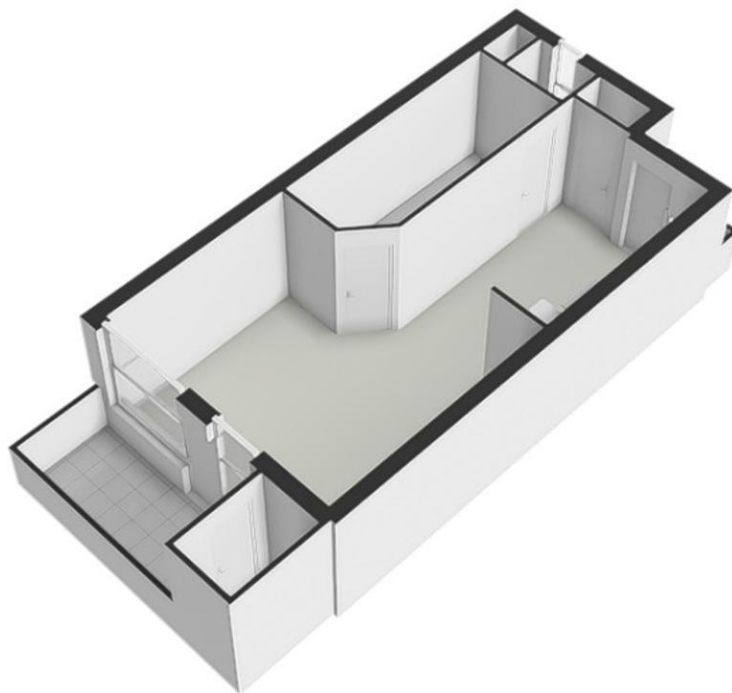
## Plattegrond | 2e verdieping



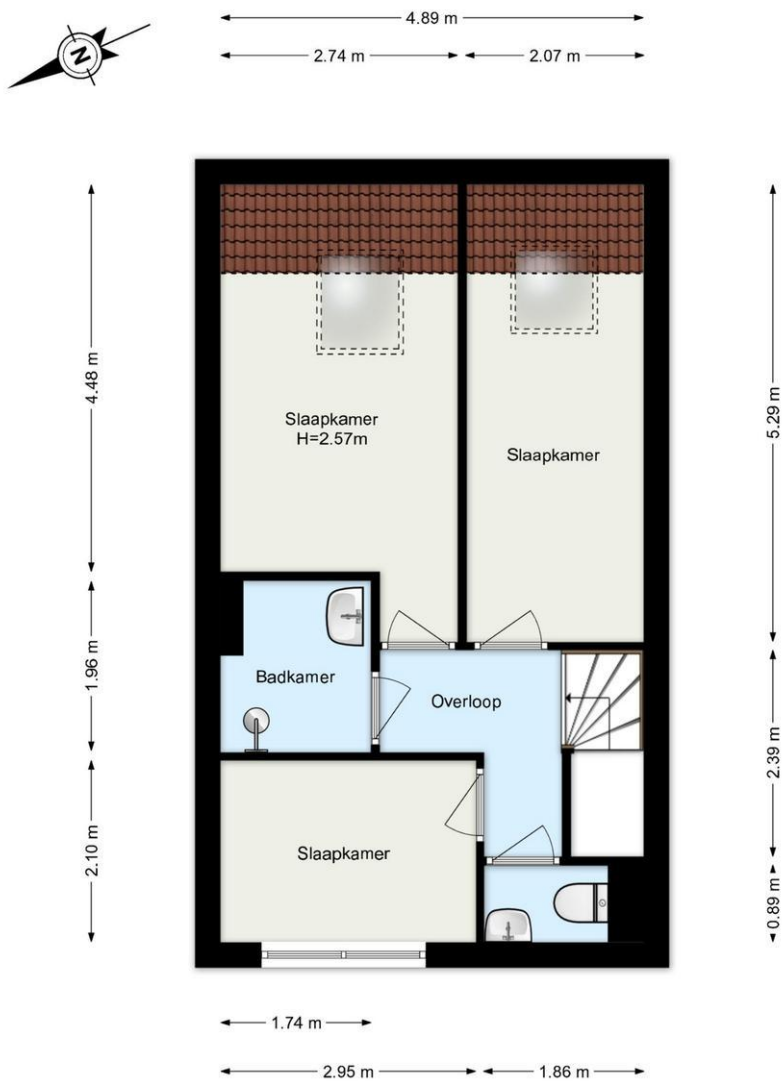
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | 3e verdieping

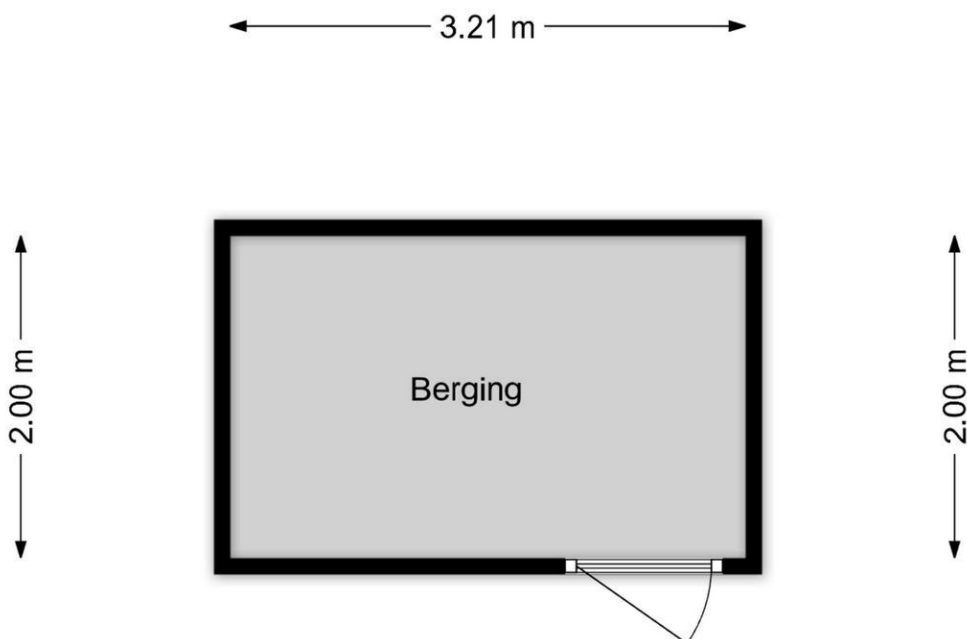


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | 3e verdieping



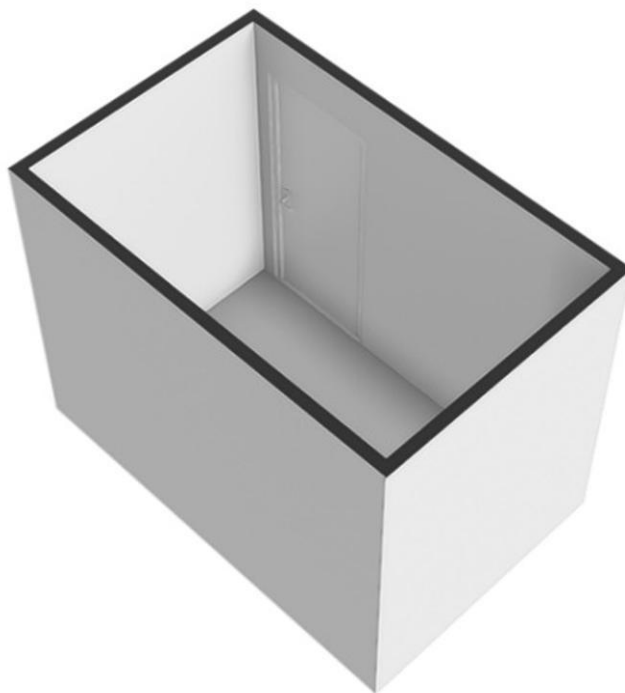
## Plattegrond | Berging



[www.framemotion.nl](http://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.

## **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.

