



**Robijnstraat 1 A, 3051 VK Rotterdam**

**Vraagprijs € 385.000,- k.k.**

## **Robijnstraat 1a te Rotterdam - Kleiwegkwartier**

Charmante benedenwoning verdeeld over een begane grond, een kamer op de 1e verdieping en een slaapkamer op de 2e verdieping met behoud van de klassieke jaren 30' uitstraling middenin het Kleiwegkwartier, Hillegersberg.

De woning is gelegen in een rustige straat direct aan het Melanchtonpark vlakbij alle denkbare voorzieningen. Vanuit de woning is uitzicht direct op het park en de charmante singel. Om de hoek is de winkelstraat Kleiweg gelegen met onder andere een Albert Heijn, diverse horecagelegenheden en de tramhalte. Treinstation Noord en het metrostation zijn op loopafstand. De Bergse Plassen en De Rotte liggen allen zeer nabij.

In de wijk zijn verschillende sportverenigingen (o.a. fitness, voetbal, tennis, hockey, golf en zwembad), diverse (basis)scholen en crèches allemaal op korte fietsafstand gelegen. Het centrum van Rotterdam is op de fiets binnen 15 minuten bereikbaar. Met de auto is de snelweg A20 binnen 5 minuten bereikbaar.

De actieve VvE bestaat uit 2 appartementen (beneden- en bovenwoning), met een maandelijkse bijdrage van € 175,-. Er wordt jaarlijks vergaderd en er is een MJOP beschikbaar. De VvE beschikt over een ruime financiële reserve.

In 2018 is het platte dak volledig hernieuwd en geïsoleerd. In 2020 is de doorgang naar de keuken opgebroken en een nieuwe keuken geplaatst. In 2025 zijn de buitenkozijnen en deuren op de begane grond geschilderd.

### **Begane grond:**

entree, vestibule, gang met ruim modern toilet, kast met groepenkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Royale, lichte living met grote raampartijen met glas-in-loodramen en houten vloer. Half-open keuken met koel-/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin op het Westen.

### **1e verdieping:**

overloop, slaapkamer I met vaste kast.

### **2e verdieping:**

overloop met opstelplaats voor wasmachine en droger, kastenwand met daarin de cv-ketel. Slaapkamer II met inbouwkasten en voorzien van airconditioning. Badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafel met meubel. Vanuit de badkamer is er toegang tot het balkon.

### **Tuin:**

verzorgde achtertuin op het Westen met houten schuur. Op de 2e verdieping is er een balkon.

### **Energie label: C**

de woning is voorzien van dubbel glas

### **Oplevering: in overleg**

In de koopovereenkomst zal een asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

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 verleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

## Kenmerken

|                                    |                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 380.000,00                                                    |
| Soort                              | : Appartement                                                     |
| Open portiek                       | : Nee                                                             |
| Aantal kamers                      | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                                |
| Inhoud woning                      | : 269 m <sup>3</sup>                                              |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 76 m <sup>2</sup>                                               |
| Soort appartement                  | : Dubbel Benedenhuis                                              |
| Bouwjaar                           | : 1929                                                            |
| Tuin                               | : Achtertuin                                                      |
| Energielabel                       | : C                                                               |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                                      |
| Isolatie                           | : Dubbel glas                                                     |
| C.V.-ketel                         | : Remeha Tzerra Ace (Gas gestookte combiketel uit 2020, eigendom) |

## Locatie

Robijnstraat 1 A  
3051 VK ROTTERDAM



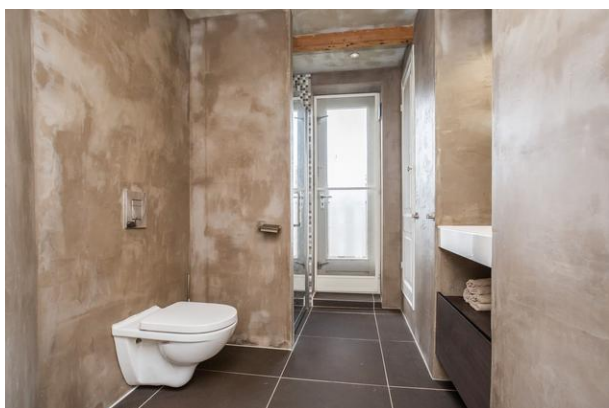
**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



## Plattegrond

### ROBIJNSTRAAT 1A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 46.27 M2  
BEGANE GROND  
HOOGTE 283 CM

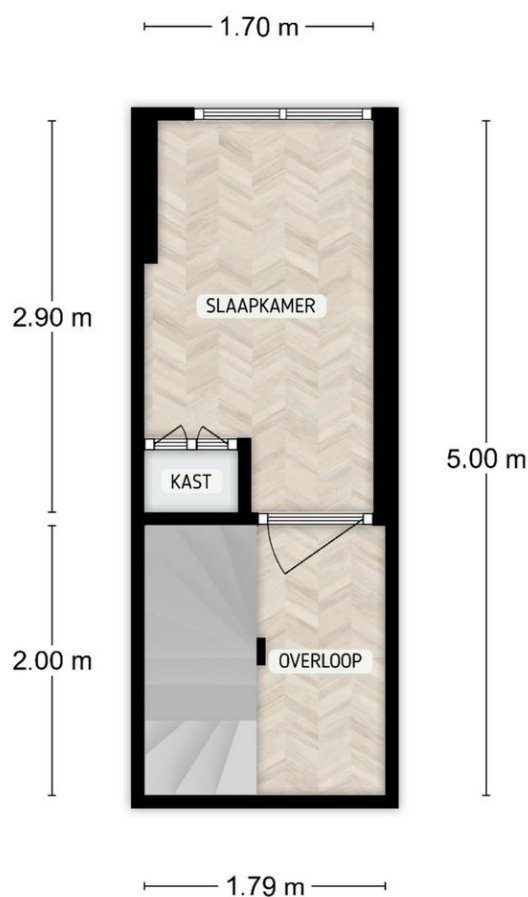


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**ROBIJNSTRAAT 1A, ROTTERDAM**

DUBBELE BENEDENWONING 8.95 M2  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 284 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### ROBIJNSTRAAT 1A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 20.37 M2  
TWEDE VERDIEPING  
HOOGTE 234 CM

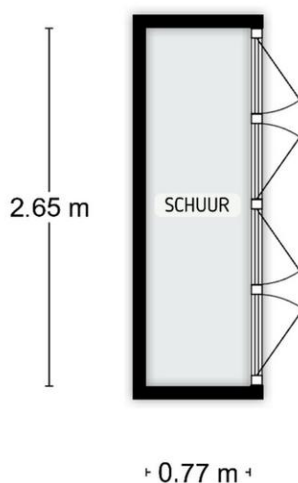


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**ROBIJNSTRAAT 1A, ROTTERDAM**

SCHUUR 2.04 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

ROBIJNSTRAAT 1A, ROTTERDAM  
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

### **Ons kantoor**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

### **Het team**

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden en Lara Michels het team.

### **De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

### **De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.