



Margrietstraat 13, 3051 TV Rotterdam

Vraagprijs € 830.000,- k.k.

Margrietstraat 13 te Rotterdam-Kleiwegkwartier

Unieke, duurzame hoekwoning met architectuurprijs, zonnige tuin + dakterras en energielabel A! De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers, 2 royale badkamers, 3 toiletten, een grote berging en ligt op een fantastische plek.

In het prijswinnende 'Project op de Hill' (2020) staat deze bijzondere, door architect Bright Sight Architect (voorheen Personal Architecture) ontworpen hoekwoning. Een huis waar rust, luxe en duurzaamheid perfect samenkomen — tot in de kleinste details doordacht.

De woning ontving in 2021 het schildje van de Vereniging Wijkbehoud (VSW) als erkenning voor bijzondere zorg voor nieuwbouw. En dat voel je: hoogwaardige materialen, uitzonderlijk wooncomfort en een ongekend stille leefomgeving.

Met energielabel A, een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling en een volledig WTW-ventilatiesysteem is het hier het hele jaar door comfortabel. Dankzij HR+++ triple glas, betonnen vloeren en betonnen palen is de constructie ook zeer solide.

Deze woning is gelegen aan een rustige straat om de hoek van de Kleiweg. Deze winkelstraat kent een diversiteit aan winkels en horecagelegenheden, en is op fietsafstand van het Oude Noorden, het Centraal Station en het centrum van Rotterdam. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van verschillende uitvalswegen en openbaar vervoer. Het Kleiwegkwartier wordt ervaren als een veilige en kindvriendelijke wijk met een sociaal karakter. Ook alle sportfaciliteiten zijn op korte afstand gelegen. Dit geldt ook voor kinderopvang en een diversiteit aan scholen.

Indeling:

Begane grond:

klein portiek bevat 2 deuren; 1 voordeur en 1 deur met toegang naar de berging. Entree met gang en diepe trapkast. Modern toilet met fontein. Royale inpandige berging met meterkast, water aansluiting en veel bergruimte. Hier kunnen ook fietsen in gezet worden.

Gezellige en speels ingerichte woonkamer met veel lichtinval door de zijramen. Deze ruimte heeft een mooie gietvloer met vloerverwarming, een echte houtvuur openhaard (Kalfire) voor nog meer sfeer en geeft toegang tot de zonnige achtertuin. De luxe keuken aan de voorzijde heeft veel werkblad (o.a. composiet) en is voorzien van vriezer, grote koelkast, inductie, 2 ovens, waarvan 1(stoom) oven met magnetronfunctie, vaatwasser (allen Bosch), en wijnkoelkast en een Quooker fusion Square (Chroom) met grote spoelbak.

1e verdieping:

overloop met 3 speels ingedeelde slaapkamers, waarvan 1 master bedroom.

Luxe badkamer met een 1.40m wastafel meubel en hangkast (Droomhout) voorzien van een dubbele wastafel, toilet en inloopdouche (met easy drain WTW). Een grote spiegel die naast licht ook verwarmd.

Alle kranen van de badkamers en toiletten, zoals fontein kraantjes, douchekranen en bad zijn van het merk Hotbath.

2e verdieping:

overloop met 2 grote slaapkamers, waarvan je er 1 eventueel als werkkamer/logeerkamer/speelkamer kan gebruiken.

Tweede badkamer voorzien van luxe vrijstaand bad, eveneens een inloofdouche en een luxe wastafel met kom (Droomhout) met eveneens een warmte/licht spiegel.

Op deze verdieping ook een apart luxe toilet met fontein.

Technische ruimte met veel opslagmogelijkheden, tevens de opstelplaats van de wasmachine en de droger en wasrek, de warmtepompinstallatie met boiler vat en de mechanische WTW- unit.

Dakterras:

Een grote hal met heel veel lichtinval door het grote dakluik en de open trap naar het dakterras. De trap biedt toegang tot het dakterras. Het elektrische dakluik is bedienbaar met een afstandsbediening en gaat daardoor heel makkelijk en soepel open!

Het fraai aangelegde terras heeft de gehele dag en avond de zon.

Er is een water aansluiting en er is elektra aanwezig waardoor je van alle gemakken voorzien bent.

De rest van het dak bestaat grotendeels uit een sedumdak en er liggen 7 grote zonnepanelen op. Vanaf hier is een 360 graden uitzicht over prachtig Rotterdam!

Tuin:

Daarnaast is er een tuin met achterom, groot genoeg om bijvoorbeeld een bakfiets te stallen. De tuin is gelegen op het Zuiden.

Bijzonderheden:

- geheel geïsoleerd en voorzien van 7 grote zonnepanelen
- automatisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- gehele woning voorzien van vloerverwarming en koeling

Energielabel: A

Oplevering: in overleg.

Voor alle afmetingen 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	: € 830.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	: 92 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2019
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 17 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: Open haard, Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Margrietstraat 13
3051 TV ROTTERDAM



Foto's



Foto's



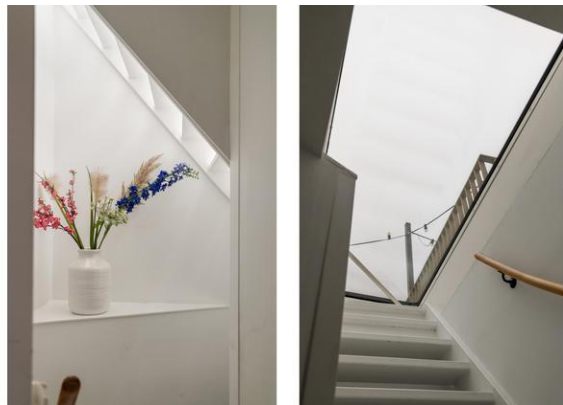
Foto's



Foto's



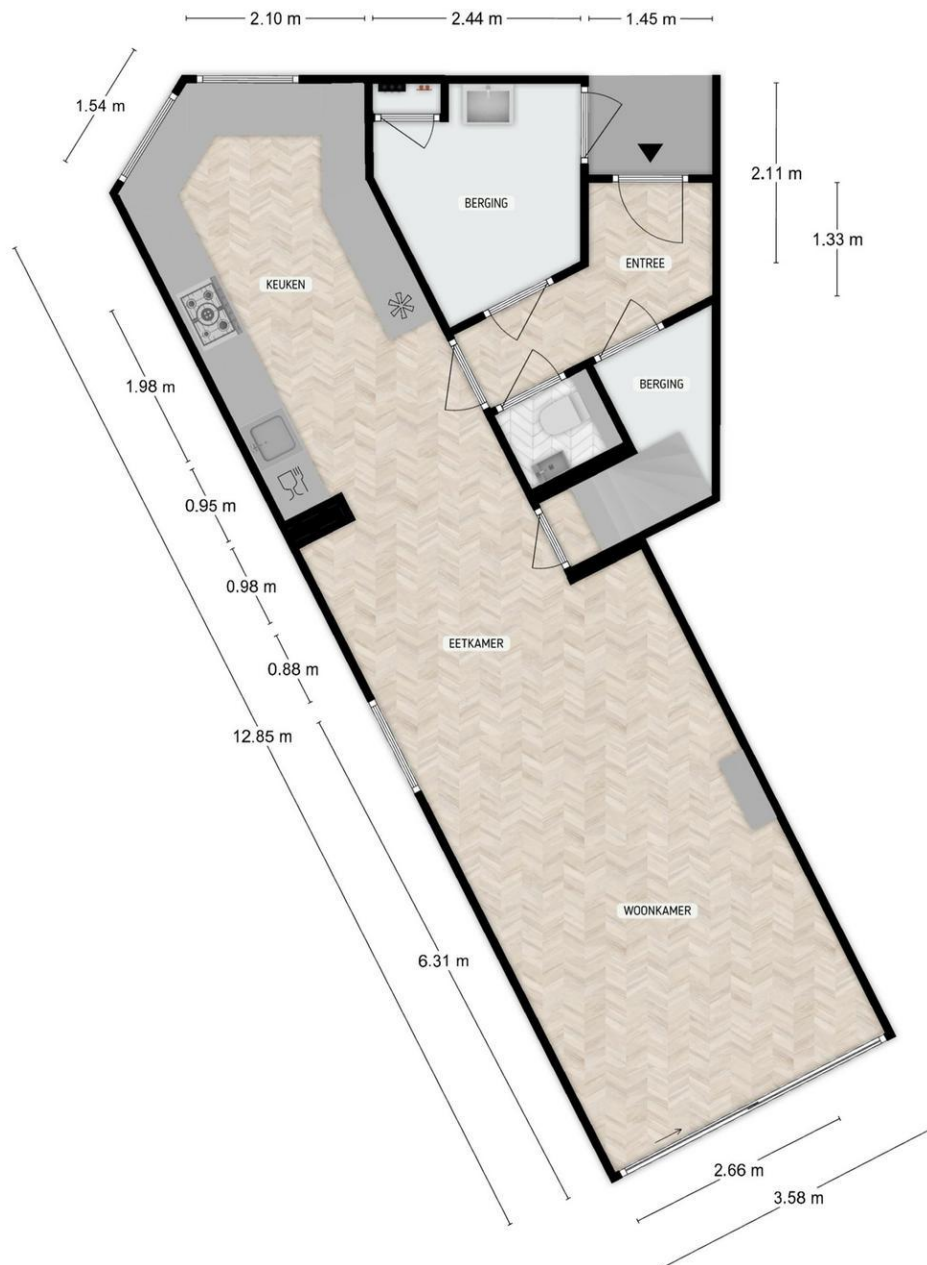
Foto's



Plattegrond

MARGRIETSTRAAT 13, ROTTERDAM

HOEKWONING 57.10 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 260 CM



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

Plattegrond

MARGRIETSTRAAT 13, ROTTERDAM

HOEKWONING 47.74 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 260 CM



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

Plattegrond

MARGRIETSTRAAT 13, ROTTERDAM

HOEKWONING 47.73 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 260 CM

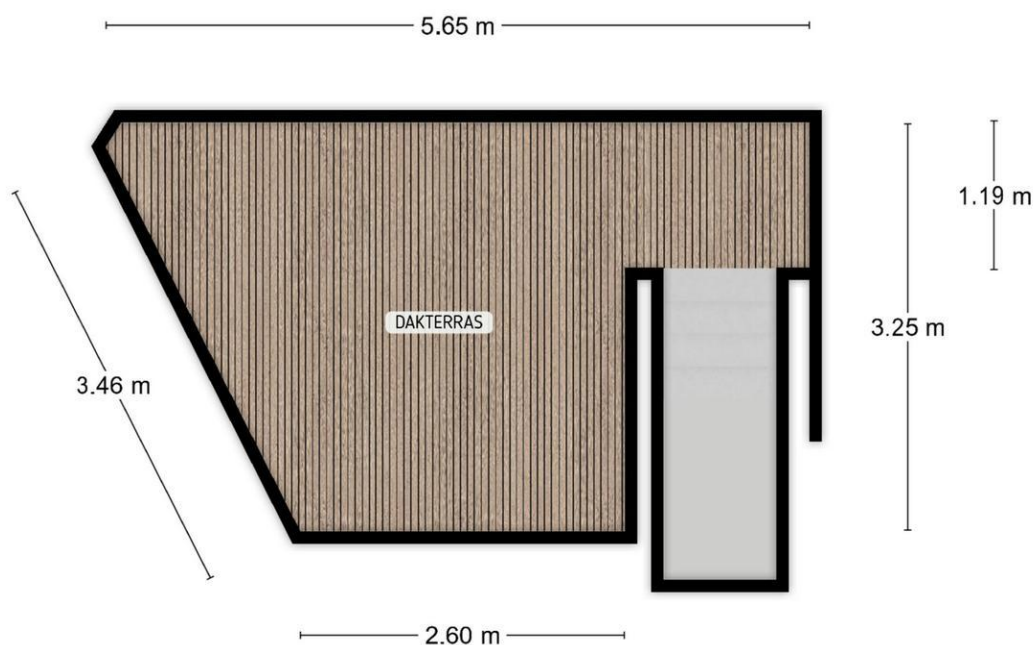


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MARGRIETSTRAAT 13, ROTTERDAM

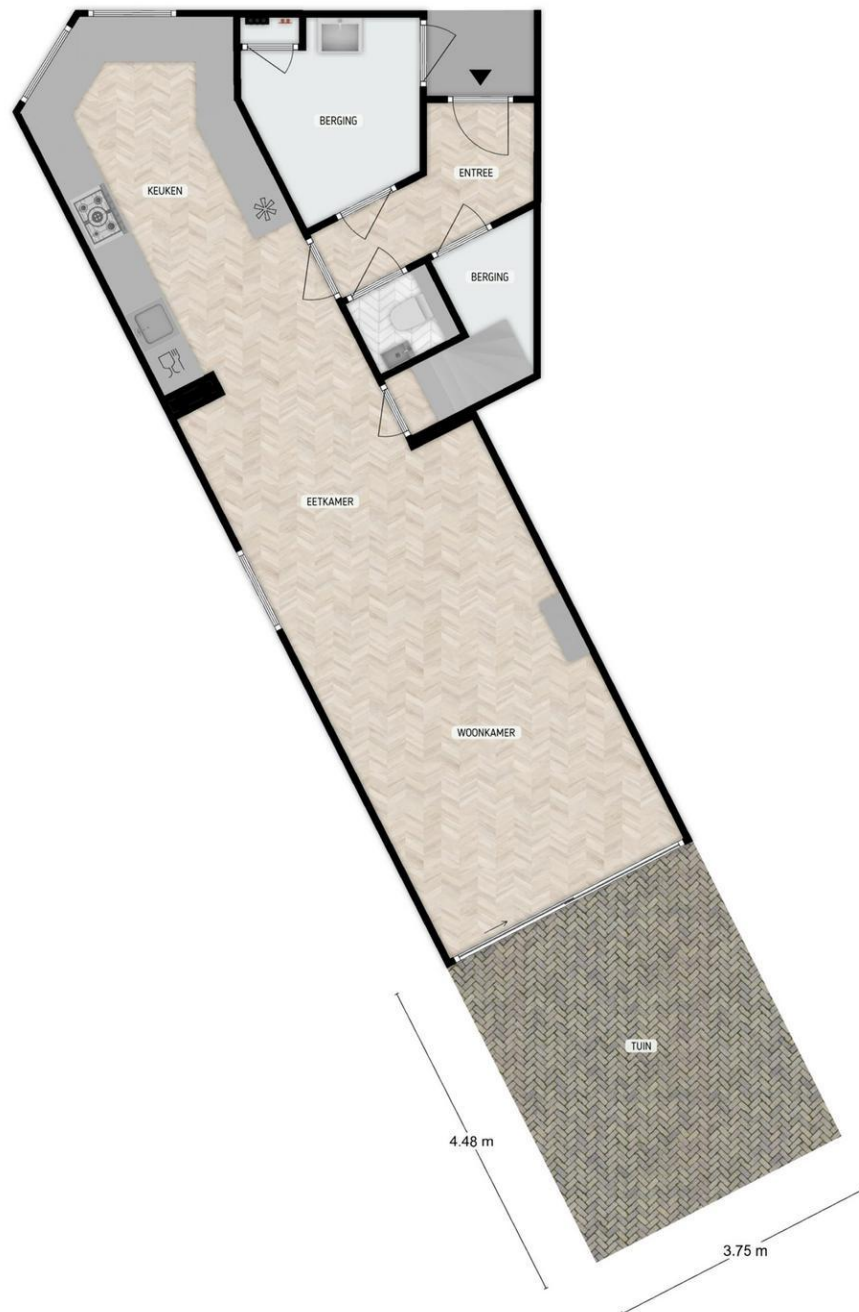
DAKTERRAS 13.0 M2



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

Plattegrond

MARGRIETSTRAAT 13, 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, Noëlle Mathijssen 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.