

TE KOOP



**FOCUS**  
makelaars

**BINNENKIJKEN**  
Rockanjestraat 16 B, Rotterdam





# ERA. STERK DOOR SERVICE

# UW MAKELAAR

Als kind heb ik diverse verhuizingen meegemaakt. Dat legde bij mij de basis wat ik later wilde worden; makelaar!

Inmiddels heb ik meer dan 20 jaar ervaring in het realiseren van woondromen. Dit doe ik door een luisterend oor te bieden en om die informatie vervolgens om te zetten naar praktische oplossingen. Of het nou gaat om aankoop, verkoop of een nieuwbouwwoning.

Vanuit mijn woonplaats Maasland heb ik in de wijde omgeving kennis van zaken; Midden-Delfland, Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. Ook voor een deskundig en gevalideerd taxatierapport ben je bij mij aan het goede adres. Als lid van de NVM, register makelaar en register taxateur maar bovenal gepassioneerd met alles wat met wonen te maken heeft ben ik van alle markten thuis!



**FOCUS**  
makelaars

**Marcel Crans**

NVM Makelaar en Register Taxateur

**[marcel@erafocus.nl](mailto:marcel@erafocus.nl)**

**06-10950475**





## OMSCHRIJVING

Ruime vierkamer maisonnette gelegen in een rustige zijstraat van de prachtige Boergoensevliet. De afwerking van de vloeren, wanden, keuken en sanitair is netjes. De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een CV-combiketel uit 2021. Op loopafstand van scholen, tram en nabij winkels en uitvalswegen.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten centrale hal met trappenhuis.

Derde verdieping:

Entree/hal met meterkast, toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trap naar de tweede verdieping. Lichte woonkamer (aan de voorzijde met laminaatvloer. Keuken aan de achterzijde met toegang tot het balkon op het zuiden.

De keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een koelkast, een oven en een afzuigkap. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de CV-combiketel. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich nog een ruime slaapkamer met laminaatvloer.

Tweede verdieping;

Gang met twee vaste kasten. De slaapkamers met beide een deur naar het balkon en een laminaatvloer.

Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor je belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.











# KENMERKEN

**Vraagprijs € 250.000 k.k.**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type woning        | appartement        |
| Bouwjaar           | 1937               |
| Woonoppervlakte    | 67 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 222 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 4                  |
| Aantal slaapkamers | 3                  |



# BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- CV-combiketel uit 2021
- Energielabel A
- Gestuukte wanden en plafonds
- Vanwege het bouwjaar van de woning wordt er een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen
- Verkoper heeft niet zelf in de woning gewoond, er wordt in verband hiermee "een niet zelf bewoond clausule" opgenomen in de koopakte
- Oplevering in overleg, kan snel























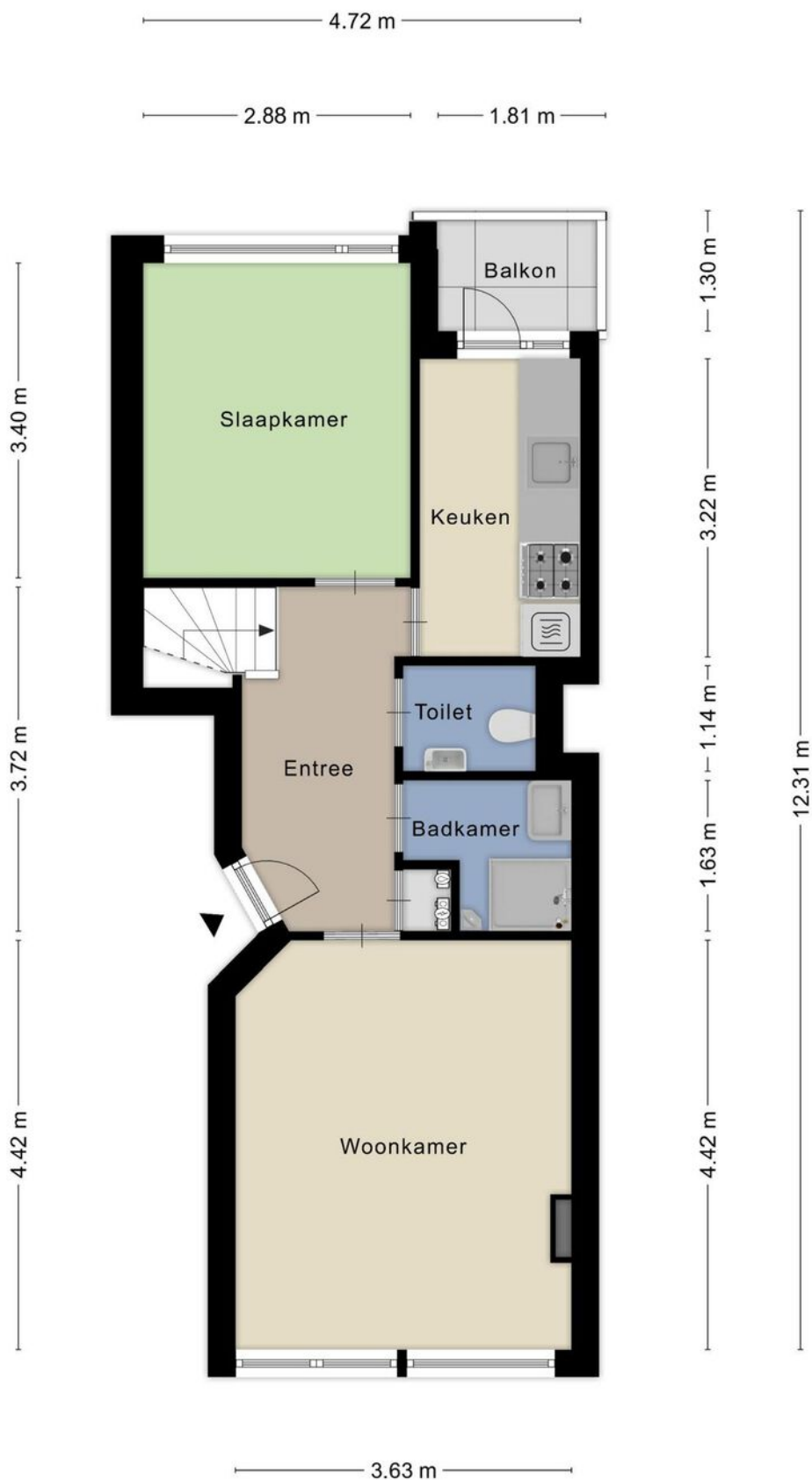






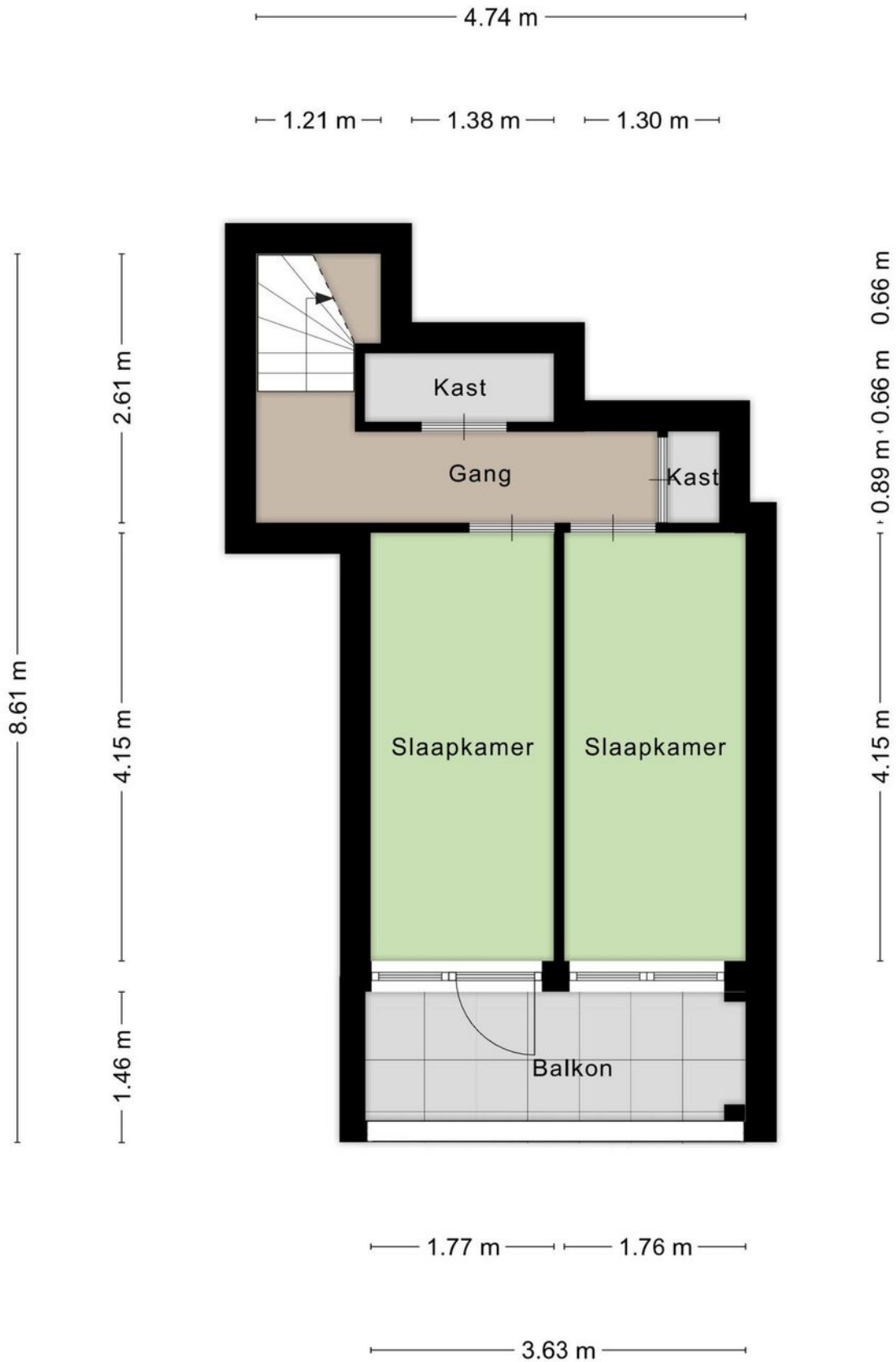


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

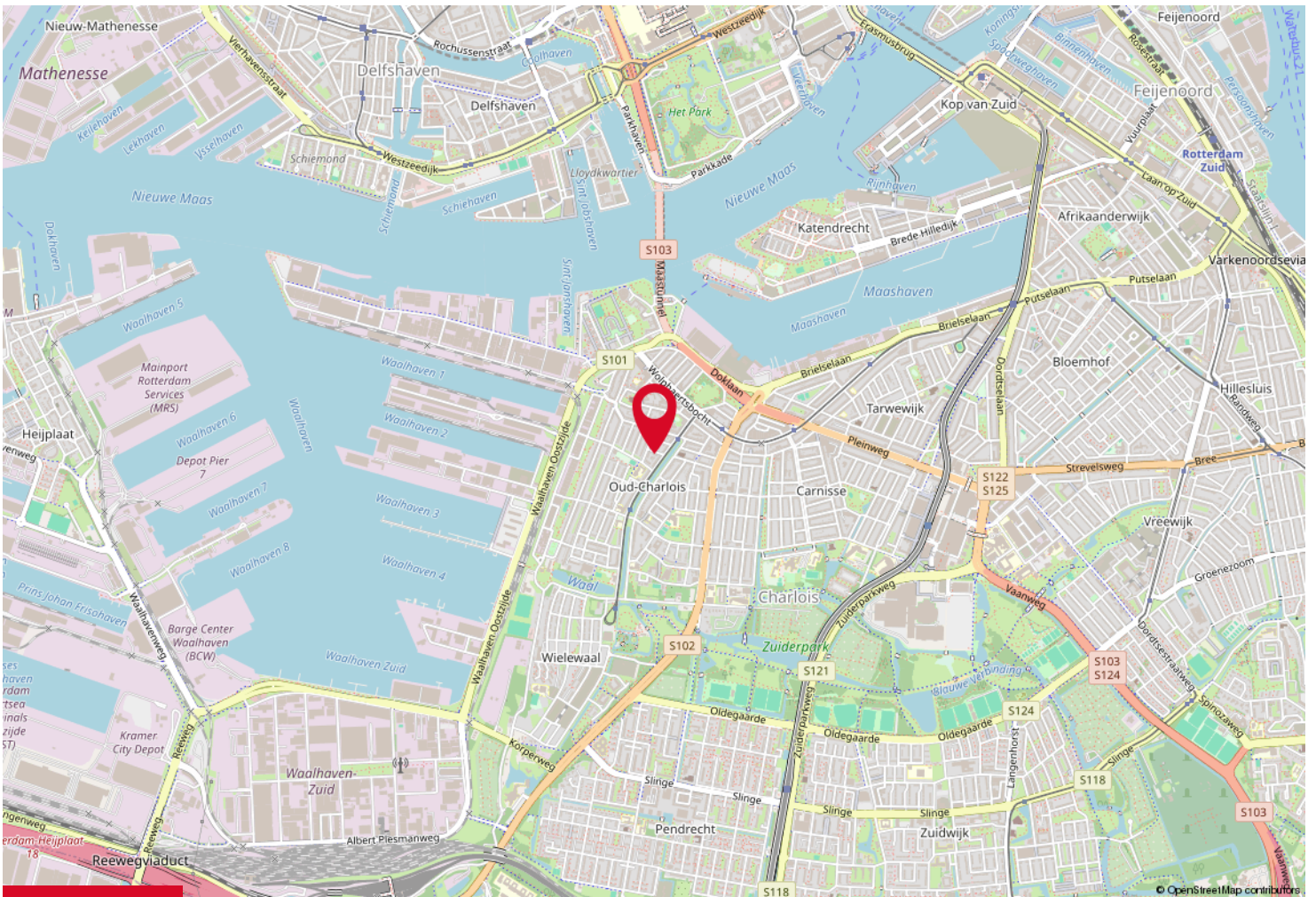
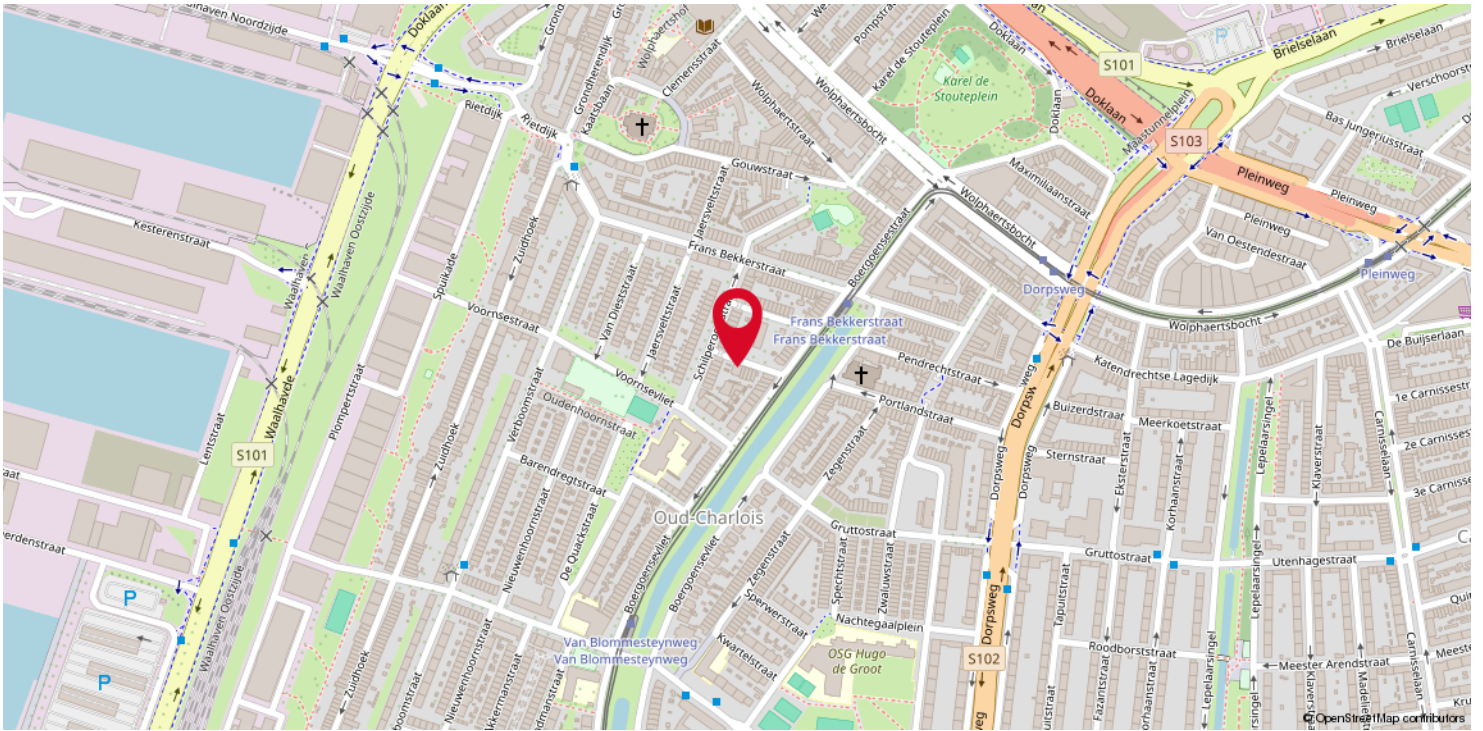


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# LOCATIE OP DE KAART





# WONEN IN ROTTERDAM



**Rotterdam.  
Make it  
happen.**



Rotterdam is een jonge, dynamische wereldstad die zichzelf in hoog tempo blijft vernieuwen. Fonkelende wolkenkrabbers, een indrukwekkende haven, hippe restaurants en foodmarkets, gerenommeerde musea en geweldige festivals zijn het directe resultaat van de can do mentaliteit van de Rotterdammers.

Vol energie en vernieuwingsdrang heeft Rotterdam zichzelf – na het bombardement in de Tweede Wereldoorlog – opnieuw uitgevonden. Men brak met het verleden en gaf de voorkeur aan moderne architectuur. Licht, lucht en ruimte, dat was het motto en baanbrekend voor die tijd. Nog steeds omarmt Rotterdam het experiment: bijna alles is mogelijk. Je wordt hier voortdurend verrast door weer een nieuw initiatief: van een stadsboerderij op het dak tot een muzikfestival in de haven, van een exclusieve rooftop bar tot een bierbrouwerij in een oude loods. Hou je van architectuur, dan is Rotterdam – met zijn lappendeken aan bouwstijlen – een must. Iconen van het Nieuwe Bouwen staan naast de typische wederopbouwarchitectuur uit de jaren zestig, zeventig en tachtig. Ze clashen vrolijk met de hypermoderne landmarks die de laatste decennia zijn bijgebouwd: de Erasmusbrug, Rotterdam Centraal Station, De Rotterdam, het Timmerhuis en natuurlijk de Markthal. .

# OVER ERA



**ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars. ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketing-systeem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.**

## **De meerwaarde van een ERA-makelaar**

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## **De voordelen van een ERA-makelaar**

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA-garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.





YOU+



Het huis dat je "thuis" noemde, wordt weer een huis. Jij bent klaar voor je volgende stap. Wij helpen je graag om degene te vinden, voor wie jouw huis een volgend thuis wordt. Wil je de makelaar inschakelen die jouw wensen als uitgangspunt neemt?

Dan zijn **JIJ + ERA** de ideale match!



**FOCUS**  
makelaars

**ERA Focus Makelaars**

Olivier van Noortlaan 110,  
3133 AT Vlaardingen

T 010-2004314

E [rotterdam@erafocus.nl](mailto:rotterdam@erafocus.nl)

I [www.erafocus.nl](http://www.erafocus.nl)