

5 kamer dubbel bovenhuis



010-2330101

[Rotterdam@matchmakelaars.nl](mailto:Rotterdam@matchmakelaars.nl)

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

# Pleinweg 22A

3083EC Rotterdam - Charlois

€ 325.000,- k.k.



## 5 kamer dubbel bovenhuis

Met groot dakterras en twee balkons

Waar koop je nog een groot bovenhuis met riant dakterras voor dit bedrag. Twee ruime verdiepingen tot je beschikking waarbij je zelf kunt beslissen hoe het in te delen. In de afgelopen 25 jaar dat we dit object in de verhuur hadden bleek elke huurder een andere indeling te wensen. De woonkamer was oorspronkelijk op de 3<sup>e</sup> verdieping en liep van voor naar achteren, erna werd de bovenste verdieping de woonkamer en zat de keuken in de slaapkamer ernaast, toen werd de woonkamer op 3<sup>e</sup> verdieping gehalveerd met boven slapen en de laatste huurders gebruikten de bovenste verdieping als woonkamer met omdat je hier in de zomer heerlijk de deuren kunt opendoen en geniet van het formidabele dakterras.

Het appartement is ook geschikt voor een gezin met 4 ruime slaapkamers. De gesloten keuken op de derde verdieping kun je verplaatsten naar bovenste verdieping. Je kunt op eenvoudige wijze je eigen woonwensen realiseren

### FEATURES

#### RUIM TERRAS

Maar liefst 29m<sup>2</sup> groot en uitzicht over de wijk. Ligt op het Zuiden met gegarandeerd goede zonligging.

#### ZUIDPLEIN

Om de hoek ligt het grote stadsdeelcentrum Zuidplein met veel winkels, horeca en een metro/busstation

#### FLEXIBELE INDELING

Woonkamer kan boven aan het dakterras of op verdieping eronder en makkelijk doorgebroken worden

# Bijzonderheden

Over het appartement

NEN 2580 meetrapport aanwezig  
Gebruiksoppervlak wonen 110m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte buitenruimte 32.7m<sup>2</sup>  
Inhoud 373m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1939  
Gelegen op eigen grond

Via button Doe een Bod op onze website krijg je toegang tot alle documenten

Actieve VVE met bijdrage van € 129,29 per maand  
In 2025 is de standleiding vernieuwd  
De openslaande deuren op dakterras zijn aan vervanging toe en moet met de VVE door koper zelf afgestemd worden.

Het appartement komt uit de verhuur en er zal een niet bewoners en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.



# Charlois

Hart van Zuid



Het gebied rondom Zuidplein wordt getransformeerd tot een modern stadscentrum met extra woningen, horeca en faciliteiten. Met meer dan 160 winkels is Zuidplein het grootste overdekte winkelcentrum van Nederland. Het is ook een OV-knooppunt met groot bus- en metrostation (reistijd 10min naar Centrum).

Theater Zuidplein en Ahoy bieden concerten, beurzen en voorstellingen. Pathé bouwt er een nieuwe bioscoop. Of ga naar het zwembad met Olympische afmetingen

Ernaast ligt het grootste binnenstedelijk park van Europa "Het Zuiderpark" met buiten fitnessapparatuur, wandel en fietspaden

De wijk is goed bereikbaar. Met de auto ben je snel op de rijkswegen A15 en A16. Wil je naar het centrum dan is het 15 min op de fiets of 10min met de metro.

## Interesse in de woning?

Maak een afspraak voor bezichtiging om het met eigen ogen te bewonderen.

Heeft u al gekeken dan kunt u online een bieding doen op onze website

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



## Indeling

Open portiek naar de 1e verdieping

Eigen opgang naar 3e verdieping

Verzorgd trappenhuis, gang met meterkast, toilet en bergkast, op deze verdieping was een woonkamer en-suite waar twee kamers van gemaakt zijn van beide 21m<sup>2</sup>, gesloten keuken 5m<sup>2</sup> met keukenblok en deur naar balkon, 3e slaapkamer aan voorzijde 7m<sup>2</sup> met deur naar balkon.

4e verdieping

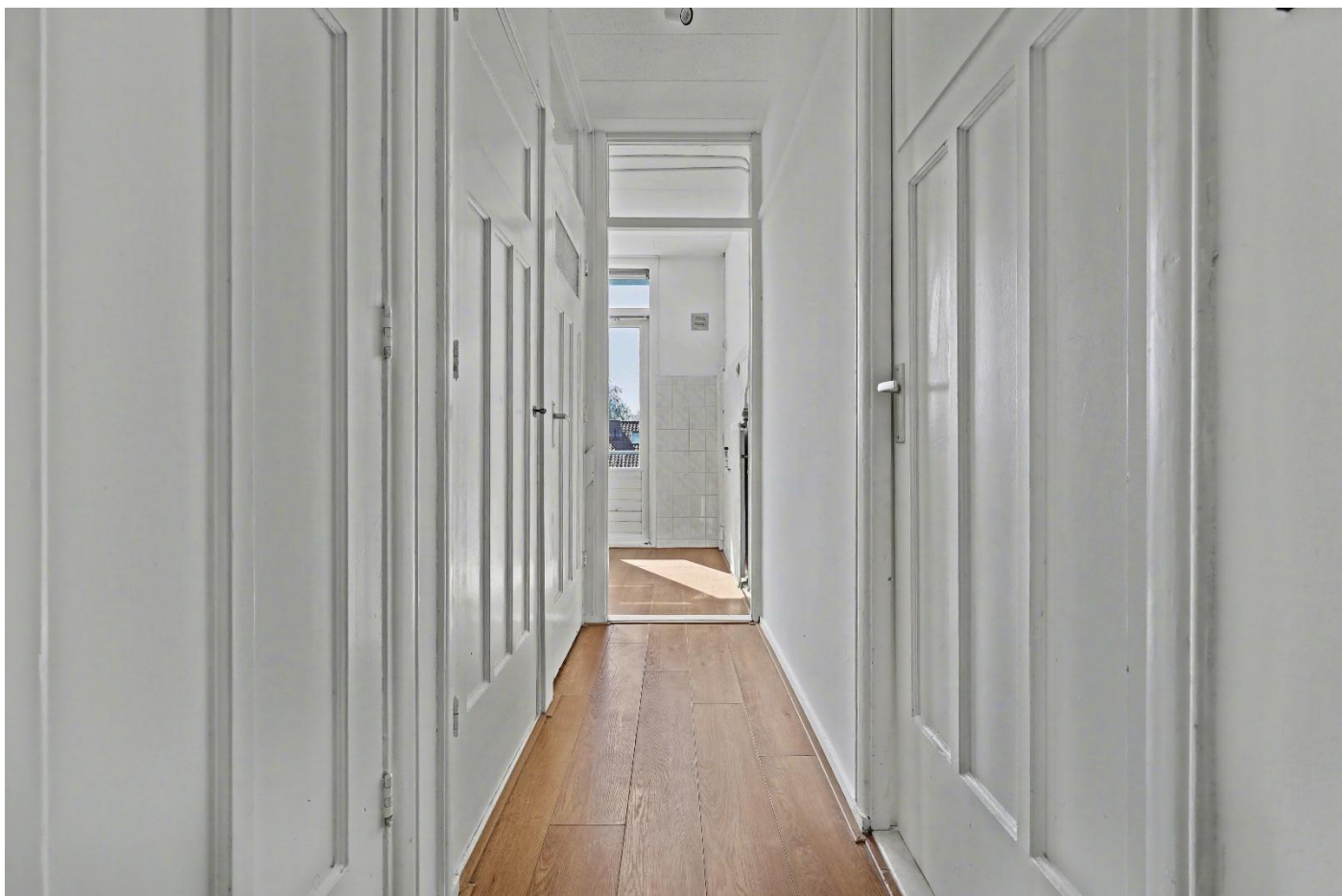
Overloop met deur naar terras en doucheruimte, doorzon slaap of woonkamer 24m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar het heerlijke terras van ca. 29m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de wijk, 5e kamer 8m<sup>2</sup> aan de voorzijde met wastafel en aansluiting wasmachine.











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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Match Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen Vastgoed Nederland aankoop makelaar in.

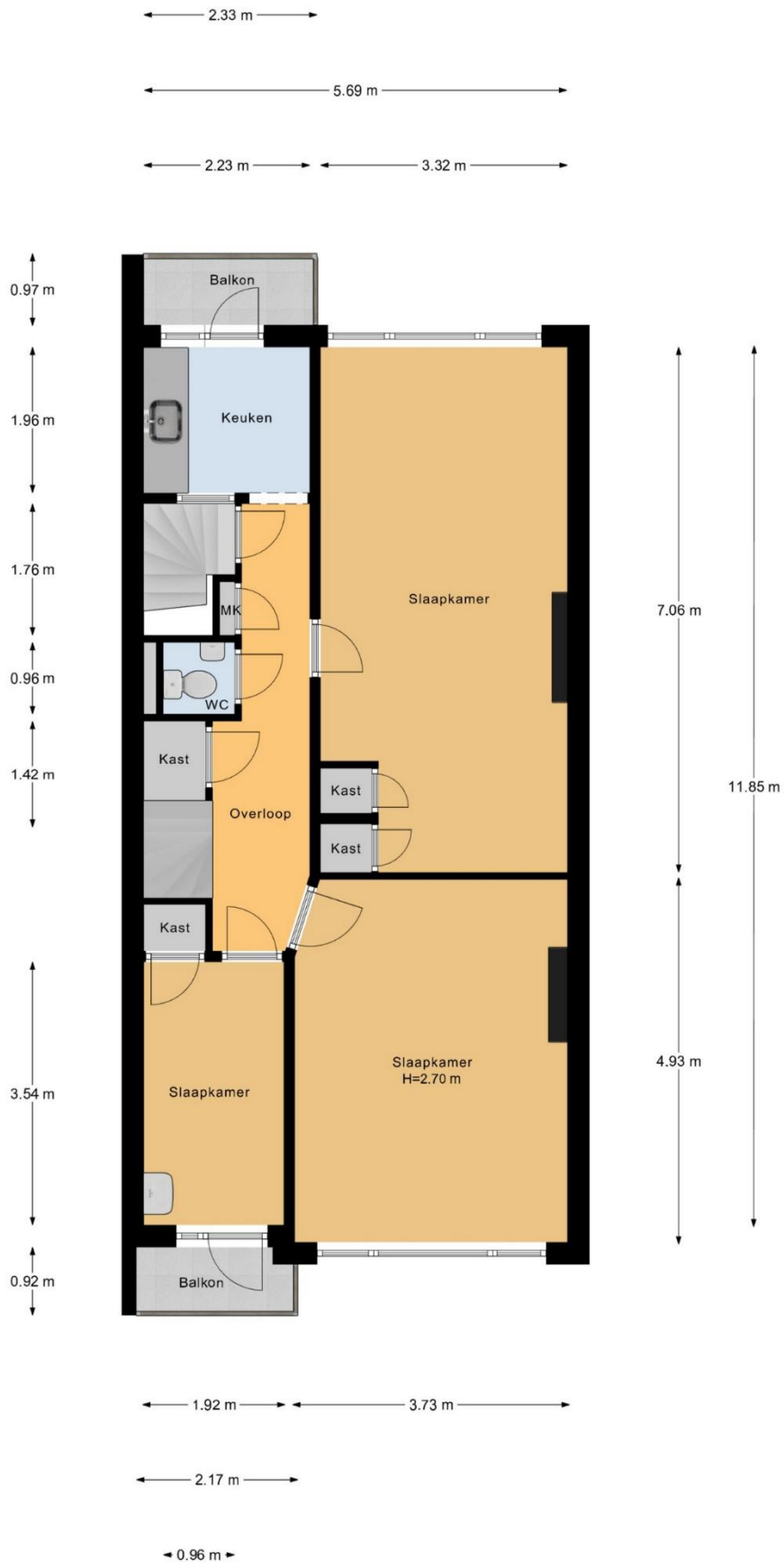


◀ 0.77 m ▶

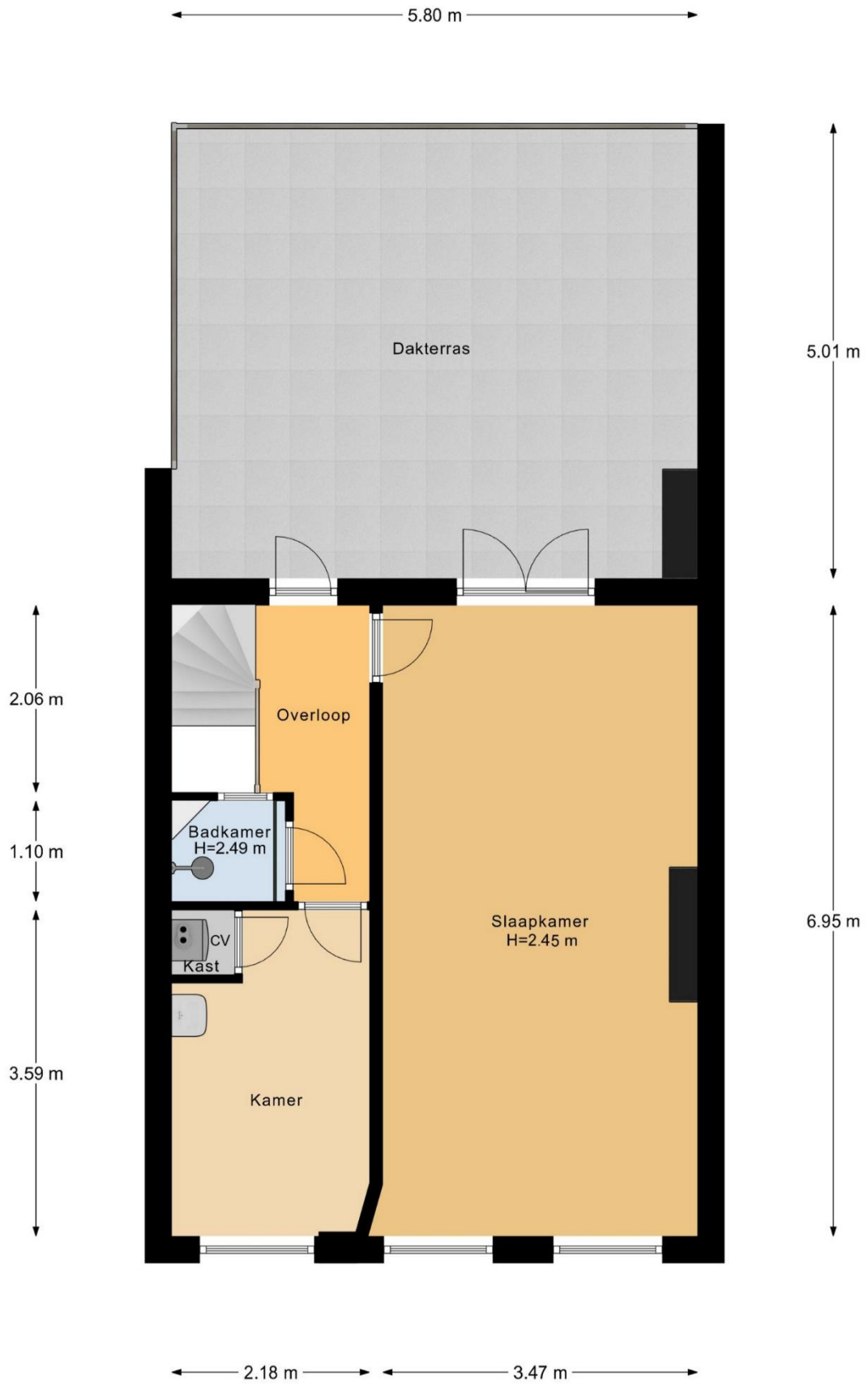


◀ 0.89 m ▶

Verdieping 1



Verdieping 2



Verdieping 3

Vastgoed  
Ned.



**wij zijn  
aangesloten  
bij Vastgoed  
Nederland!**

[vastgoednederland.nl](https://vastgoednederland.nl)