



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Pretorialaan 99B**  
**3072 EJ Rotterdam**  
**€ 375.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39  
3311 JW Dordrecht

info@dhibdordrecht.nl  
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S.  
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed  
Ned.**



## Kenmerken Pretoriaaan 99B



Woonoppervlakte: 78 m<sup>2</sup>



Inhoud: 268 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1912



Aantal kamers: 3



Soort woning: benedenwoning



Vraagprijs: € 375.000 k.k.



## Omschrijving Pretoriaaan 99B

Sfeervolle en instapklare benedenwoning met zonnige tuin en balkon op het zuidwesten

Aan de karaktervolle Pretoriaaan in Rotterdam bevindt zich deze charmante en goed onderhouden benedenwoning uit 1912. Met een woonoppervlakte van circa 78 m<sup>2</sup> biedt deze woning een prettige combinatie van authentieke bouwstijl en hedendaags wooncomfort. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waaronder kunststof kozijnen, vloerisolatie en vernieuwde voordeuren.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de fijne indeling, de moderne afwerking en de heerlijke buitenruimtes: een zonnige achtertuin op het zuidwesten en een balkon dat eveneens op het zuidwesten is gelegen. Hierdoor kunt u de hele middag en avond genieten van de zon.

De woning beschikt over twee slaapkamers, een moderne open keuken, een verzorgde badkamer en een lichte woonkamer. Dit alles maakt het een ideale woning voor starters, stellen of kleine gezinnen die op zoek zijn naar een instapklare woning met sfeer en comfort.

### Indeling

#### Begane grond

##### Hal

Bij binnenkomst treft u een lange hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning. Aan het einde van de hal bevindt zich de toiletruimte.

##### Toilet

Het toilet is netjes afgewerkt met beige wandtegels tot halverwege en een houtlook tegelvloer, en is voorzien van een inbouwtoilet en een fonteintje.

##### Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is een lichte en sfeervolle ruimte. De karakteristieke houten akoestische wandpanelen geven de kamer extra warmte en uitstraling. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

##### Berging

Aan de achterzijde van de woonkamer is een praktische berging gesitueerd met de opstelling van de cv-ketel Remeha en aansluiting van de vloerverwarming van de begane grond.



## Omschrijving Pretoriaaan 99B

### Keuken

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en uitgevoerd in een praktische parallelstelling met een moderne, grijze greeploze afwerking en een warm houten werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur van Whirlpool, waaronder een oven, magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Dankzij de strakke afwerking en complete uitrusting is deze keuken direct klaar voor gebruik.

### Tuin

Via de woonkamer heeft u toegang tot de zonnige achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt een fijne en beschutte buitenruimte waar u de hele middag en avond van de zon kunt genieten. Een ideale plek om te ontspannen of gezellig te zitten met vrienden en familie.

### Eerste verdieping

#### Overloop

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

#### Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot het balkon op het zuidwesten.

#### Balkon

Het balkon is bereikbaar via de slaapkamer en is eveneens gelegen op het zuidwesten. Hierdoor heeft u ook hier een heerlijke zonligging en een prettig verlengstuk van de slaapkamer.

#### Slaapkamer 2

Ook deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en kan worden gebruikt als slaap-, werk- of logeerkamer. Hier bevindt zich ook de aansluiting van de vloerverwarming van de 1e verdieping.

#### Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is modern uitgevoerd. De combinatie van beige, marmerlook wandtegels in combinatie met een houtlook tegelvloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, inbouwtoilet en wastafel.



## Omschrijving Pretoriaaan 99B

### Bijzonderheden

- Bouwjaar 1912
- Zonnige tuin en balkon op het zuidwesten
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer
- Kunststof kozijnen
- Vloerisolatie aanwezig
- Vernieuwde voordeuren
- Berging met cv-opstelling en aansluiting vloerwarming
- Instapklare staat van onderhoud
- Oplevering: per direct beschikbaar
- VvE: nieuw en in oprichting €125,- maandelijkse bijdrage

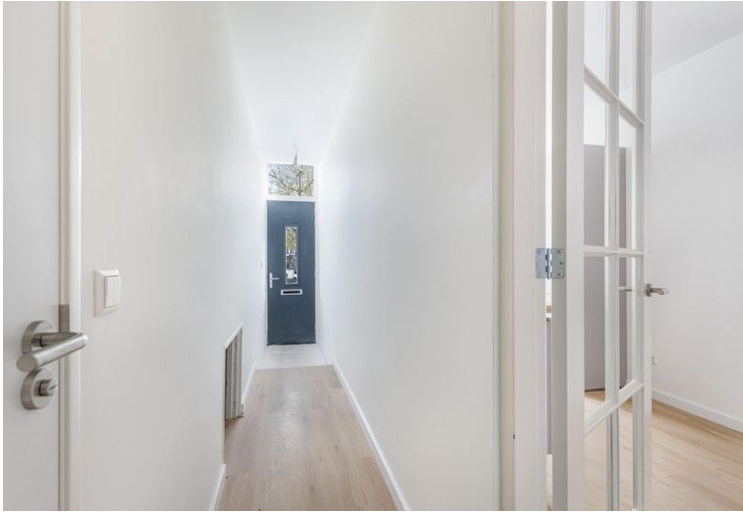
De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland. TIP: neem altijd uw eigen aankoopmakelaar mee. Uw eigen woning nog niet verkocht? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende waardebeoordeling.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle aansprakelijkheid is uitgesloten. Wijzigingen voorbehouden.



# Pretorialaan 99B in beeld





















## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Pretoriaaan 99B
Postcode	3072 EJ
Plaats	Rotterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1912
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	78
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	268
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, combi, eigendom, gas
Energie label	A, vervaldatum: 25 mei 2036
Isolatie	vloerisolatie

