



**Brandingdijk 52
Rotterdam- Nesselande**

Baljon & Mora Makelaars BV - Straatweg 233 - 3054 AH Rotterdam - T 010-4223000

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.

Omschrijving

"Bijzonder en speels" dat heeft de architect bij het ontwerpen van deze unieke hoekwoning als opdracht meegekregen. Als eerste woning van de wijk moest het opvallen en dat is gelukt! Met maar liefst 328m² woonoppervlakte verdeeld over 4 woonlagen met een riante woonkamer, luxe woonkeuken, 4 ruime slaapkamers, dakterras, een prachtig aangelegde vrij gelegen tuin op het zuiden met een terras aan het water en parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen terrein. Bovendien is de 1ste verdieping nu in gebruik als salon aan huis met 4 aparte behandelm kamers. Bent u op zoek naar een woning met genoeg ruimte voor een groot gezin, kantoor/praktijk aan huis of voor dubbele (kangoeroe)bewoning dan is deze woning met twee zelfstandige entrees ideaal.

Perfect gelegen aan de Brandingdijk bij binnenkomst van de gewilde wijk Nesselande via de N219 met alle voorzieningen in de buurt zoals het winkelcentrum van Nesselande, de Siciliëboulevard aan het strand met de diverse restaurants. Op loop- en fietsafstand van natuur- en recreatiegebied "Zevenhuizerplas" en goed bereikbaar middels Metrostation Nesselande. De uitvalswegen A12, A16 en A20 zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree (1ste), hal, toilet met wand closet en fontein, meerdere bergingen waarvan een met wasmachineaansluiting, trapkast, bijkeuken met aangrenzend kleine garage met handmatig bedienbare garagedeur. Zeer ruimtelijke woonkamer bestaand uit diverse gedeelte zoals een zithoek, werkruimte en eethoek. door de grote puien van glas heeft de woonkamer veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer grenst aan de woonkeuken voorzien van een luxe keuken met eiland met granito blad, diverse inbouwapparatuur waaronder een hete lucht oven en stoomoven (beide Gaggenau). De mooie 11 meter diepe tuin op het zuiden grenst aan het water.

1e verdieping

Op deze verdieping bevindt zich de praktijkruimte van de huidige eigenaresse. De 2e entree van de woning is via de trap aan de voorkant van het huis en via het trappenhuis binnen toegankelijk. Hal, toilet met wandcloset en fontein, berging met 2e wasmachineaansluiting, toegang naar zeer ruim opgezette praktijk bestaand uit een ontvangstruimte met balie, kitchenette en 4 behandelm kamers. De vloer is voorzien van een massief houten visgraat vloer, een van de kamers beschikt over een open haard met fraaie schouw. Ook is er toegang via een schuifpui naar een groot, vrij gelegen terras van circa 40 m² op het zuiden.

2e verdieping

Overloop, slaapkamer 1 aan voorzijde met groot raam met uitzicht op water, slaapkamer 2 en 3. Deze verdieping heeft veel natuurlijk lichtinval. Badkamer met ligbad en wastafel. Aparte inlopdouche en apart toilet met wandcloset en fontein.

3e verdieping

De gehele verdieping bestaat uit een grote slaapkamer met aan alle kanten kozijnen die een weids uitzicht bieden op de omgeving. Er is toegang naar een balkon aan de voorzijde en er is een grote walk in closet.

Bijzonderheden

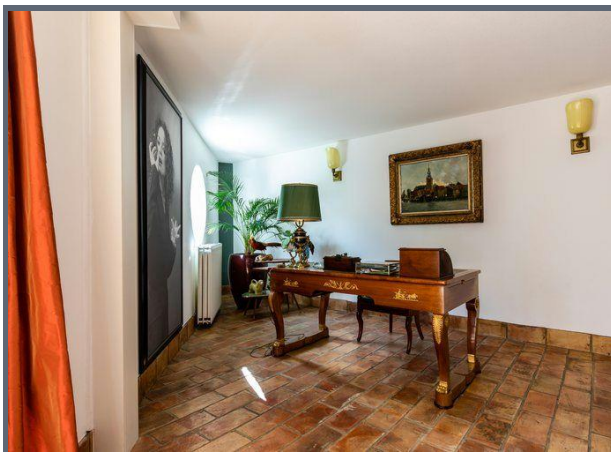
- Bouwjaar 2003
- Gebruiksoppervlakte wonen 328 m²
- Bestemming wonen/werken
- De woning is nu in gebruik als woning met praktijkruimte op eerste verdieping
- Woning biedt diverse mogelijkheden als woning voor een groot gezin en/of in combinatie met praktijk of dubbele bewoning
- Eerste verdieping voorzien van een massief houten vloer
- Diverse ruimtes zijn voorzien van airconditioning
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Perceel grond van 390 m² uitgegeven in erfpacht waarbij de canon is afgekocht voor 50 jaar t/m 2052

Wij zijn de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 875.000,-- kosten koper

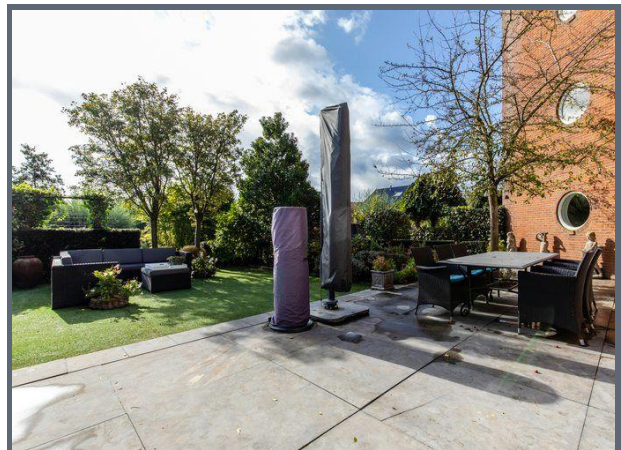
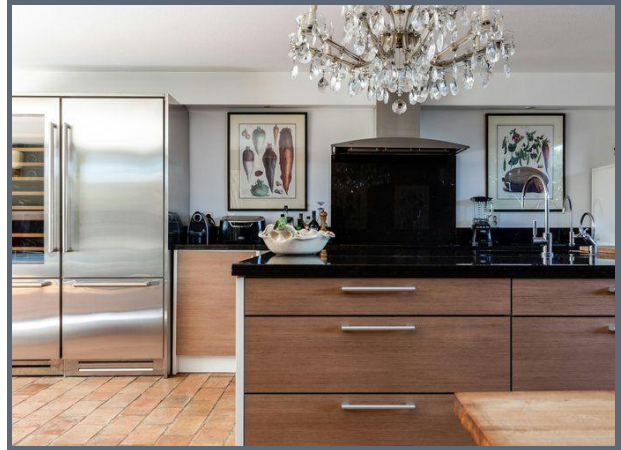
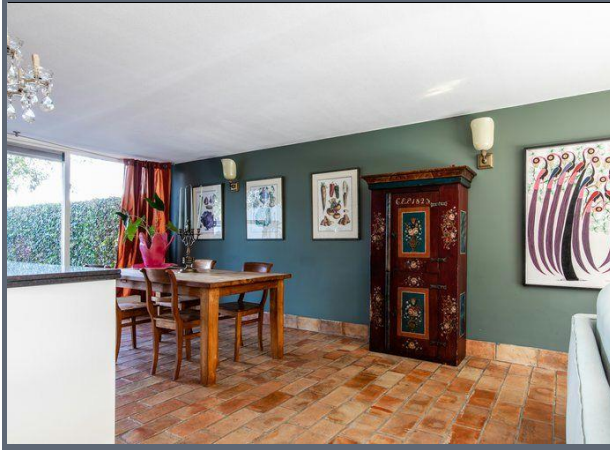
Foto's



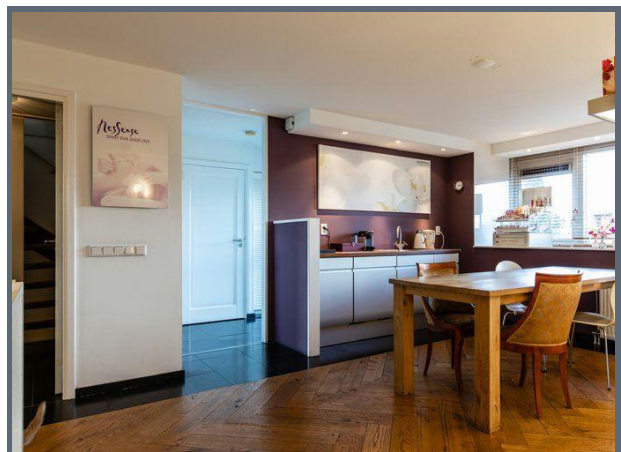
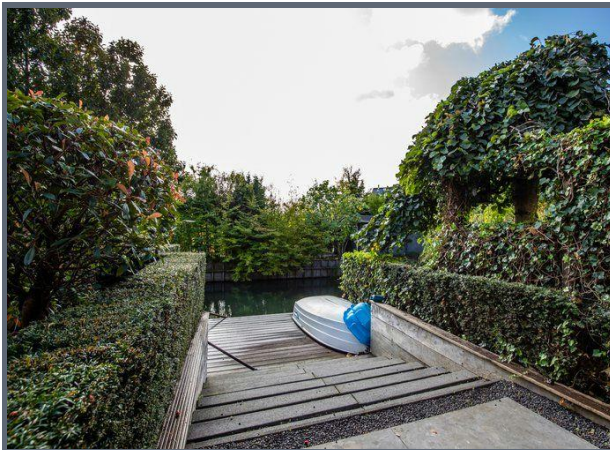
Foto's



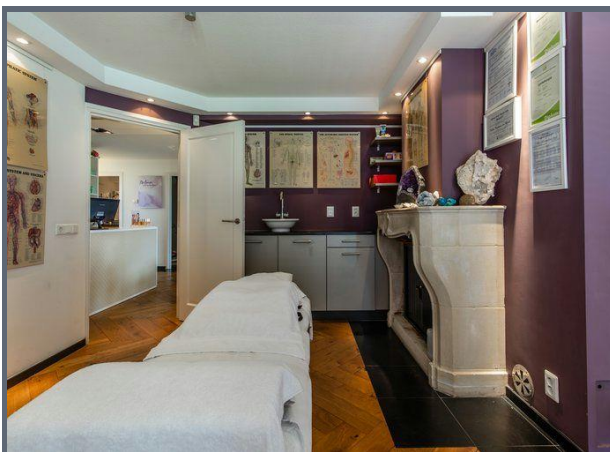
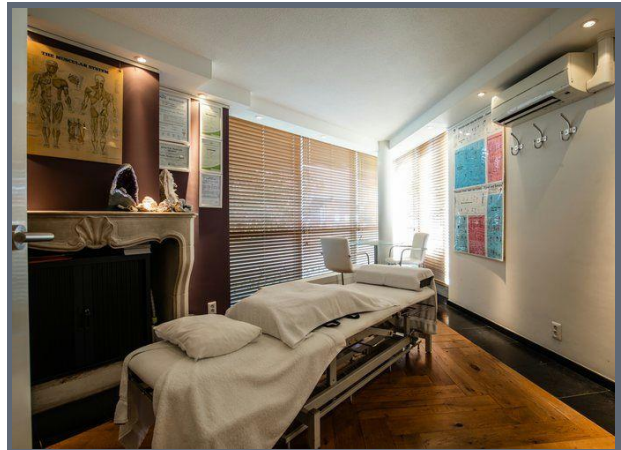
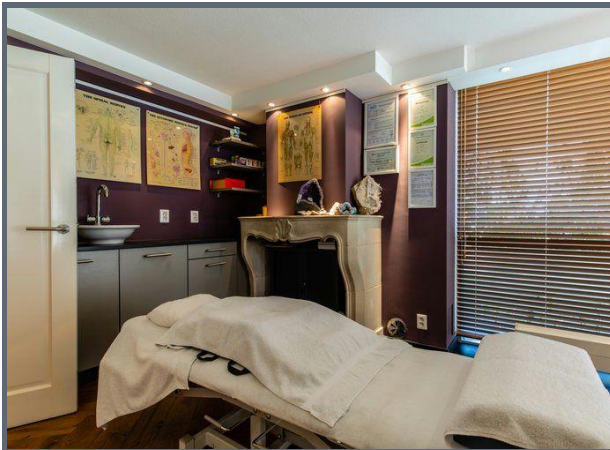
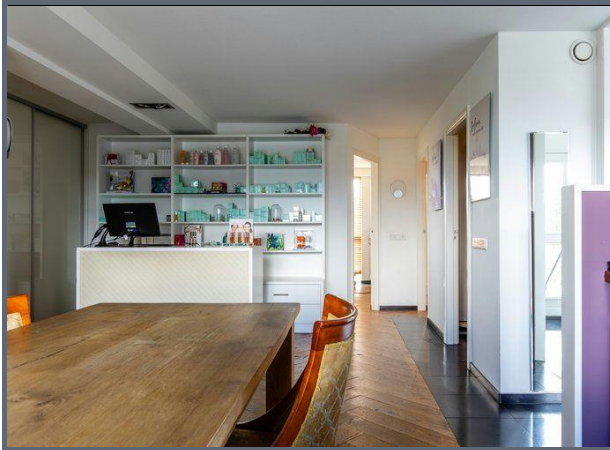
Foto's



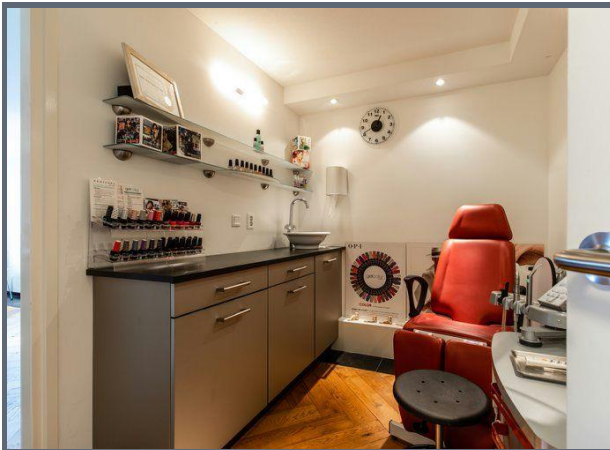
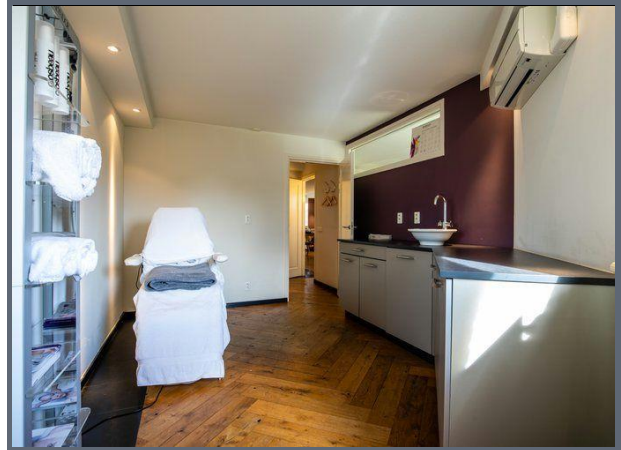
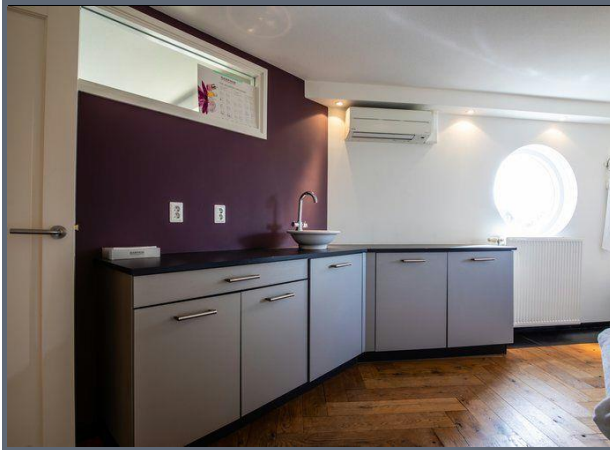
Foto's



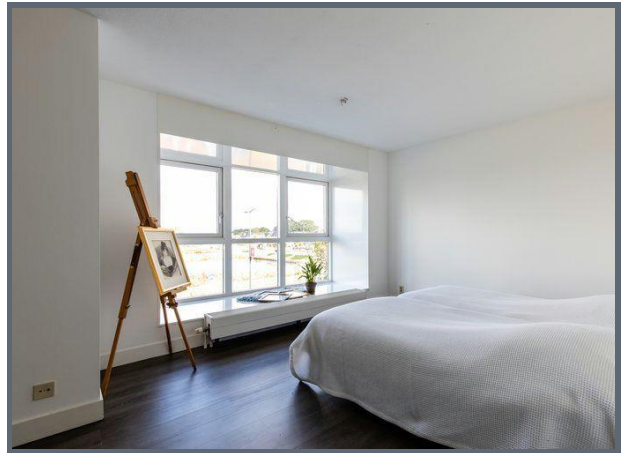
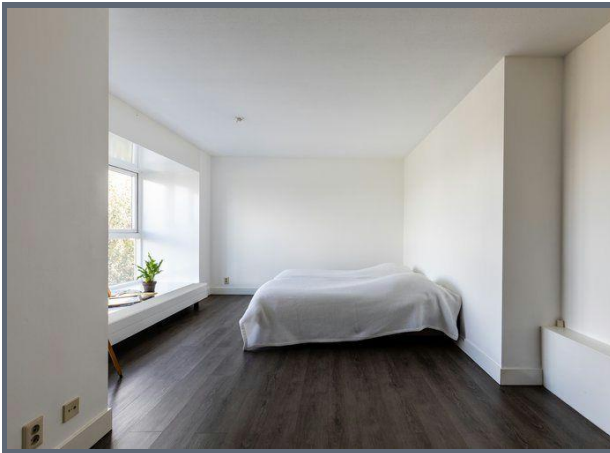
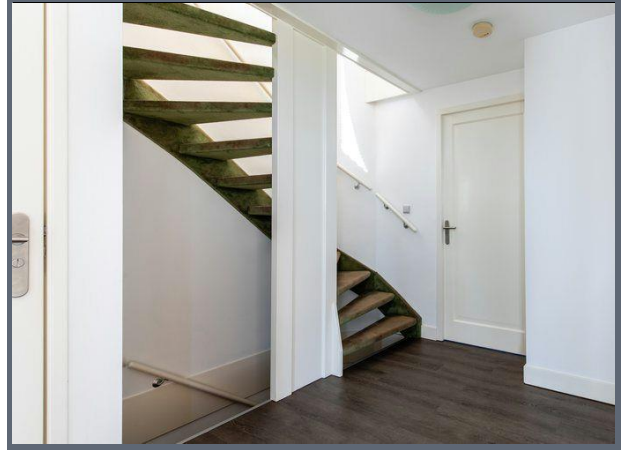
Foto's



Foto's



Foto's



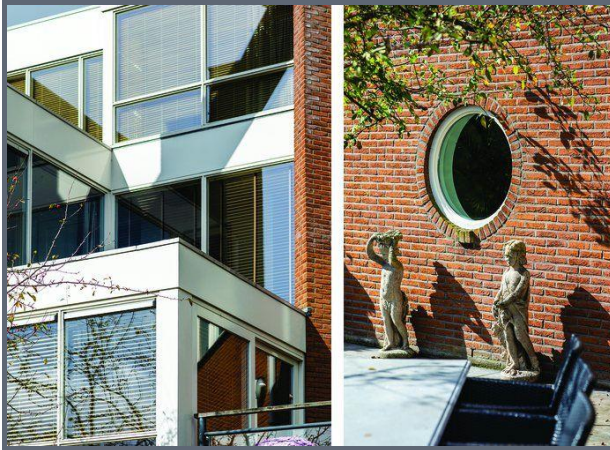
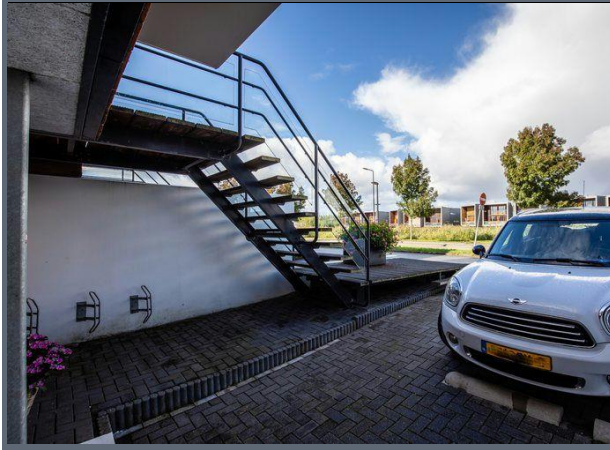
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 875.000,-- kosten koper
Soort	: Eengezinswoning
Type	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 9 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	: 1.050 m ³
Perceeloppervlakte	: 390 m ²
Woonoppervlakte	: 328 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Inpandig
Isolatie	: Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	: Stadsverwarming, open haard

Locatie



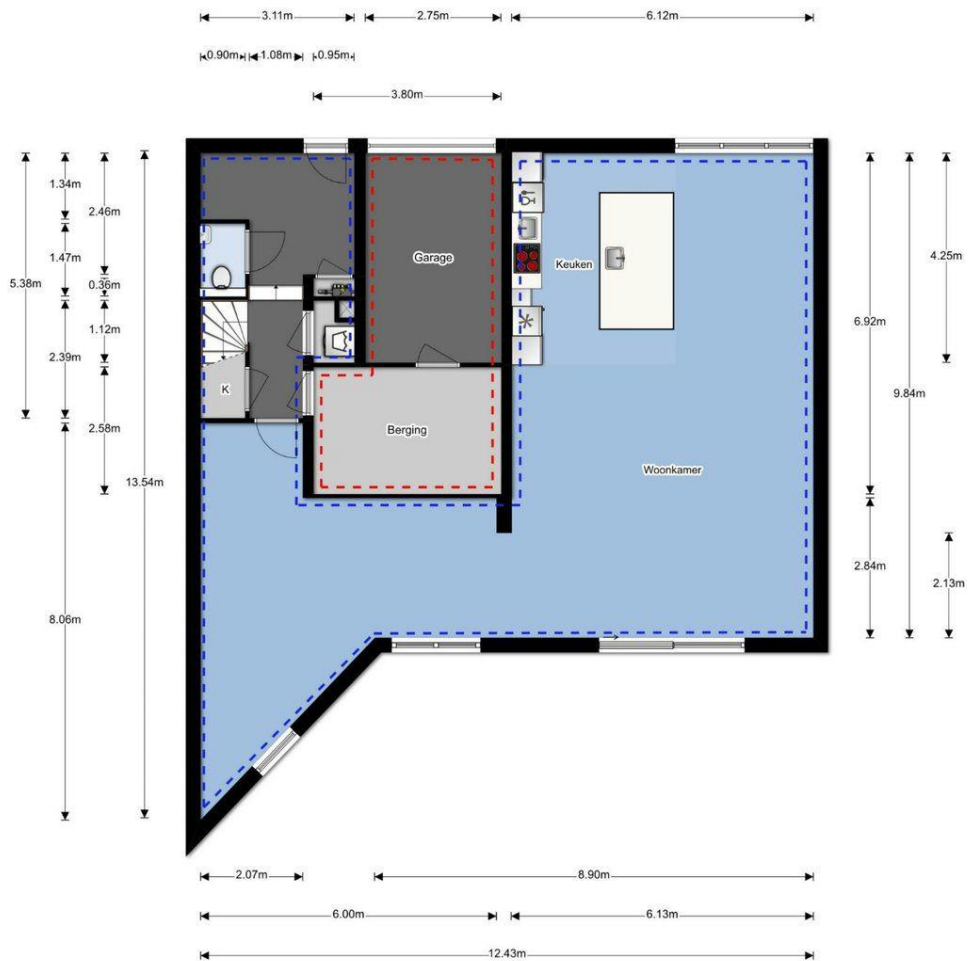
Brandingdijk 52, Rotterdam



HUISINBEELD

Begane grond

H=2.26 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	104,02 m ²
	Overige inpandige ruimte	21,96 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brandingdijk 52, Rotterdam



HUISINBEELD

1^e verdieping

H=2,38 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	88,92 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	43,06 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brandingdijk 52, Rotterdam



HUISINBEELD

2^e verdieping

H=2,37 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	83,05 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

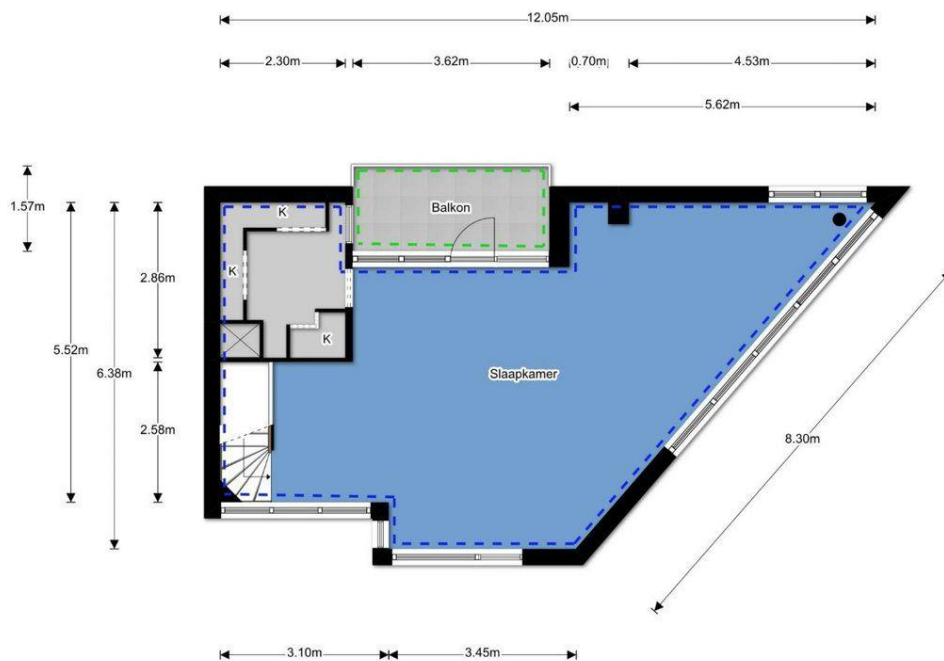
Brandingdijk 52, Rotterdam



HUISINBEELD

3^e verdieping

H=2.33 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	51,83 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	5,68 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brandingdijk 52, Rotterdam

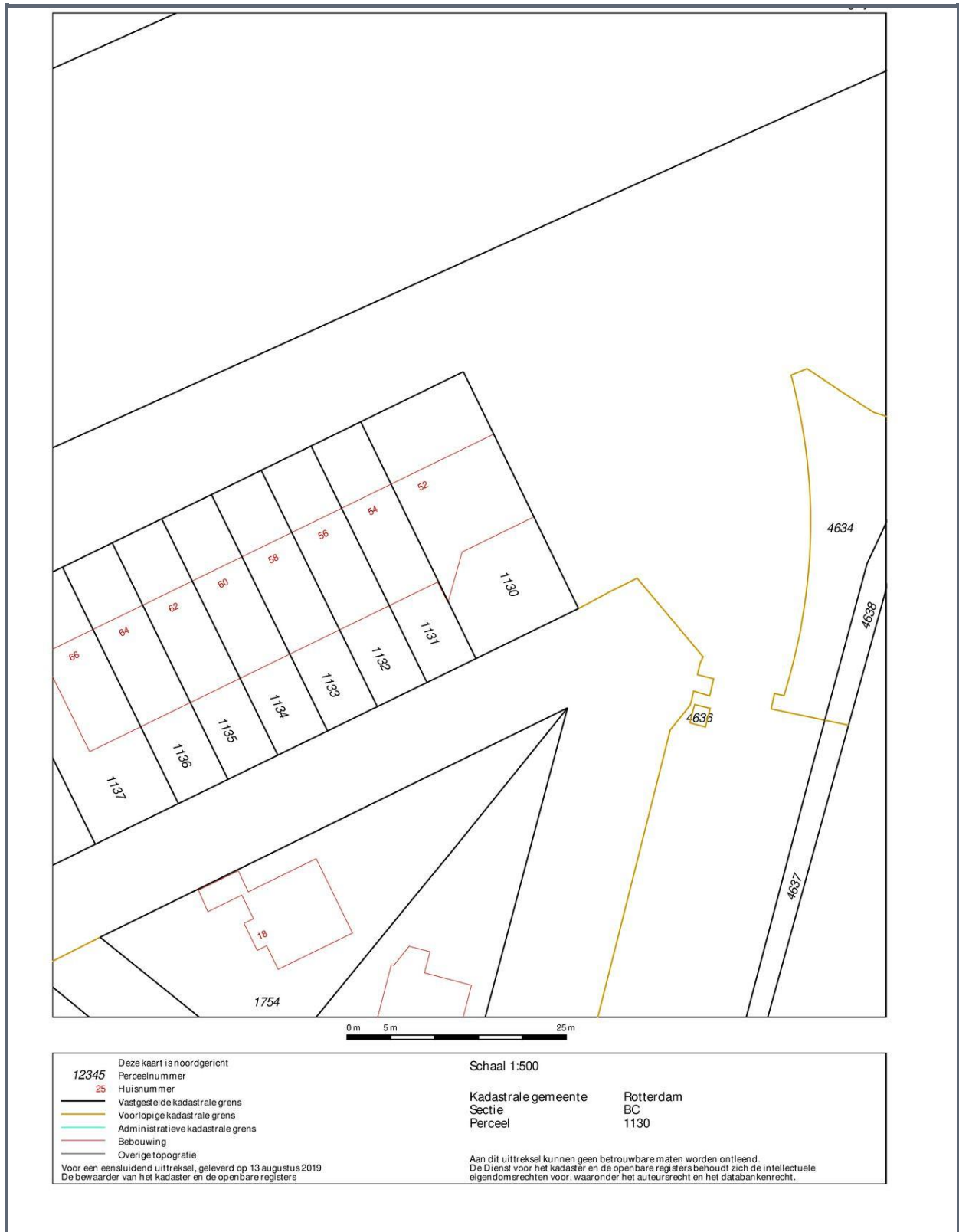


HUISINBEELD

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	327,82 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	21,96 m²
	Totaal Gebouwegebonden buitenruimte	48,74 m²
	Totaal Externe bergruimte	0,00 m²
	Totaal Inhoud	1049,78 m³
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	125,98 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	21,96 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	104,02 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
1 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	88,92 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	88,92 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	43,06 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
2 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	83,05 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	83,05 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
3 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	51,83 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	51,83 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	5,68 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

Kadastrale kaart



Ons kantoor is aangesloten bij de **Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**.

De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

Naast toegenomen transparantie van het beschikbare woningaanbod, hebben deze ontwikkelingen ook gezorgd voor verlies aan kwaliteit in de makelaardij. Er is onder andere bij deze "nieuwe makelaars" regelmatig sprake van een voor de consument nadelige belangenverstrengeling. Vaak is dan het belang van eigen omzet groter dan het belang van het beste advies voor de opdrachtgever.

Reden genoeg voor de deelnemende kantoren om zich ook op internet gezamenlijk kwalitatief te onderscheiden. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid

Kijk voor meer informatie op www.rvm.nl

