



**Jan van Ghestellaan 45  
Rotterdam - Hillegersberg**

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

Een onwaarschijnlijk leuk, ruim en smaakvol verbouwd dertiger jaren hoekhuis met eigen oprit voor twee auto's en een zonnige achtertuin op het zuiden grenzend aan vaarwater. Dit bijzonder ruime gezinshuis is in de afgelopen jaren met veel smaak en gevoel voor authentieke details geheel verbouwd en het beschikt onder meer over een geannexeerde garage waarin de keuken is gesitueerd, maar liefst 7 slaapkamers, twee luxe badkamers en een ruim souterrain met een speel-/hobbykamer en een werkkamer. De brede onder architectuur aangelegde achtertuin aan vaarwater beschikt over meerdere terrassen en een stijlvolle berging met veranda. Het huis is gelegen op 262 m<sup>2</sup> grond aan een van de leukste en meest gewilde lanen in de oude dorpskern van Hilleegersberg. De winkels aan de gezellige dorpsstraat, diverse scholen, openbaar vervoer, het Argonautenpark, Het Plaswijckpark en natuurzwembad 'Het Zwarte Plasje' bevinden zich op korte loopafstand. Een waar paradijs voor kinderen en een uitermate geschikt huis voor grote gezinnen !

### Indeling

Begane grond: entree, hal met granito vloer, glas-in-lood en garderobe, gang met toegang tot het souterrain, modern toilet met wandcloset en fontein, ruime woon-/eetkamer ensuite met authentieke schuifseparatie, 4 inbouwkasten, open(gas)haard en openslaande deuren naar terras en tuin, studeerhoek/werkplek met kastenwand in de voormalige keuken, ruime en luxe keuken in de voormalige garage met luxe keukenopstelling v.v. granieten aanrecht en alle denkbare inbouwapparatuur.

Souterrain (op stahoogte): gang met toegang tot de achtertuin, wasmachine aansluiting en werkblad met spoelbak, bergkasten, meterkast, tv-/speelkamer aan de voorzijde, werkkamer aan de achterzijde.

Eerste verdieping: overloop/gang, toilet met wandcloset en fontein, luxe badkamer met vloerverwarming, duo wastafelmeubel, bad en douche, achter(hoofd)slaapkamer met authentiek plafond en ruime inloopkast, voorslaapkamer met authentiek plafond en openslaande deuren naar balkon, zijkamer.

Tweede verdieping: overloop, luxe tweede badkamer met wastafelmeubel en douche, apart toilet met wandcloset en fontein, voorslaapkamer, achterslaapkamer, zijkamer met slaapvide of bergzolder.

Zolder: logeerkamer met dakramen.

Bijzonderheden:

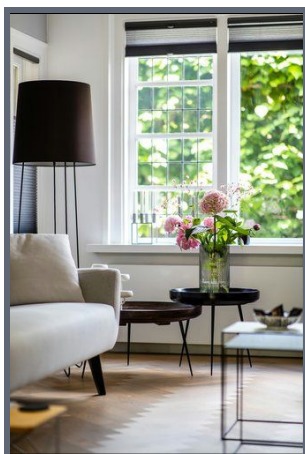
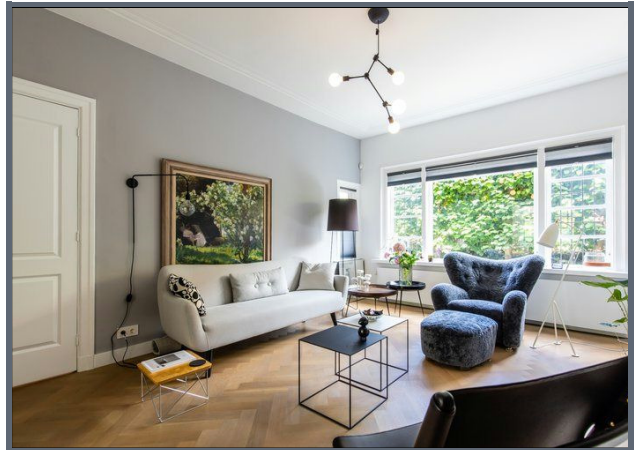
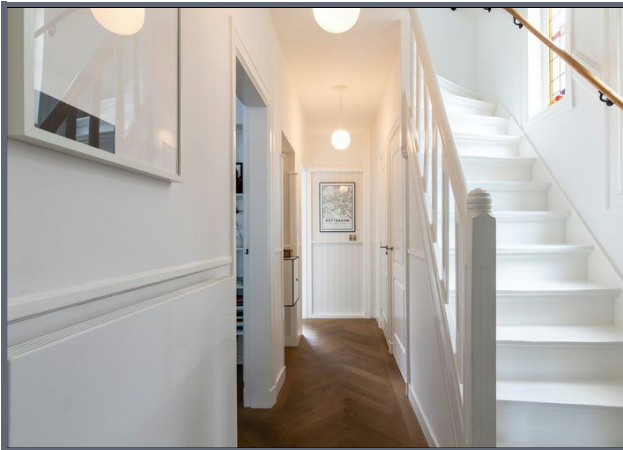
- Bouwjaar 1926
- 262 m<sup>2</sup> eigen grond
- Ruime oprit en fietsenstalling aan de voorzijde
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Nieuwe installaties
- Alarmsysteem
- Het souterrain is opgenomen in het gbo echter dit is formeel overige inpandige ruimte
- Begane grond voorzien van fraaie visgraat eiken vloer
- Elektrisch zonnescherm aan de achtergevel
- Buitenschilderwerk d.d. 2018
- Oplevering in overleg

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

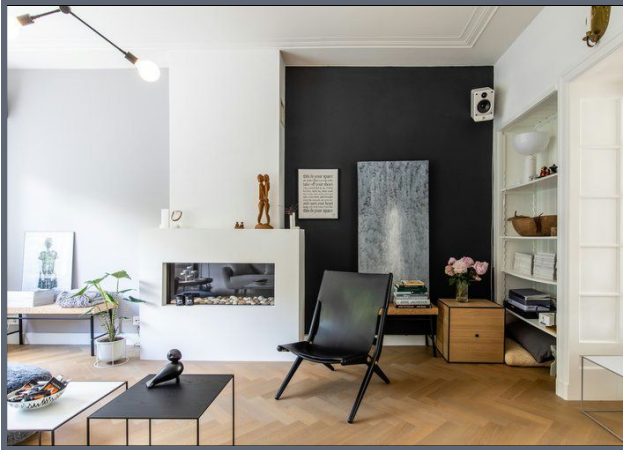
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 1.190.000,-- kosten koper**

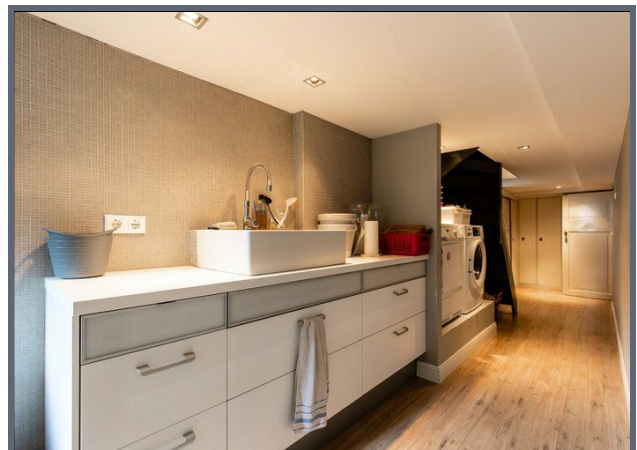
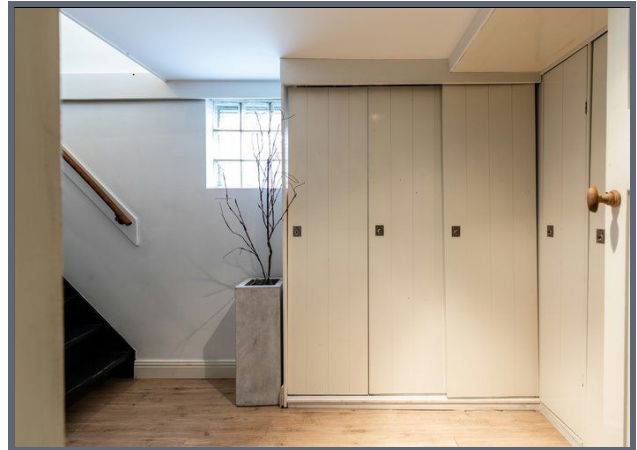
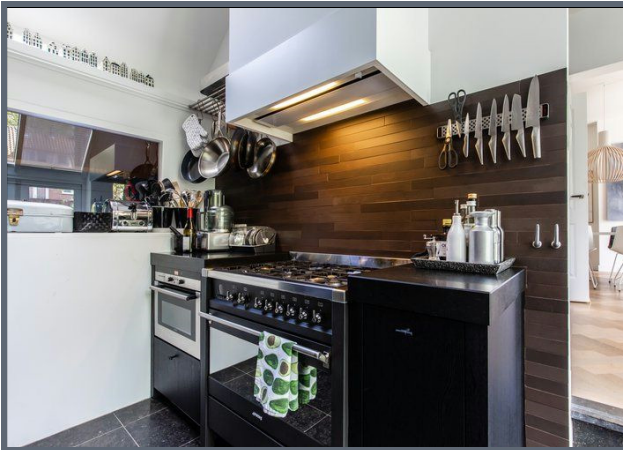
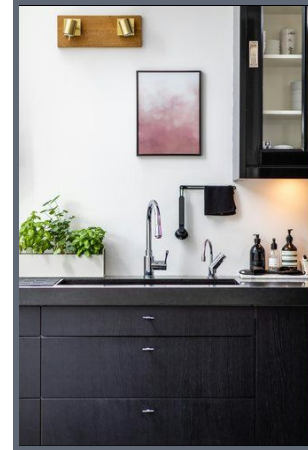
Foto's



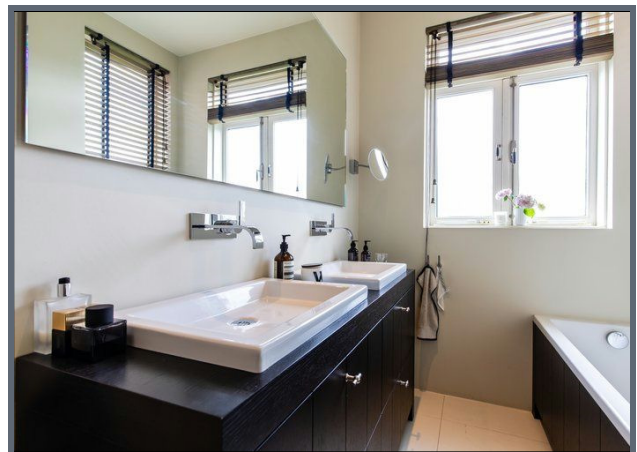
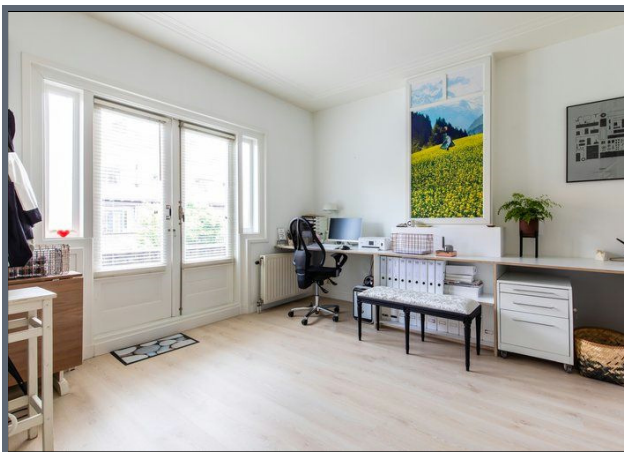
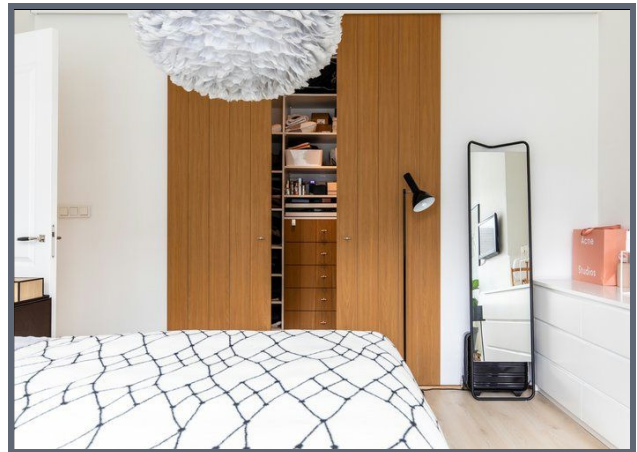
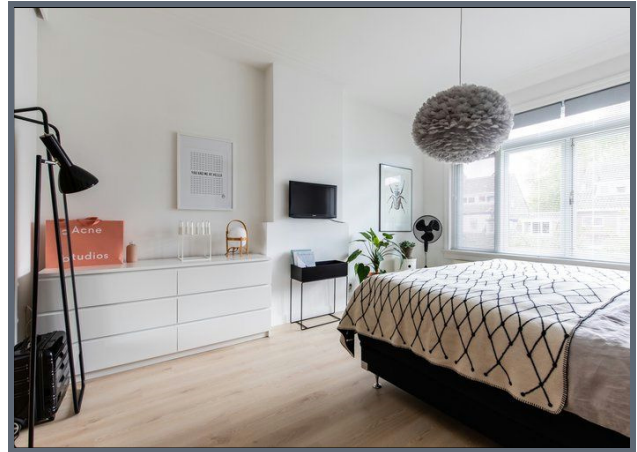
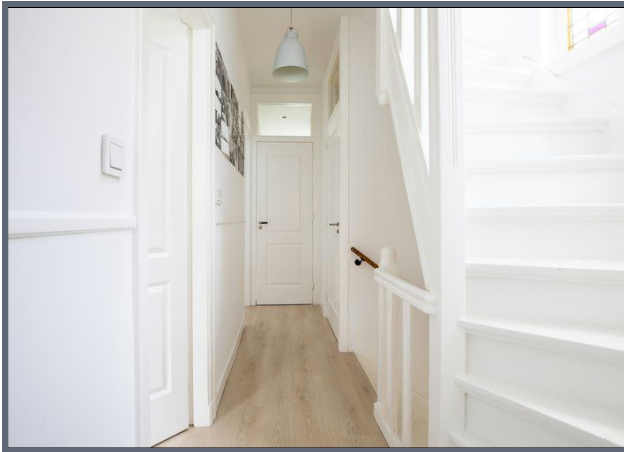
Foto's



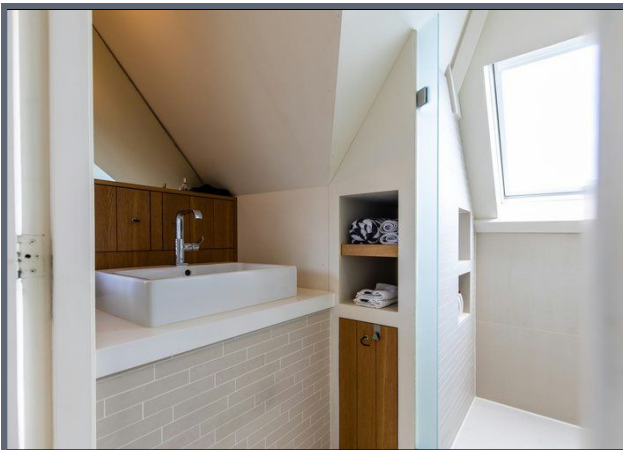
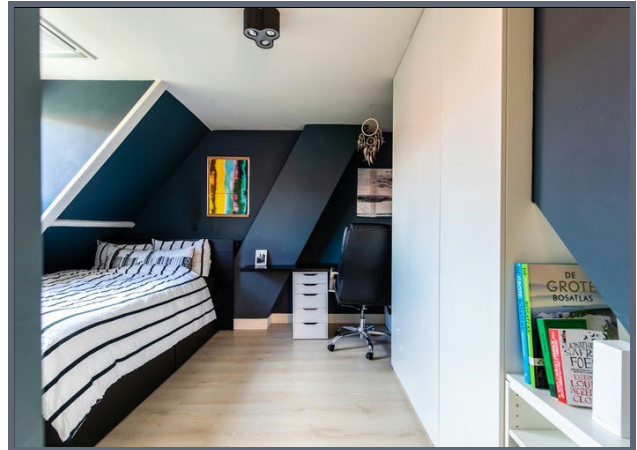
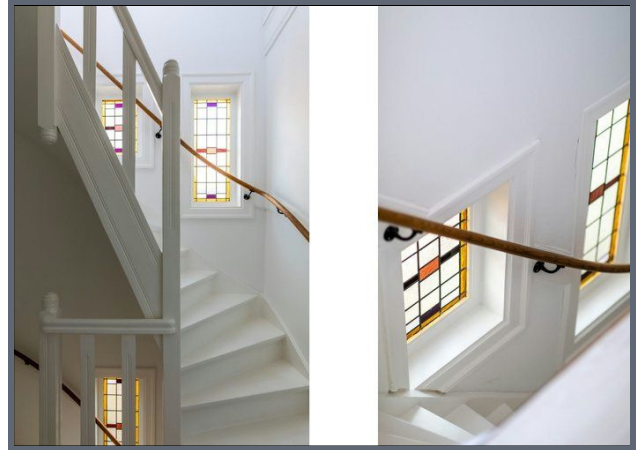
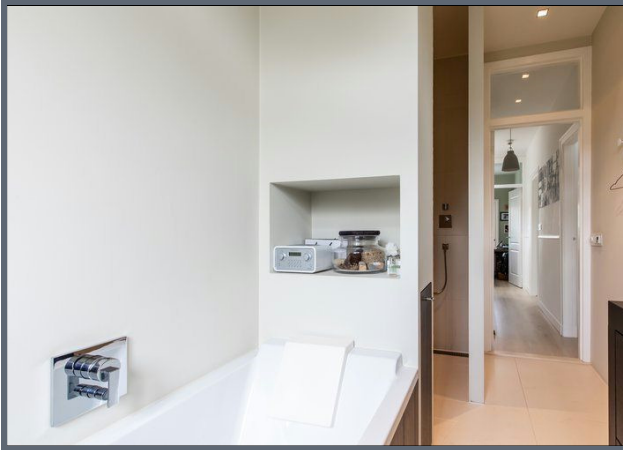
Foto's



Foto's

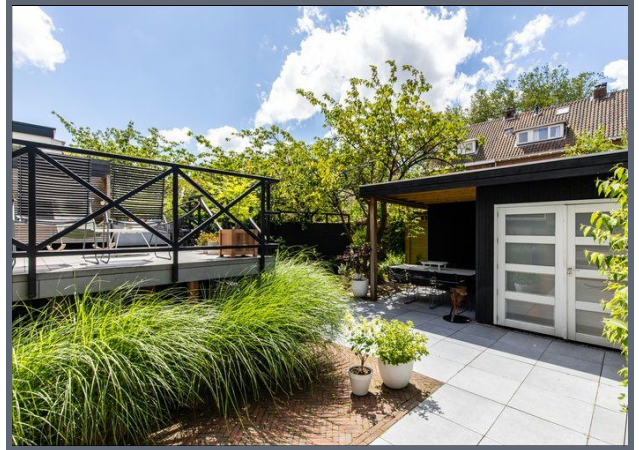


Foto's





Foto's

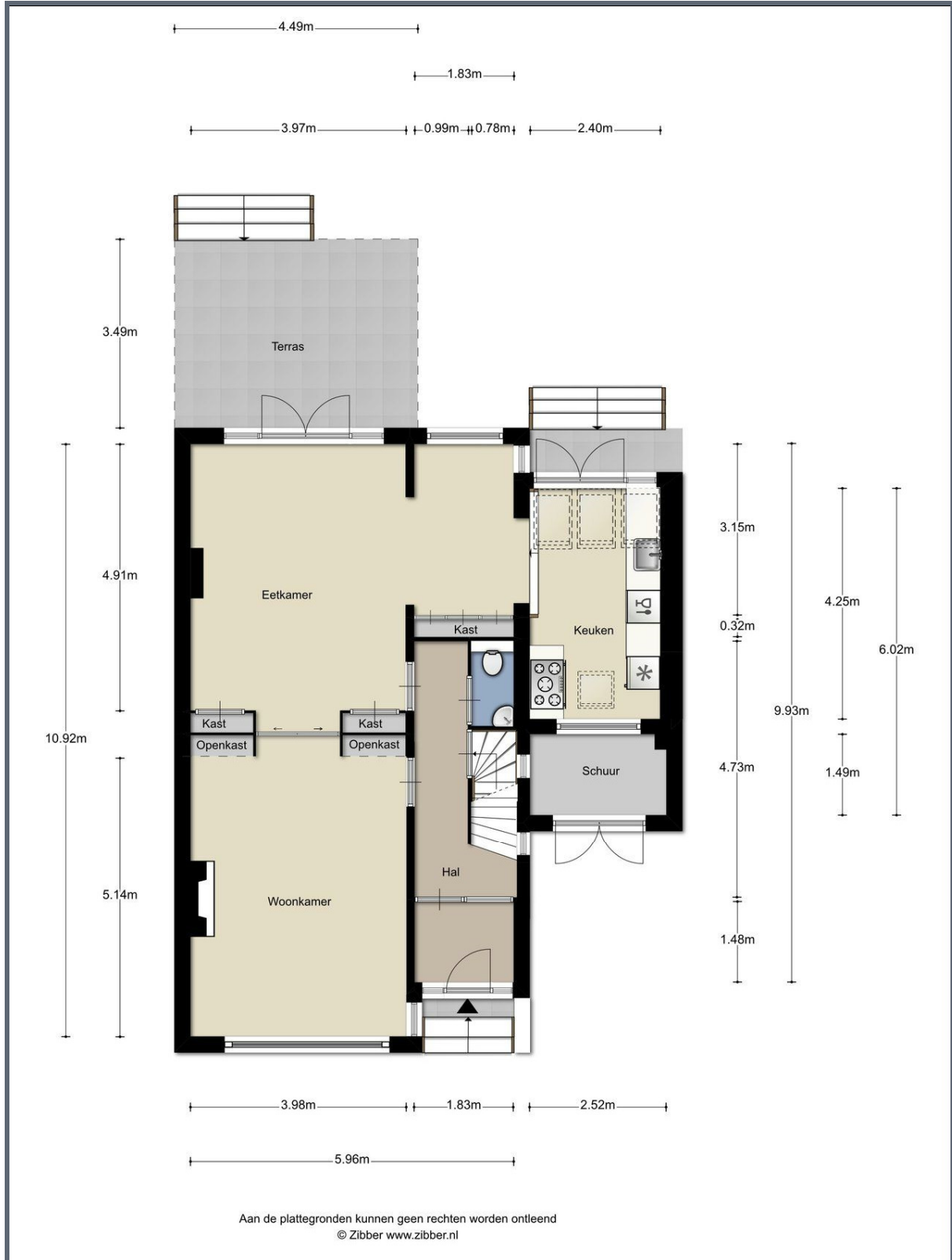


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.190.000,-- kosten koper
Soort	: Herenhuis
Type	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 10 (waarvan 6 slaapkamers)
Inhoud	: 800 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 262 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 250 m <sup>2</sup>
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1926
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Verwarming	: C.v.-ketel

## Locatie



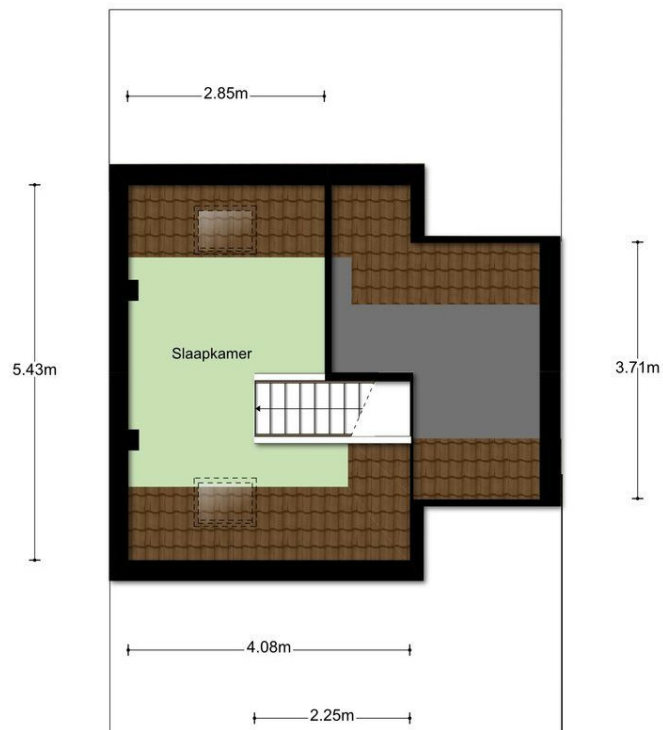




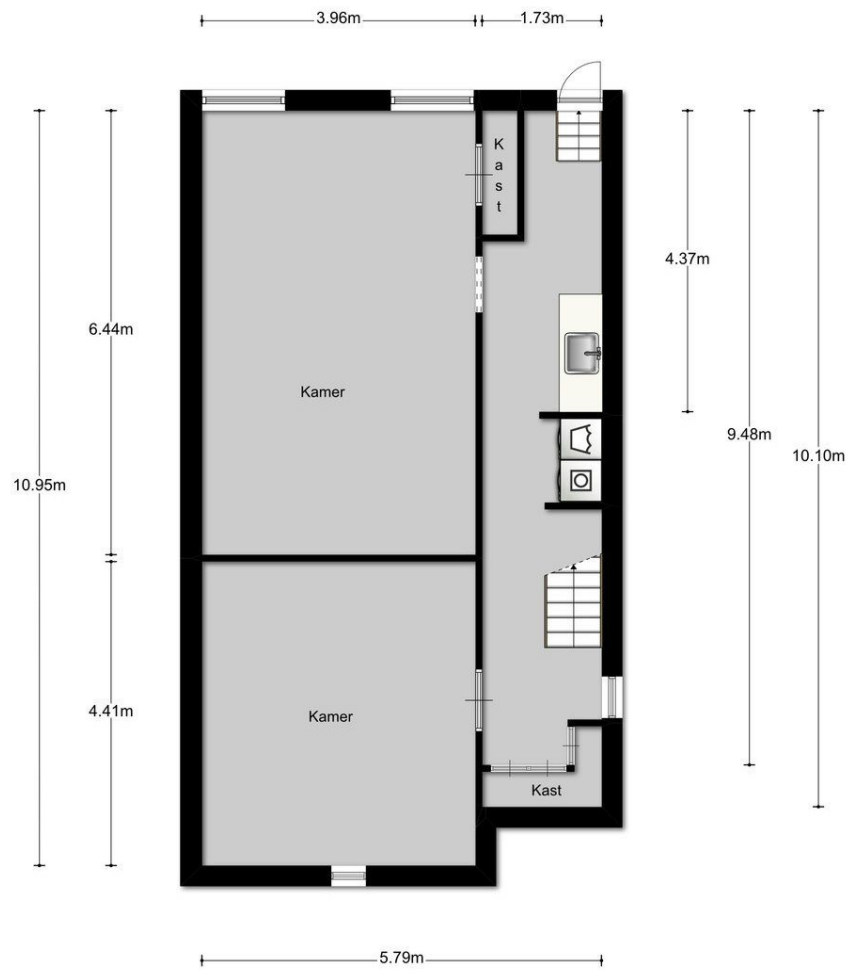
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



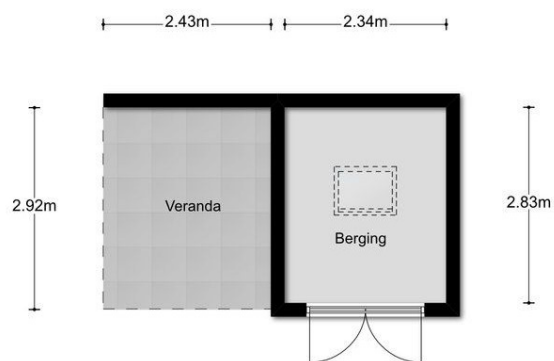
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



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



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



**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](http://www.rvm.nl)

