



**Lamsrustlaan 191 - Hillegersberg
Rotterdam**

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

Vrijstaande moderne villa met een fraai aangelegde tuin rondom en oprit voor meerdere auto's. Deze villa van bijzondere, hoogwaardige en duurzame architectuur wordt gekenmerkt door veel licht, ruimte en zichtlijnen op het omliggende groen. Het ruime perceel van maar liefst 1.121 m² eigen grond is nagenoeg geheel omringd door (eigen) water waardoor een optimale mate van veiligheid en privacy wordt gewaarborgd. In het hart van de villa bevindt zich een open patio waardoor de verschillende seizoenen in huis worden ervaren.

De villa is gelegen aan de chique Lamsrustlaan in een kleinschalige villawijk aan de rand van de dorpskern van Hilleegersberg en nabij het gezellige winkelgebied, het Bergse bos en de Bergse plassen. Verder bevinden zich meerdere recreatievoorzieningen zoals tennis-, hockey- en voetbalverenigingen, openbaar vervoer en scholen in de direct omgeving. Diverse uitvalswegen, het centrum en Rotterdam – The Hague Airport bevinden zich op korte reistijd.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met lichtinval langs weerszijden, imposante trappartij, toegang tot patio, toilet met wandcloset en fontein, speels ingedeelde, lichte woonkamer met schuifpuien naar de tuin en patio, een open haard, hoogwaardig en multifunctioneel design-meubel, luxe open keuken met inbouwapparatuur, bijkeuken v.v. pantry, inbouwkasten, wasmachine aansluiting en toegang tot de oprit, ruime hoofd slaapkamer v.v. prachtige inloopkast, ruime luxe badkamer v.v. wastafel, sauna, inloopdouche, ligbad en toilet.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop met bergkast v.v. cv-opstelling en prachtige zichtlijn door vide naar de patio, ruime slaapkamer v.v. terras, ruime luxe badkamer v.v. ligbad, toilet, dubbele wastafel en douche, ruime slaapkamer.

Bijzonderheden:

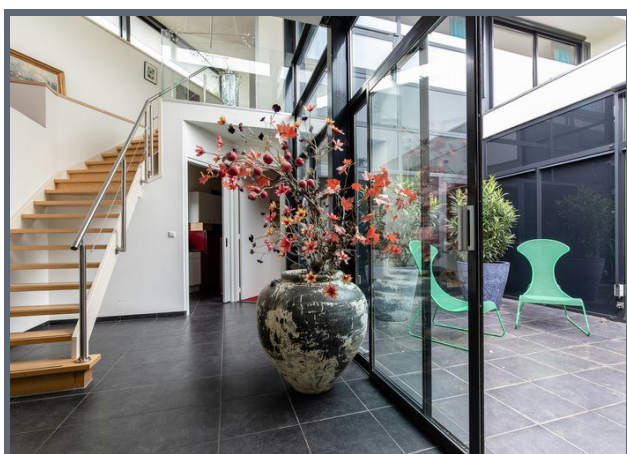
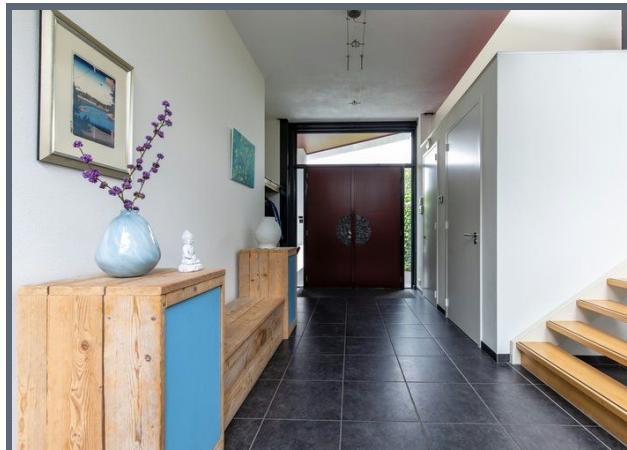
- Bouwjaar 2005
- 1.121 m² eigen grond
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Alarminstallatie met doorschakelmogelijkheid en een videofoon
- Mogelijkheid tot het creëren van een 4e en 5e slaapkamer
- Verwarming en warm water d.m.v. cv-combiketel (2005).
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Eigen oprit via privé brug en plaats op eigen terrein voor 3 auto's en laadpaal
- Aangebouwde stenen berging/schuur (25 m²) alsmede een extra houten berging (15 m²).
- Diverse elektrische zonweringen
- Nagenoeg alle ramen en deuren zijn voorzien van horren
- Oplevering in overleg

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 € 1.395.000,-- kosten koper

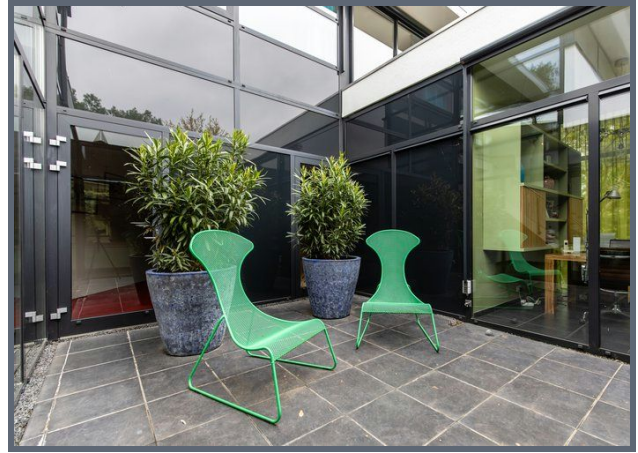
Foto's



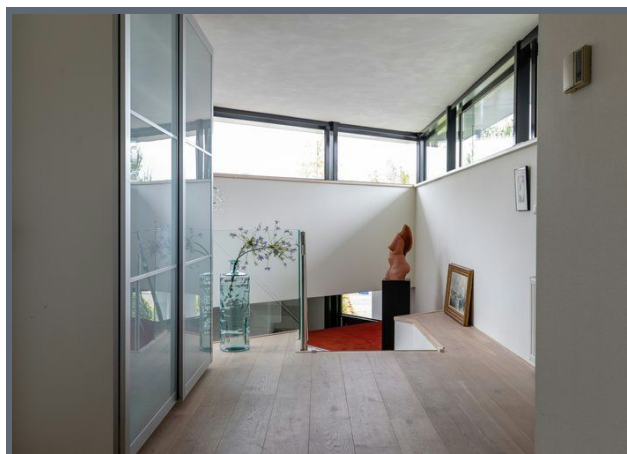
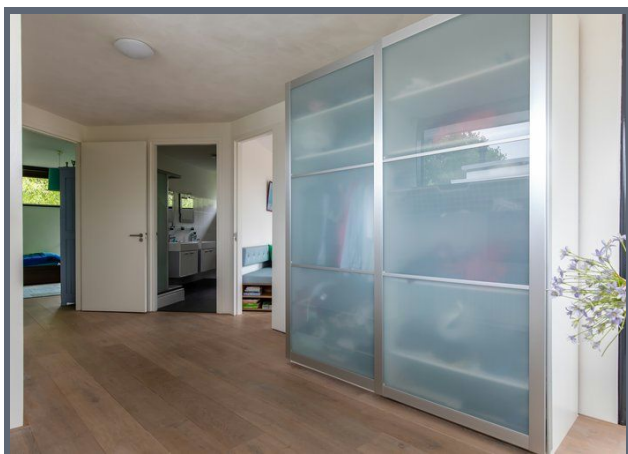
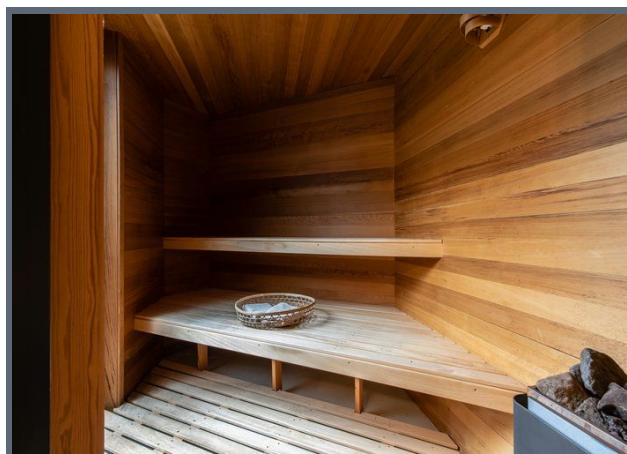
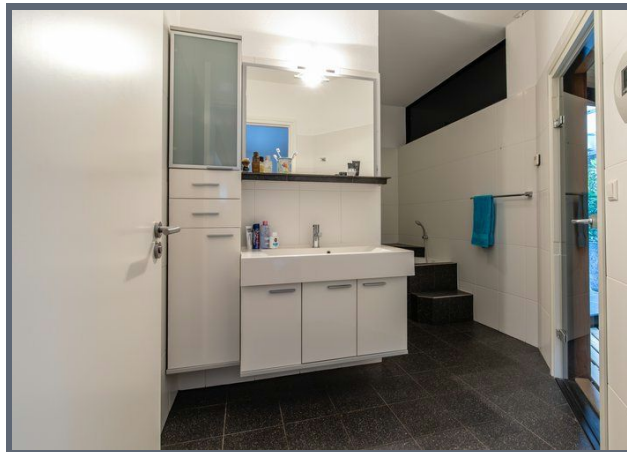
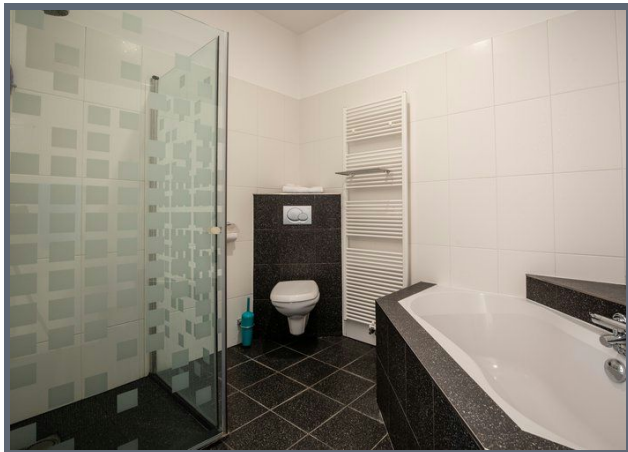
Foto's



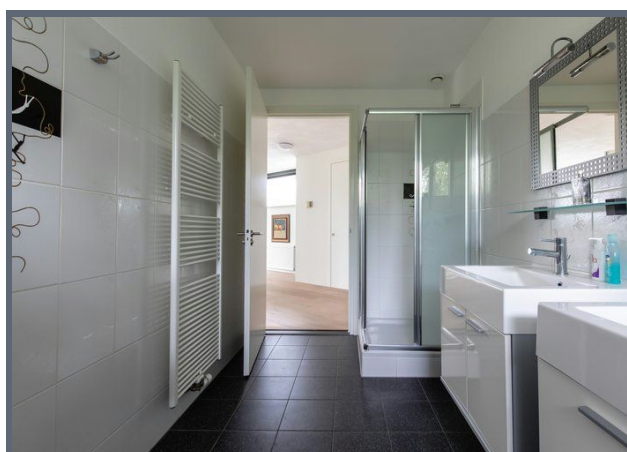
Foto's



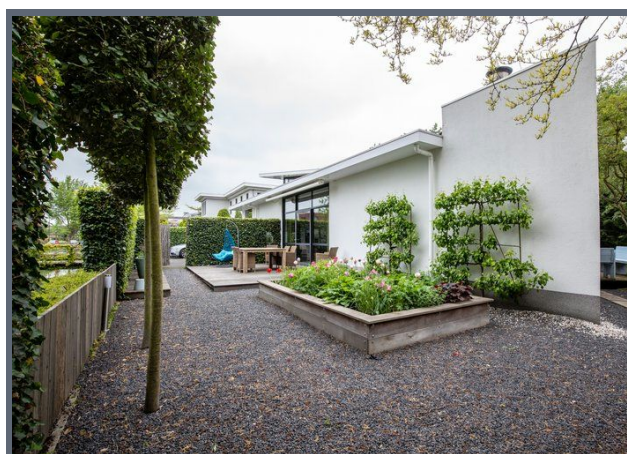
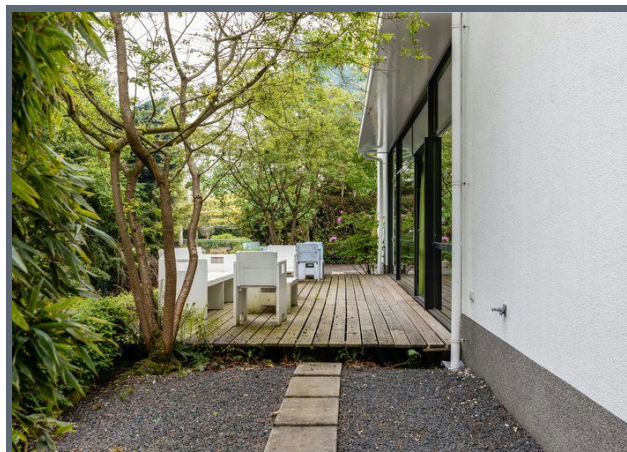
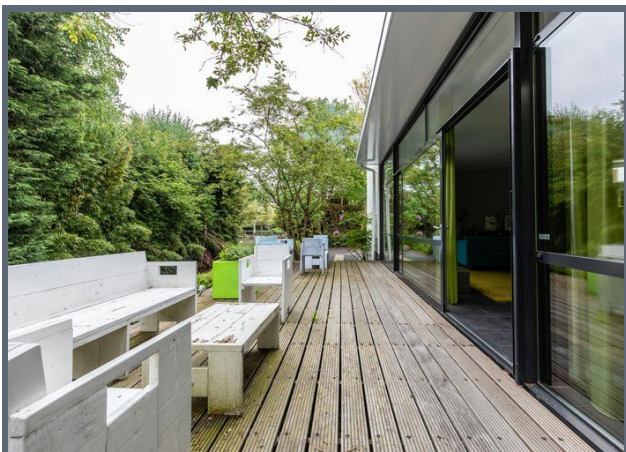
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

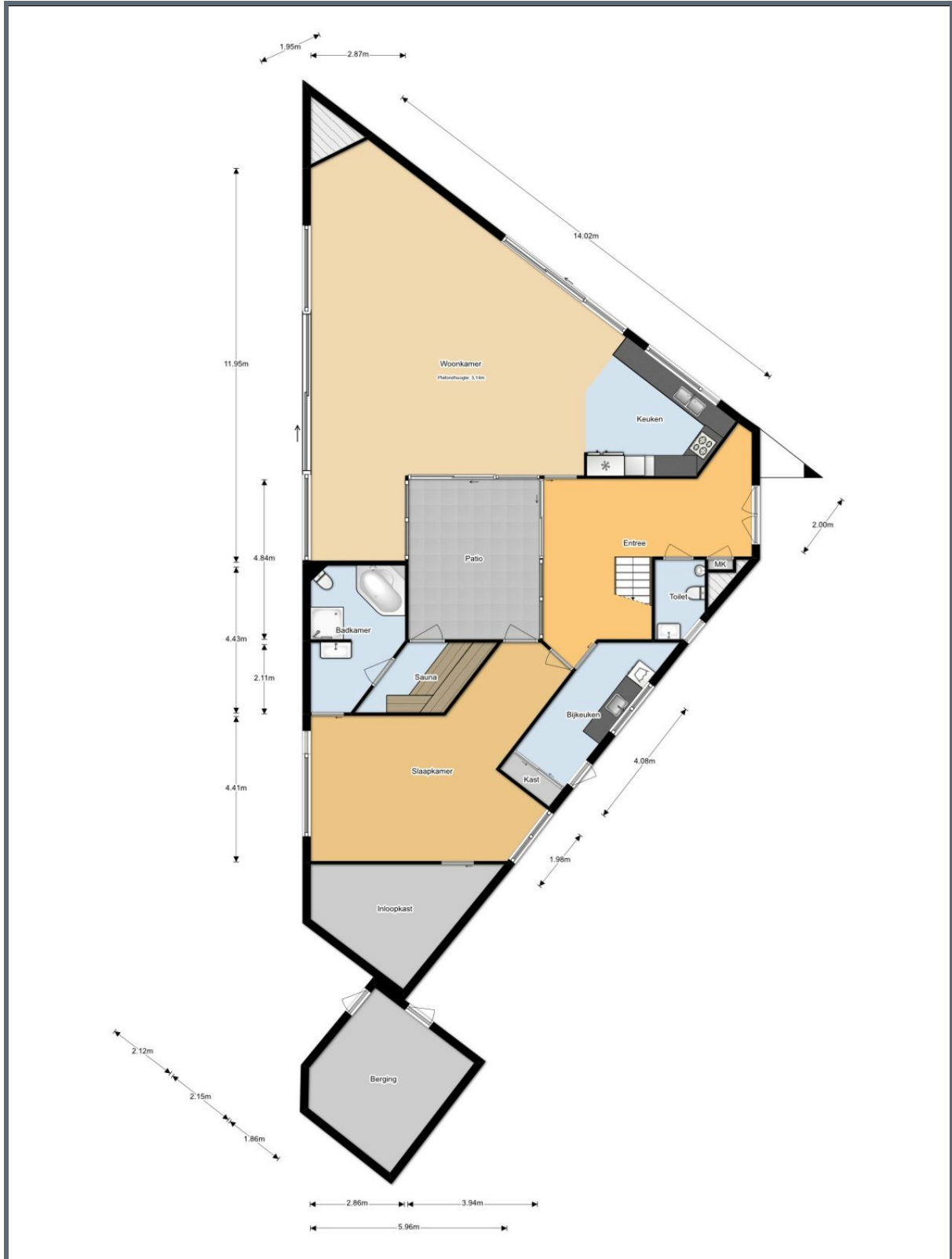


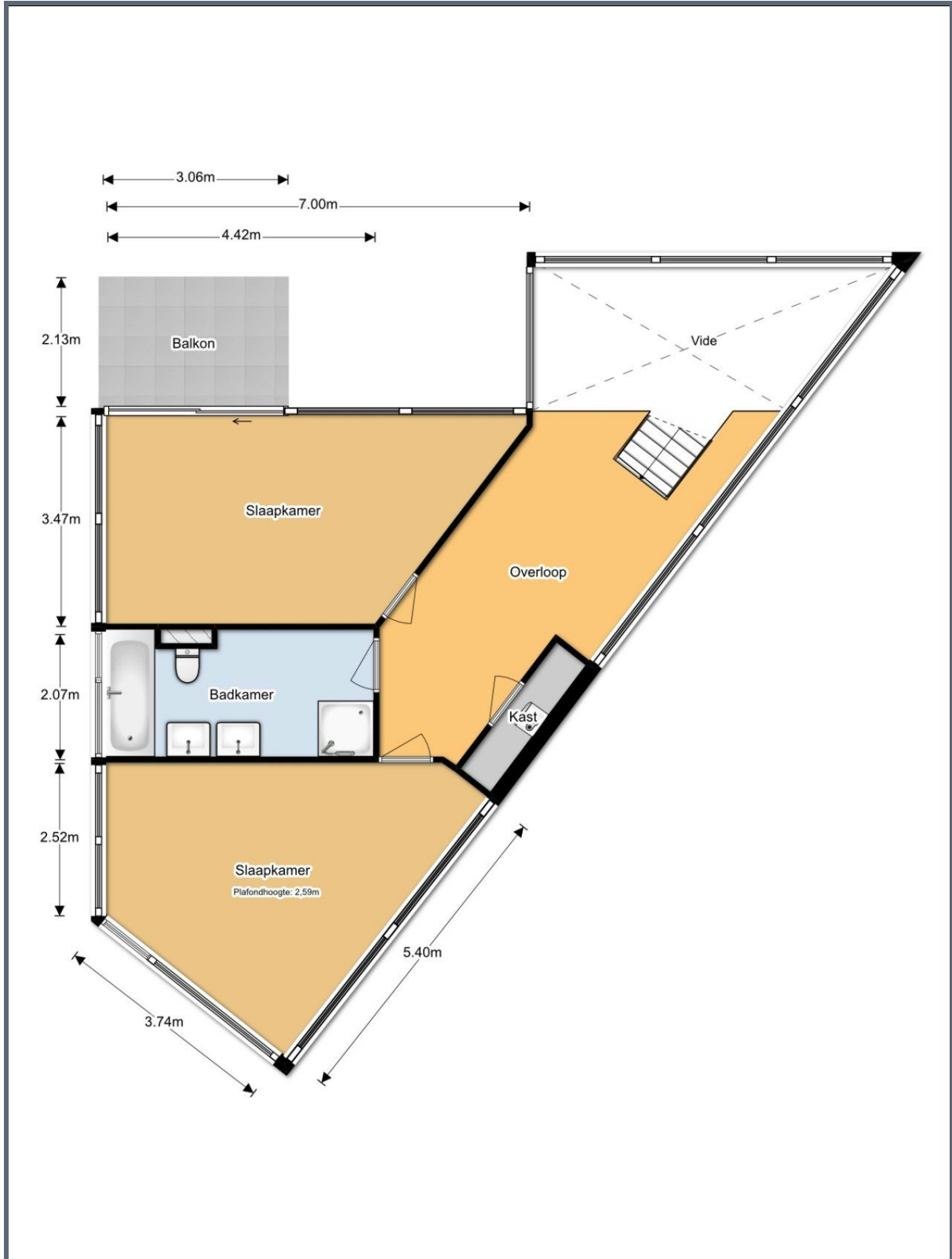
Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.395.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 977 m ³
Perceeloppervlakte	: 1.121 m ²
Woonoppervlakte	: 268 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom, patio/atrium
Garage	: Parkeerplaats
Isolatie	: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	: C.v.-ketel

Locatie







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

