



**Bergse Linker Rottekade 154
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

Met werkelijk fantastisch uitzicht (vanuit alle kamers!!) en op één van de allermooiste locaties aan de Rotte gelegen goed onderhouden vrijstaande (jaren '20/'30) villa met dubbele garage en fraai aangelegde voor-/zij- en zonnige achtertuin. Midden in de natuur en toch zeer centraal op fietsafstand (ca. 12 min) van het centrum van Rotterdam. Nieuwe grote steiger met zwemtrap, direct aan het vaar- en zwemwater de Rotte gelegen met mogelijkheid voor een eigen (boot) ligplaats. Gelegen op eigen grond en een middels eigen hefbruggetje bereikbare idyllische achterweide (ca. 800 m²) gehuurd (niet verplicht).

Winkels: nabij winkels aan de Kleiweg en Straatweg.

Natuur: Direct gelegen aan vaar- en zwemwater de Rotte met verbinding naar Nieuwe Maas, centrum van Rotterdam en Kralingse Plas.

Scholen: nabij Straatweg, Kleiweg en Nieuw Terbregge.

Openbaarvervoer: ca. 1.500 m van treinstation Noord.

Begane grond (verhoogd waardoor panoramisch uitzicht!):

Entree, hal/gang, vaste kast, meterkast en modern zwevend toilet.

Via fraaie glas-in-lood schuifdeur te bereiken royale en zeer lichte woonkamer met visgraat parketvloer, houtkachel en fenomenaal vergezicht over de Rotte, de Bergse Plas en groen. Luxe halfopen keuken met eiland, granieten aanrecht en inbouwapparatuur: groot gasfornuis (Boretti) met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en Quooker. Eveneens een prachtig uitzicht aan de achterzijde over weide en bossage. Toegang naar groot terras ca. 35 m² aan de achterzijde met trap naar de achtertuin.

Eigen oprit en parkeergelegenheid, 2 garages. Bruggetje naar de achtergelegen weide.

1e Verdieping:

Overloop, ruime slaapkamer I ca. 7.45 x 2.85 met aansluitend een riante inloopkast en uitzicht over het water, ruime slaapkamer II ca. 4.85 x 3.50 met airconditioning, aansluitend een moderne geheel betegelde badkamer met douche, design wastafel, zwevend toilet en inbouwverlichting, deur naar 2e terras aan de achterzijde.

Zolder:

Middels vlizotrap bereikbare zolder-/bergruimte met Velux dakraam.

Onderhuis op tuinniveau:

Overloop, bergruimten, wasruimte, wijn(kelder)ruimte en deur naar de achtertuin, met entree naar wijn(kelder)ruimte, moderne geheel betegelde 2e badkamer met douche, zwevend toilet, wastafel en inbouwverlichting. Momenteel is er een zeer grote slaap-/werkkamer, hier kunnen eenvoudig 3 ruime slaapkamers gerealiseerd worden (zie plattegrond).

Bijzonderheden:

Met prachtig uitzicht, op een toplocatie! Een beleving vanuit de woonkamer, alsof je zelf op het water bent. De roeiers en andere watersporters komen in grote getale voorbij. Een eigen steiger met aluminium zwemtrap, ondergaande zon en een mogelijkheid voor een eigen ligplaats. De Rotte heeft een vaarverbinding met de Kralingse Plas, centrum van Rotterdam naar de Nieuwe Maas en natuurlijk naar alle vaarbestemmingen in Nederland.

Midden in de natuur en toch zo centraal in Rotterdam. Alles is op loop- of fietsafstand: scholen, winkels, restaurants en trein station Noord op slechts 1.500 m². Snelle verbinding naar A20/A16 richting Den Haag, Utrecht/Breda.

- eigen laadpaal voor elektrische auto
- 15 zonnepanelen (2017)
- steiger en brug van "Infracore" (onderhoudsarm)
- markiezen op alle etages aan voor- en achterzijde
- nieuwe riolering
- nieuwe bliksembeveiliging
- voorraad haardhout 3 m³ onder de overkapping
- eenvoudige mogelijkheid voor 5 slaapkamer (zie plattegrond).
- zowel voor- en achterzijde aan het water.

Woonoppervlakte ca. 210 m². Inhoud ca 750 m³.

Exclusief: ca. 126 m² aan overige (binnen en buiten) ruimten:

- zolderruimte: ca. 18 m²
- garages: ca. 32 m²
- berging(wijn): ca. 6 m²
- overkapping: ca. 20 m²
- terrassen 1 en 2: ca. 50 m²

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 € 1.250.000,-- kosten koper

Foto's



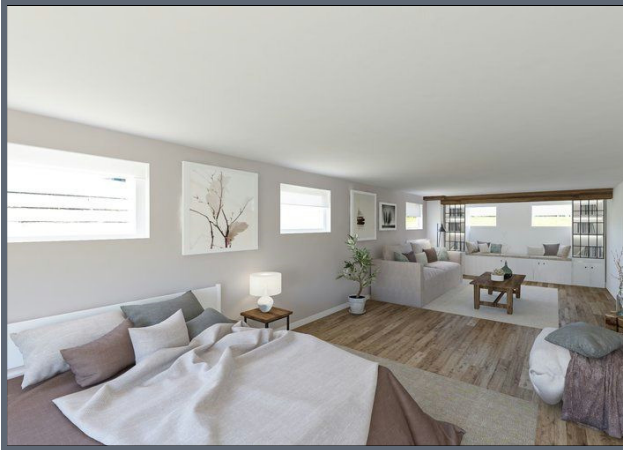
Foto's



Foto's



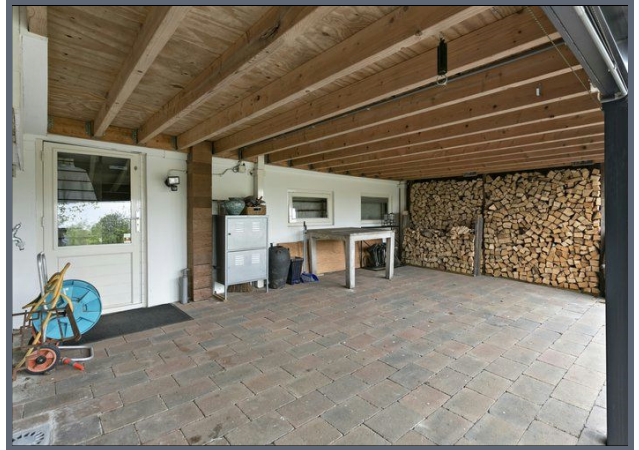
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.250.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	: 750 m ³
Perceeloppervlakte	: 1.173 m ²
Woonoppervlakte	: 210 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1924
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen
Isolatie	: Dubbel glas
Verwarming	: C.v.-combiketel

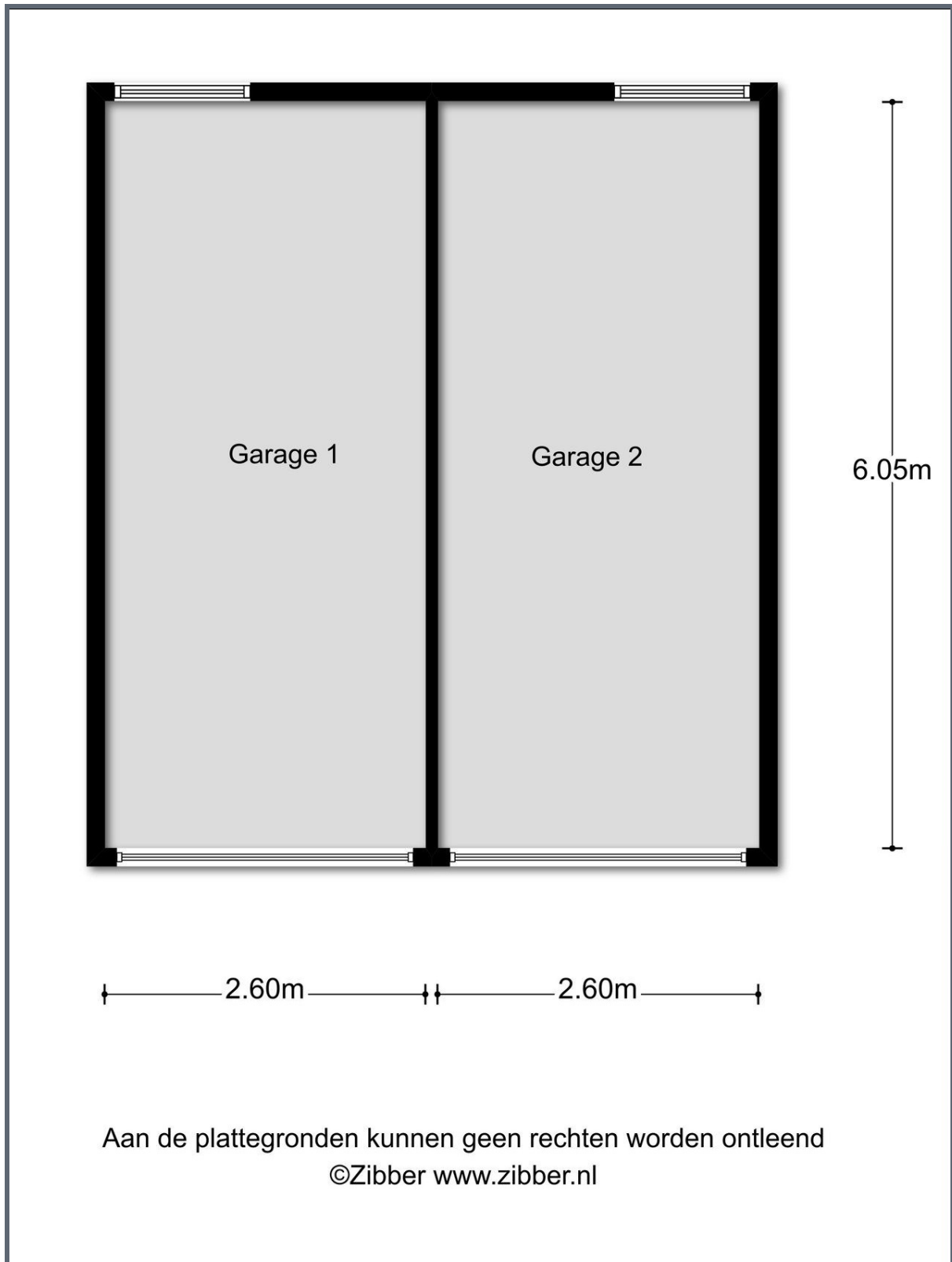
Locatie











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber 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

