



**Mathenesserlaan 469 B -  
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

Dit is pas stads wonen aan de statige Mathenesserlaan in een riante benedenwoning van maar liefst ca. 253 m2 met een prachtige ca. 30 meter diepe achtertuin. Deze karakteristieke woning maakt deel uit van een markant gebouw uit 1924 dat in 2012 geheel is getransformeerd naar 6 luxe woningen. Het straatbeeld van de Mathenesserlaan wordt bepaald door voorname herenhuizen en vormt een van de belangrijkste stedenbouwkundige structuren van de westelijke uitbreiding van Rotterdam rond 1900. In deze omgeving woont men rustig maar toch stedelijk.

Gunstig gelegen aan ten opzichte van alle grootstedelijke voorzieningen zoals openbaar vervoer (tram, bus metro en het Centraal Station) winkels, restaurants, het museum park en scholen bevinden zich op een steenworp afstand. Tevens is de woning erg gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A13/A16/A20).

### Indeling

Diepe voortuin met bordes, imposante entree via tochtportaal met originele marmeren lambrisering. Brede hal, toilet met wandcloset en fontein. Toegang naar royale woonkamer via glazen deuren. De woonkamer heeft extra veel natuurlijk lichtinval door de glazen achterpui grenzend aan terras en tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de op maatgemaakte moderne woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via hal toegang naar lager gelegen kamer met toegang naar tuin. Terras met houten vlonders op niveau van de woonkamer. Waanzinnige diepe achtertuin met veel groen.

Opkamer geschikt als studeer en/of tv kamer, apart toilet met wandcloset en fontein. Kamer ingericht als inloopkast. Hoofd slaapkamer aan achterzijde met toegang naar balkon en ensuite moderne badkamer voorzien van inloofdouche, bad op pootjes en wastafel. Tweede slaapkamer aan voorzijde met grote raampartijen. Derde slaapkamer aan voorzijde. Tweede badkamer voorzien van inloofdouche en wastafel.

### Souterrain

Het souterrain is op goede stahoogte, bevindt zich onder de gehele woning en bestaat uit twee delen; een deel met veel bergruimte onder andere in de vasten kastenwand. Hier bevinden zich ook de opstelplaats voor wasmachine/ droger, de cv ketel/boiler en een Warmte Terug Win systeem. Het andere deel wordt nu gebruikt als kantoor aan huis maar heeft vele mogelijkheden waaronder bijvoorbeeld als slaapkamer, atelier, expositieruimte en/of speel- hobbykamer. Aparte berging bereikbaar via fraaie houten schuifwand.

Bijzonderheden:

- Onderdeel van gebouw met 6 appartementsrechten, volledig gerenoveerd in 2011/2012
- Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- CV-ketel met boiler Ferroli (2012)
- Warmte Terug Win systeem
- Moderne meterkast, slimme gas -en elektrameter
- Voorzien van ingebouwde muur- en plafondspots
- Begane grond heeft een hoogte van maar liefst 3,06 m
- Beschikt over vrij uitzicht en meer lichtinval aan de voorzijde aangezien er geen directe bebouwing is aan de overzijde van de straat
- Fundering loopt door onder bestaand terras waardoor het eenvoudig is om uit te bouwen
- Prachtige diepe tuin in het midden van de stad
- Actieve VVE met Meerjaren Onderhoudsplan, maandelijkse bijdrage € 331,-- per maand
- Mogelijkheid tot gebruik bezoekersparkeren op kenteken
- in de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen

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!

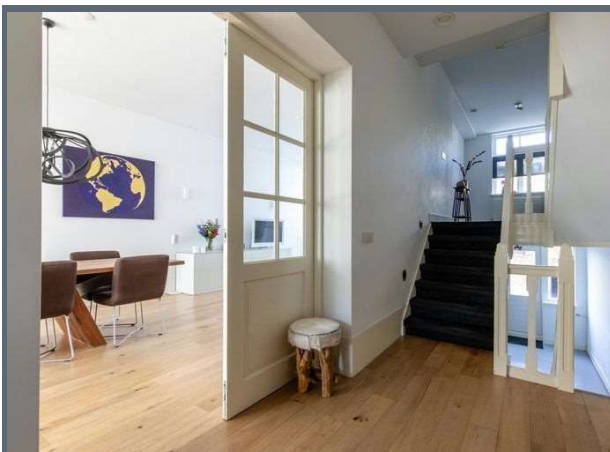
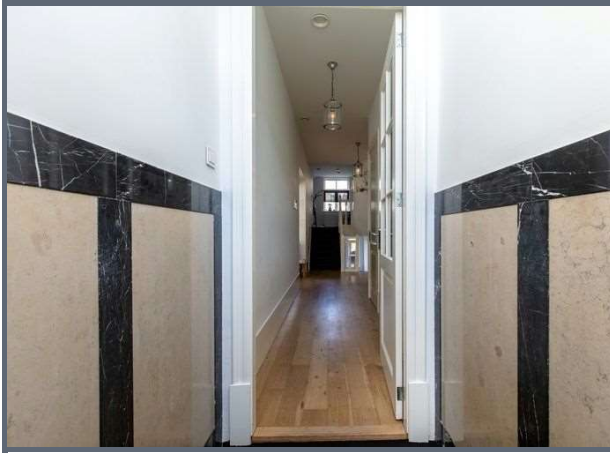
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 850.000,-- kosten koper**

Foto's



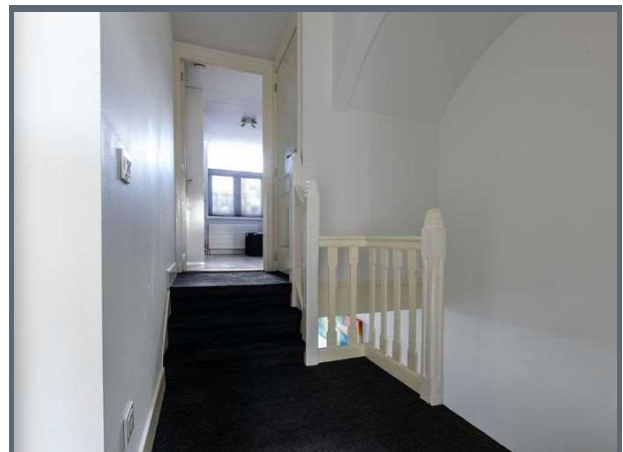
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



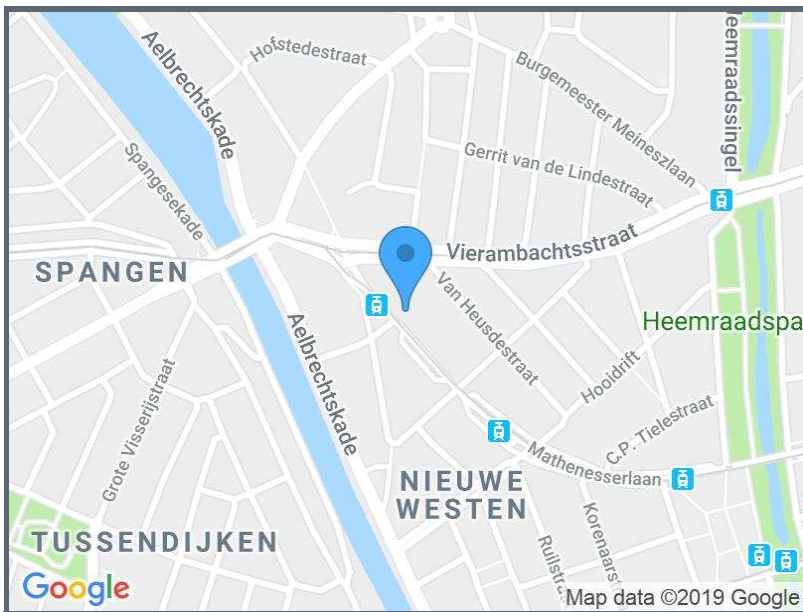
## Foto's



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 850.000,-- kosten koper
Soort	: Appartement
Type	: Benedenwoning
Aantal kamers	: 7 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 858 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	: 253 m <sup>2</sup>
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1924
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dubbel glas
Verwarming	: Cv-ketel type Ferroli bouwjaar 2012

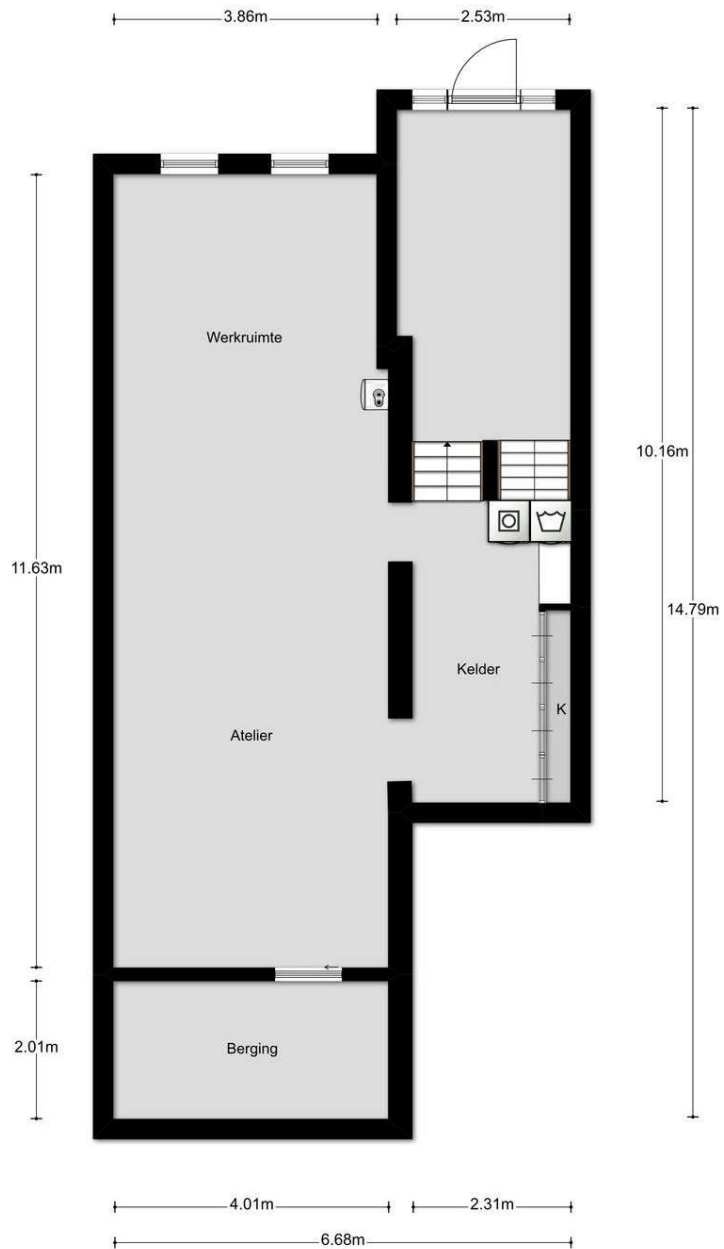
## Locatie





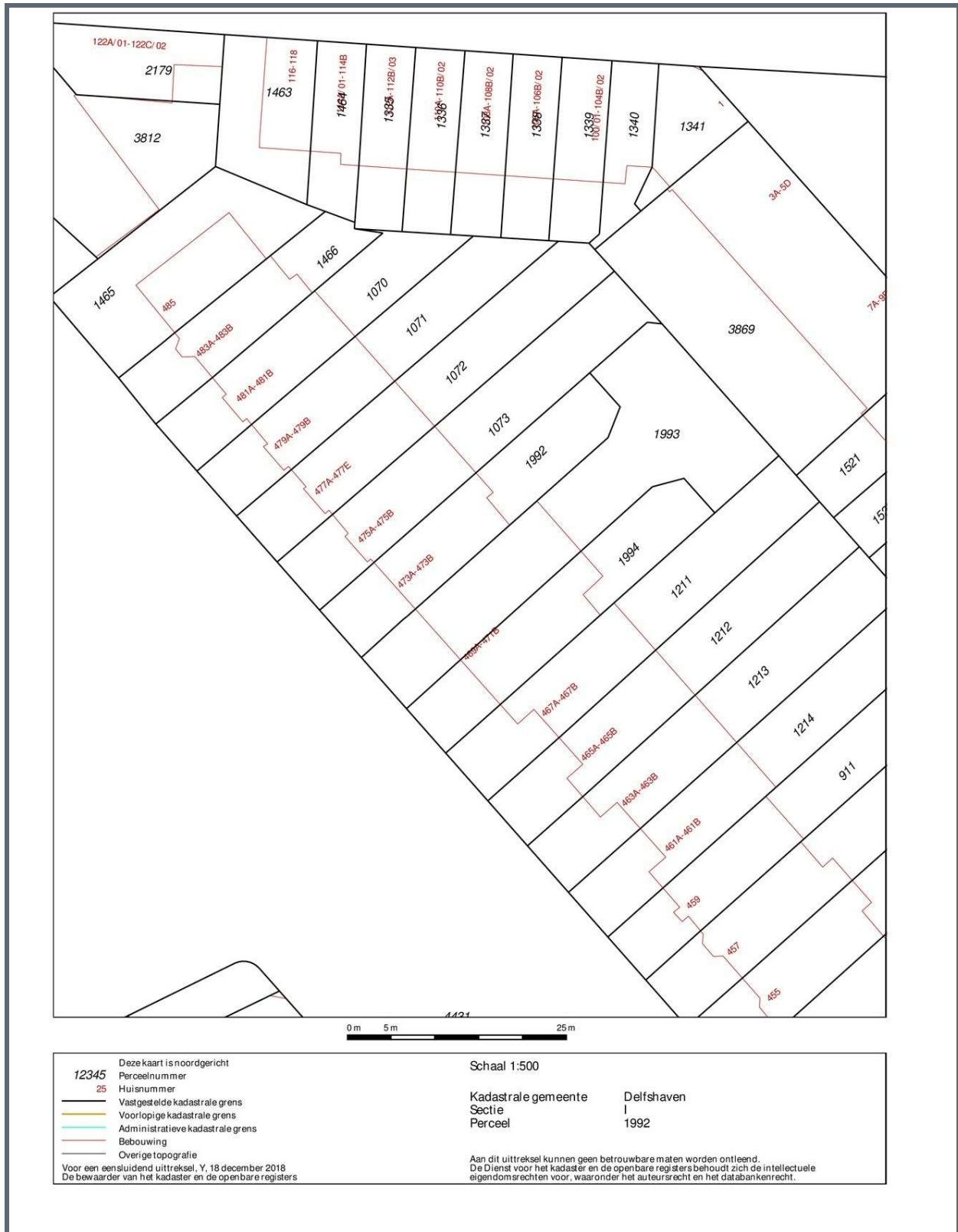


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

