



**Molenlaan 169
Rotterdam - Hillegersberg**

Baljon 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 écht een verrassing achter de voordeur! Wanneer u houdt van een creatieve indeling, mooie lichte open ruimtes, een tuingerichte stijlvolle woonkeuken, een zeer royaal bemeten perceel met veel parkeergelegenheid op eigen terrein, dan is dit uw huis!

Deze 2-onder-1 kapwoning, is enkele jaren geleden, zeer smaakvol gerenoveerd. Het perceel van 369 m² eigen grond, is heel mooi verdeeld met een zeer royale voortuin, een diepe zonnige achter- en zijtuin.

De ligging is zeer centraal; om de hoek van de Coop aan de Beethovensingel en de winkels aan het Beethovenplein. De halte van tram 4 bevindt zich schuin aan de overzijde. De Bergse Dorpsstraat is op loopafstand bereikbaar en verschillende sportverenigingen zoals voetbal, hockey en tennis zijn fietsafstand bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met garderobe, gang, modern toilet met fontein, L-vormige woonkamer (920 x 570/385) met houten vloerdelen, speels hoogte verschil, een vide met zicht naar de tuingerichte woonkeuken.

Vanuit het achterste deel van de woonkamer kunt u met de trap naar de prachtige woonkeuken. Een hele fijne plek in huis. Royale woonkeuken (590 x 570) met vijf meter hoog plafond, grote pui met openslaande deuren naar de tuin.

De keuken heeft een stijlvolle inricht van Depot Rotterdam. Zeer smaakvol en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de toegang gemaakt naar de wasruimte met tevens de c.v.-opstelling en veel bergruimte. Deze ruimte heeft een natuurlijk lichtinval vanaf de zijgevel.

Eerste verdieping:

Overloop, moderne badkamer met toilet, bad, inlopdouche, wastafel en handdoekenradiator, voor-slaapkamer met een prachtig hoog plafond en een vide waar nog een extra slaapplek is gecreëerd, de hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde met openslaande deuren naar een ruim terras, de 3e kamer, tevens aan de achterzijde, heeft een vaste kastenwand.

De voortuin heeft ruimte voor 4 auto's

De achtertuin heeft diverse terrassen en een jacuzzi om heerlijk in bij te komen.

Wij nodigen u graag uit om u te laten verrassen!

Bijzonderheden:

- 369 m2 eigen grond
- ca. 150 m2 gebruiksoppervlakte
- Bouwjaar 1922
- Enkele jaren geleden geheel gerenoveerd
- Verwarming d.m.v. cv-combi 2017
- Grotendeels v.v. dubbel glas
- Mooi aangelegde tuin met hardhouten terras en berging
- Oplevering in overleg

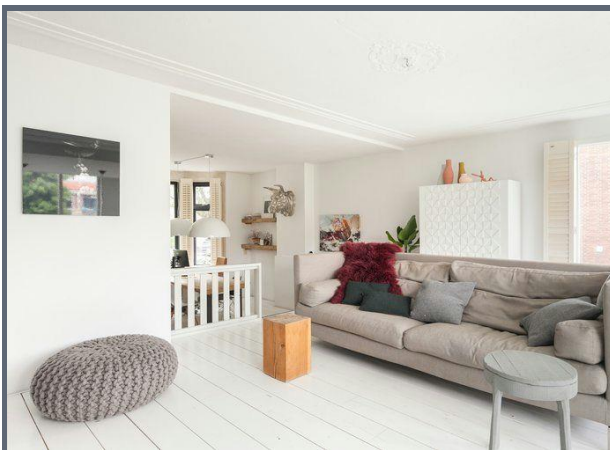
NB aan deze brochure is een artist impression van de mogelijke uitbouw aan de achterzijde op de 1e verdieping toegevoegd.

Baljon & Mora is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

De maatvoering van deze aanbieding is een globale schatting.
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 775.000,-- kosten koper

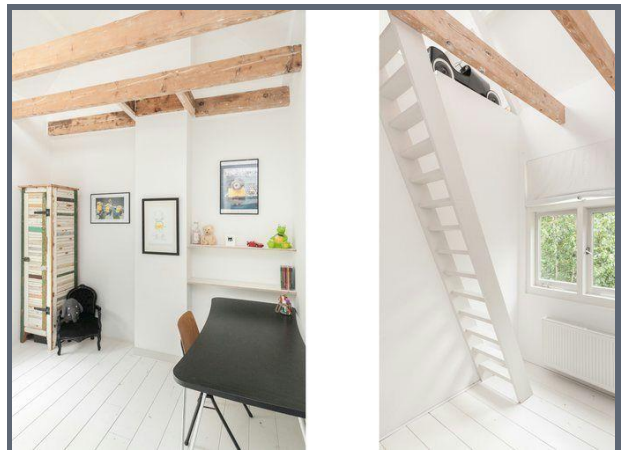
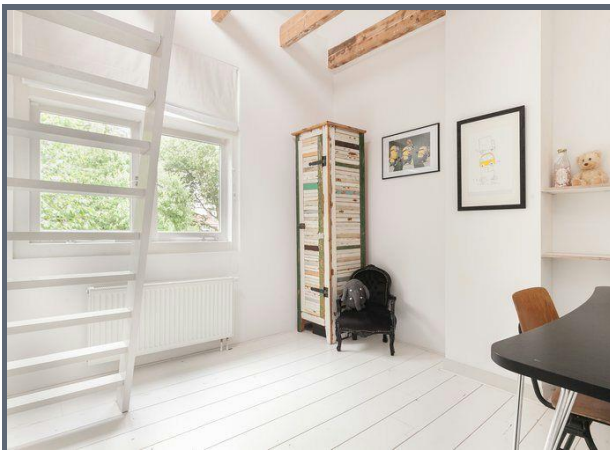
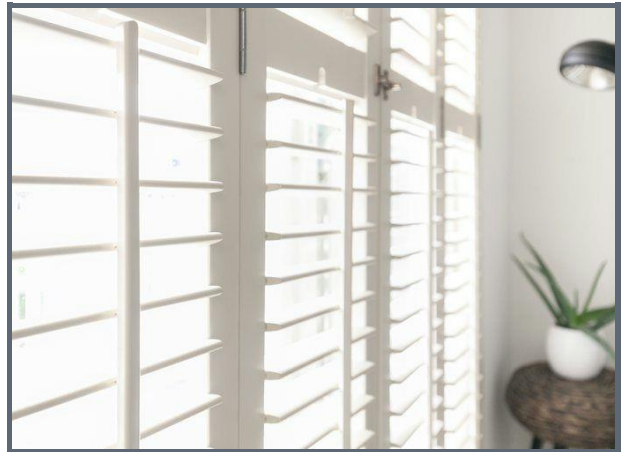
Foto's



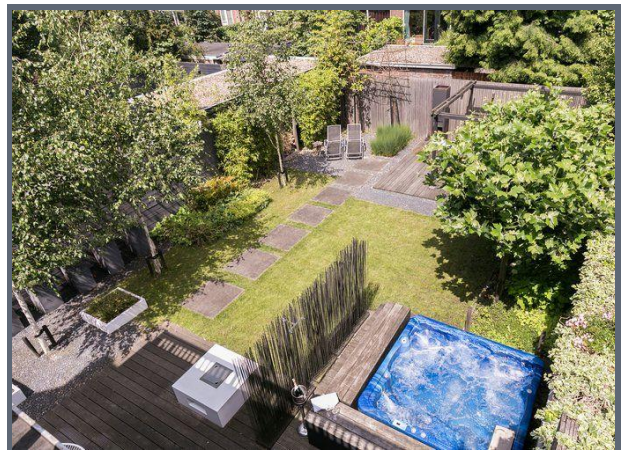
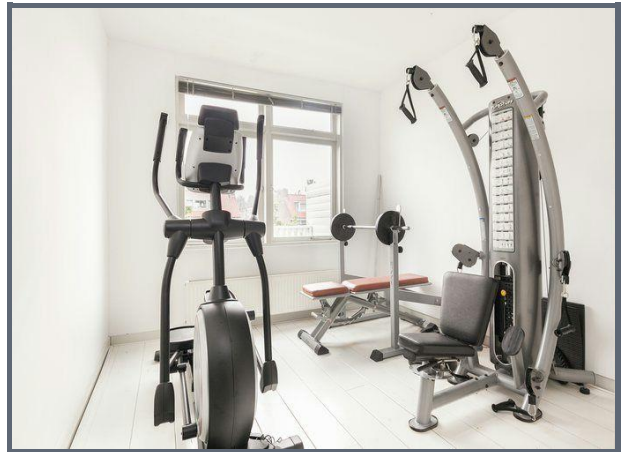
Foto's



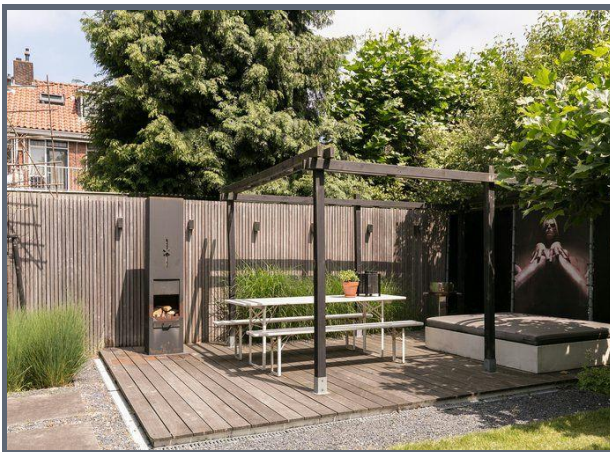
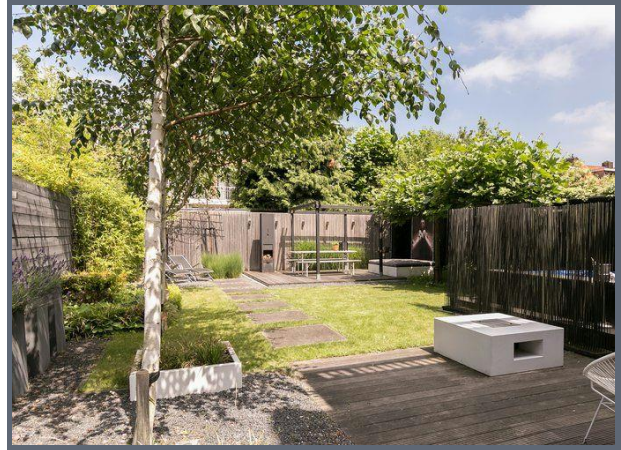
Foto's



Foto's



Foto's

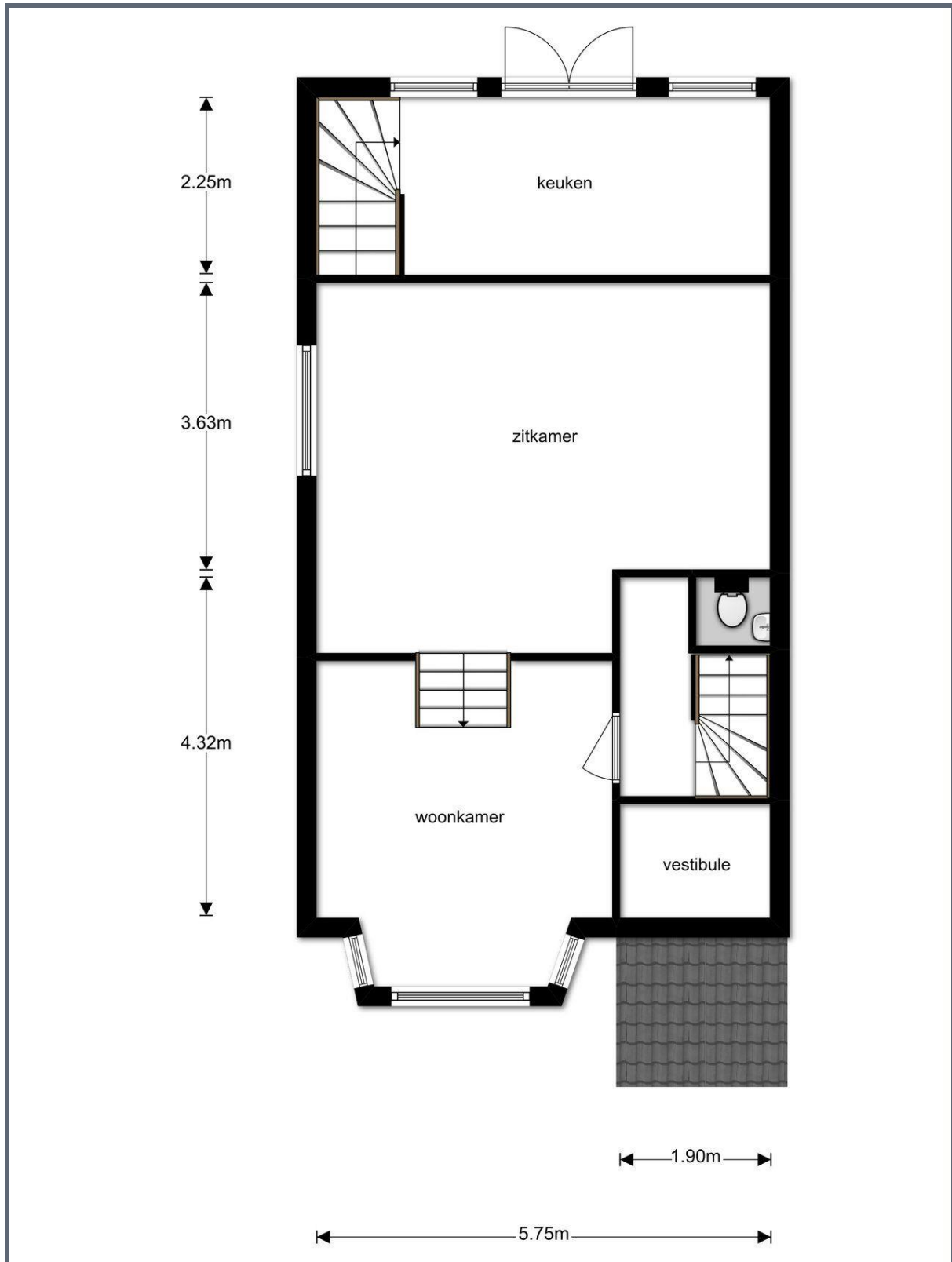


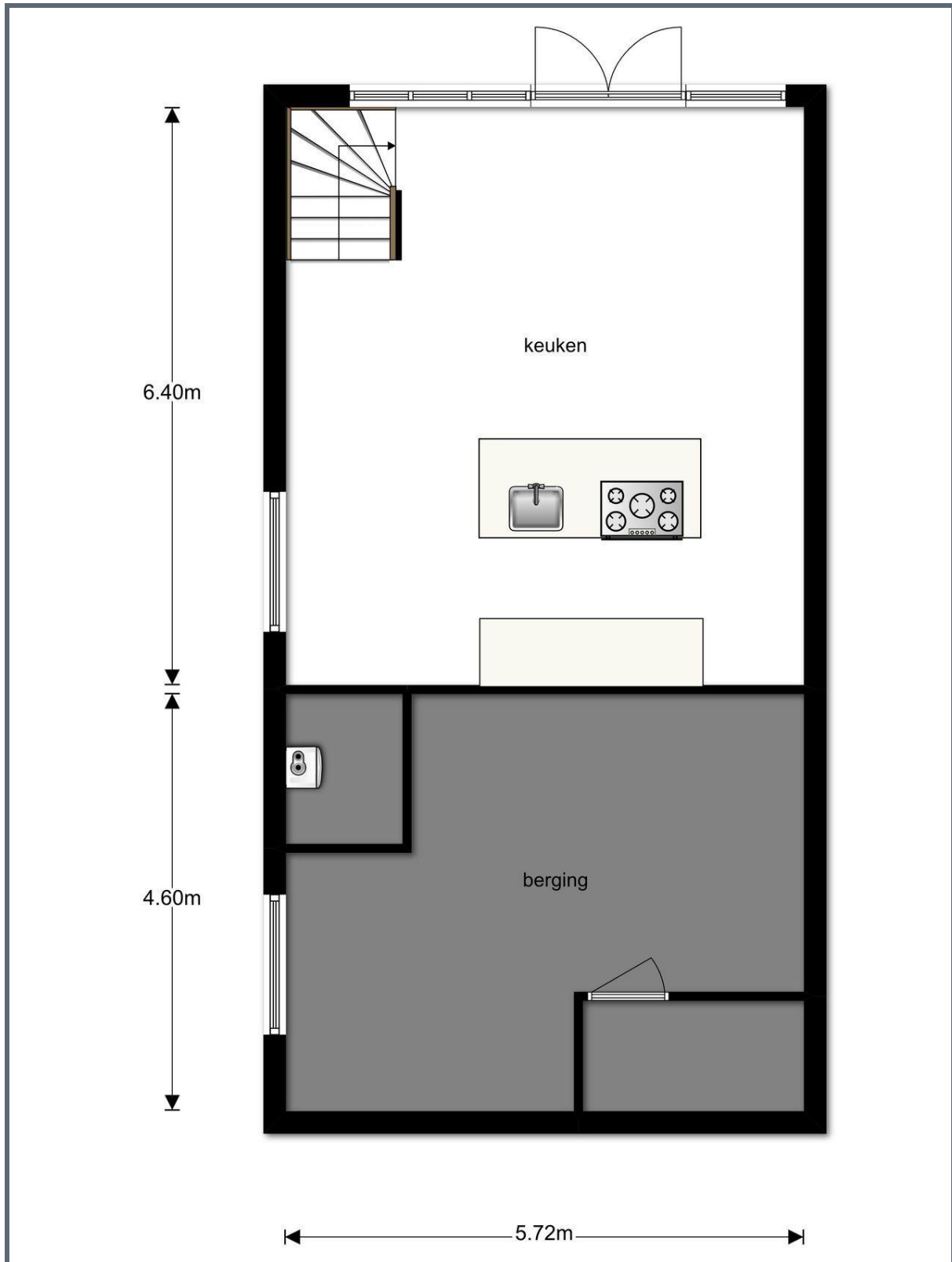
Kenmerken

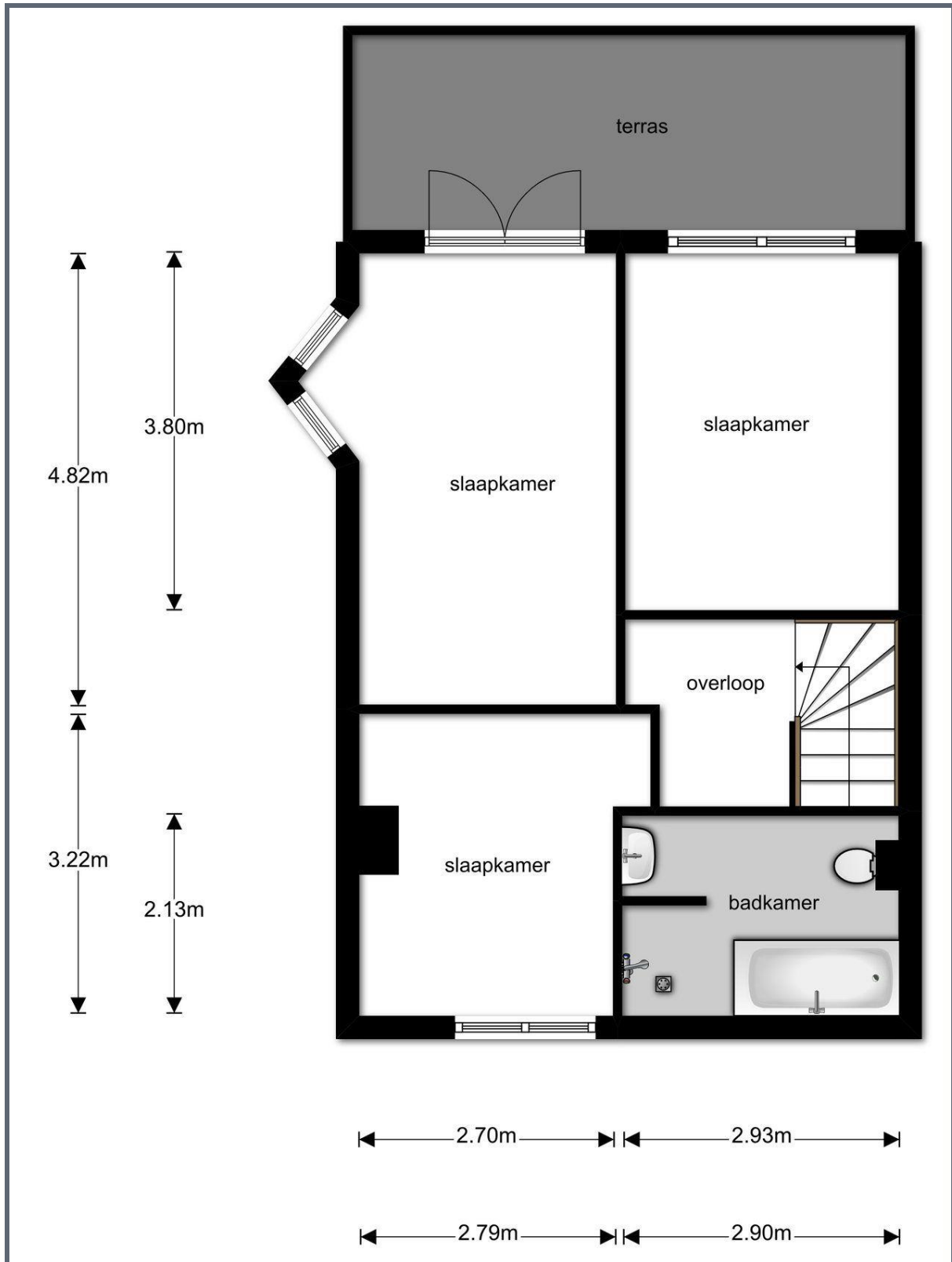
Vraagprijs	: € 775.000,-- kosten koper
Soort	: Herenhuis
Type	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	: 525 m ³
Perceeloppervlakte	: 369 m ²
Woonoppervlakte	: 150 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1922
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	: Dubbel glas
Verwarming	: C.v.-ketel

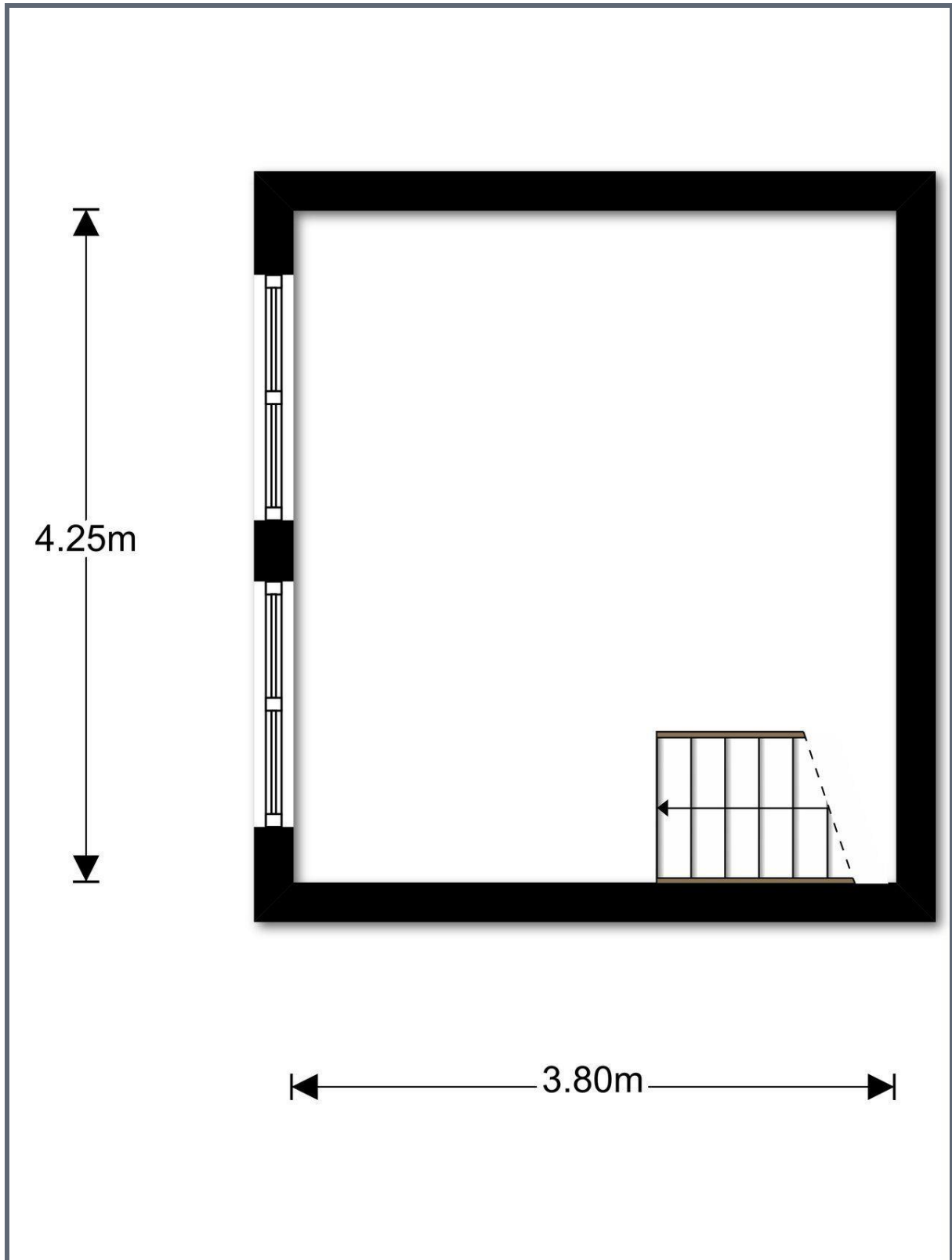
Locatie

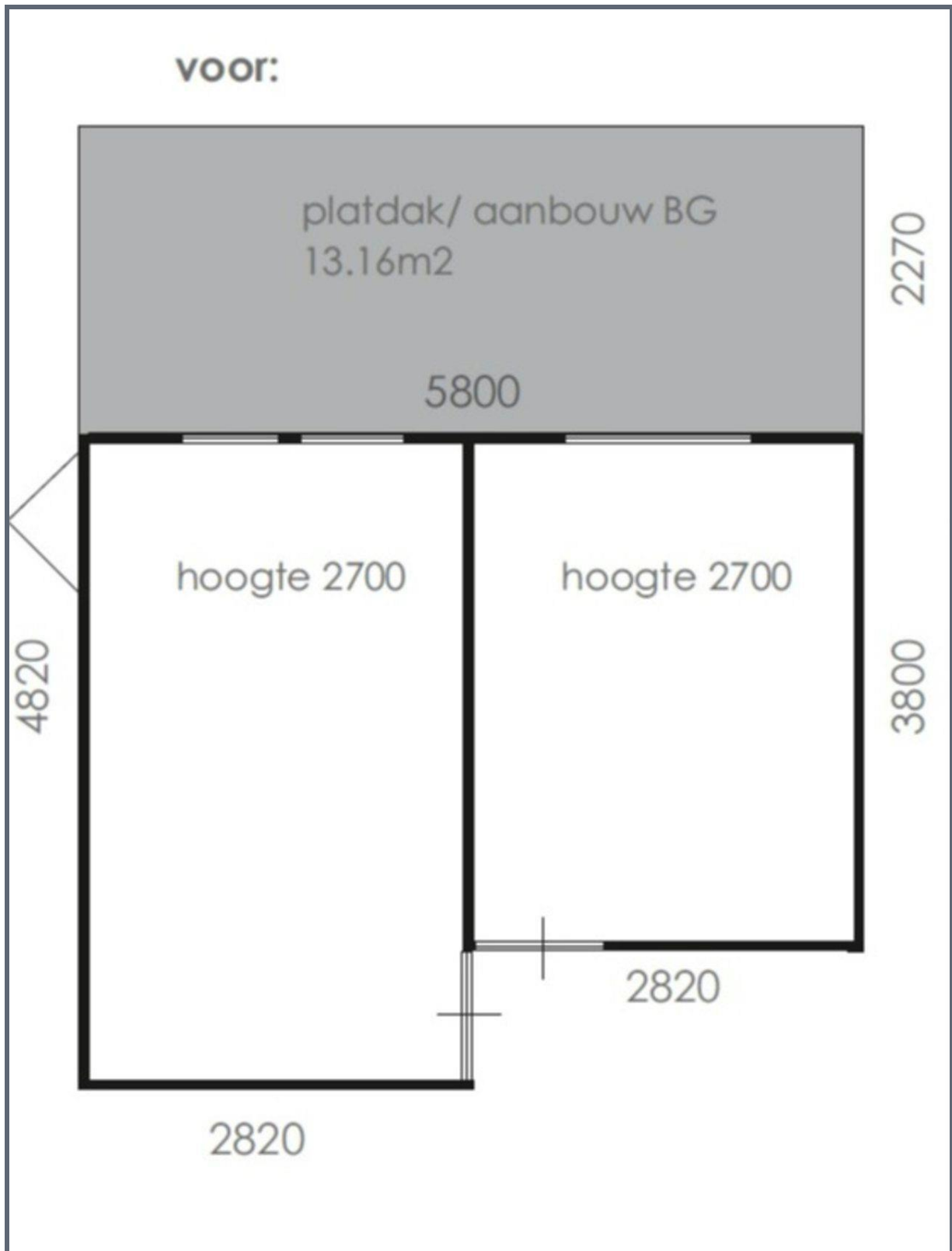


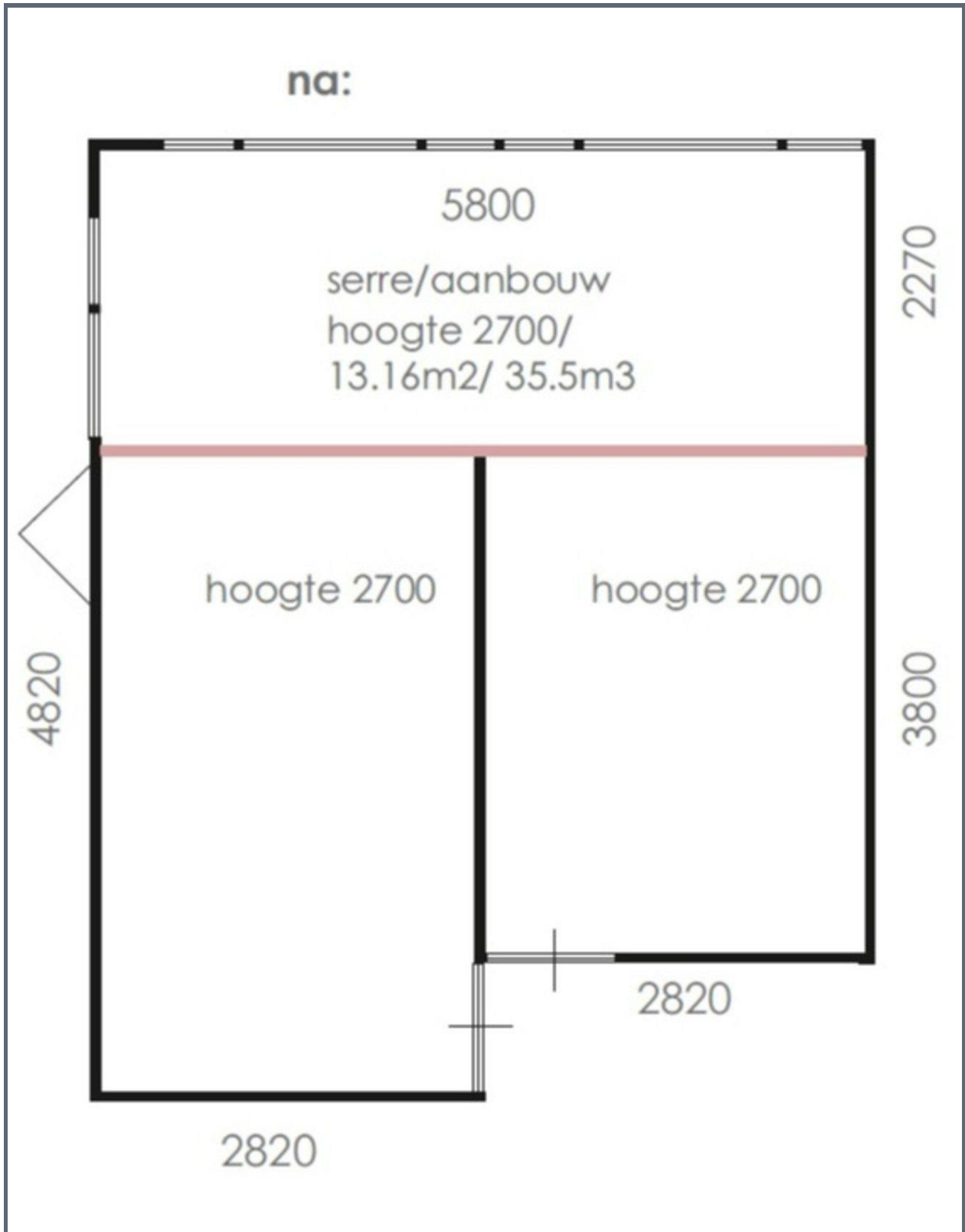


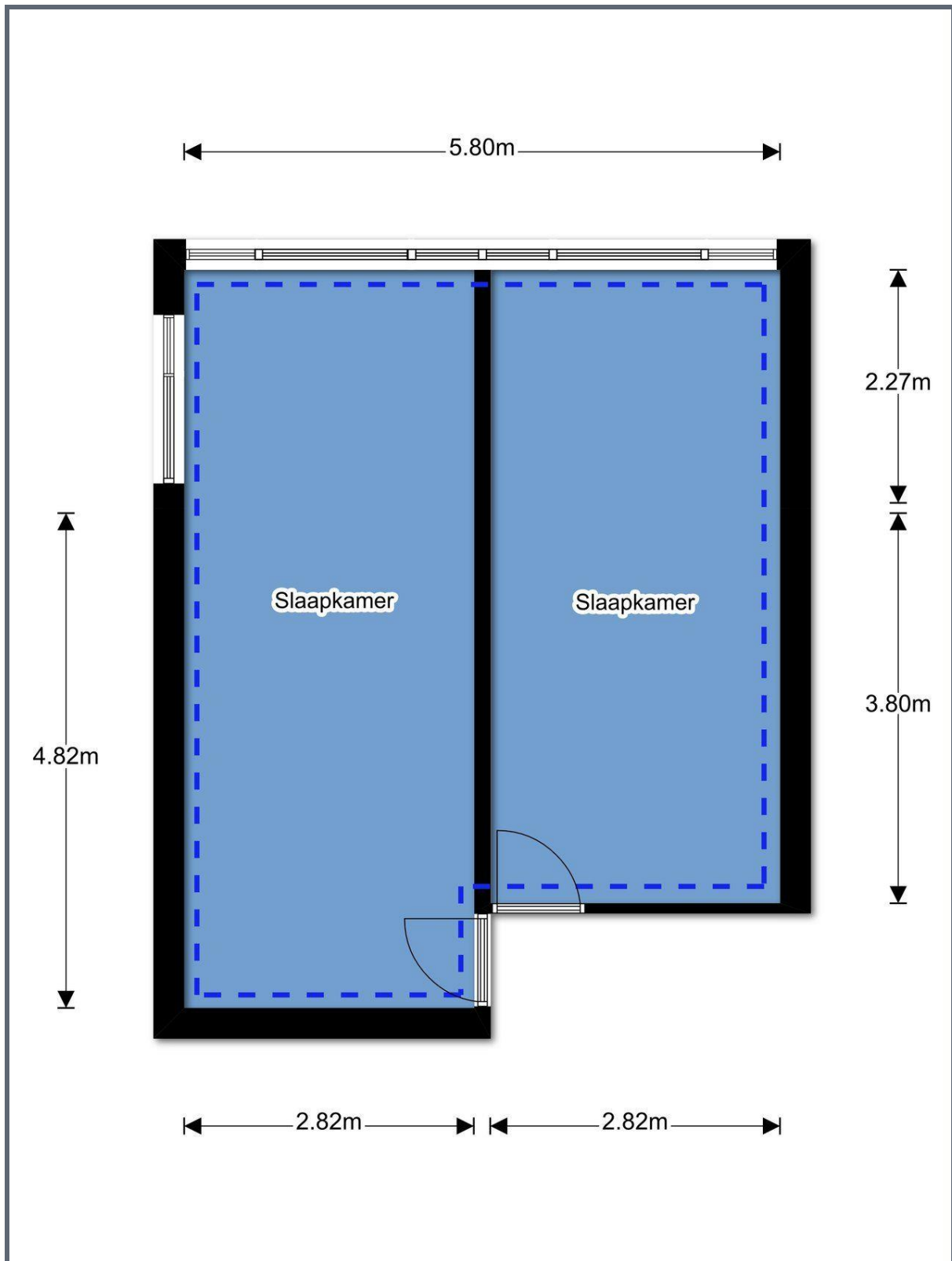












Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Geleverd op 7 mei 2019</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 20</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	---

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

