



Plasoord 29 A
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 royaal, zeer fraai en goed onderhouden geschakeld twee-onder-een kap woonhuis met voortuin en een brede achtertuin pal aan de Bergse Voorplas met fenomenaal panoramisch uitzicht over het water, een eigen oprit en een inpandige garagebox. Gelegen op een ruim perceel van 478 m² eigen grond op één van de mooiste locaties van Hillegersberg op de kop van de gewilde doodlopende straat Plasoord, op loopafstand van de gezellige Bergse Dorpsstraat, Jachthaven Hillegersberg en diverse gezellige horeca gelegenheden. De centrale maar beschutte ligging van dit bijzondere huis i.c.m. met het ongekend mooie uitzicht maakt dat op deze locatie het gehele jaar door een vakantiegevoel wordt ervaren. Het huis met bouwjaar 1940 wordt onder meer gekenmerkt door haar bijzondere architectuur met stijlvolle witte gevels en een mooi leien dak met met de hand gevormde groene leien. Rust, ruimte, privacy, veiligheid, water en gezelligheid zijn alle kenmerken van deze unieke locatie. Dergelijke bijzondere objecten zijn zelden te koop in Rotterdam!

Indeling

Begane grond: entree, hal en gang, hal met garderobe en meterkast, toilet met wandcloset en fontein, ruime L-vormige splitlevel woon-/eetkamer met handgetimmerde kasten, een open haard, een brede schuifpui en aan de achterzijde ramen over de gehele breedte van het perceel waardoor een panoramisch uitzicht over de plas gewaarborgd is, luxe half open keuken met natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, hal met kastenwand en toegang tot de achtertuin en de garage, garage met elektrisch bedienbare deur.

Eerste verdieping: overloop met berging, ruime studeer-/logeerkamer met plaszicht, bergvlisering en toegang tot de ruime waskamer met berging en cv-opstelling, luxe badkamer met inloopdouche, twee wastafels, wandcloset, duobad, voorslaapkamer, inbouwkast, hoofdslaapkamer met kastenwand, toegang tot balkon en plaszicht.

Tweede verdieping: overloop, bergkast, ruime en hoge slaapkamer met slaapvide, aangrenzende douche met wastafelmeubel en plaszicht.

Kelder: ruime geheel betegelde kelder op 2,00 m. stahoogte onder nagenoeg het gehele pand met wijnkelder en berging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1940
- Totaal 493 m² (kadastrale nummers 2471 en 2470) eigen grond
- Brede achtertuin met twee aanlegsteigers aan de Bergse Voorplas
- Sproei-installatie, buiten- en tuinverlichting aanwezig
- Elektrische zonwering achter
- Inpandige garage met elektrische deur en eigen oprit
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Vernieuwde installaties
- CV HR combiketel uit 2017
- Alarminstallatie
- Begane grond gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- Dak voorzien van geglazuurde keramische gebakken leien
- Het huis is op diversen wijzen substantieel te vergroten. De hoofdfoto van de brochure betreft een visualisatie van een vergunningsvrije vergroting van de begane grond en de eerste verdieping
- 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 € 1.795.000,-- kosten koper

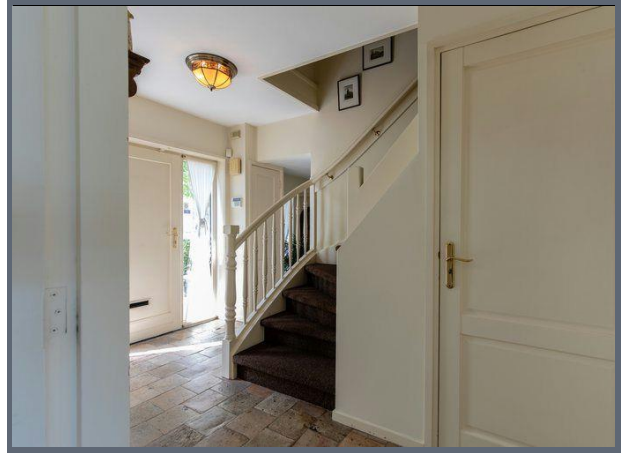
Foto's



Foto's



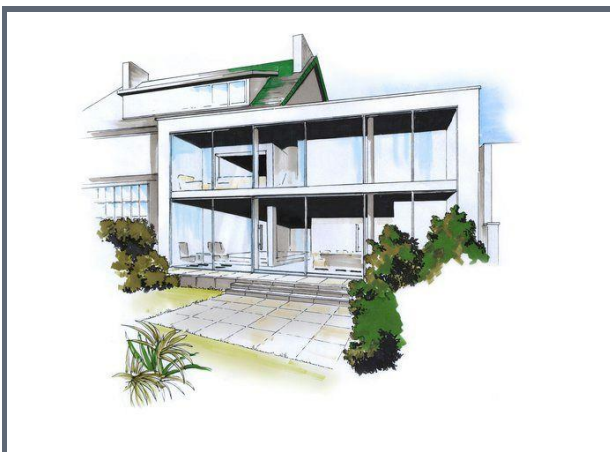
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.795.000,- kosten koper
Soort	: Eengezinswoning
Type	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	: 734 m ³
Perceeloppervlakte	: 493 m ²
Woonoppervlakte	: 210 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1940
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Inpandig, parkeerplaats
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	: Cv-ketel bouwjaar 2017

Locatie



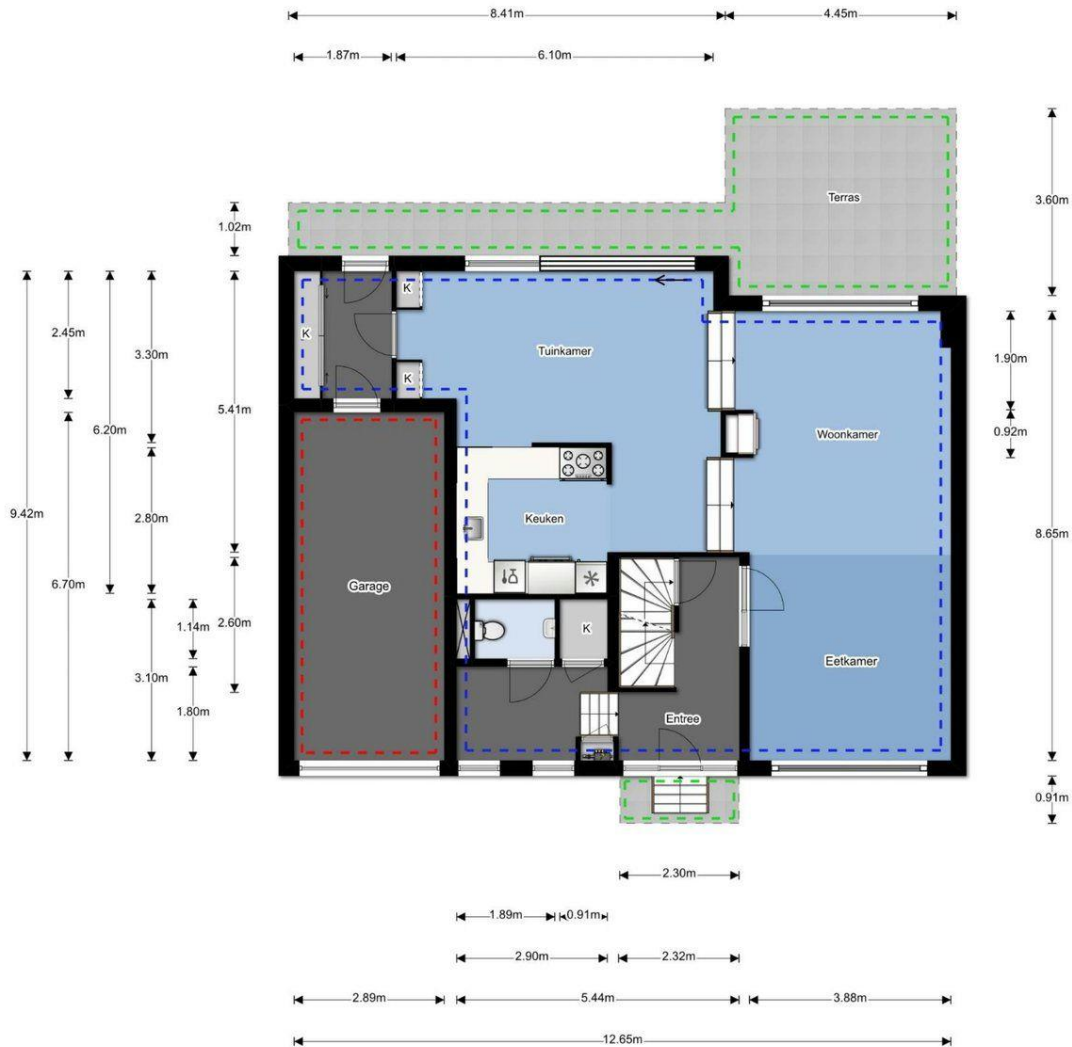
Plasoord 29A, Rotterdam



HUISINBEELD

Begane grond

H = 2,44 - 3,01m



	Gebruiksoppervlakte wonen	94,54 m ²
	Overige inpandige ruimte	19,36 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	26,69 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

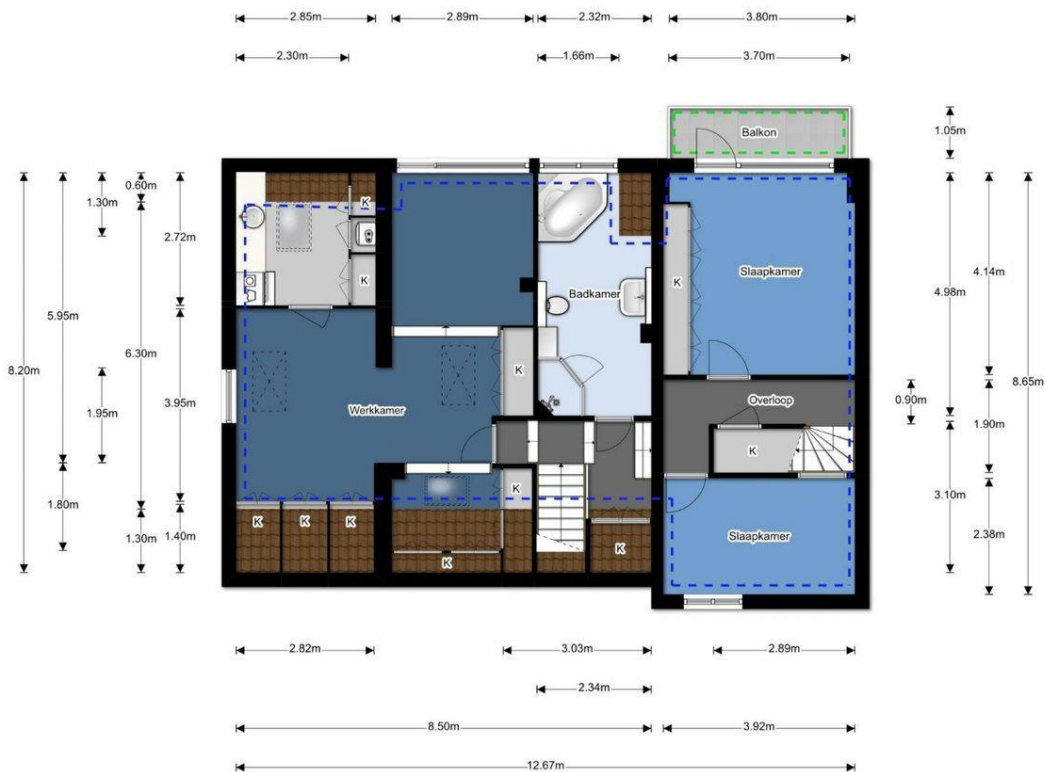
Plasoord 29A, Rotterdam



HUISINBEELD

1^e verdieping

H = 2,56 - 2,78m



	Gebruiksoppervlakte wonen	91,32 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	3,89 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

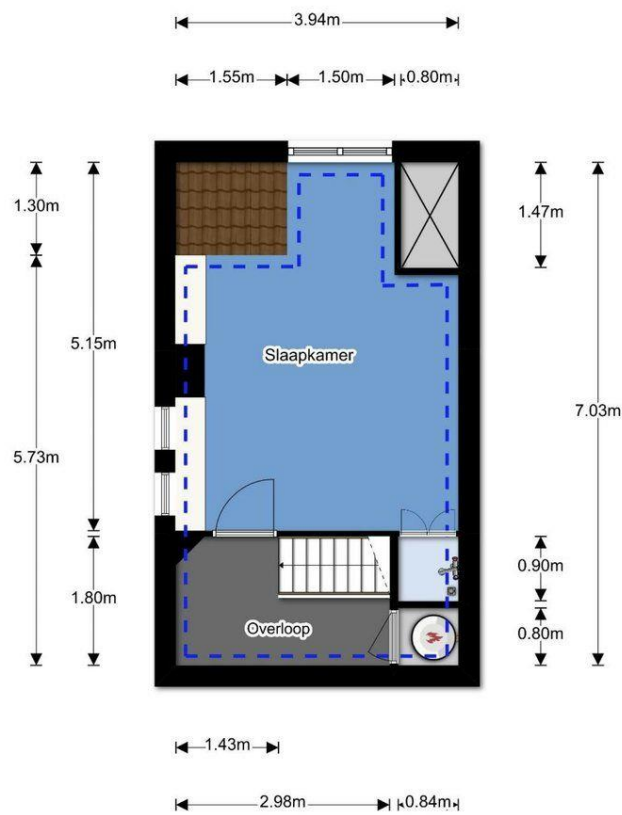
Plasoord 29A, Rotterdam



HUISINBEELD

2^e verdieping

H=4,06 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	24,41 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

BALJON & MORA

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

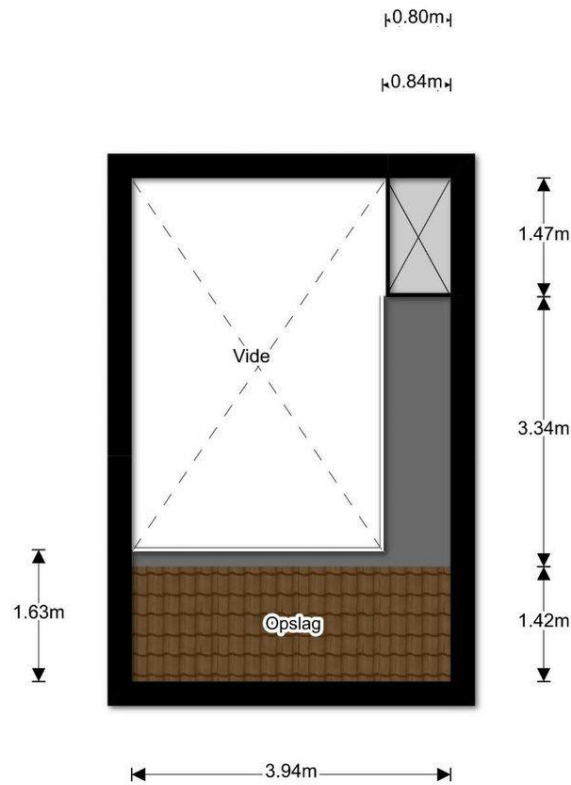
Plasoord 29A, Rotterdam



HUISINBEELD

Vliering 1

H=1,69 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Plasoord 29A, Rotterdam

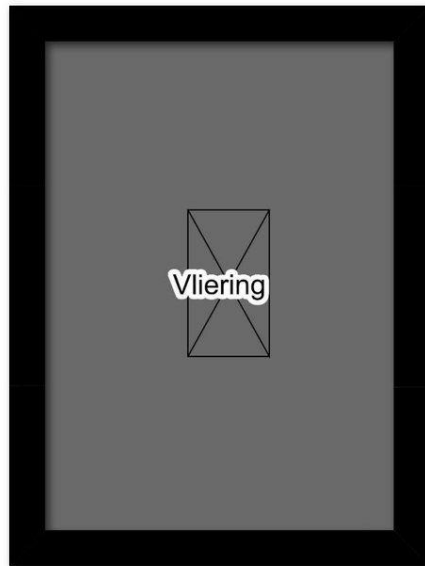


HUISINBEELD

Vliering 2





H=0,91 m

2.90m



4.07m



	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

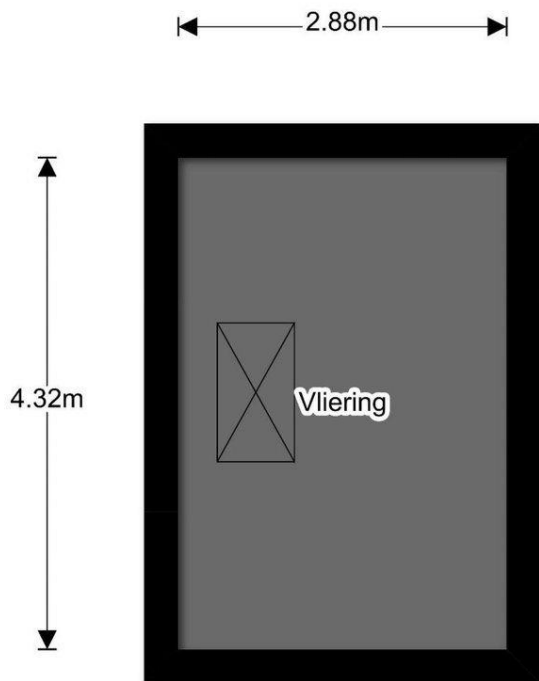
Plasoord 29A, Rotterdam







HUISINBEELD

Vliering 3

H=0,91m



	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.



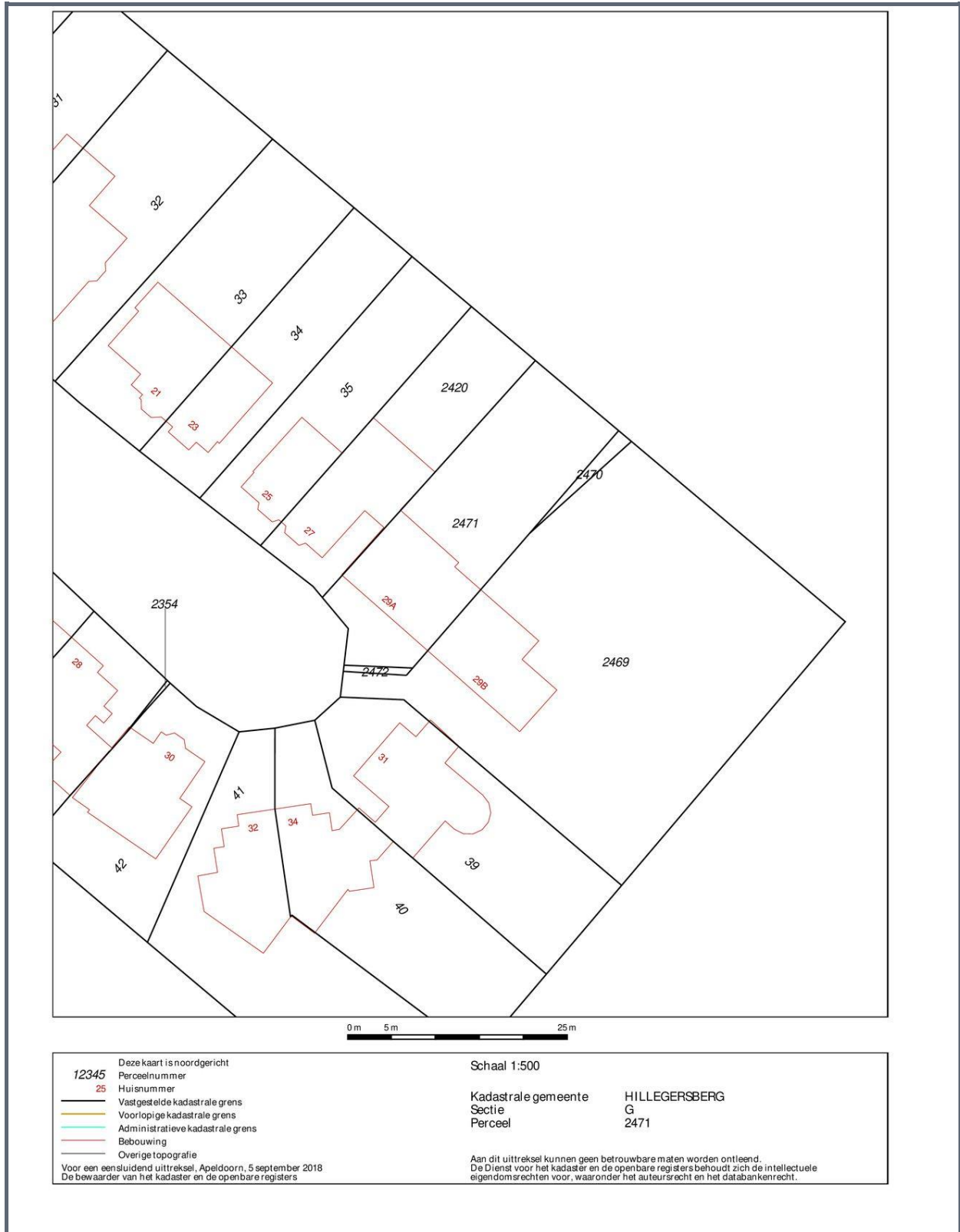
HUISINBEELD

Plasoord 29A, Rotterdam

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	210,27 m²
	Totaal Overige in pandige ruimte	19,36 m²
	Totaal Gebouwegebonden buitenruimte	30,58 m²
	Totaal Externe bergruimte	0,00 m²
	Totaal Inhoud	733,97 m³
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	113,90 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	19,36 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	94,54 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	26,69 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
1 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	91,32 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	91,32 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	3,89 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
2 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	25,59 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	1,18 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	24,41 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voor deur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnen / vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle inbouwapp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- gedeeltelijk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- in overleg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

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

