



**Adriaen van der Doeslaan 9
Rotterdam - Hillegersberg**

Dit ideale gezinshuis is gelegen middenin de gewilde dorpskern van Hillegersberg. Deze Karakteristieke ruime ZEVENKAMER woning is volledig onder architectuur gerenoveerd en gemoderniseerd. De woning ligt op loopafstand van de vele winkels en restaurants van de Bergse Dorpsstraat, de tramhalte en de Bergse Voor- en Achterplas. De woning ligt ook dichtbij het natuurbad het Zwarte Plasje. Het recreatiegebied Lage Bergse Bos is lopend te bereiken. Ook sportfaciliteiten zoals hockey-, tennis- en voetbalverenigingen liggen in de directe omgeving. De woning beschikt over een charmante en fraai aangelegde voortuin, goed te gebruiken voor de middagzon en biedt veel privacy. Tevens in de woning voorzien van zonnepanelen wat veel voordelen met zich meebrengt!

Indeling:

Begane grond: Ruime hal met trappenhuis naar de verdieping en het souterrain. Open moderne eetkeuken voorzien van een modern blok in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de eetkeuken is het lager gelegen woon-/ zitgedeelte te bereiken welke is voorzien van openslaande deuren naar de achtertuin. Tevens is weer vanuit het woon-/ zitgedeelte een hoger gelegen ruimte bereikbaar, die geschikt is als werkplek, dit gedeelte heeft openslaande deuren naar de achtertuin. Tevens is daar het toilet met een kleine hal aanwezig. Onder de eetkeuken is een zeer ruime speelkamer gesitueerd die ook via het woon-/ zitgedeelte bereikbaar is.

Souterrain: Ruime wasruimte en een bergruimte.

Eerste verdieping: Deze verdieping bestaat uit één zeer royale slaapkamer voorzien van openslaande deuren naar het voorgelegen balkon. Deze slaapkamer is verbonden met een ruime luxe badkamer voorzien van inloop douche, dubbele wastafel, vrijstaand bad en toilet.

Tweede verdieping: Overloop met trapopgang. Aan de voorzijde een L-vormige slaapkamer met dakkapel. Aan de achterzijde is ook een L-vormige slaapkamer met dakkapel. Kleine kamer welke kan worden ingericht als werkkamer met een dakkapel. Tweede badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

Derde verdieping: Zolderkamer welke is voorzien van 2 velux dakvensters. Stookruimte alwaar de CV-ketel opstelling is en omvormingsunit van de zonnepanelen.

Bijzonderheden:

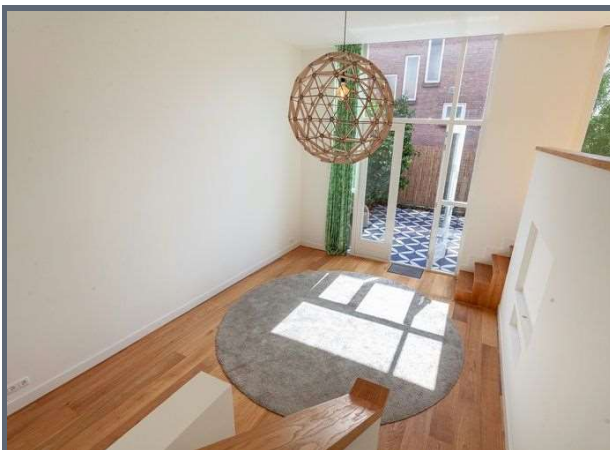
- woonoppervlakte 180m²
- inhoud 654 m³
- eigen grond
- volledig gemoderniseerd in 2019
- voorzien van dubbel glas
- geïsoleerd dak
- eiken vloerdelen door de gehele woning
- verwarming en warm water door middel van CV-ketel en
- infraroodverwarming
- oplevering in overleg

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!

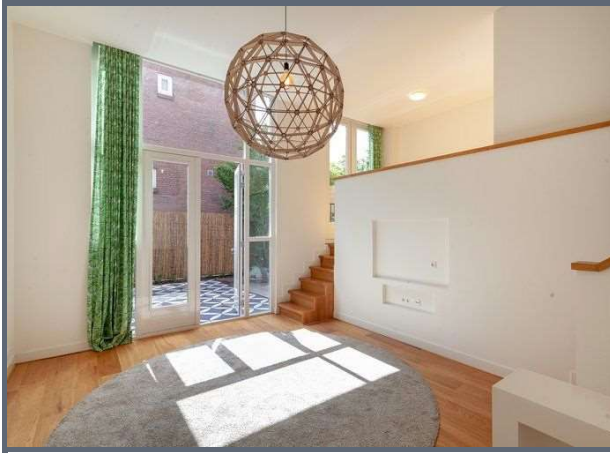
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 799.000,-- kosten koper

Foto's



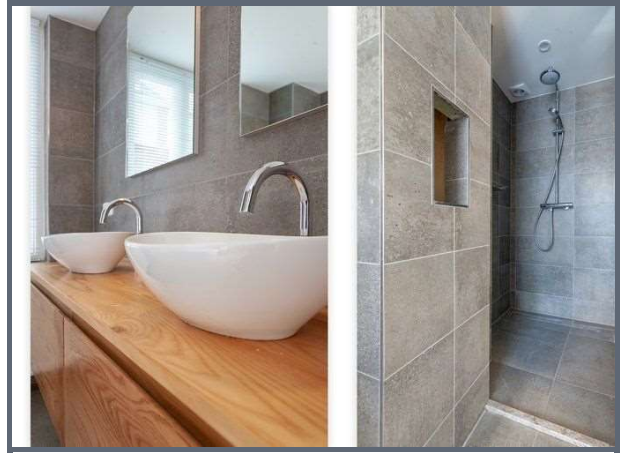
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 839.000,-- kosten koper
Soort	: Eengezinswoning
Type	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 654 m ³
Perceeloppervlakte	: 129 m ²
Woonoppervlakte	: 180 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1929
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Isolatie	: Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	: C.V. ketel

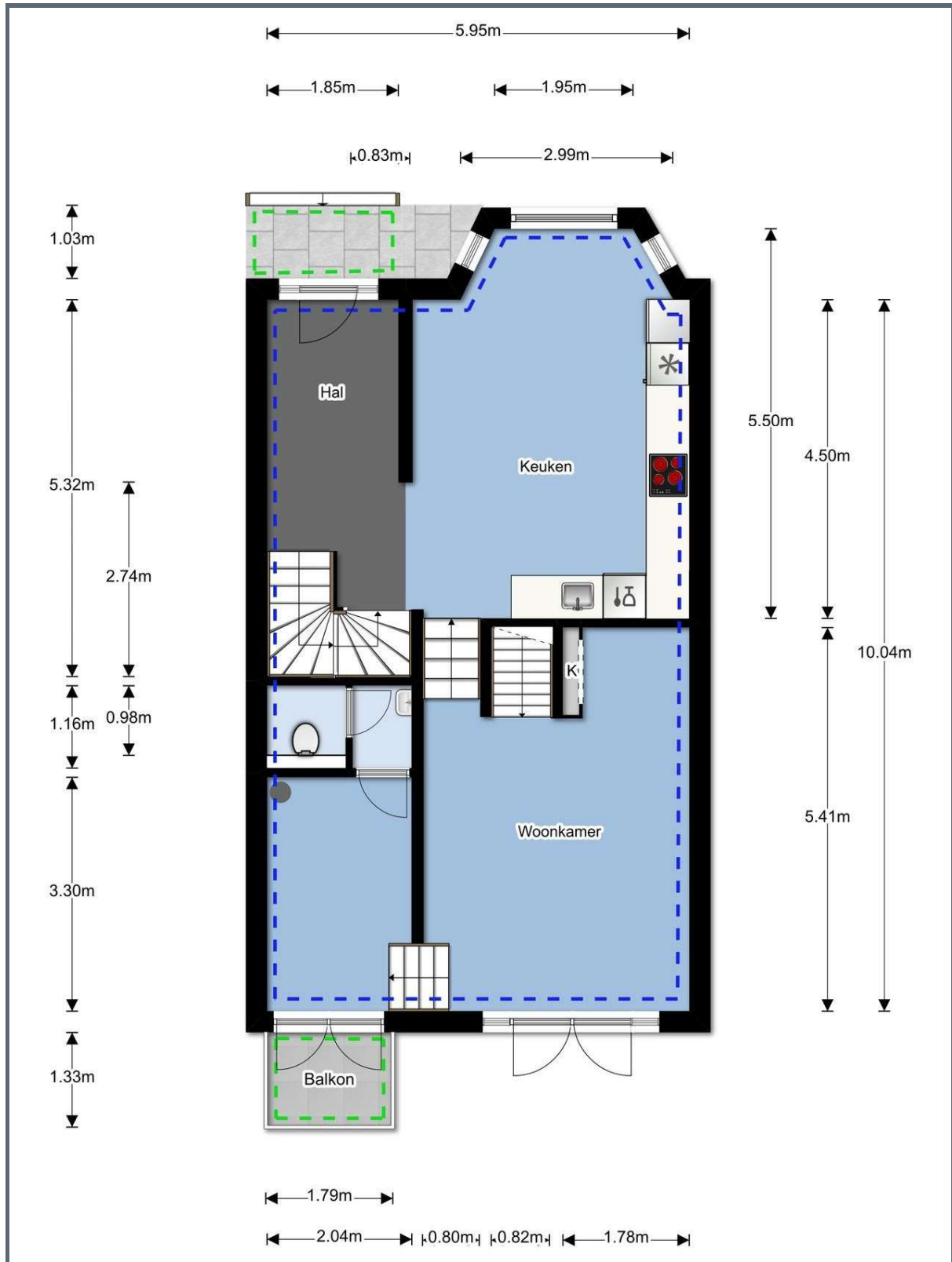
Locatie

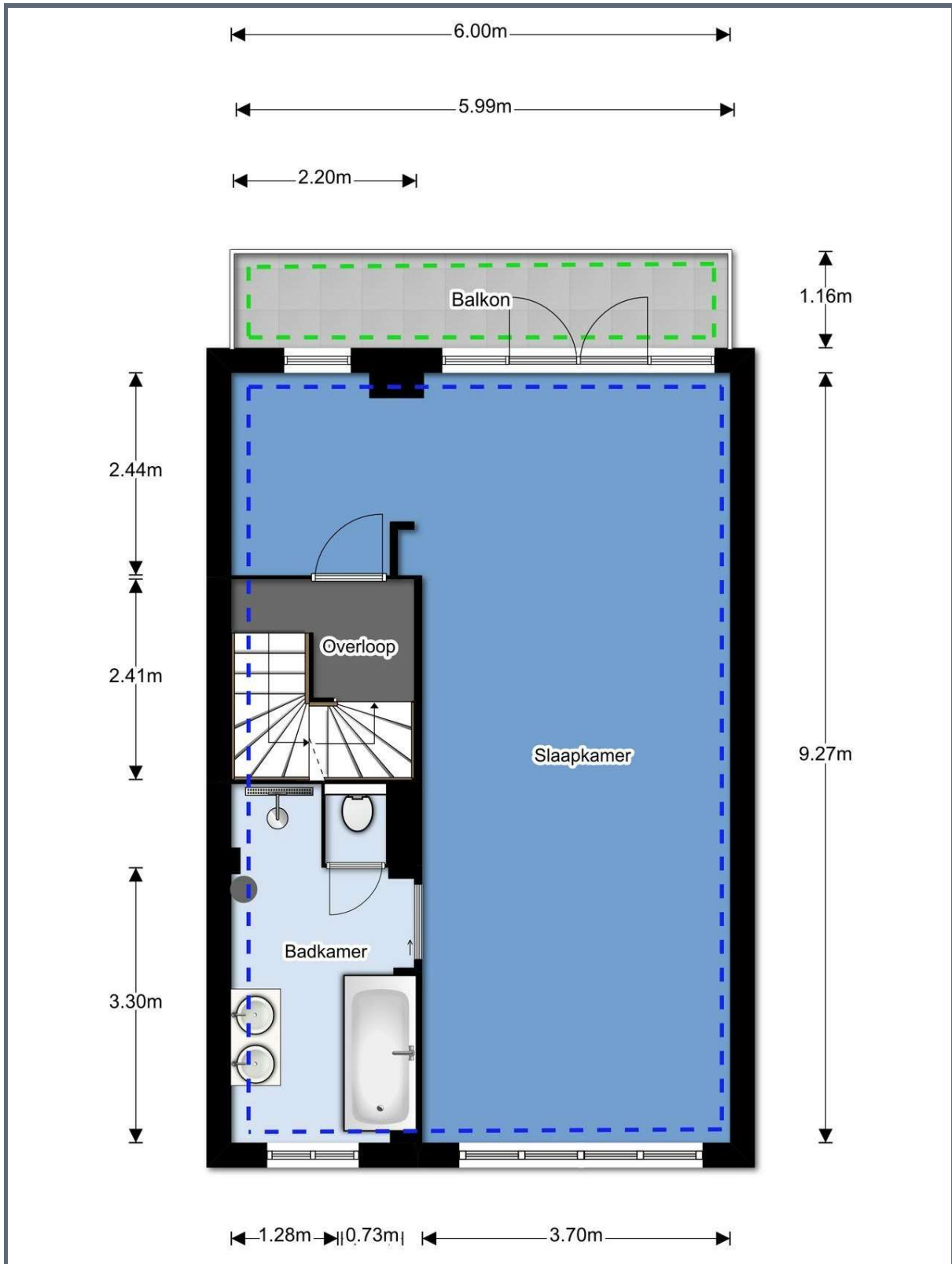


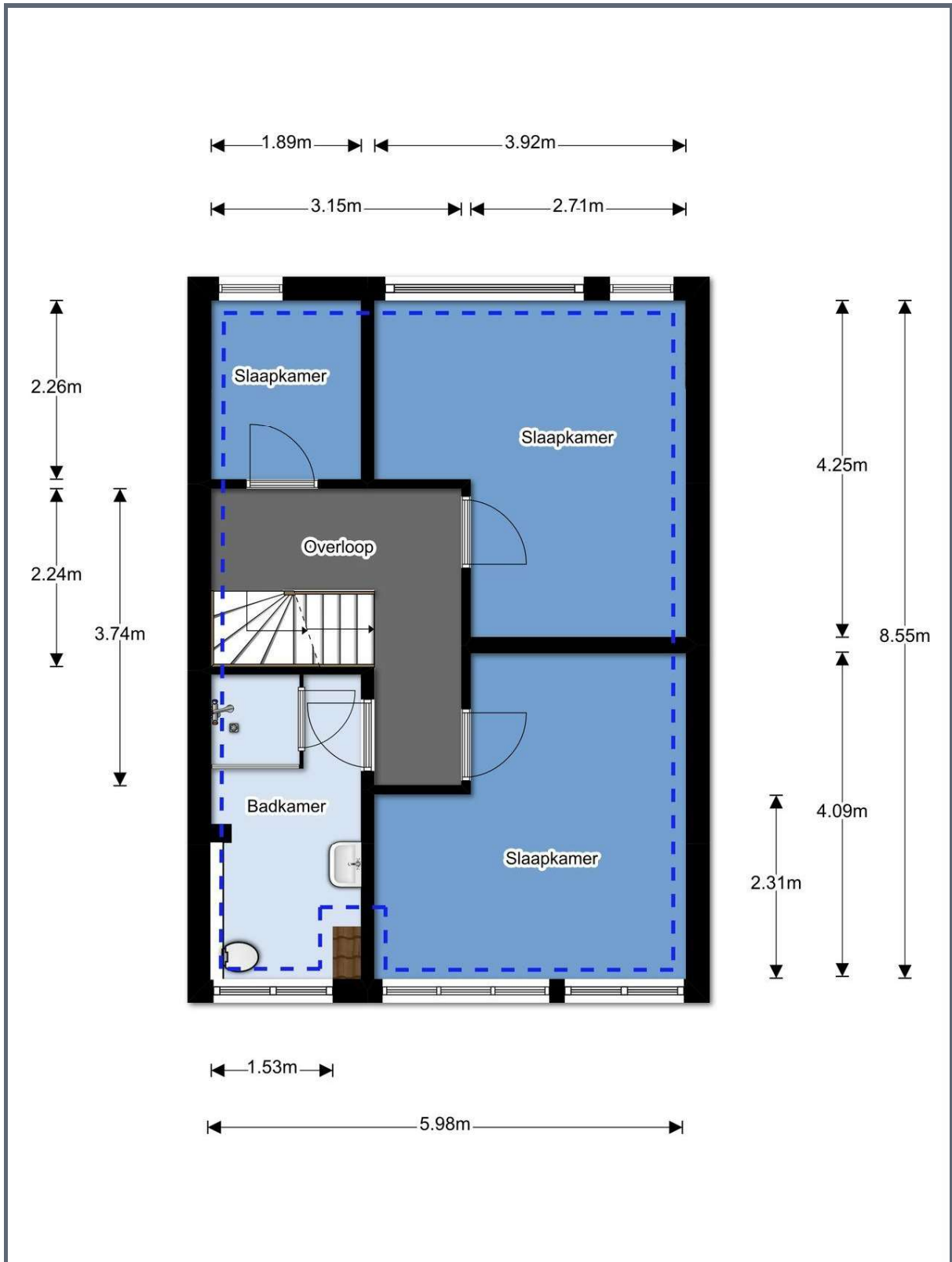
Kadastrale kaart

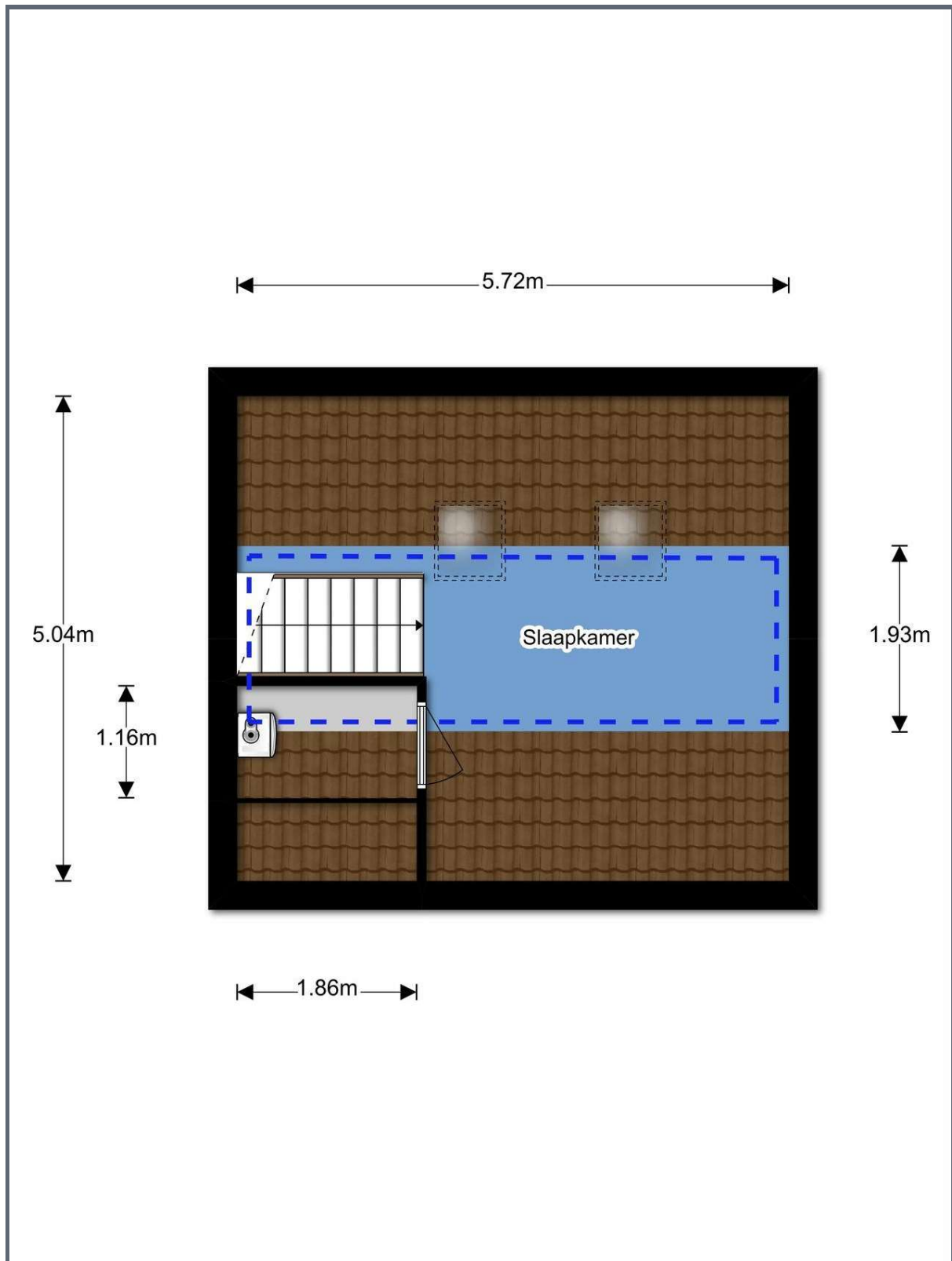


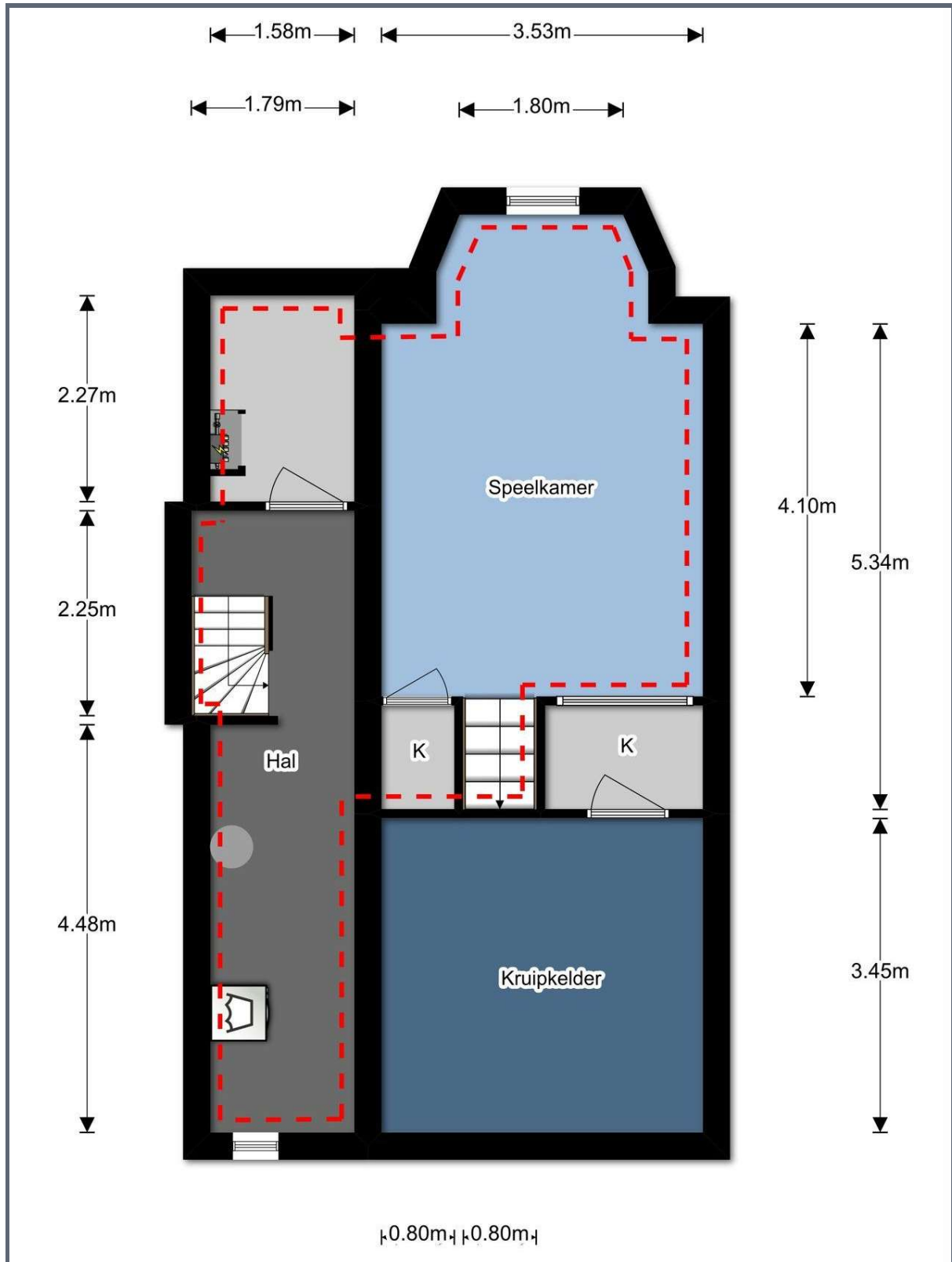
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 356</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	--













HUISINBEELD

Adriaen van der Doeslaan 9, Rotterdam

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	179,86 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	35,74 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	11,47 m²
	Totaal Externe bergruimte	0,00 m²
	Totaal Inhoud	653,77 m³
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	62,21 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	62,21 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	4,52 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
1 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	55,62 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	55,62 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	6,95 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
2 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	50,99 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	50,99 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
3 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	11,04 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	11,04 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
Kelder	Totale oppervlakte bouwlaag	35,74 m ²
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	35,74 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

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

