



**Chopinlaan 48  
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

Helemaal af! Deze rustig gelegen hoekwoning met 5 ruime slaapkamers en 2 badkamers is de afgelopen twee jaar geheel op hoogwaardige wijze verbouwd waarbij geen enkel onderdeel is overgeslagen. De basis is aangepakt: muren en plafonds gestukt, vloeren op alle verdiepingen zijn voorzien van een kwalitatieve PVC vloer met visgraat houtmotief, kozijnen achtergevel zijn van strak aluminium voorzien van dubbele beglazing. Ook de inrichting is volledig gedaan: nieuwe design keuken van Corian met alle denkbare inbouwapparatuur, vernieuwde badkamer op 1ste verdieping en geheel opnieuw ingedeelde 2de verdieping met 2e badkamer. Nieuw aangelegde voortuin en zelfs de berging is niet overgeslagen. Met andere woorden dozen uitpakken en genieten!

Deze woning is centraal in Hillegersberg gelegen in een rustige straat in de nabijheid van de winkels van het Van Beethovenplein en de dorpskern van Hillegersberg en Schiebroek. Diverse scholen, sportverenigingen, het Lage Bergse Bos en het openbaar vervoer zijn op een steenworp afstand. Het centrum van Rotterdam ligt op fietsafstand of een paar minuten met de tram! Uitvalswegen A13, A20 en A16 zijn goed bereikbaar.

### Indeling

Nieuw aangelegde voortuin.

Entree, vestibule, hal met bergkast, trapopgang, toilet met fontein. Royale woonkamer/eetkamer met veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Moderne, luxe open keuken (Corian) met eiland en diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat (AEG), Quooker, combinatie oven-magnetron, aparte oven, koel-vriescombinatie en afwasmachine (allen Siemens). Openslaande deuren naar terras en goed onderhouden tuin op het zuidoosten. De tuin loopt aan de zijgevel door naar de voortuin.

### Eerste verdieping:

Overloop, apart toilet. Slaapkamer 1 aan voorzijde (dit waren voorheen 2 kamers), slaapkamer 2 met ingebouwde kastenwand en slaapkamer 3 beide aan achterzijde. De badkamer is riant en luxe afgewerkt met een fraai ligbad, grote inloofdouche, 2 strakke wastafels met meubel, luxe kranen, op maat gemaakte kasten en vloerverwarming.

### Tweede verdieping:

Overloop met mooie hoogte en zicht op de dakbalken. Diverse op maat gemaakte inbouwkasten. Slaapkamer 4 met dakkapel over de gehele breedte van het dak aan achterzijde en slaapkamer 5 aan voorzijde met diverse velux dakramen met ingebouwde rolgordijnen. 2e luxe badkamer in dezelfde stijl als de badkamer op de 1ste verdieping voorzien van inloofdouche, wastafel met meubel, toilet, en vloerverwarming. De badkamer heeft tevens een dakraam. Aparte wasruimte.

Aparte berging aan zijgevel ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1958
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 155 m<sup>2</sup>
- Perceel eigen grond 241 m<sup>2</sup>
- Recent geheel verbouwde woning
- Nieuwe meterkast en geheel vervangen bedrading
- Woonruimtes voorzien van een kwalitatieve PVC vloer met visgraat hout motief
- Gehele woning voorzien van dubbele beglazing
- Achtergevel voorzien van nieuwe aluminium kozijnen
- Nieuwe designradiatoren op begane grond
- Woonkamer deels voorzien van dimbare plafond opbouwspots
- Nieuwe binnendeuren geplaatst
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met achterom
- Beschutte voortuin
- Geïsoleerd dak
- Warm water en verwarming middels cv ketel Remeha
- Centrale ligging in rustige straat nabij alle voorzieningen en voldoende parkeergelegenheid

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 € 715.000,-- kosten koper**

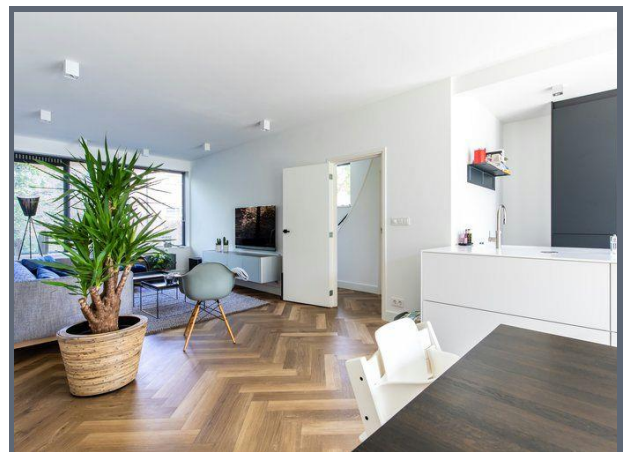


Foto's

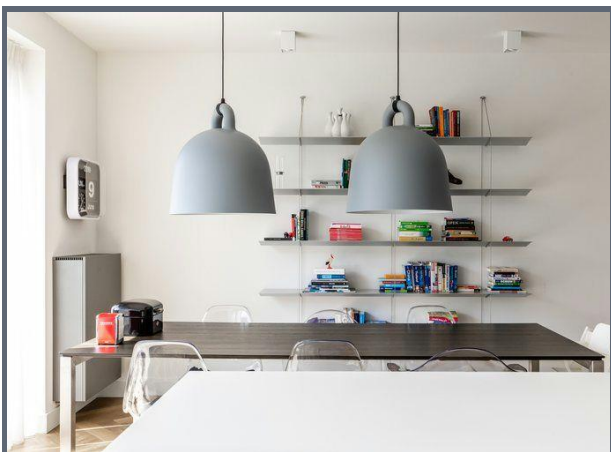
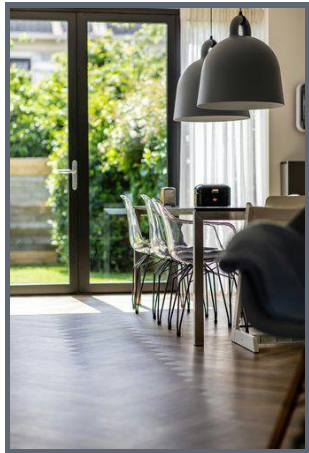




Foto's

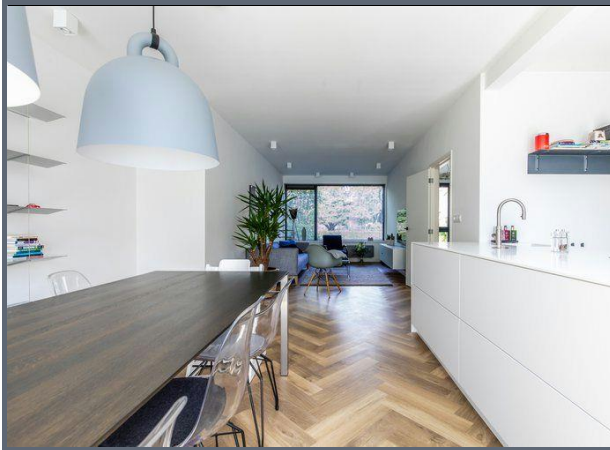


Foto's

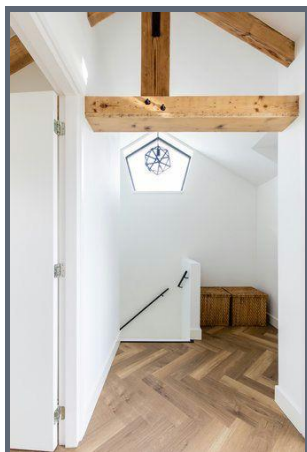
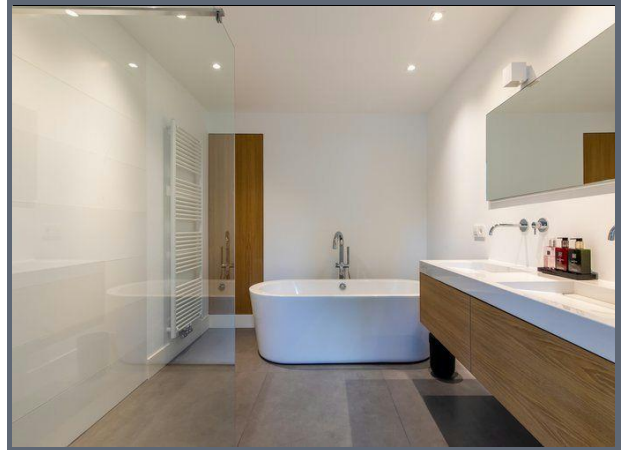




Foto's

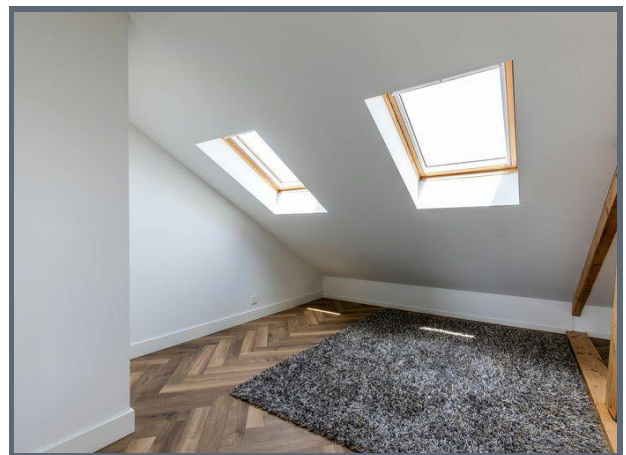
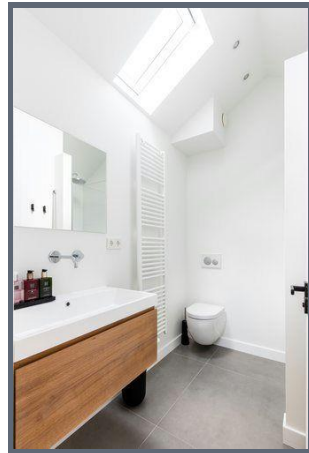
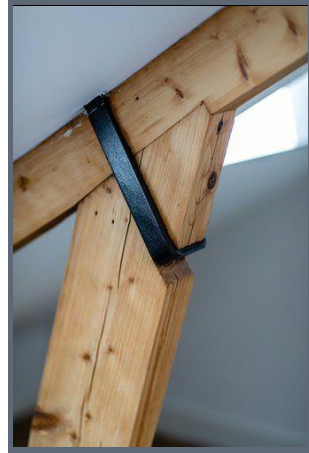


Foto's

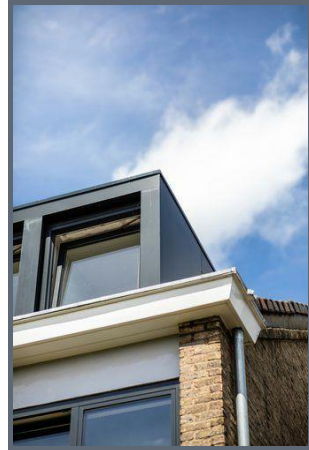




## Foto's



Foto's



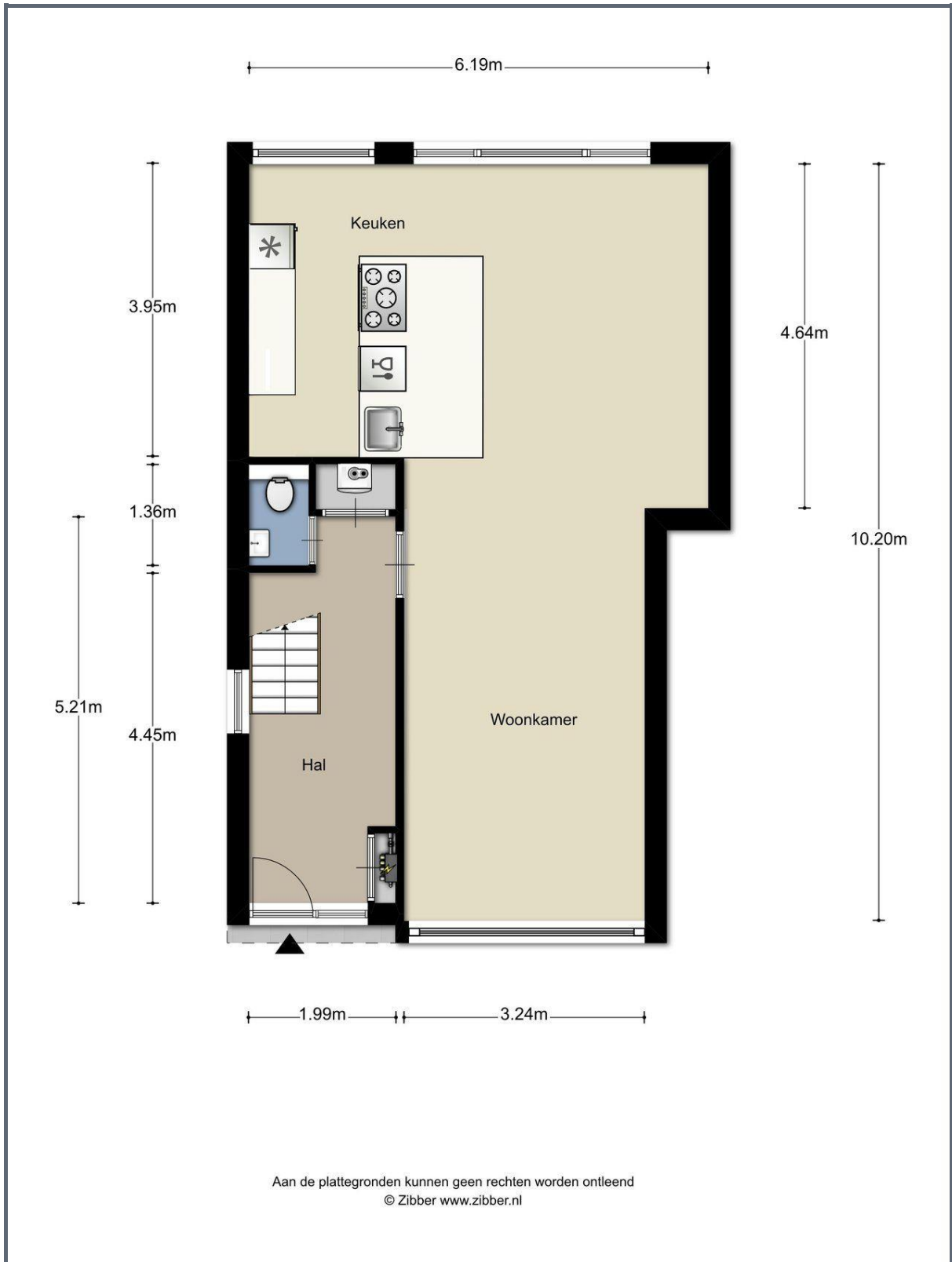


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 715.000,-- kosten koper
Soort	: Eengezinswoning
Type	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 554 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 241 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 155 m <sup>2</sup>
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1968
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	: HR ketel Remeha

## Locatie







1e verdieping

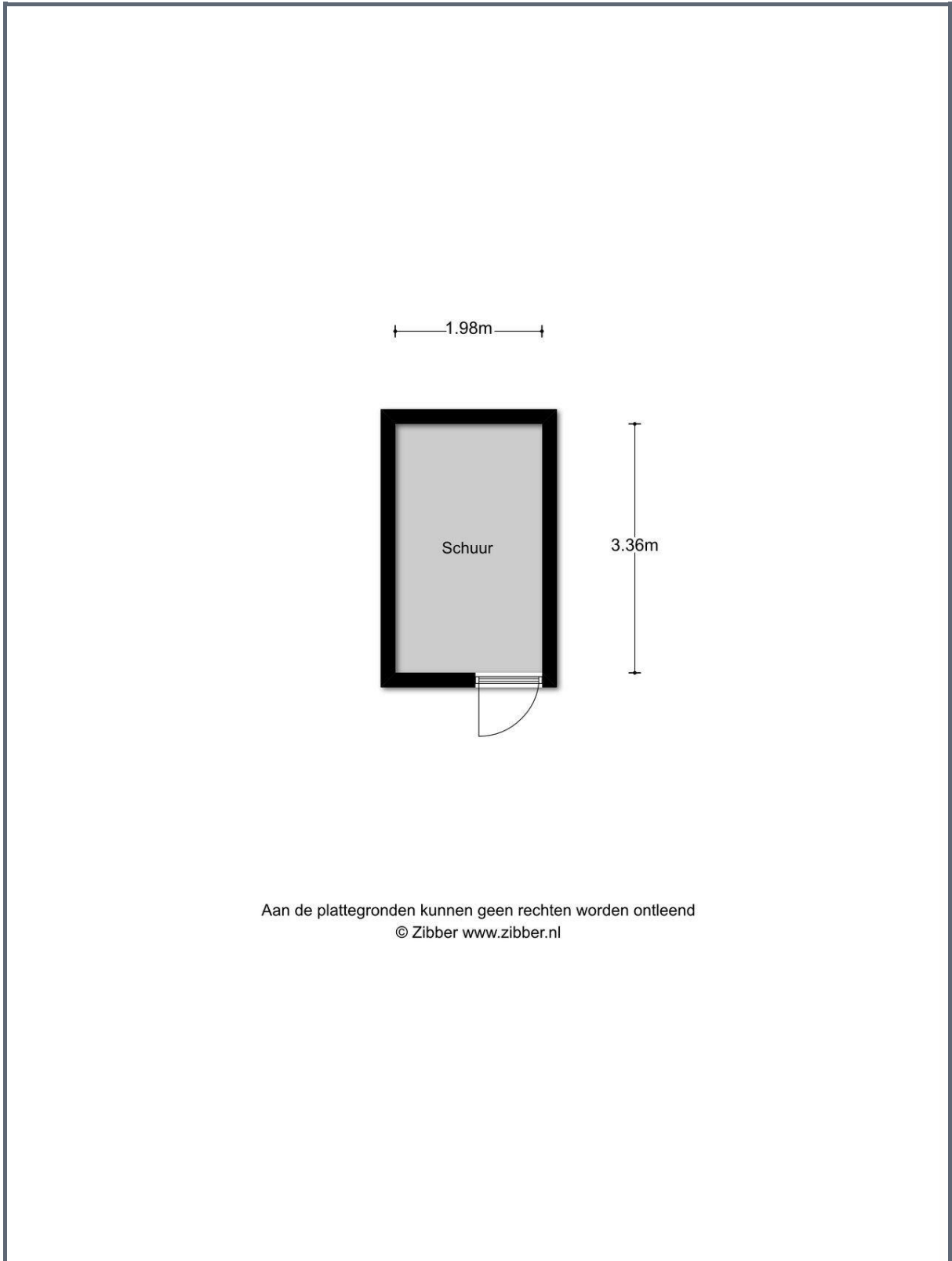


## 2e verdieping





## Schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale kaart





## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Baljon & Mora dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Chopinlaan 48,
Postcode/plaats	3055 JN Rotterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	158663
Status	Definitief
Datum meetopname	21-06-2019
Datum meetrapport	25-06-2019

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	155,10	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,60	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6,60	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	199,80	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	554,23	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 25-06-2019

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



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)

