



**Molenlaan 11
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

Wat een óntzettend fijn en royaal gezinshuis! Deze hoekwoning is een verrassing achter de voordeur! Smaakvol verbouwd en uitgebouwd, mooie lichtinval, 5 slaapkamers, 2 badkamers en een ruime zonnige achtertuin met grote berging en buitenkeuken. De twee voormalige garages zijn verbouwd tot een schitterende woonkeuken. Aan de voorzijde heeft u een zeer royale parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dit ruime perceel van 424 m² eigen grond, is gelegen op loopafstand van de Bergse Dorpstraat, tram lijn 4 en met de bushalte tegenover u.

Diverse scholen, sport-/ en recreatiemogelijkheden op fietsafstand bereikbaar. Zeer centraal gelegen t.o.v. diverse uitvalswegen.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal, modern zwevend toilet, gang met garderobe, ruime kelder op stahoogte onder gang en keuken met elektra, cv-opstelling, zeer royale uitgebouwde L-vormige woon-/eetkamer met brede houten vloerdelen, open haard en openslaande deuren naar de tuin, moderne en luxe woonkeuken in voormalige garages met vloerverwarming, natuurstenen aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur, waaronder 5-pits rvs fornuis en toegang tot de tuin, berging met toegang tot de voortuin, bijkeuken met wasmachine aansluiting.

Kelder:

Op stahoogte onder de gang en voormalige keuken.

Eerste verdieping:

Overloop met inbouwkast, voorslaapkamer met toegang tot balkon, zij-/logeerkamer, achterslaapkamer met inbouwkastenwand, moderne luxe badkamer met inloopdouche, ligbad, duo wastafel en wandcloset.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is vrij recent volledig gemoderniseerd en voorzien van 2 grote dakkapellen waardoor er grote slaapkamers zijn gecreëerd en een 2e badkamer voorzien van een douche, wastafel en 3e toilet.

Kortom; een heel fijn en royaal bemeten gezinshuis!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1956
- 424m² eigen grond
- 175m² woonoppervlak
- Zeer ruim perceel met parkeerplaatsen voor meerdere auto's
- Twee garages verbouwd tot riante woonkeuken
- Diepe zonnige achtertuin met berging
- Over de afgelopen jaren geheel verbouwd en uitgebouwd
- Gehele begane grond v.v. eiken vloerdelen
- Gehele eerste verdieping v.v. visgraat parket
- De zolder is in 2018 geheel vernieuwd: 2 onderhoudsarme dakkapellen met kunststof kozijnen en HR++ isolatieglas
- 1e verdieping in 2016 voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas
- Geheel v.v. dubbel glas
- C.v.-ketel Vaillant HR Exclusief bouwjaar 2006, boiler Vaillant Unistor bouwjaar 2008
- Levering 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!

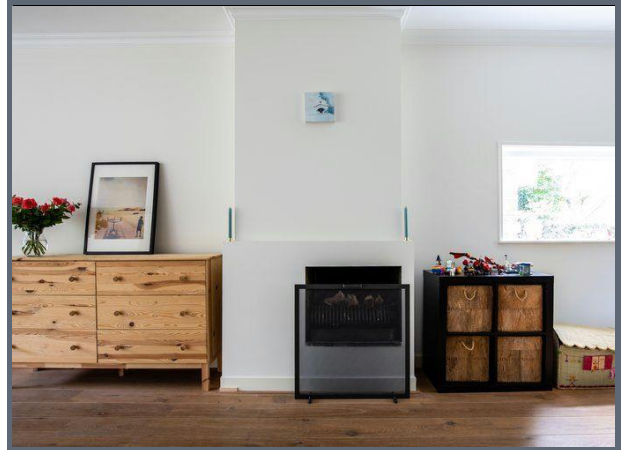
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 725.000,-- kosten koper

Foto's



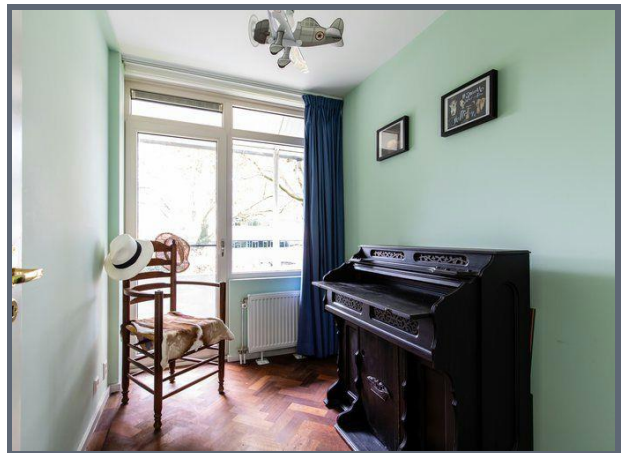
Foto's



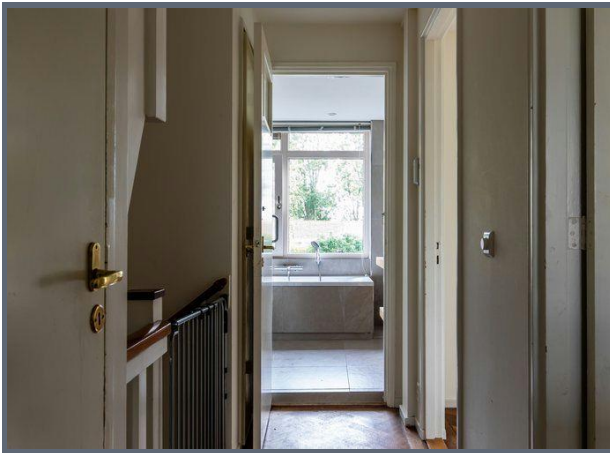
Foto's



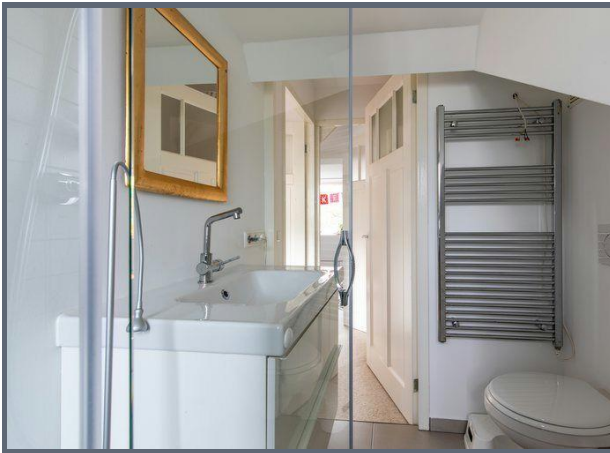
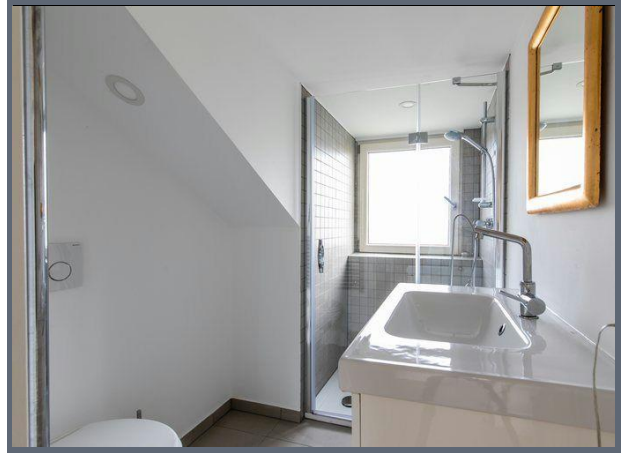
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000,-- kosten koper
Soort	: Eengezinswoning
Type	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 626 m ³
Perceeloppervlakte	: 357 m ²
Woonoppervlakte	: 175 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1956
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Garage mogelijk
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	: C.v.-ketel

Locatie





HUISINBEELD

Molenlaan 11, Rotterdam

Begane grond



	Gebruiksoppervlakte wonen	96.47 m ²
	Overige inpandige ruimte	0.00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0.00 m ²
	Externe bergruimte	0.00 m ²

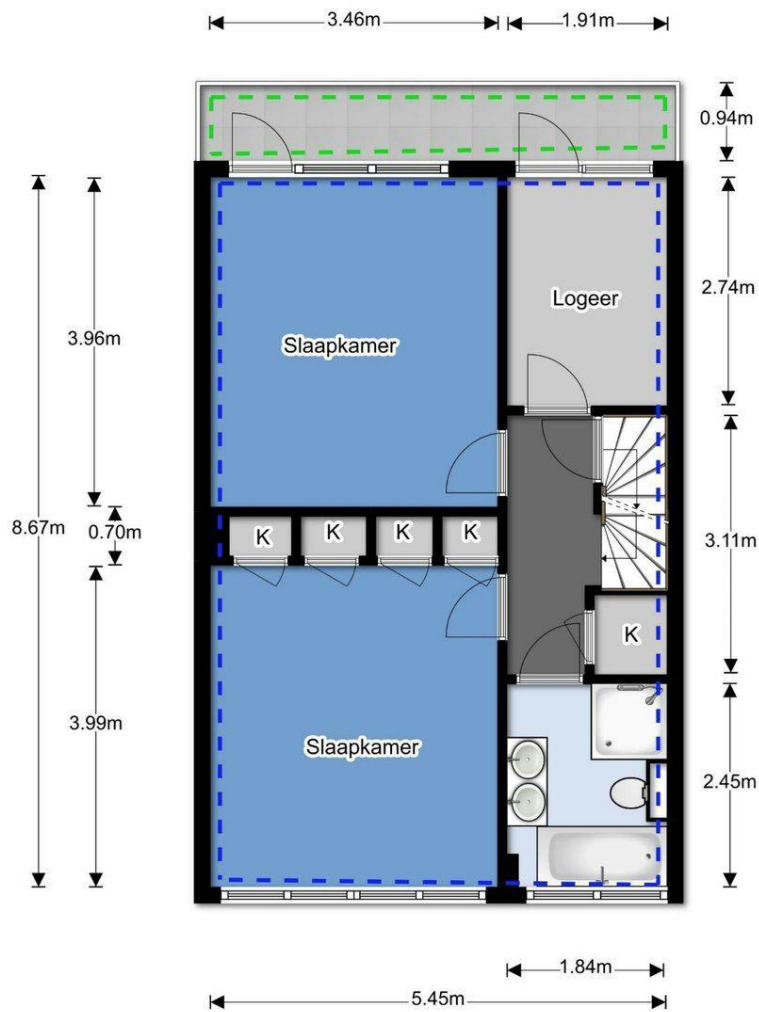
Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1.2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte 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

Molenlaan 11, Rotterdam

1^e verdieping



	Gebruiksoppervlakte wonen	47,25 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	5,12 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

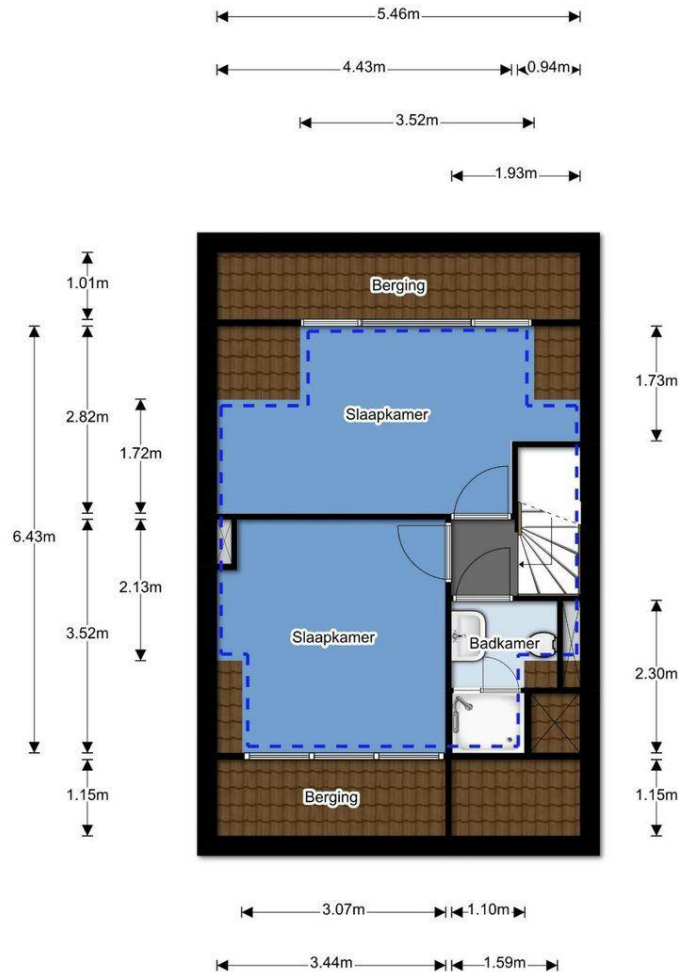
Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte 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.

Molenlaan 11, Rotterdam



HUISINBEELD

2^e verdieping



	Gebruiksoppervlakte wonen	31,18 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

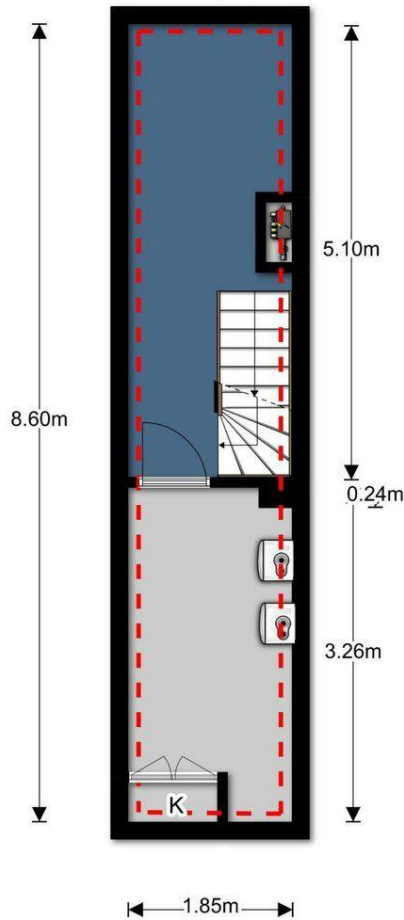
Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte 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.

Molenlaan 11, Rotterdam



HUISINBEELD

Kelder



	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	15,91 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

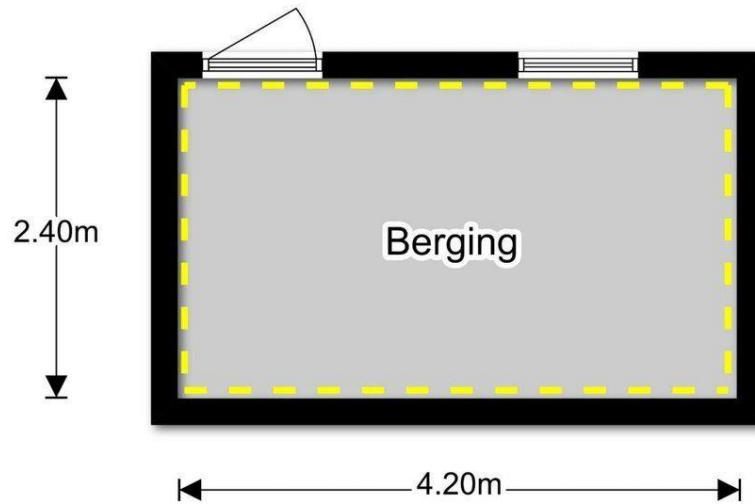
Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte 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.

Molenlaan 11, Rotterdam



HUISINBEELD

Berging



	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	10,08 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 bepalingmethoden', 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

Molenlaan 11, Rotterdam

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	174,90 m²
	Totaal Overige in pandige ruimte	15,91 m²
	Totaal Gebouwegebonden buitenruimte	5,12 m²
	Totaal Externe bergruimte	10,08 m²
	Totaal Inhoud	626,32 m³
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	96,47 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	96,47 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	10,08 m ²
1 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	47,25 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	47,25 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	5,12 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
2 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	31,18 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	31,18 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
Kelder	Totale oppervlakte bouwlaag	15,91 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	15,91 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²

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

