



**Rotterdamseweg 52 -  
Zwijndrecht**

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

Werkelijk prachtige royale villa ontworpen door niemand minder dan Jan des Bouvrie van maar liefst 700 m2 centraal gelegen op een zeer royaal perceel eigen grond van 1512 m2. Dit unieke object is gebouwd in 2007 waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. De woning is op het hoogst denkbare niveau afgewerkt en beschikt over 7 grote slaapkamers, 3 badkamers, een luxe woonkeuken met alle denkbare inbouwapparatuur, een riante woonkamer en eetkamer, een kantoor en een prachtig aangelegde beschutte tuin met verschillende terrassen en apart koetshuis met sauna geschikt als wellness en fitness ruimte.

Opvallend is de ruimtelijk opzet van deze villa waarbij gekozen is voor zeer exclusieve hoogwaardige materialen met een rustige uitstraling waardoor rust en gezelligheid worden gecombineerd met luxe.

De locatie is ideaal te noemen; een gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum van Zwijndrecht, winkelcentrum Walburg met een groot en divers winkelaanbod, uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer. Het treinstation ligt op 5 minuten fietsafstand. In de buurt zijn diverse basis- en middelbare scholen te vinden en recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig.

### Indeling

Entree, vestibule, imposante hal met stijlvolle trapopgang en vide. Zeer ruim opgezette woonkamer met diverse zithoeken, er zijn twee gashaarden die de ruimte een warme sfeer geven, op maat gemaakte luxe uitgevoerde woonkeuken uit 2017 met natuurstenen blad en semi-professionele inbouwapparatuur en bijkeuken. Tweede living geschikt als kantoor of speelkamer. Dubbele toilet.

### Eerste verdieping

Ruime overloop, 5 mooie slaapkamers waarvan de master bedroom met gashaard, walk-in closet en luxe en-suite badkamer voorzien van ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. 2e badkamer met riant ligbad, inloofdouche, wastafel met meubel en toilet.

### Tweede verdieping

Ruime overloop, 6e slaapkamer en een 7e slaapkamer bestaande uit een woongedeelte en slaapgedeelte. 3e badkamer voorzien van inloofdouche, wastafel met meubel en toilet. Bergruimte met cv-installatie met boiler, klimaatbeheersing systeem.

### Tuin

De prachtig aangelegde tuin is verdeeld in een overdekt terras direct aan de woning gelegen, een apart overdekt terras met uitgebreide zomerkeuken en een terras met jacuzzi en is verfraaid met diverse borders, perkjes met volwassen begroeiing en een parkeerterrein voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen 708 m<sup>2</sup>
- Royaal perceel eigen grond van 1512m<sup>2</sup> afgesloten door een elektrisch bedienbaar sierhek
- Begane grond voorzien van fraaie massief houten visgraat vloer gecombineerd met Belgisch hardstenen tegels met vloerverwarming
- Verdiepingen beide voorzien massief houten parketvloer met vloerverwarming.
- Geschikt voor kantoor aan huis en of dubbele bewoning
- Aparte zijingang
- Volledig hoogwaardige geïsoleerd
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Terras is gefundeerd

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!

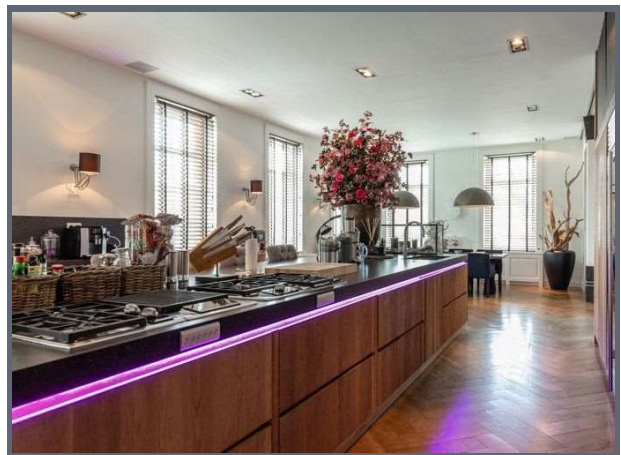
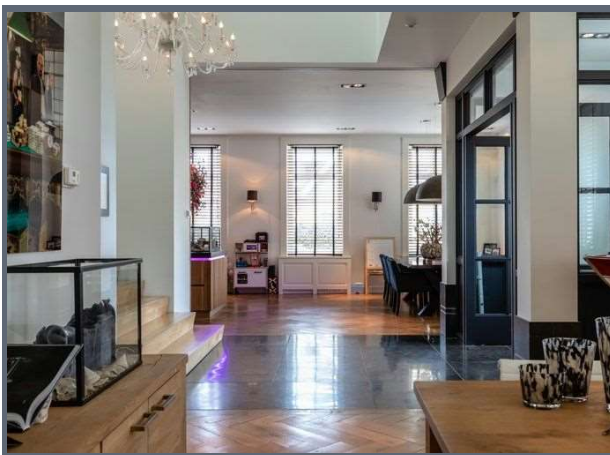
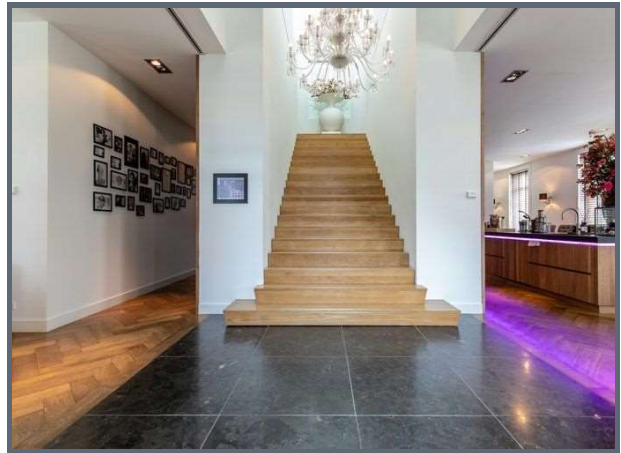
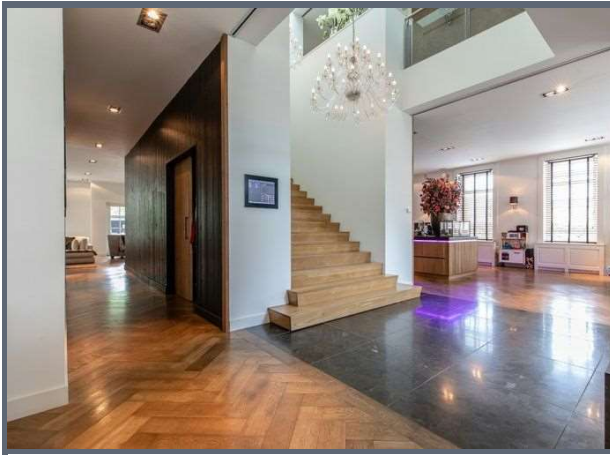
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 2.300.000,-- kosten koper**

Foto's



Foto's



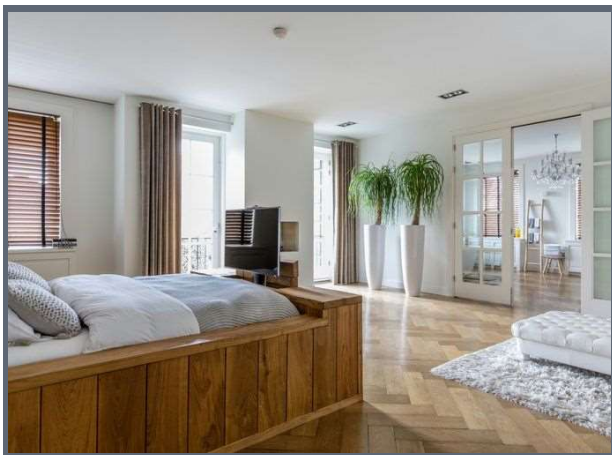
Foto's



Foto's



Foto's

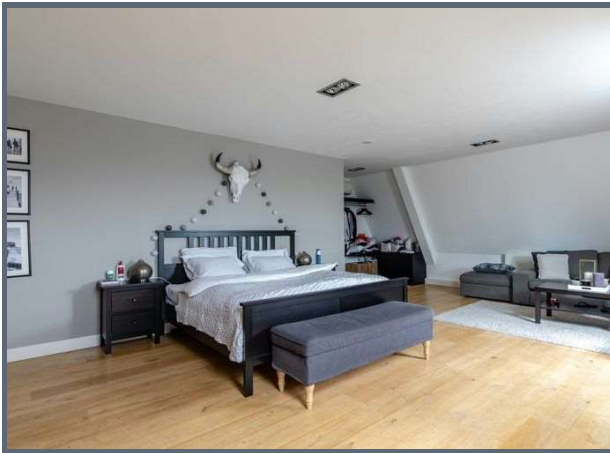




## Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

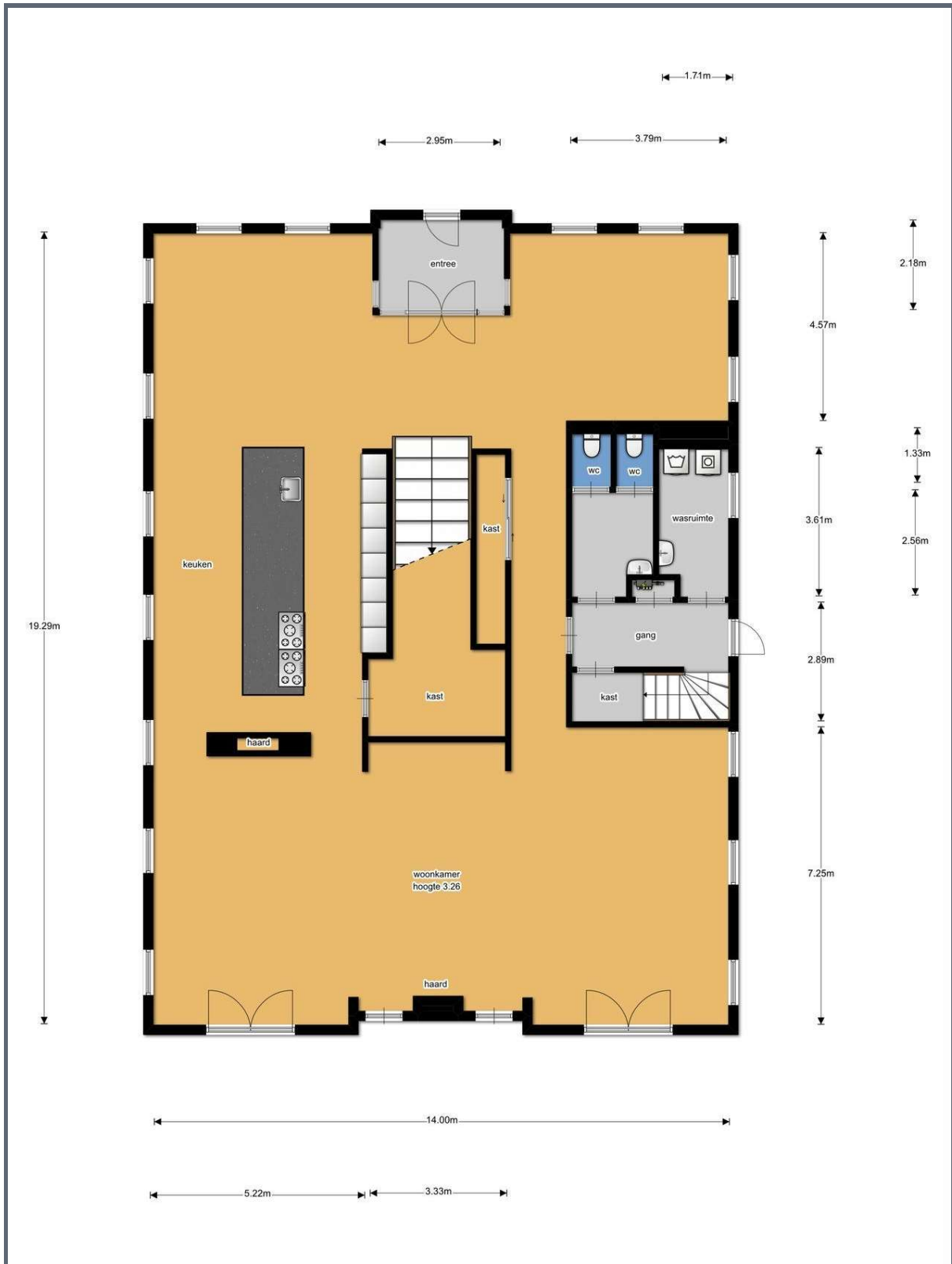


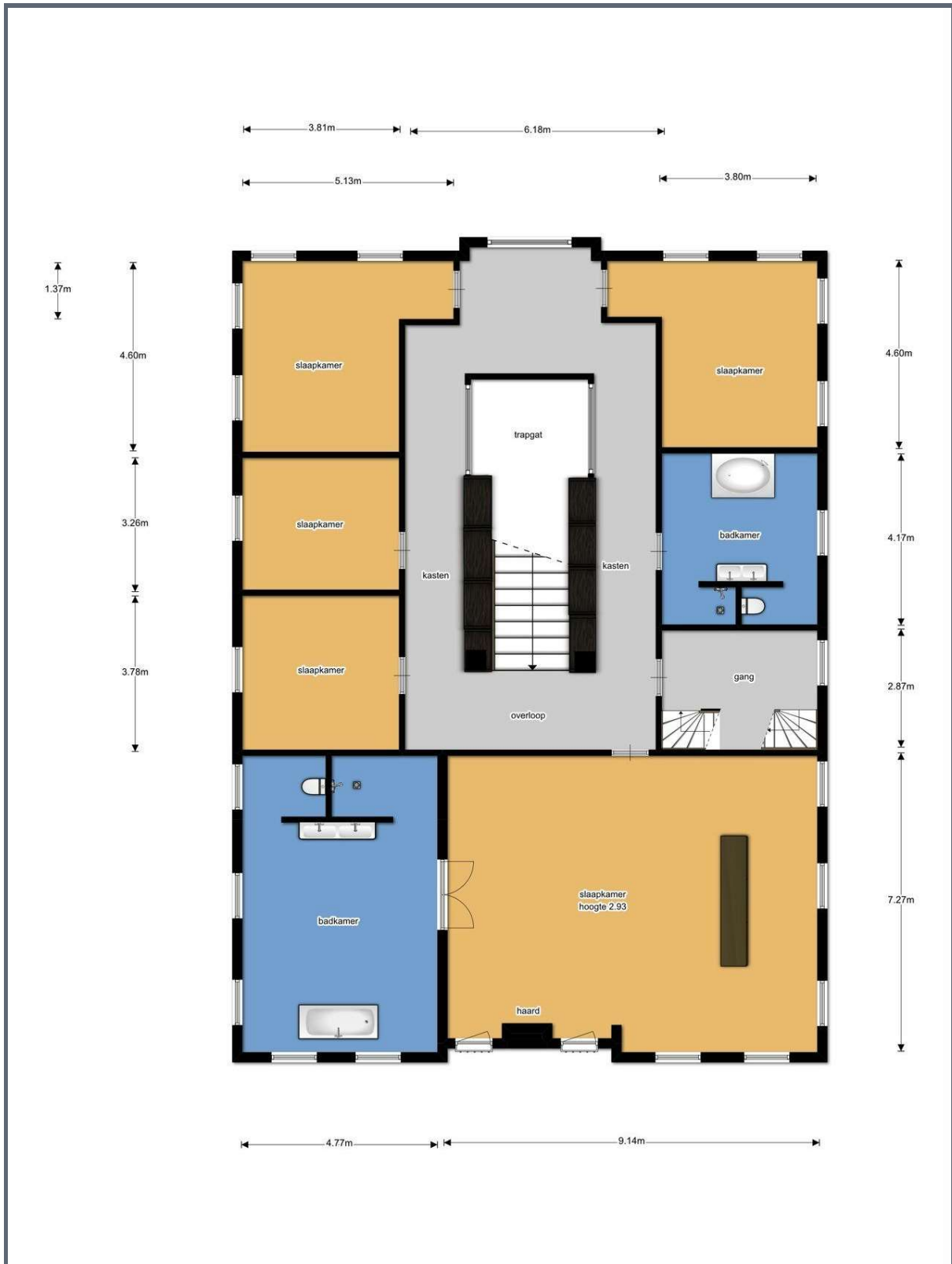
## Kenmerken

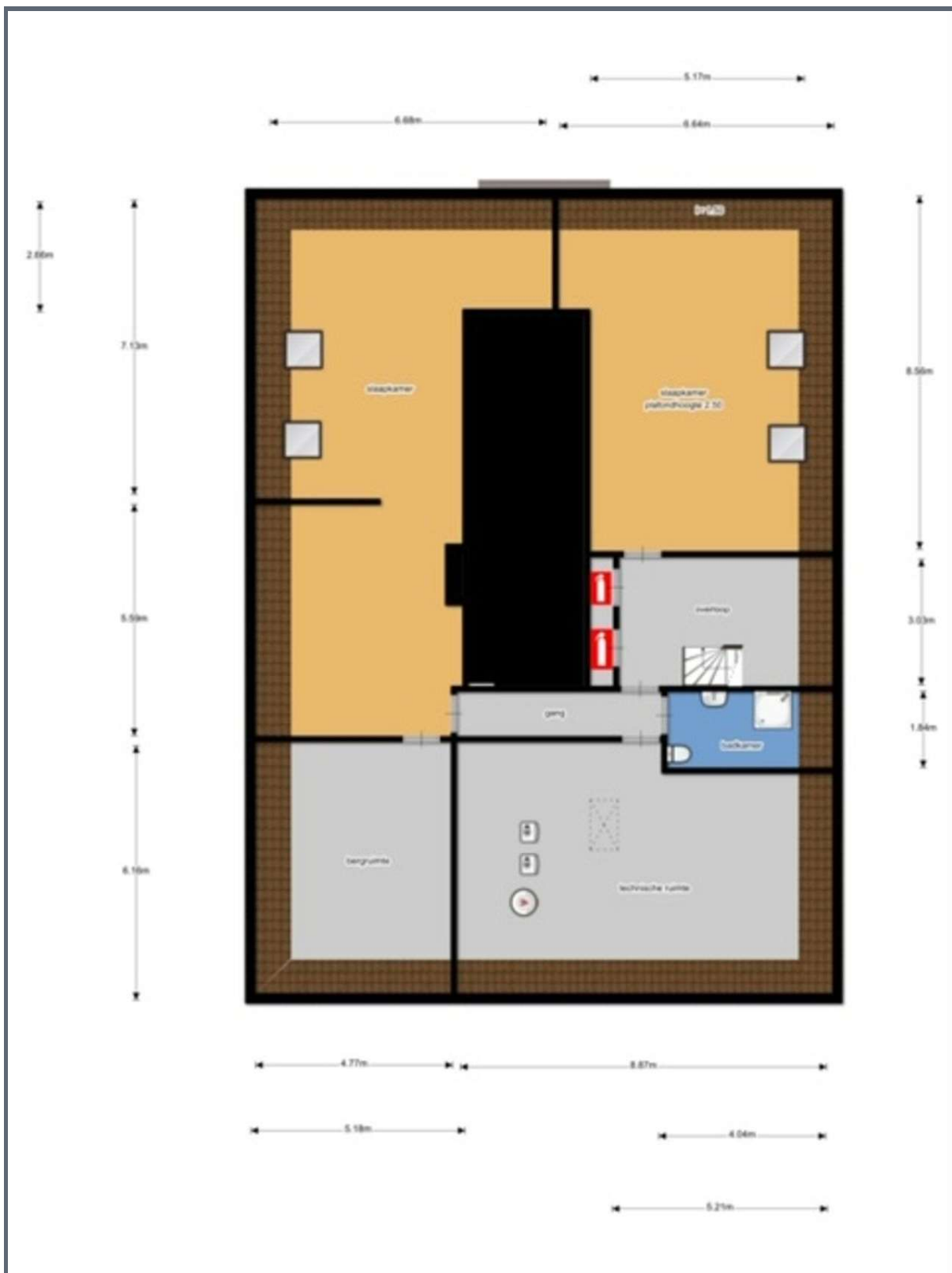
Vraagprijs	: € 2.300.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 10 (waarvan 7 slaapkamers)
Inhoud	: 2.906 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 1.512 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 708 m <sup>2</sup>
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: Beschutte ligging
Tuin	: Tuin rondom
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Verwarming	: Cv-ketel

## Locatie













## 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](http://www.rvm.nl)

