



**Tsjaikofskilaan 15
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 moderne en buitengewoon smaakvolle vrijstaande villa van fraaie tijdloze architectuur met een grote zonnige tuin rondom, een ruime berging en oprit voor meerdere auto's. De villa is gelegen op een ruim perceel pal aan het Lage Bergse bos en wordt omzoomd door grote bomen en veel groen, waardoor een optimale mate van privacy en rust gewaarborgd is. Het geheel vormt een zeer subtiel contrast waarbij omgeving en architectuur optimaal tot hun recht komen. Het huis beschikt over vele grote raampartijen waardoor in nagenoeg iedere ruimte van het huis zicht is op het achtergelegen bos en de tuin. De ligging aan het doodlopende einde van een kleinschalige villawijk is zeer optimaal. Kinderen kunnen vrijuit spelen voor de deur zonder afbreuk te doen aan de privacy, terwijl diverse scholen, winkels en alle benodigde voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Deze uitermate bijzondere combinatie van kenmerken maakt dit huis in één woord UNIEK !

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime en hoge hal met imposant trappenhuis, studeer annex speelkamer, ruim toilet met wandcloset, fontein en grote raampartij naar het bos, meerdere garderobekasten onder de trap, meterkast, ruime woon-/eetkamer met open haard en openslaande deuren naar de tuin, ruime halfopen keuken met, vloerverwarming, betonnen aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur en deur naar de tuin, hoofdslaapkamer met aangrenzende inloopkast, luxe badkamer met bad, wandcloset, duo wastafelmeubel en grote inloopdouche, studeerkamer met open(gas)haard en toegang tot een ruime kelder op stahoogte met wasmachine aansluiting, spoelbak, cv-opstelling en veel bergruimte.

Verdieping:

Ruime overloop met beloopbare glazen vloer en grote multifunctionele kastenwand, tweede badkamer met douche en wastafelmeubel, apart toilet, achterslaapkamer met grote raampartij naar het bos, voorslaapkamer, achterslaapkamer met grote raampartij naar het bos.

Bijzonderheden:

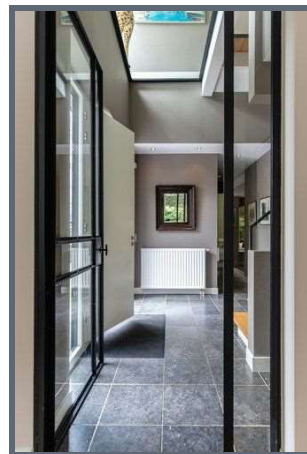
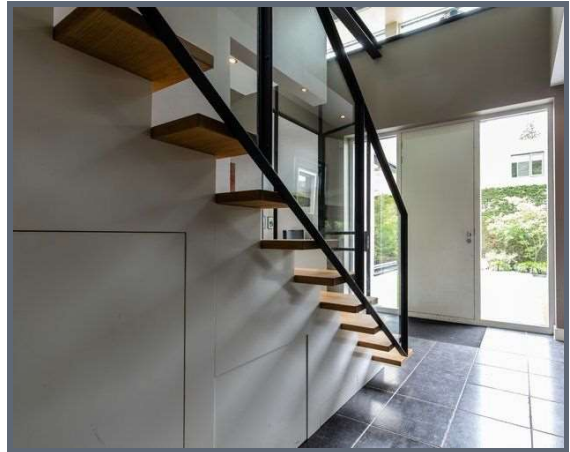
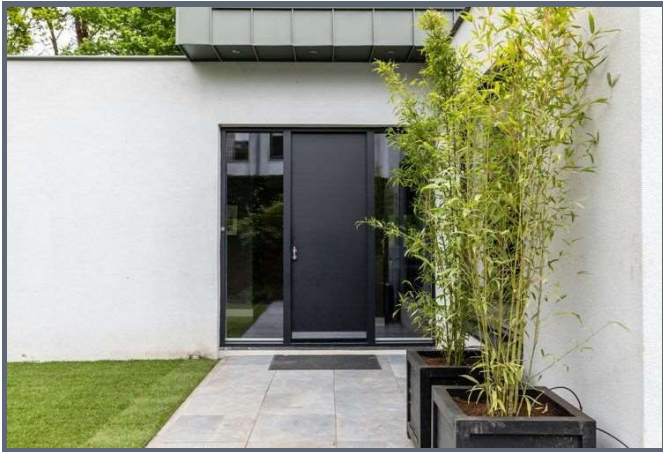
- Bouwjaar 1960
- 717 m² eigen grond
- In 2013 onder architectuur geheel gemoderniseerd en opgebouwd
- Geheel hoogwaardig geïsoleerd
- Voorbereiding voor zonnepanelen
- HR CV combiketel uit 2013
- Alarmsysteem
- Rolluiken achter en zonnescreefs voor
- Onder architectuur aangelegde tuin met diverse terrassen, verlichting en beregening
- Oplevering in overleg

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!

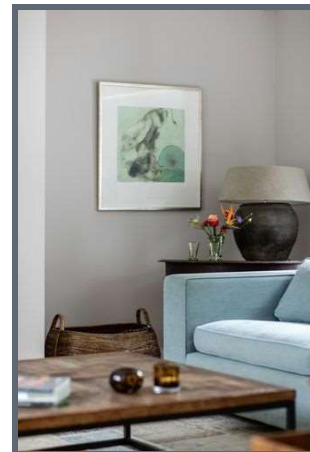
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 1.395.000,-- kosten koper

Foto's



Foto's



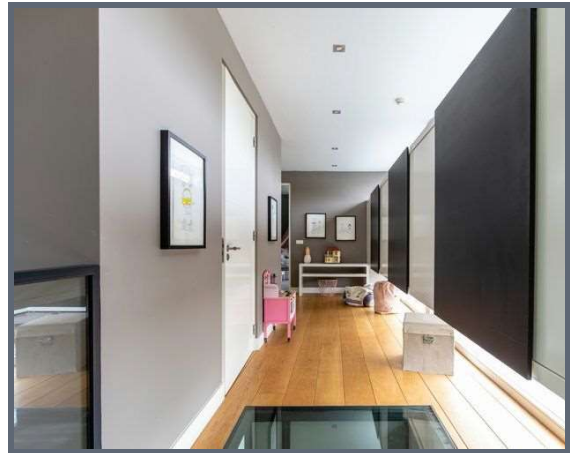
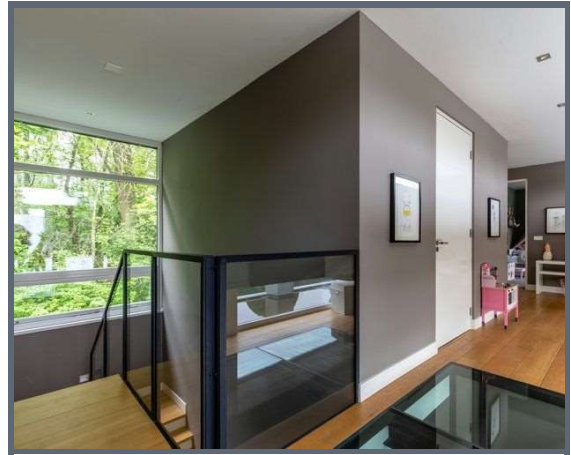
Foto's



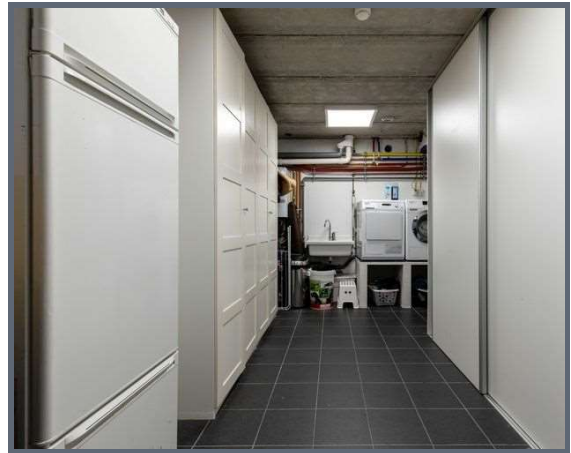
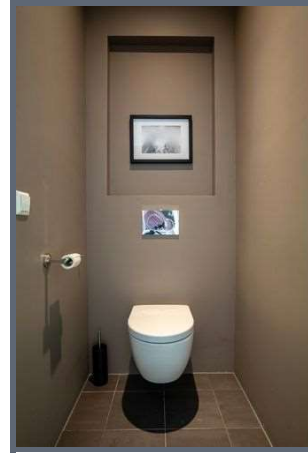
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



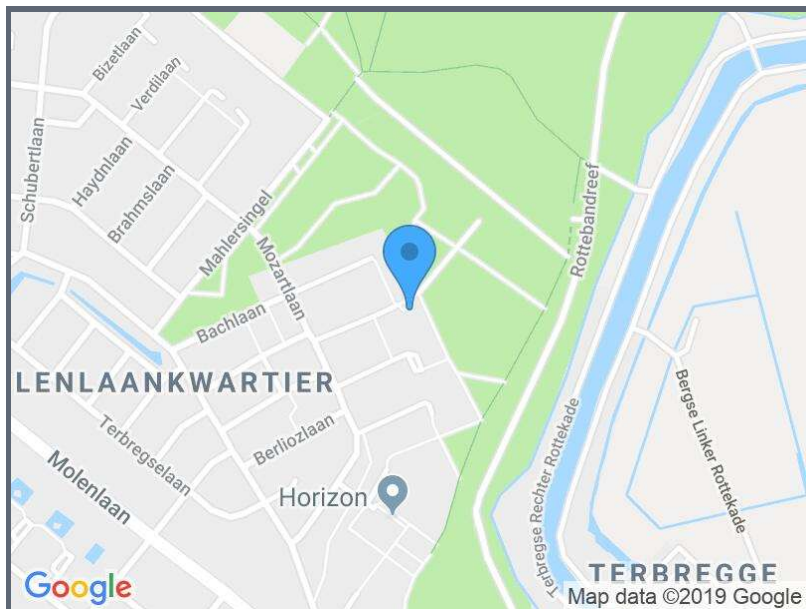
Foto's



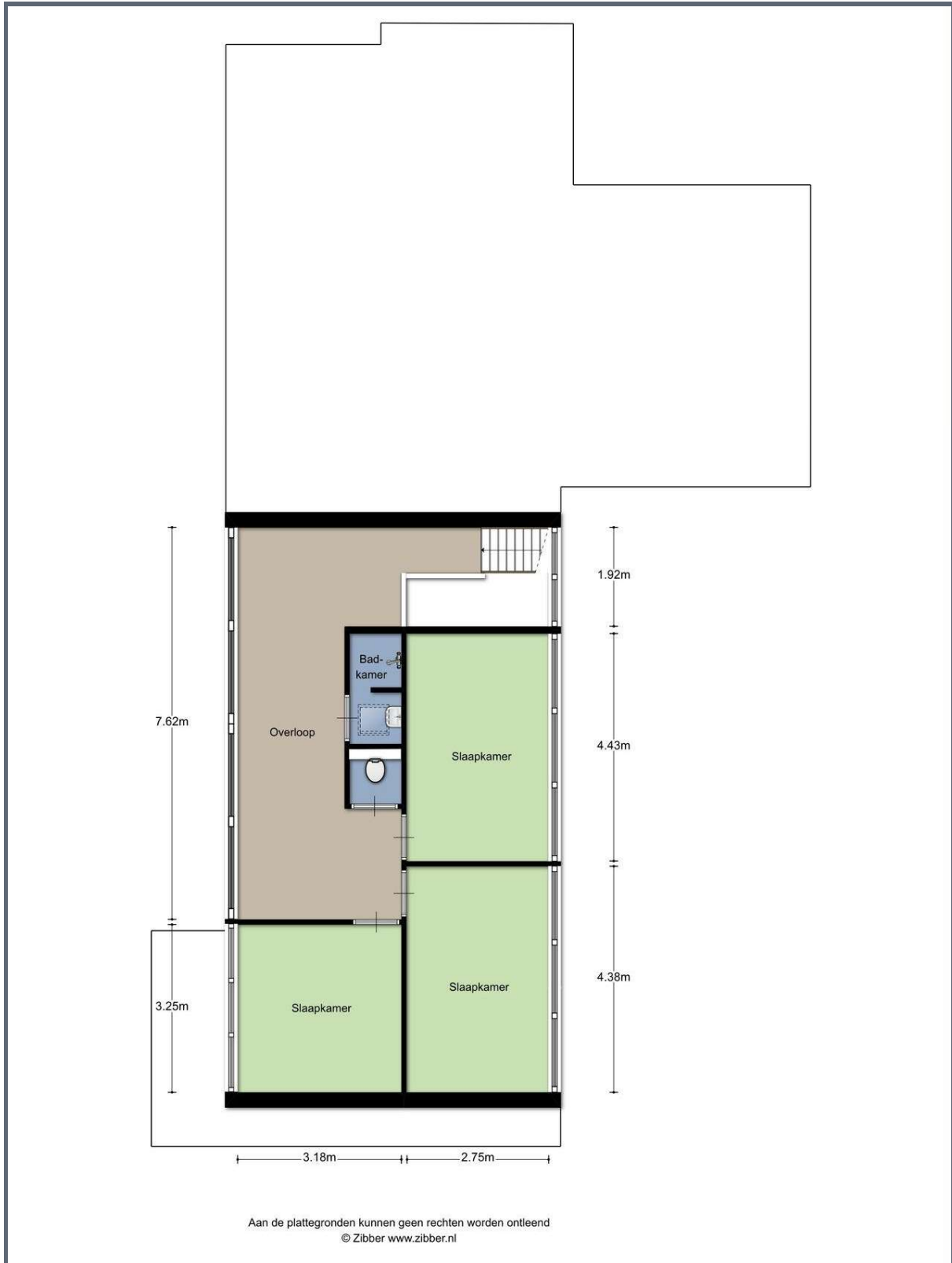
Kenmerken

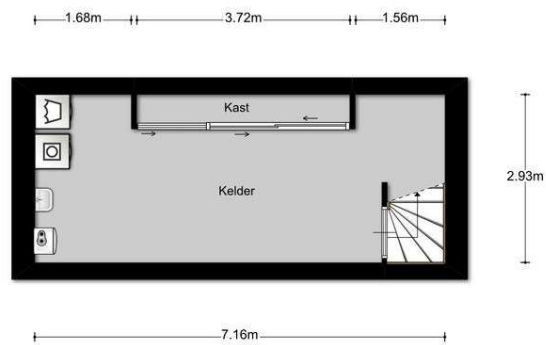
Vraagprijs	: € 1.395.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 (waarvan 6 slaapkamers)
Inhoud	: 879 m ³
Perceeloppervlakte	: 151 m ²
Woonoppervlakte	: 216 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Parkeerplaats
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Verwarming	: Cv-ketel Vaillant HR bouwjaar 2013

Locatie

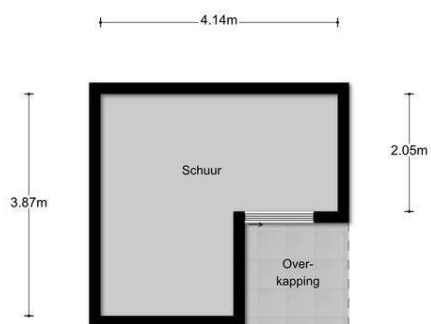








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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	Tsjaikofskilaan 15,
Postcode/plaats	3055 KP Rotterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	153250
Status	Definitief
Datum meetopname	03-05-2019
Datum meetrapport	07-05-2019

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	216,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	21,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,70	M ²
Externe bergruimte	12,70	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	275,90	M ²
Bruto inhoud woning	878,99	M ³

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 B. van Beers, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 07-05-2019

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

