



**Straatweg 206  
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

Vrijstaande zeer representatieve villa van uitzonderlijke allure, gebouwd in 1894 en in 2001/2002 op zeer hoog niveau geheel in- en uitwendig gerestaureerd waarbij alle authentieke details behouden zijn gebleven, terwijl het huis van alle hedendaagse comfort is voorzien. Door ligging, architectuur en afwerking is hier sprake van een van de mooiste huizen van Rotterdam.

Het huis is gelegen op 1.208 m<sup>2</sup> eigen grond met een schitterend aangelegde achtertuin met prieel, steiger en botenhuis, grenzend aan de Bergse Voorplas.

Deze villa is een Rijksmonument en na de restauratie door de Vereniging Stedebouwkundig Wijkbehoud bekroont met een schildje voor de zorgvuldige wijze waarop de restauratie van deze bijzondere villa is uitgevoerd.

Door ligging aan de Bergse Plas, vormgeving, architectuur en de uitgevoerde restauratie is hier sprake van een zeer bijzonder en exclusief object.

Onderverdieping: wijnkelder (4 x 4 m), meterkast, was-/stookkelder met Cv-ketel (4 x 2.20 m), bergkelder met roestvrijstalen wasbakmeubel en openslaande deuren naar zijtuin (11.50 x 4.75 m).

Begane grond: zeer representatief overdekt entree (3.30 x 2.50 m), hal met authentieke mozaiekvloer (4 x 3 m), studeerkamer met parketvloer, open haard met authentieke marmeren schouw, vaste kast en deur naar veranda (5.75 x 4 m.), kamer en suite met twee open haarden met authentieke marmeren schouwen en openslaande deuren naar veranda (11 x 4.10), serre met authentieke mozaiekvloer en openslaande deuren naar terras en achtertuin (4.10 x 2.50 m), zeer luxe complete eetkeuken met alle inbouwapparatuur en openslaande deuren naar terras en achtertuin (6.65 x 4 m), trapkast, modern luxe toilet met gedeeltelijk authentieke betegeling.

Eerste verdieping: hal met authentiek fonteintje (4.20 x 3.55), slaapkamer met vaste kast en authentieke marmeren schouw en openslaande deuren naar balkon (5.65 x 3.30 m), garderobekamer met ingebouwde massief bloemmahoniehouten kasten (4.50 x 3.45 m), moderne luxe badkamer met ligbad, toilet, twee wastafels en douche (3.30 x 3 m), slaapkamer met entresol (3.70 x 2.70 m), slaapkamer (4.15 x 4 m), modern luxe toilet, slaapkamer (3.60 x 2.60 m), moderne badkamer met douche, twee wastafels en openslaande deuren naar balkon (2.50 x 2.30 m).

Algemeen:

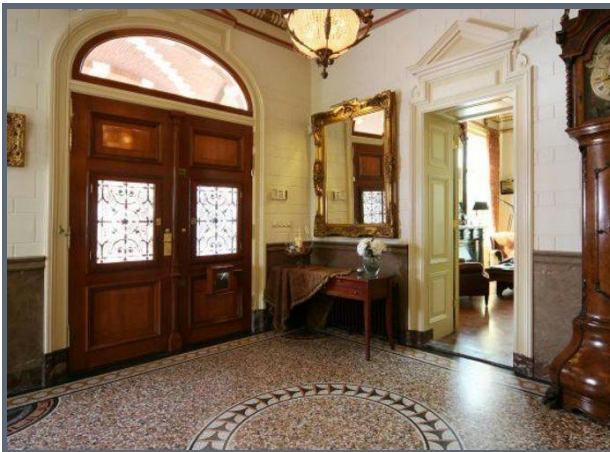
- De villa is in uitzonderlijke staat van onderhoud
- Fraai representatief trappenhuis
- Prachtig gerestaureerde stucplafonds
- Groot onderheid terras van 65 m<sup>2</sup>
- Gevels zijn gereinigd en gevoegd
- Authentiek glas-in-lood is in dubbele beglazing gezet
- Zeer zorgvuldig en fraai aangelegde achtertuin met theehuis aan waterkant, botenhuis,steigers en tuinverlichting (80 meter diep)
- Alarminstallatie

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!

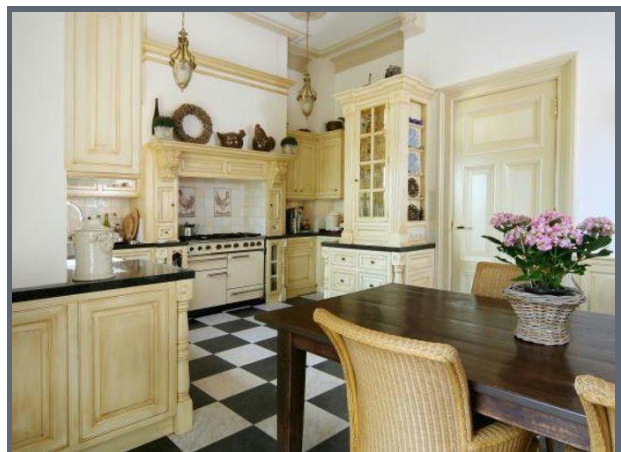
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 3.450.000,-- kosten koper**

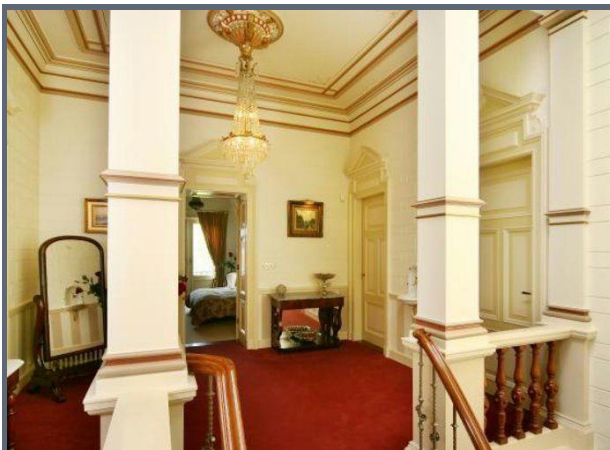
Foto's



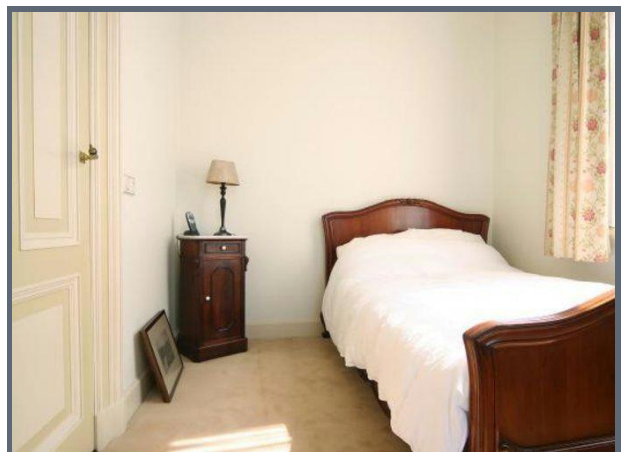
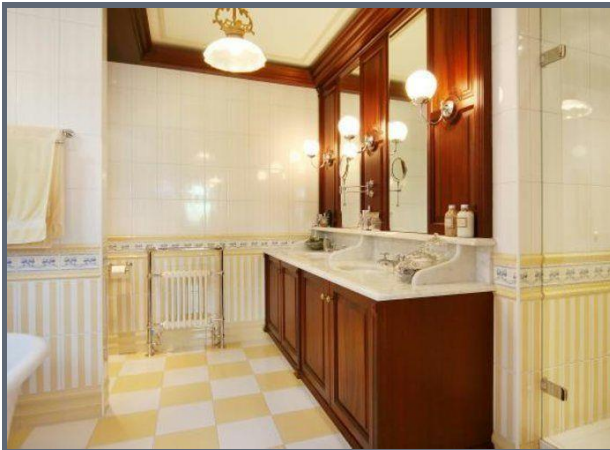
Foto's



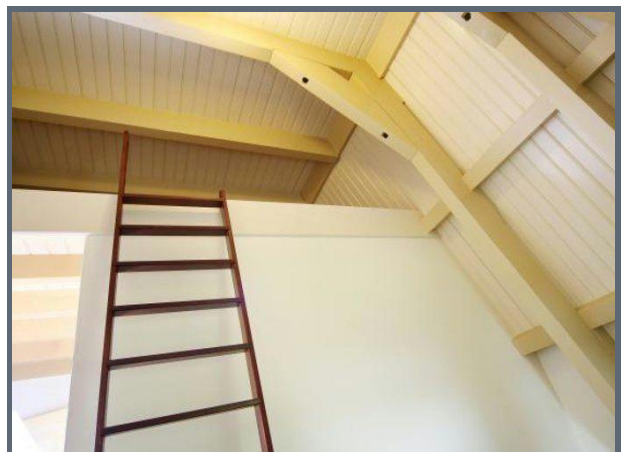
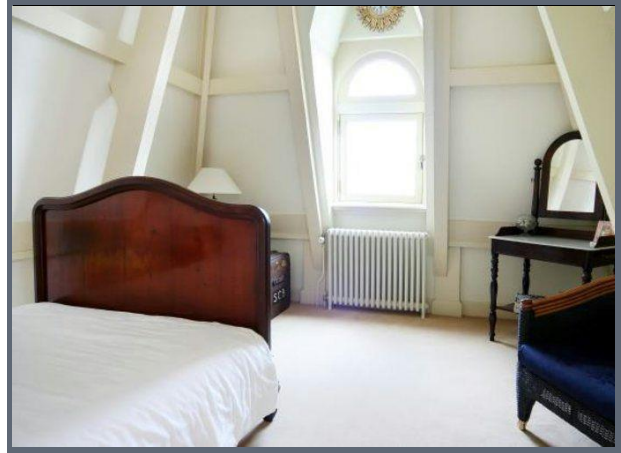
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





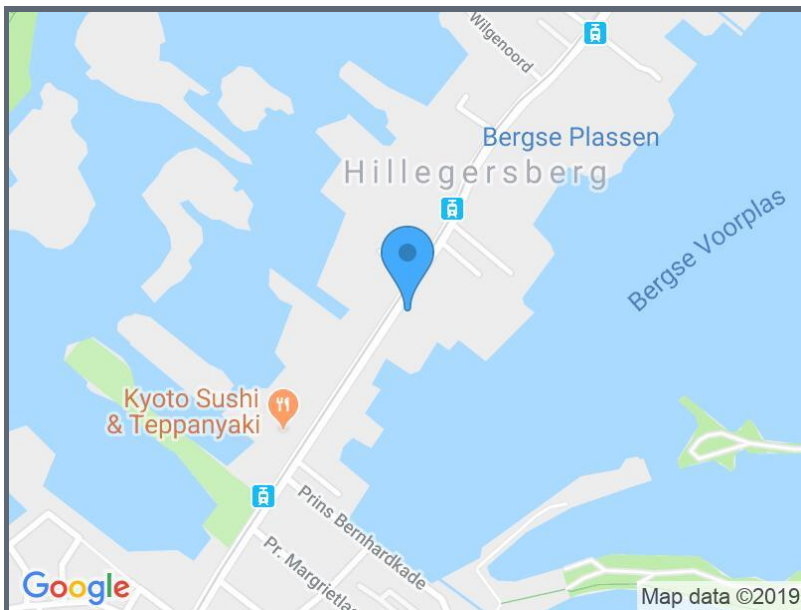
Foto's



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 3.450.000,- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8
Inhoud	: 1.466 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 1.208 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	: 275 m <sup>2</sup>
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1894
Ligging	: Vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	: C.v.-ketel

## Locatie



## Kadastrale kaart



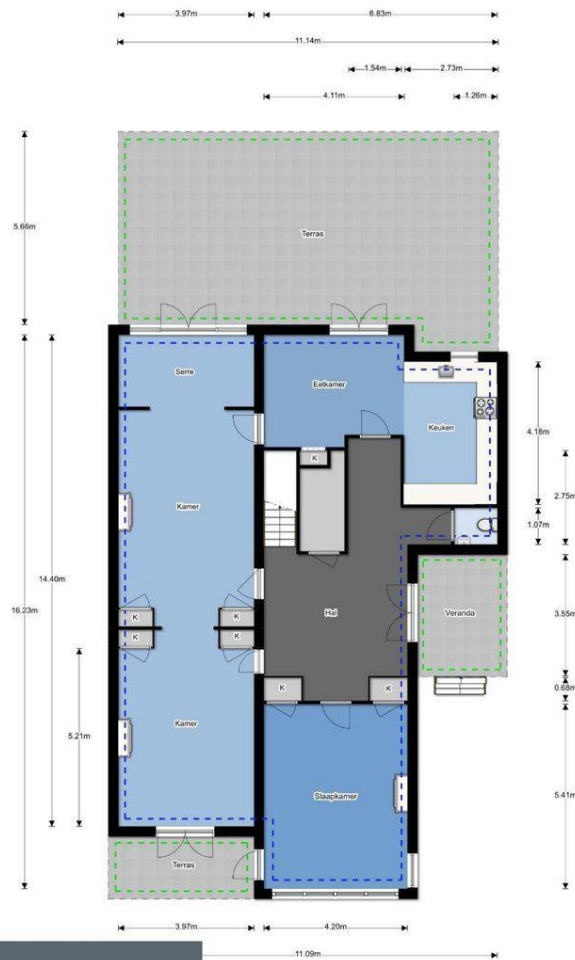
## Straatweg 206, Rotterdam



HUISINBEELD

H = 3.72 m

Begane grond



**BALJON & MORA**

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 C1:2009. Conform de branchbrede 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.

 Gebruiksoppervlakte wonen	275,25 m <sup>2</sup>
 Overig inpandig ruimte	87,89 m <sup>2</sup>
 Gebouw gebonden buitenruimte	90,70 m <sup>2</sup>
 Externe bergruimte / parkeerplaats	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL Oppervlakte</b>	<b>453,84 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAAL Inhoud</b>	<b>1465,92 m<sup>3</sup></b>

## Straatweg 206, Rotterdam



HUISINBEELD

1<sup>e</sup> verdieping

H = 3.73 m



**BALJON & MORA**

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 C1:2009. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN -2580' en 'Meetinstructie bepalen brute inhoud woningen volgens NEN -2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	Gebruiksoppervlakte wonen	275,25 m <sup>2</sup>
	Overig inpandig ruimte	87,89 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	90,70 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte / parkeerplaats	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL Oppervlakte</b>		<b>453,84 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAAL Inhoud</b>		<b>1465,92 m<sup>3</sup></b>

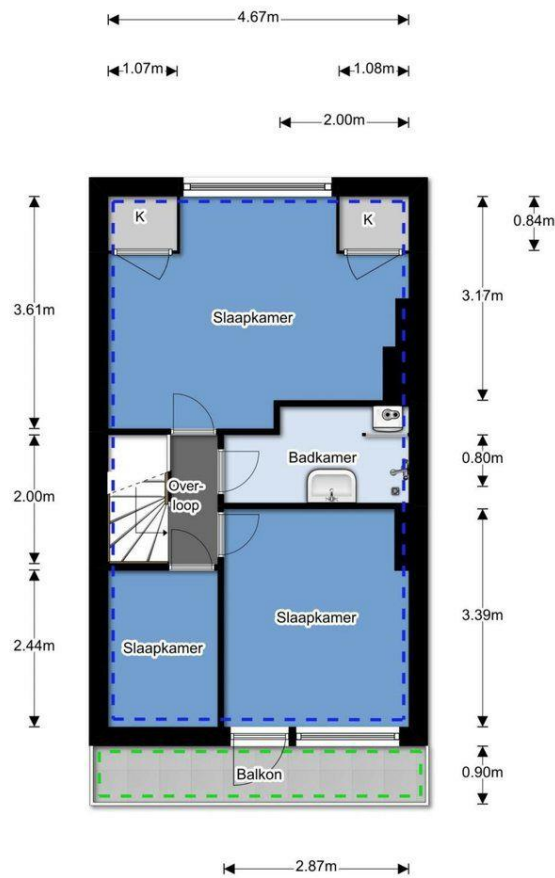
## Straatweg 206, Rotterdam



HUISINBEELD

Kelder

H = 2.01 m



**BALJON & MORA**

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 C1:2009. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen brute inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	Gebruiksoppervlakte wonen	275,25 m <sup>2</sup>
	Overig inpandig ruimte	87,89 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	90,70 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte / parkeerplaats	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL Oppervlakte</b>		<b>453,84 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAAL Inhoud</b>		<b>1465,92 m<sup>3</sup></b>

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)

