



**Oude Raadhuislaan 61  
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

Ongelooflijk hoeveel ruimte er schuil gaat achter deze charmante gevel! Deze samengevoegde beneden- en bovenwoning van 232 m<sup>2</sup> woonoppervlakte telt maar liefst 8 slaapkamers en 2 badkamers, heeft een diepe achtertuin op het zuidwesten en is op een A-locatie gelegen in oud Hillegersberg tegenover natuurzwembad het Zwarte Plasje en op loopafstand van de dorpskern met alle denkbare voorzieningen. Deze woning heeft een schat aan mogelijkheden; het is een perfecte plek voor een groot gezin, voor de combinatie van wonen en werken, voor kangoeroe bewoning of zoals de huidige eigenaar het deels gebruikt: Bed & Breakfast!

De locatie is fantastisch! Aan voorzijde is er een vrij uitzicht over het groen van natuurzwembad het Zwarte Plasje. Je loopt zo naar de Bergse Dorpsstraat met diverse winkels en gezellige cafés en restaurants. Het centrum van Rotterdam is makkelijk bereikbaar met tram 4 of met de fiets. Diverse basis scholen en sportverenigingen zijn in de nabije omgeving te vinden. De uitvalswegen naar A13, A16 en A20 zijn goed bereikbaar.

### Indeling

Voortuin van 5,5 m diep met overkapping voor fietsen.

Entree, brede vestibule met behoud van de 2e voordeur, met marmer afgewerkt, hal, berging onder trap, toilet met wandcloset en fontein, gezellige woonkamer met en-suite separatie voorzien van originele schuifdeuren met glas-in-lood. De vloer is afgewerkt met een fraaie massief houten vloer en er is een openhaard. De open, neutrale keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een natuurstenen blad en diverse inbouwapparatuur. Openslaande deuren naar het houten deck dat bestaat uit verschillende niveaus, diepe zonnige tuin ( 16 m) op het zuidwesten met een tuinhuis voorzien van buitenbar. Vanuit de gang is er toegang naar een kelder op stahoogte met bergruimte.

Doordat de woning van origine een separaat beneden en bovenwoning is heeft het twee trappenhuisen.

### 1ste verdieping

Overloop, slaapkamer 1 aan achterzijden met vaste kastenwand en toegang via openslaande deuren naar balkon op zuidwesten. Slaapkamer 2 aan voorzijde met walk-in closet.

Slaap/studeerkamer aan voorzijde. Royale badkamer voorzien van inloopdouche, originele granito blad met wastafel, handdoekradiator, vloerverwarming en deur naar balkon.

### 2e verdieping

Overloop aan voorzijde , slaapkamer 4 aan voorzijde met toegang naar 2e badkamer voorzien van ligbad, 2 wastafels, inloopdouche, toilet en vloerverwarming. Slaapkamer 5 aan voorzijde, overloop aan achterzijde, slaapkamer 6 en 7 aan achterzijde.

### 3e verdieping

Bereikbaar via een vaste trap, waskamer met wasmachineaansluiting, wastafel met meubel en opstelling cv-ketel. Grote geïsoleerde zolderkamer voorzien van houten vloer en dakramen waardoor er veel natuurlijk lichtinval is.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1934
- Gebruiksoppervlakte wonen 232 m<sup>2</sup>
- Gelegen op A-locatie in Hillegersberg op loopafstand van alle voorzieningen
- Zeer ruime woning met maar liefst 8 goede slaapkamers en 2 badkamers
- 16 m diepe achtertuin op zuidwesten
- Diverse originele details zijn behouden gebleven zoals ornamenten plafond, en-suite separatie en glas-in-lood bovenramen
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels HR cv-ketel Intergas (2011)

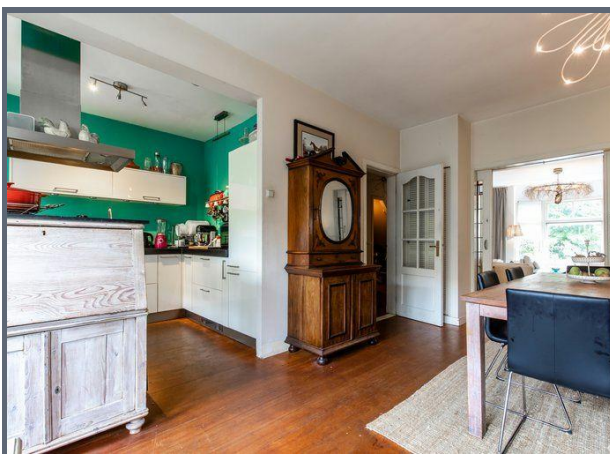
Wij zijn de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

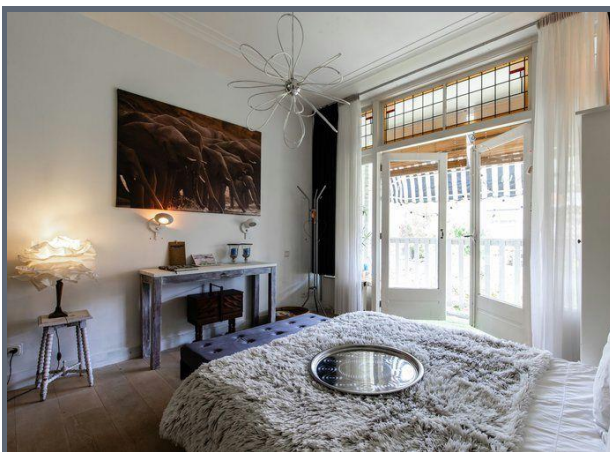
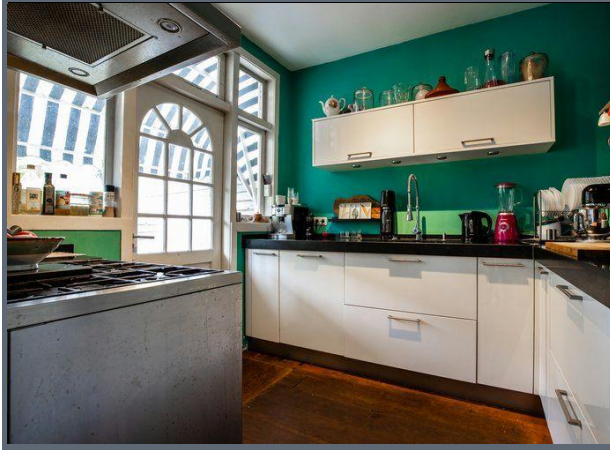
**Vraagprijs € 795.000,-- kosten koper**



Foto's

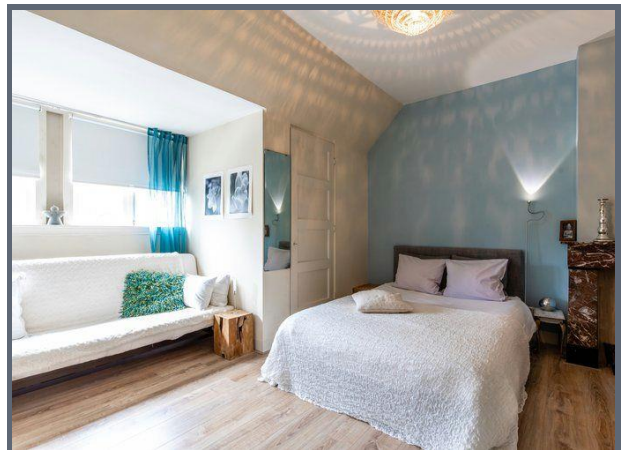
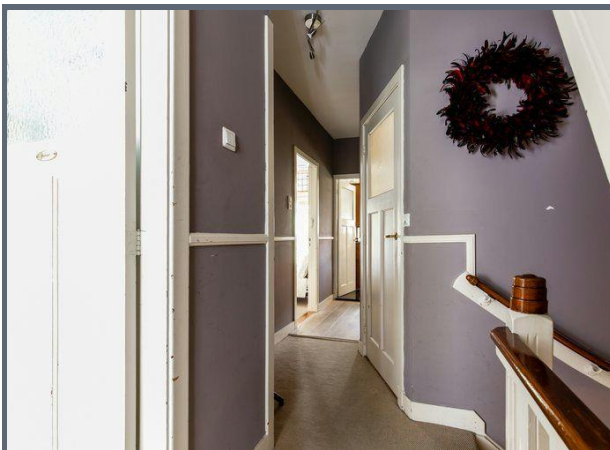
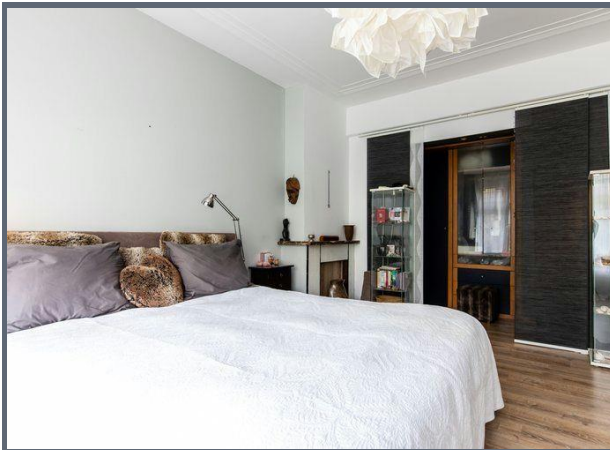


Foto's



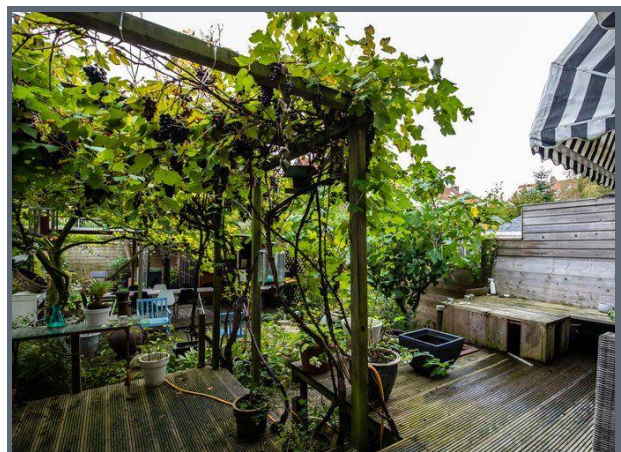
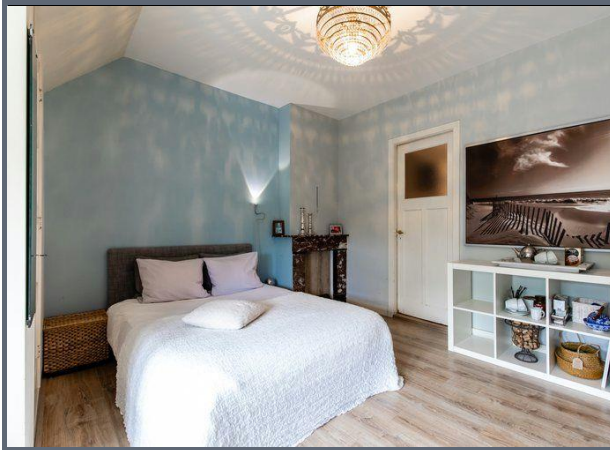


Foto's



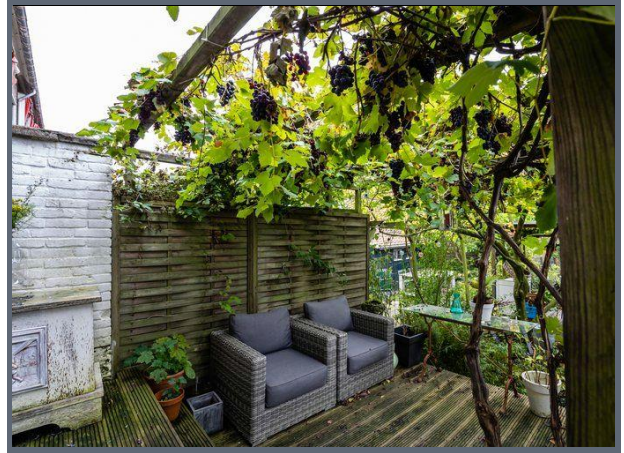


## Foto's





Foto's

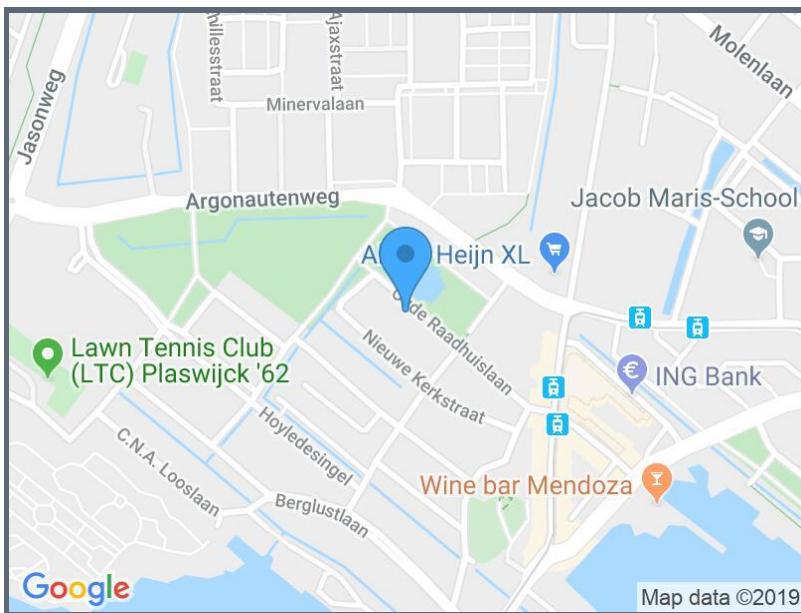




## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 795.000,-- kosten koper
<b>Soort</b>	: Eengezinswoning
<b>Type</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 9 (waarvan 8 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 794 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 215 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 232 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	: 1934
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	: HR cv-ketel Intergas (2011)

## Locatie



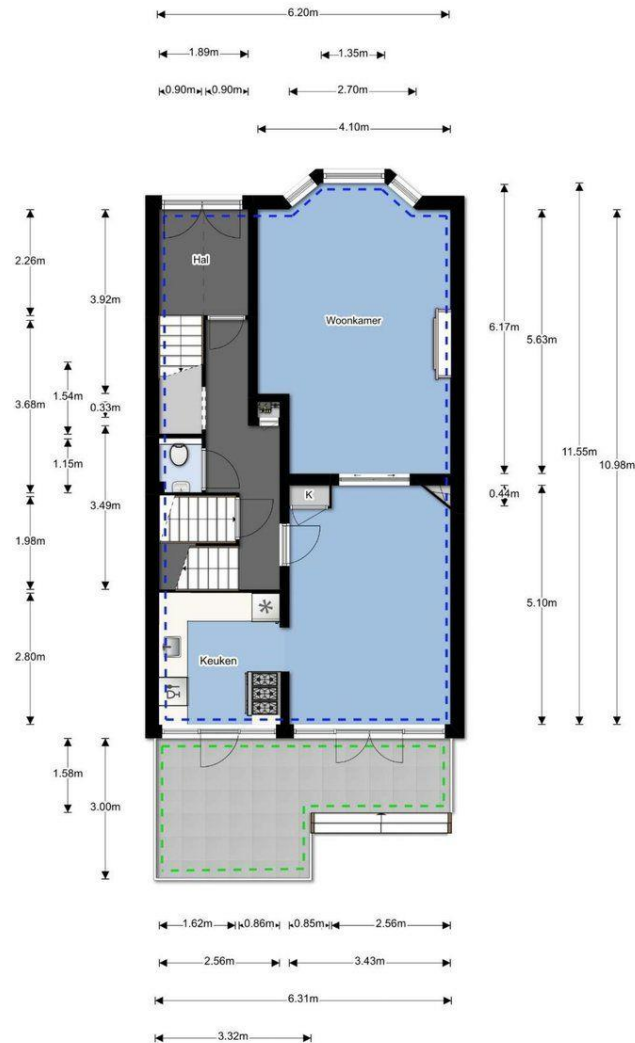
## Oude Raadhuislaan 61, Rotterdam



HUISINBEELD

Begane grond

H=2,82 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	69,23 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	14,68 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

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.



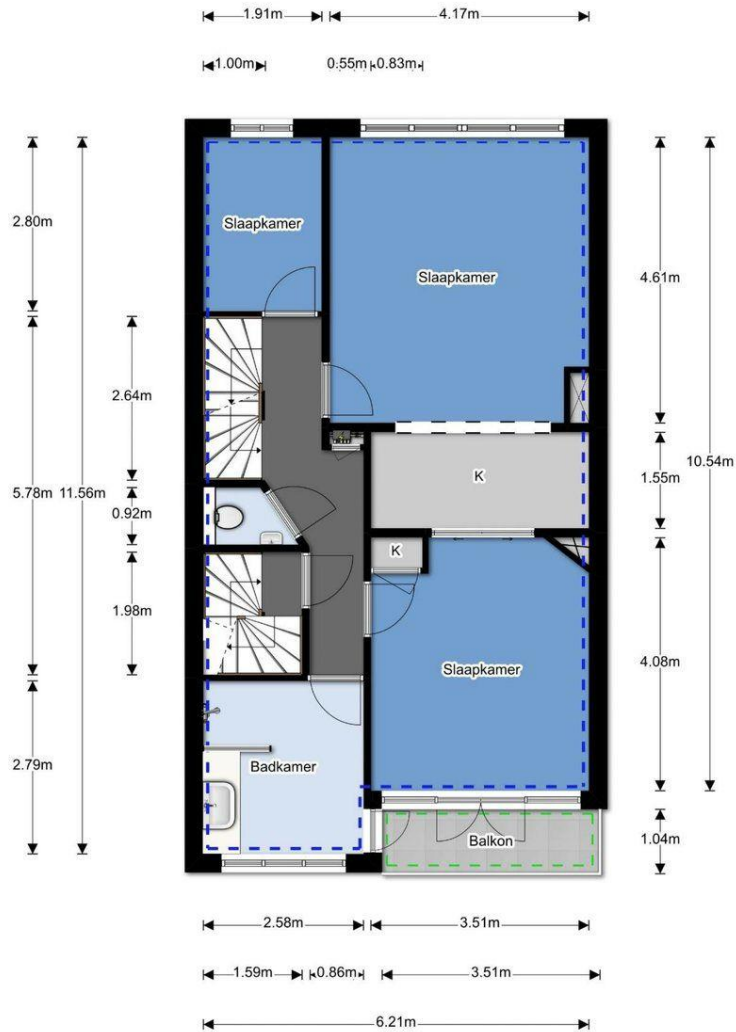
## Oude Raadhuislaan 61, Rotterdam



HUISINBEELD

H=2,82 m

1<sup>e</sup> verdieping



	Gebruiksoppervlakte wonen	68,08 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	3,65 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

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 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.

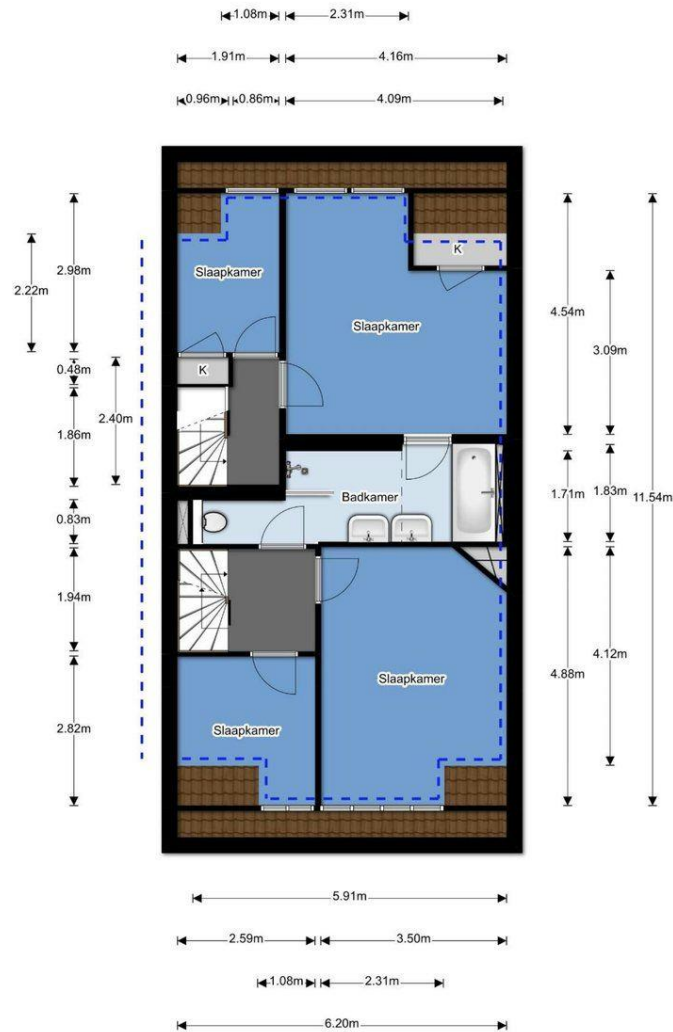
## Oude Raadhuislaan 61, Rotterdam



HUISINBEELD

2<sup>e</sup> verdieping

H=2,67 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	67,27 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

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 C1:2008. 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.



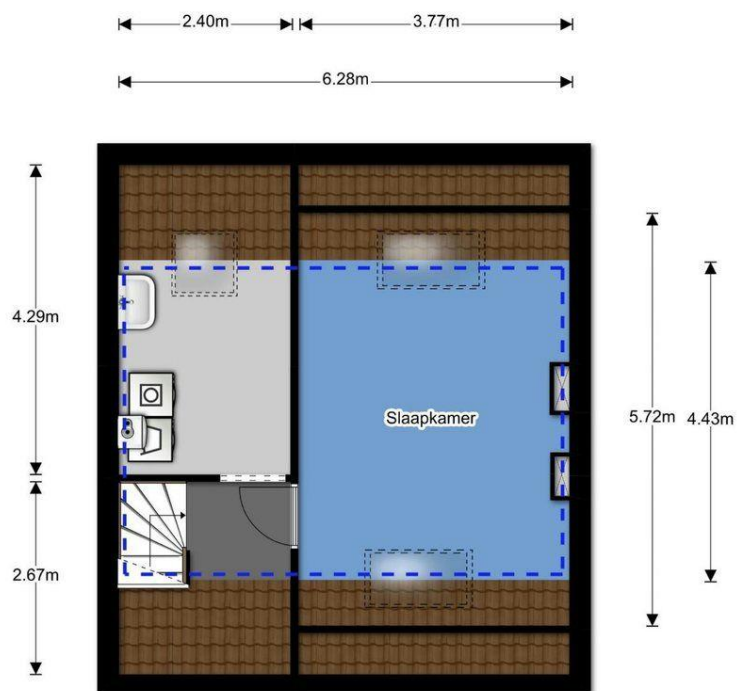
## Oude Raadhuislaan 61, Rotterdam






HUISINBEELD

3<sup>e</sup> verdieping

H=3,45 m



BALJON & MORA

	Gebruiksoppervlakte wonen	27.82 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>

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.

Oude Raadhuislaan 61, Rotterdam



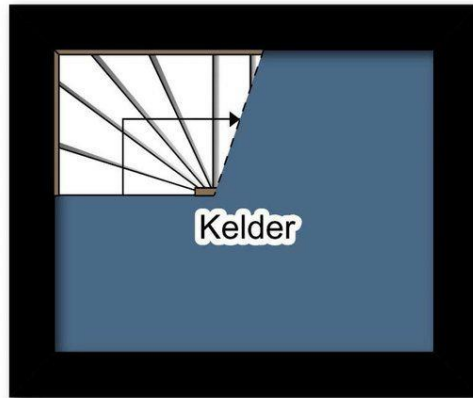
HUISINBEELD




Kelder

H=1,40 m

2.47m

1.97m



	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

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.



## Oude Raadhuislaan 61, Rotterdam



HUISINBEELD

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

<b>Totale woning</b>	<b>Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>232,40 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Overige in pandige ruimte</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Gebouwegebonden buitenruimte</b>	<b>18,33 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Externe bergruimte</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Inhoud</b>	<b>793,68 m<sup>3</sup></b>
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	69,23 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	69,23 m <sup>2</sup>
	Gebouwegebonden buitenruimte	14,68 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	68,08 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	68,08 m <sup>2</sup>
	Gebouwegebonden buitenruimte	3,65 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	67,27 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	67,27 m <sup>2</sup>
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	27,82 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	27,82 m <sup>2</sup>
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

## Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 12</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	--



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)

