



**Straatweg 262
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 ruim en klassiek (geschakeld)vrijstaand woonhuis van eind 19e eeuw, met voortuin met eigen oprit en een zeer diepe achtertuin met ruim bijgebouw/garage. Het pand is gebouwd als vrijstaande woning maar in het verleden verbonden aan het aangrenzende pand middels een corridor die toegang biedt tot de achtertuin. Door het verwijderen van de corridor is het pand op eenvoudige wijze weer vrijstaand te maken. Dit bijzondere en unieke object is zeer ruim en bestaat uit een voor- en achterhuis. Mede hierdoor is het zeer geschikt voor gebruik als kantoor of praktijk aan huis. Het geheel is gelegen op een ruim perceel van 442 m² eigen grond aan de statige Straatweg, op loopafstand van de Bergse Dorpsstraat en de Bergse plassen. Voor de deur bevindt zich een tramhalte die een rechtstreekse verbinding biedt tot Rotterdam – Centraal.

Indeling

Begane grond: entree tot corridor middels dubbele deuren, meterkast, toegang tot de achtertuin, zij entree tot het woonhuis, hal, garderobe, ruime en hoge woon-/eetkamer met grote schouw met allesbrander, zijdeur naar de tuin, keuken met apparatuur en toegang tot de tuin, hal, toilet met fontein, openslaande deuren naar studeerkamer met openslaande deuren naar de tuin.

Verdieping: ruime overloop, badkamer met bad, duo wastafel, bidet, toilet en douche, voorslaapkamer 1, voorslaapkamer 2, slaapkamer boven de corridor, achterslaapkamer met toegang tot balkon en inbouwkast, zolder op stahoogte met cv-opstelling.

Bijzonderheden:

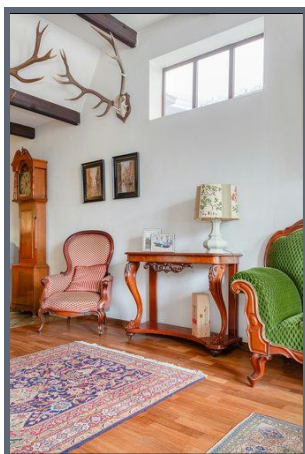
- Bouwjaar 1886
- 442 m² eigen grond
- Diepe zonnige achtertuin op het zuidoosten met vrijstaande garage met vliering
- Gedeeltelijk dubbel glas
- Verwarming en warm water d.m.v. CV HR combiketel uit 2017
- Alarmsysteem
- Oplevering in overleg

Baljon & Mora is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

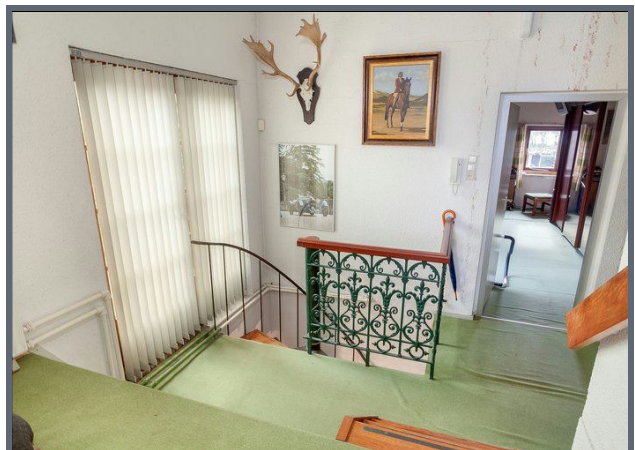
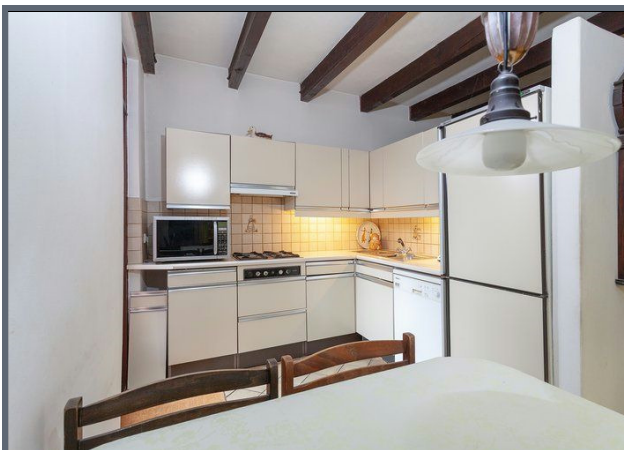
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 749.000,-- kosten koper

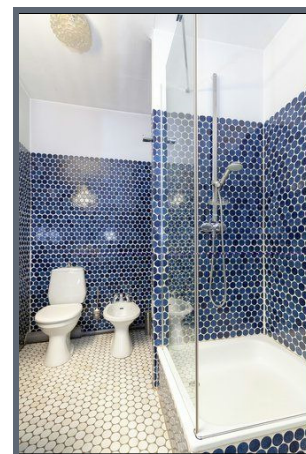
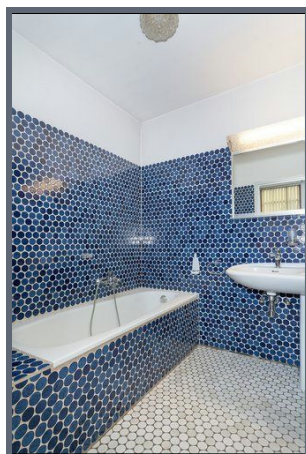
Foto's



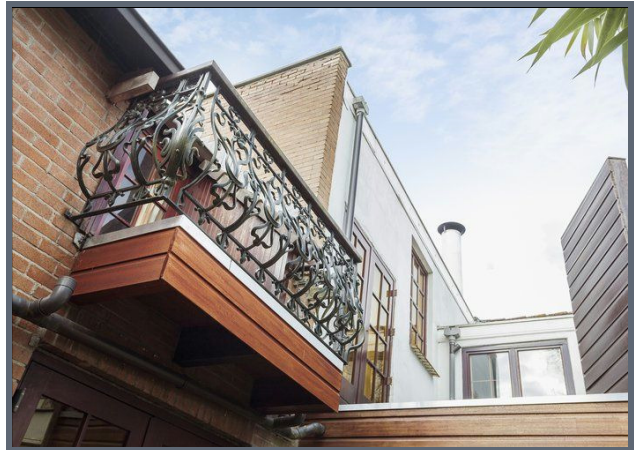
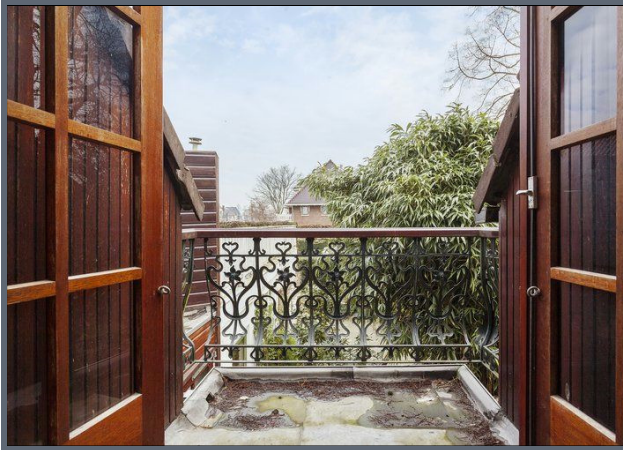
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 749.000,-- kosten koper
Soort	: Herenhuis
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 726 m ³
Perceeloppervlakte	: 442 m ²
Woonoppervlakte	: 188 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1886
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	: Vrijstaand steen
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	: C.v.-ketel

Locatie



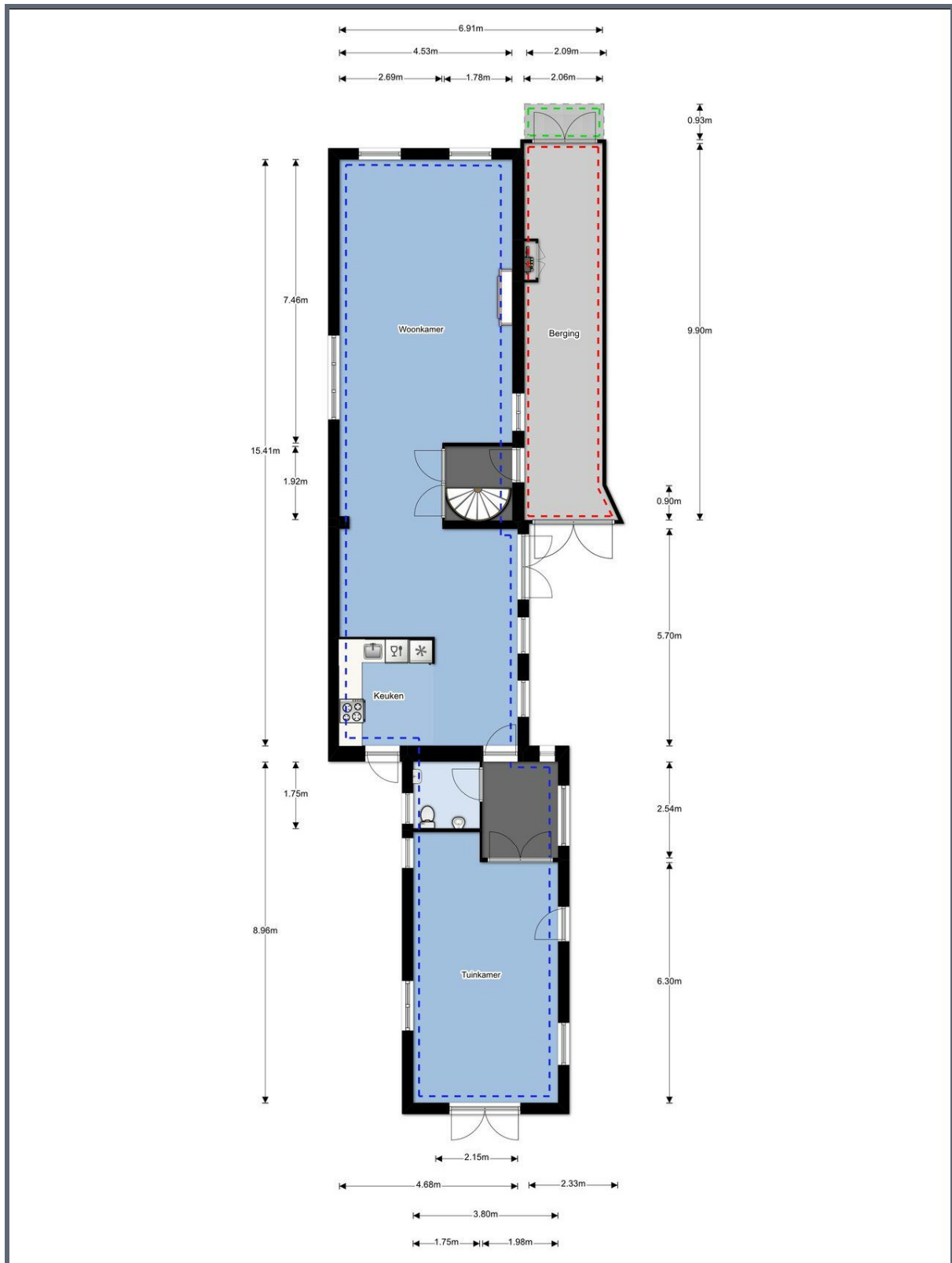
Straatweg 262, Rotterdam



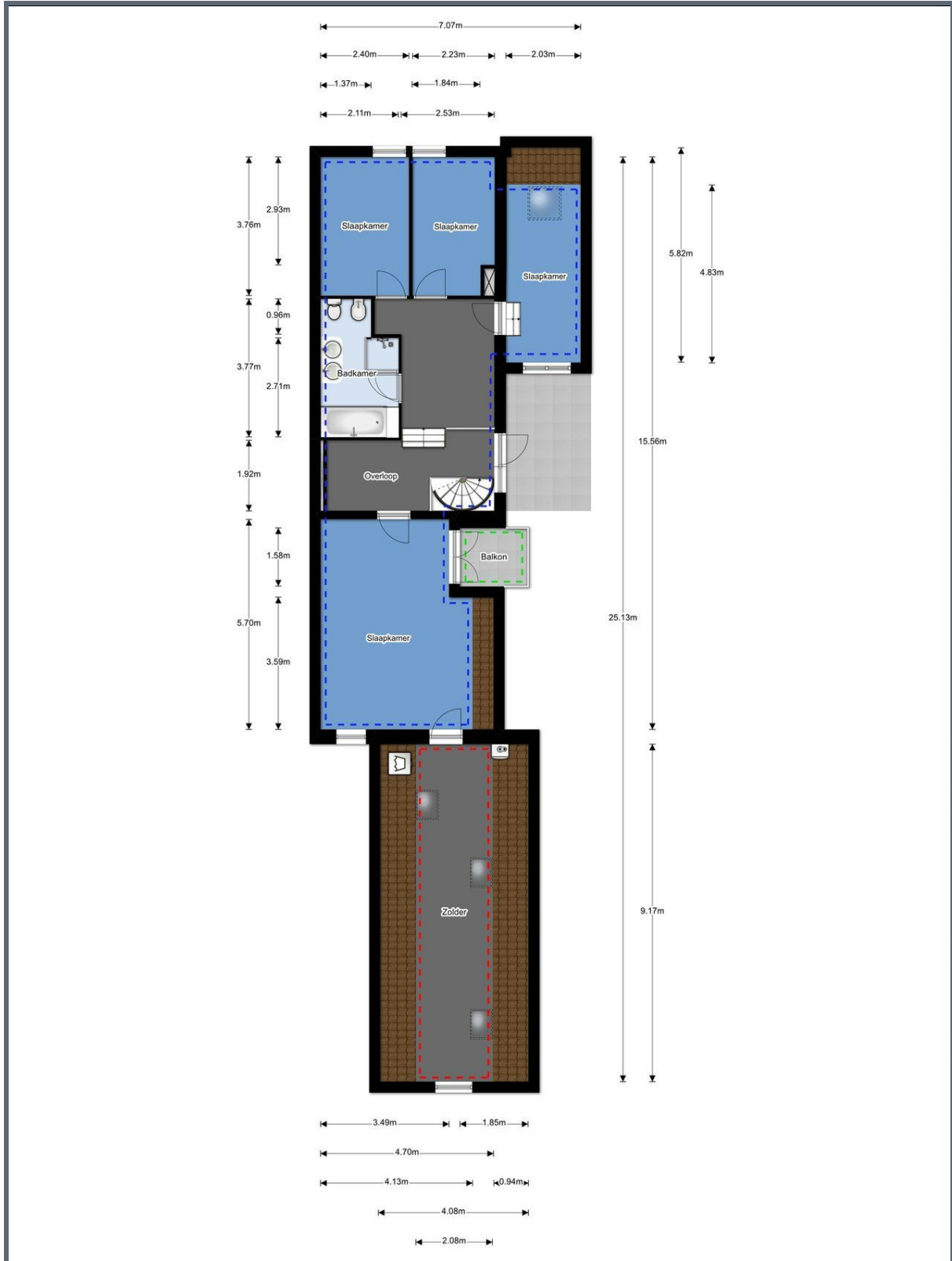
Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	188,49 m²
	Totaal Overige in pandige ruimte	39,91 m²
	Totaal Gebouwegebonden buitenruimte	4,86 m²
	Totaal Externe bergruimte	47,36 m²
	Totaal Inhoud	725,75 m³
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	129,73 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	20,84 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	108,89 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	1,94 m ²
	Externe bergruimte	23,68 m ²
1 ^e verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	98,67 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	19,07 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	79,60 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	2,92 m ²
	Externe bergruimte	0,00 m ²
Garage	Totale oppervlakte bouwlaag	0,00 m ²
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m ²
	Overige in pandige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0,00 m ²
	Externe bergruimte	23,68 m ²

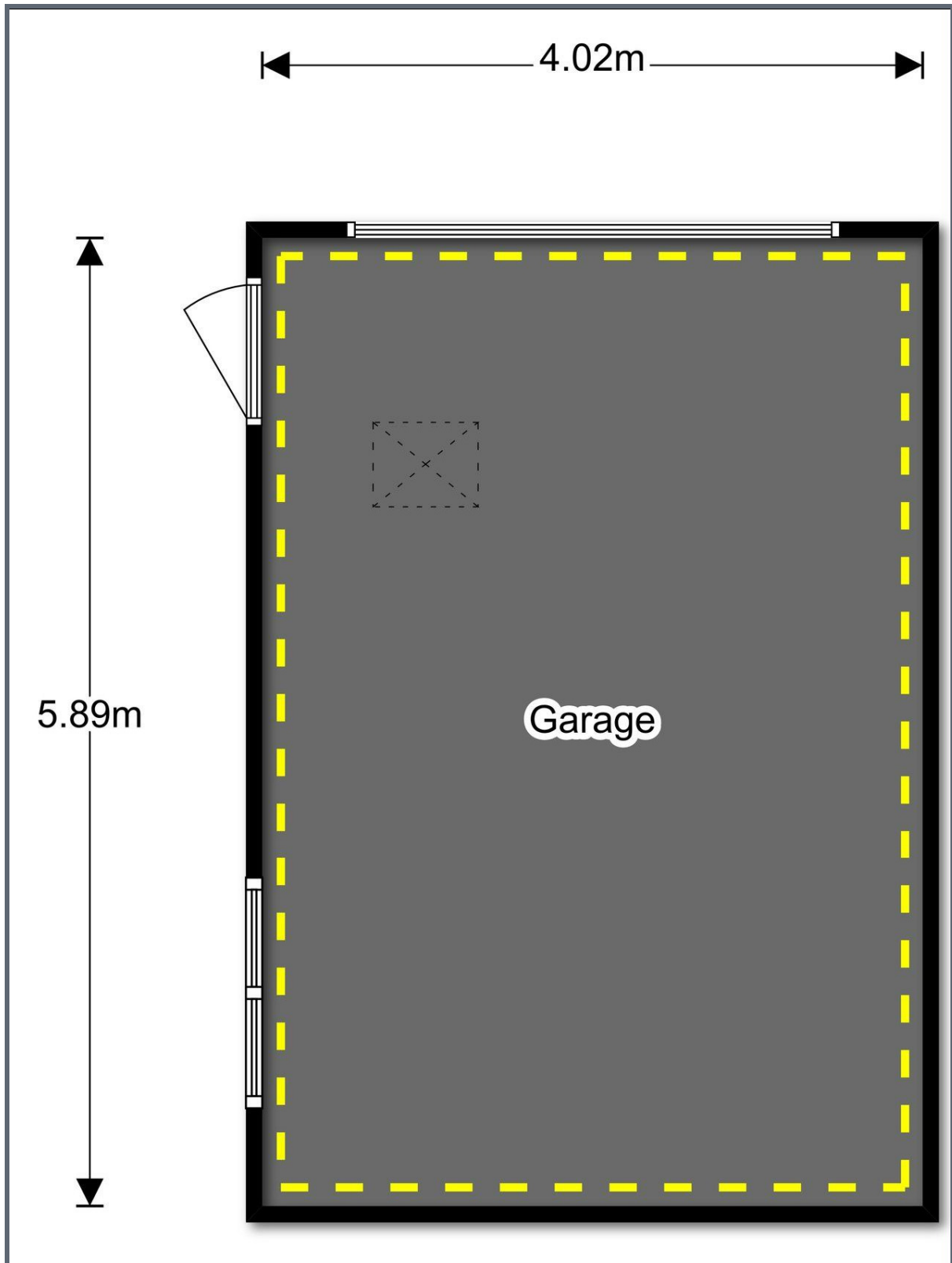
begane grond



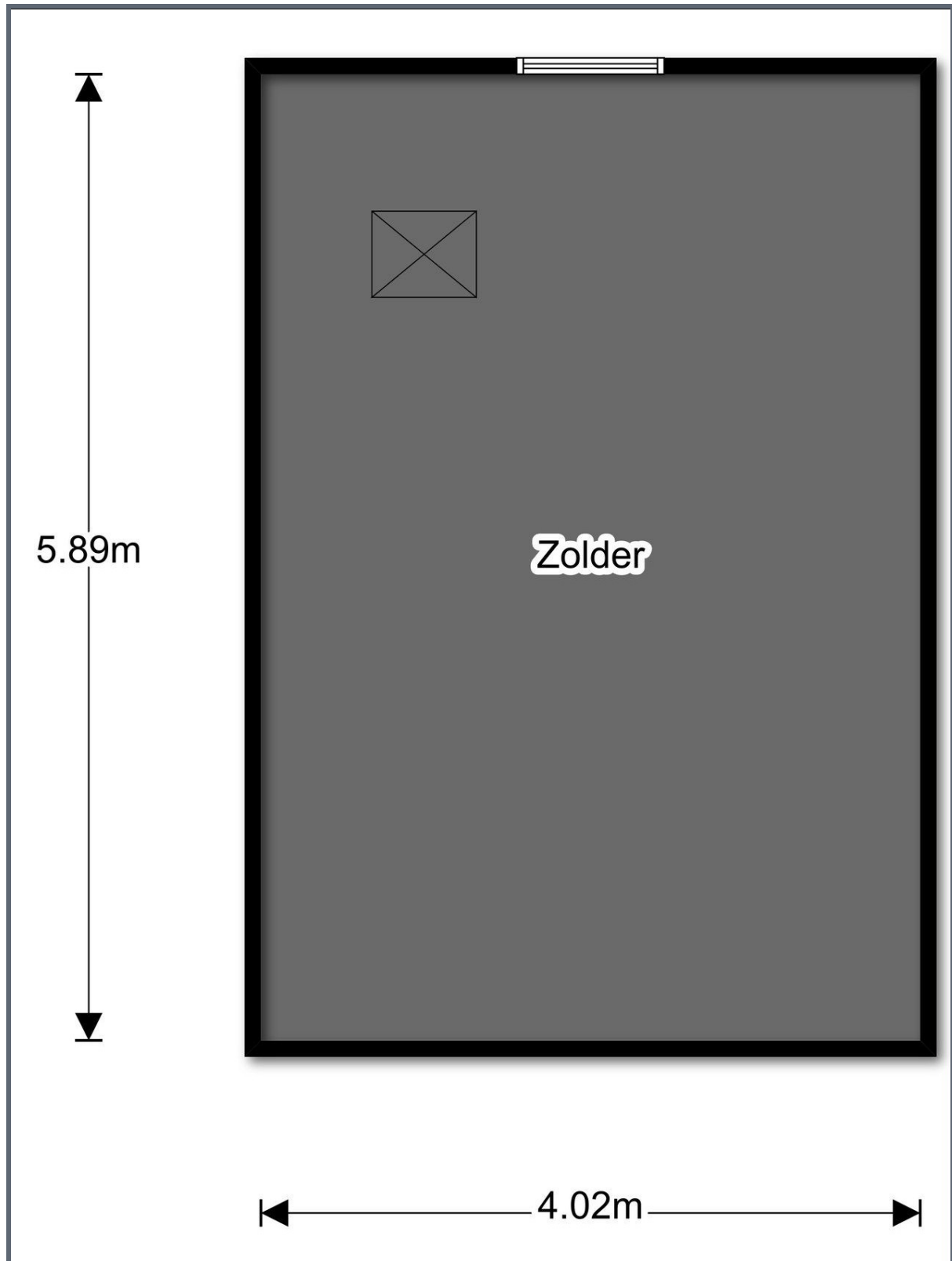
1e verdieping



garage begane grond



zolder garage



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

