



**Lamsrustlaan 53  
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 schitterend en zeer luxueus afgewerkt twee (voorheen drie) kamer parterre appartement met ruim en zonnig terras aan het water, twee parkeerplaatsen en een berging in de onderbouw. Kosten noch moeite zijn gespaard bij de afwerking van dit fraaie appartement. Het appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalig en luxe complex dat volledig is omgeven door water waardoor privacy en veiligheid optimaal zijn gewaarborgd. De actieve vereniging van eigenaren maakt dat al het onderhoud en schoonhouden van gemeenschappelijke voorzieningen volledig wordt gefaciliteerd. Het complex is gelegen in de moderne wijk 'de Lage Limiet' op loopafstand van de gezellige Bergse Dorpsstraat en alle benodigde voorzieningen. Ook Rotterdam – The Hague airport bevindt zich op korte reistijd.

### Indeling

Begane grond: entree, hal, meterkast, wasberging met wasmachine aansluiting, ruime slaapkamer (voorheen twee kamers) met toegang tot het terras, walk-in-closet, luxe badkamer met vloerverwarming, bidet, wandcloset, sauna (met infrarood), duo wastafelmeubel en douche, zeer ruime woon-/eetkamer met toegang tot het terras en zeer grote en luxe open keuken met twee kookeilanden, granieten aanrechtblad en alle denkbare inbouwapparatuur.

### Bijzonderheden:

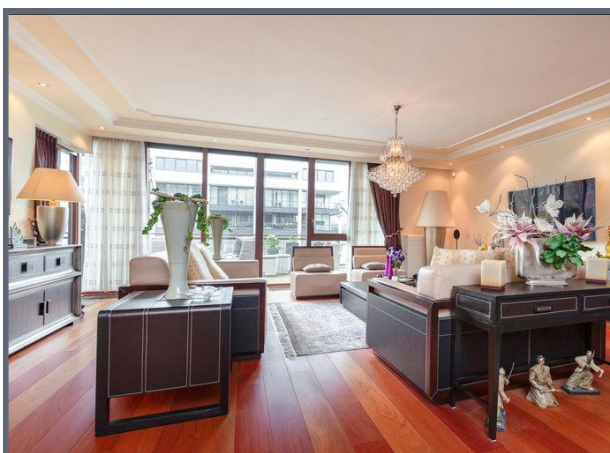
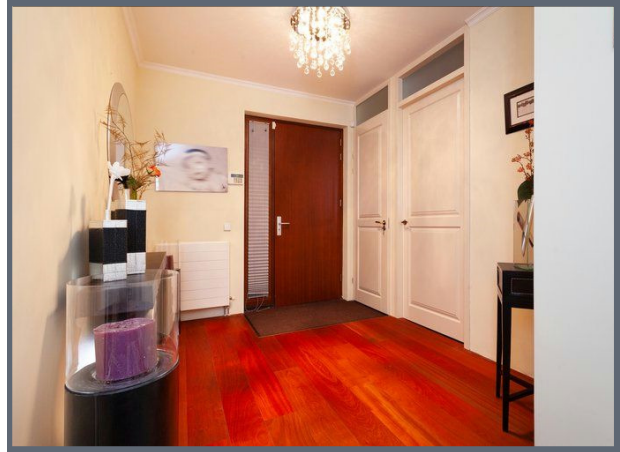
- Bouwjaar 2005
- Eigen grond
- Zonnig terras op het westen aan water met elektrisch zonnescherm
- Voorzien van hardhouten vloerdelen
- Convectoren verwerkt in het beton
- Voorzien van hoge paneeldeuren
- Verwarming en warm water d.m.v. HR cv-combiketel uit 2005
- Twee ruime parkeerplaatsen inbegrepen in de koopsom
- Berging in de onderbouw
- Bijdrage VVE € 256,86 per maand
- 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!

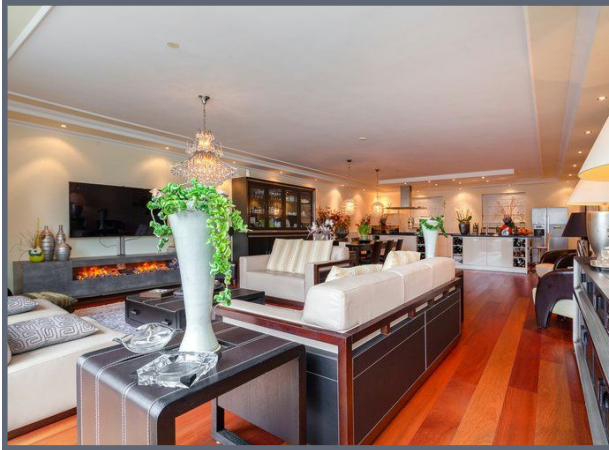
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

**Vraagprijs € 698.000,-- kosten koper**

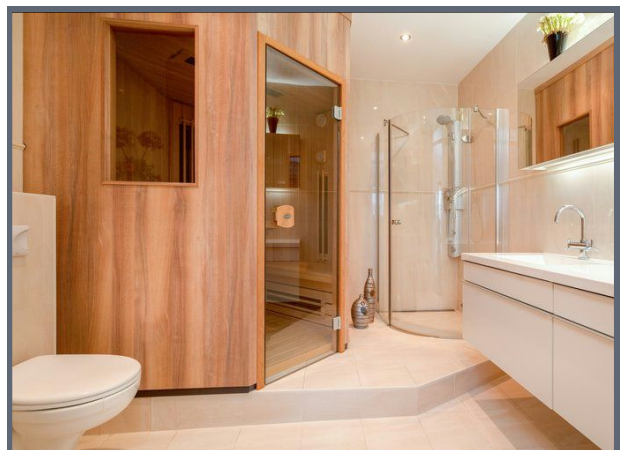
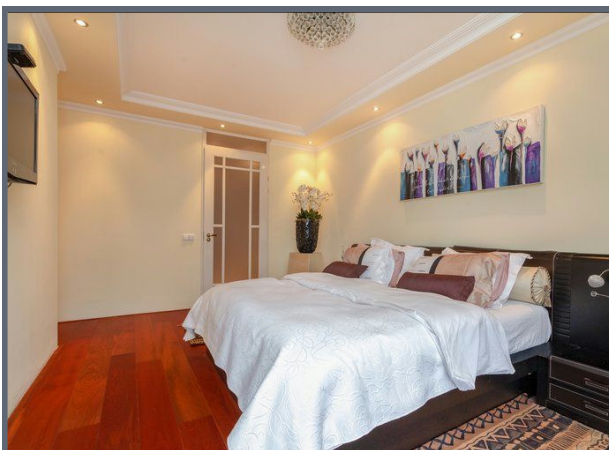
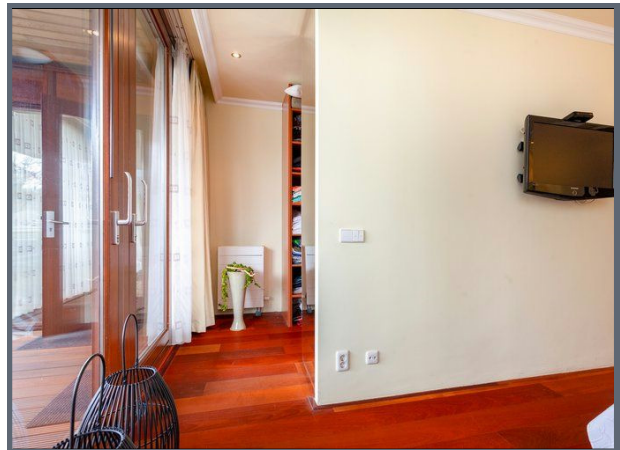
Foto's



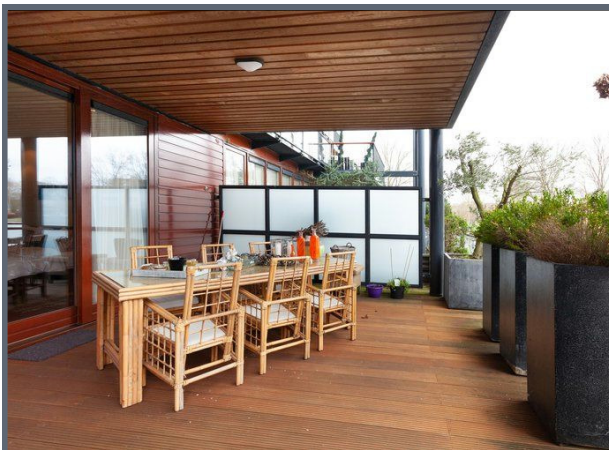
## Foto's



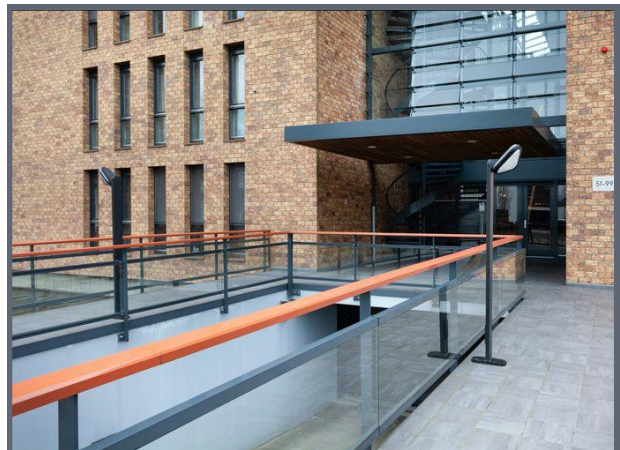
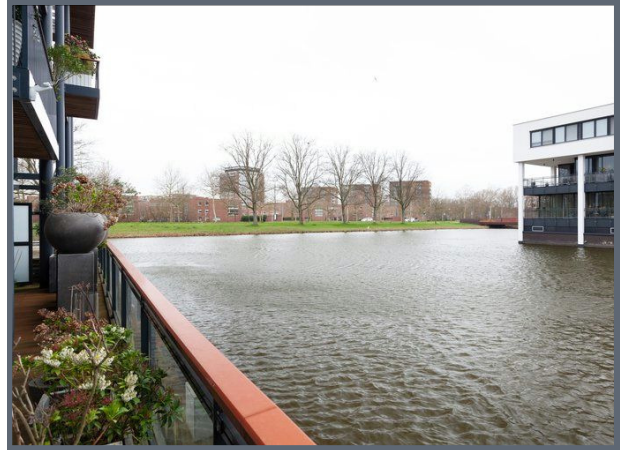
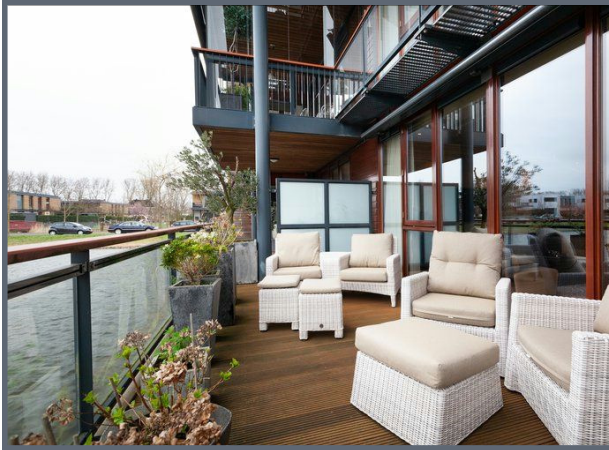
Foto's



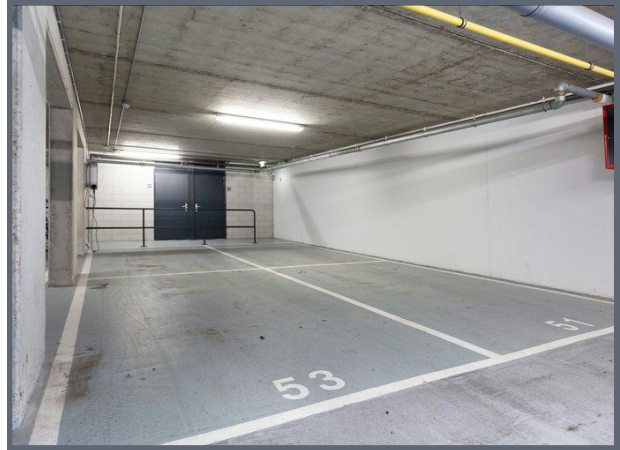
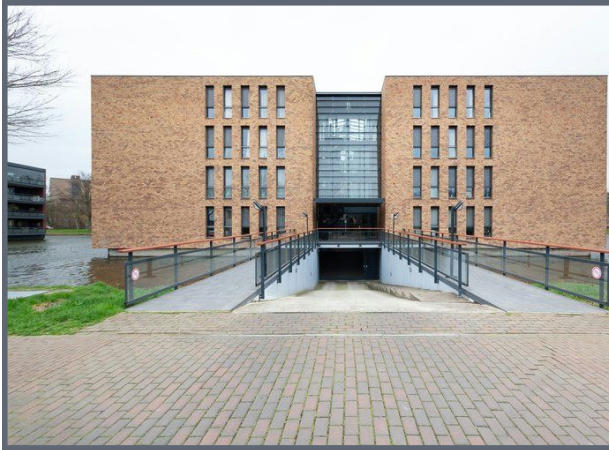
Foto's



Foto's



Foto's

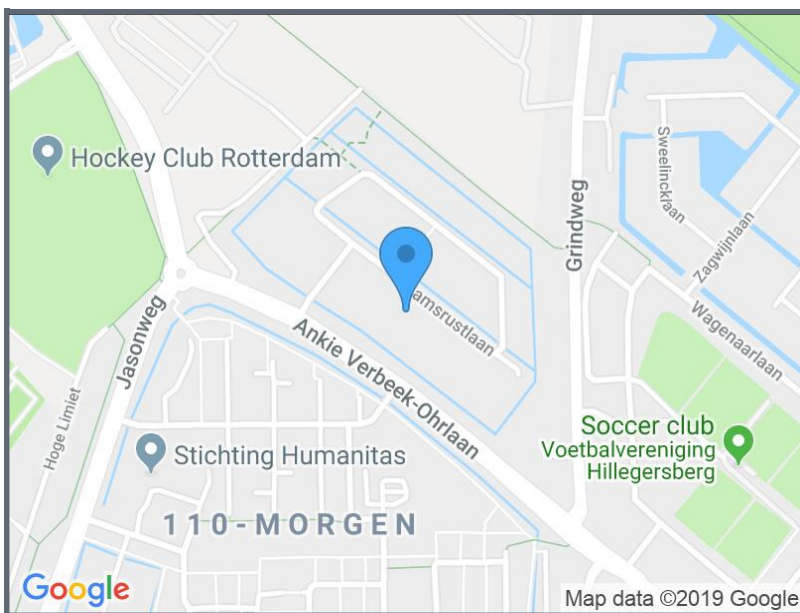




## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 698.000,-- kosten koper
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Type</b>	: Portiekflat
<b>Aantal kamers</b>	: 3 (waarvan 2 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 493 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 145 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	: 2005
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Zonneterras
<b>Garage</b>	: Inpandig, parkeerplaats
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	: C.v.-ketel

## Locatie



## Lamsrustlaan 53, Rotterdam



HUISINBEELD

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

<b>Totale woning</b>	<b>Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>145,48 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Overige inpandige ruimte</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Gebouwgebonden buitenruimte</b>	<b>49,01 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Externe bergruimte</b>	<b>35,05 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Inhoud</b>	<b>492,57 m<sup>3</sup></b>
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	146,30 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,82 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	145,48 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	49,01 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>	
Berging	Totale oppervlakte bouwlaag	0,00 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7,50 m <sup>2</sup>	
Parkeerplaats	Totale oppervlakte bouwlaag	0,00 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte / Parkeerplaats	27,55 m <sup>2</sup>	

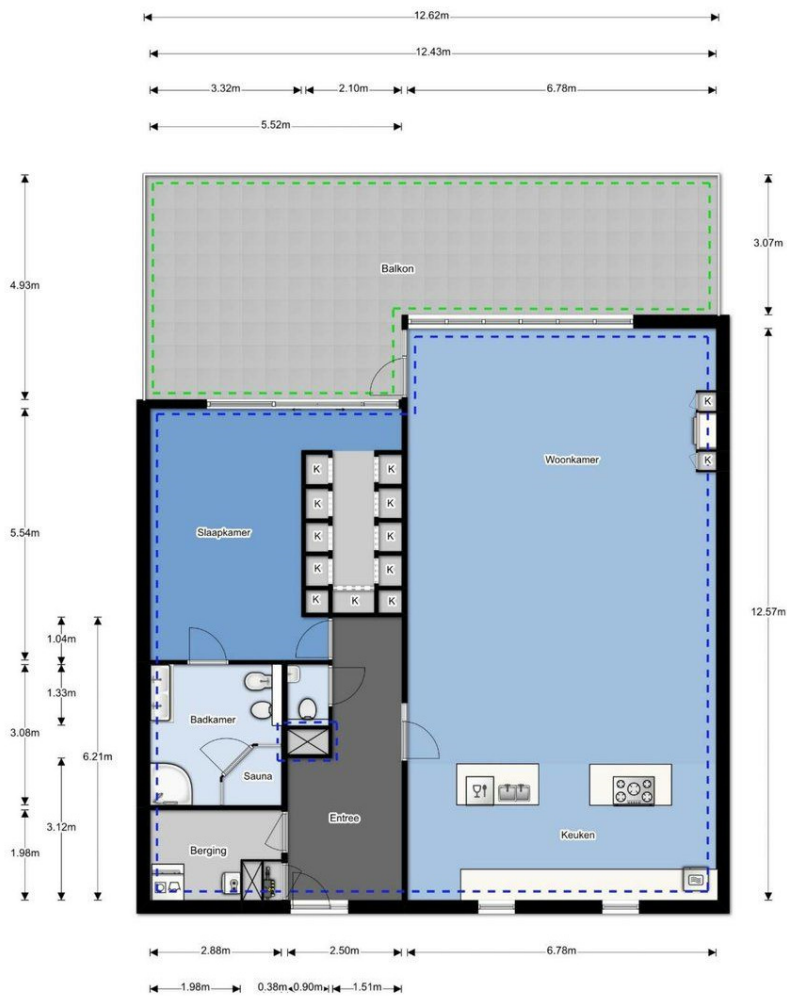
## Lamsrustlaan 53, Rotterdam



HUISINBEELD

Begane grond

H=2.67 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	145,48 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	49,01 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 branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte 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.

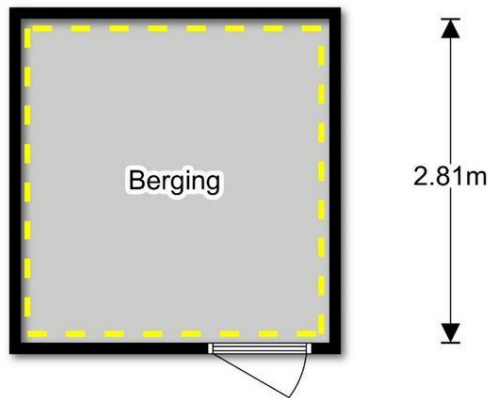
## Lamsrustlaan 53, Rotterdam



HUISINBEELD





Berging

2.67m



2.81m

**BALJON & MORA**

	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	7,50 m <sup>2</sup>

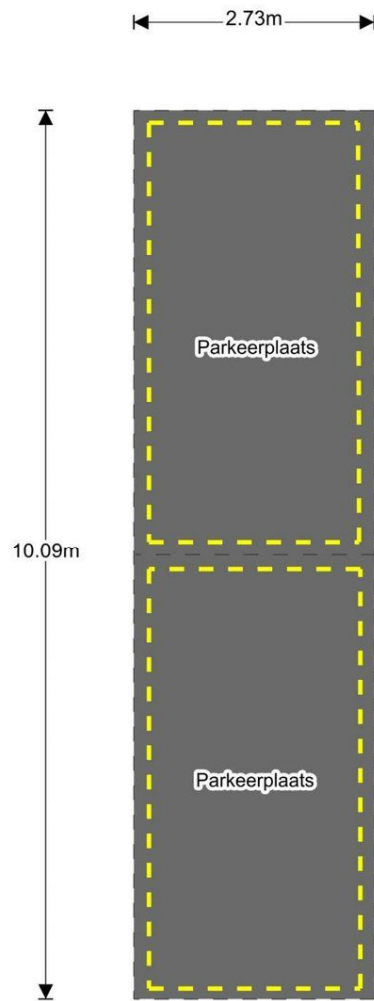
Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-op-ervlakte 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.





## Lamsrustlaan 53, Rotterdam



HUISINBEELD

### Parkeerplaats



	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>
	Parkeerplaats	27,55 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 branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte 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.

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)

