

**Lamsrustlaan 187
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 villa van 279 m² woonoppervlakte op een perceel eigen grond van maar liefst 824 m². Deze uitstekend onderhouden woning met garage beschikt over vijf slaapkamers, drie badkamers, een riante woonkamer, een studeer/TV kamer en een open, moderne woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De onder architectuur ontworpen tuin is rondom de woning aangelegd waarbij twee terrassen zijn georiënteerd op het zuiden en zuidoosten en er grenst aan de achterzijde een binnenwater. De voortuin biedt parkeergelegenheid voor drie auto's.

De ligging is zeer gunstig te noemen; gelegen in de nabijheid van de winkels van de Bergse Dorpsstraat, divers openbaar vervoer, scholen, vele sportverenigingen (hockey, tennis, golf, voetbal, cricket, honkbal) en uitvalswegen. Het Bergse Bos is op loopafstand bereikbaar, net als de Bergse Plassen. In de wijk is een kinderspeelplaats en een voetbalveldje gevestigd.

Indeling

Entree, een hal met trapopgang, royaal toilet met fontein en wandcloset, garderoberuimte, riante woonkamer verdeeld in een zit-, eet- en werkgedeelte. Deze verschillende ruimtes zijn gescheiden door op maat gemaakte kasten. Door de grote raampartijen is er veel natuurlijke lichtinval. Een aparte kamer geschikt als bijvoorbeeld studeerkamer, hobby- en of TV-kamer. Een moderne Bulthaup woonkeuken met Cesarstone blad, diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, zelfreinigende oven, stoomoven, combi oven/magnetron, afwasmachine op stahoogte (Siemens), koelkast en vriezer (Liebherr). De keuken heeft een kookeiland en een gezellig bargedeelte waar u heerlijk van een ontbijt, kopje koffie of borrel kunt genieten. In de bijkeuken is het wasgedeelte met wasmachine-aansluiting en tweede aanrecht. Vaste kasten zijn ideaal voor het opbergen van diverse spullen. Vanuit de bijkeuken toegang tot ruimte met voldoende plek voor het stallen van fietsen, garderoberuimte en een vaste kastenwand. Ook een opstelplaats voor de cv-ketel en boiler en een achteruitgang. Garage met daglicht en elektrisch bedienbare deur.

Eerste verdieping

Ruime overloop, hoofdslaapkamer met toegang tot het dakterras. De ruime, luxe badkamer is bereikbaar via een inloopkast. De badkamer is voorzien van een inloofdouche met dubbele douchekop, ligbad, wastafel met meubel, toilet en handdoek-radiator. Via de overloop toegang naar nog drie slaapkamers en een tweede badkamer voorzien van inloofdouche, drie wastafels met meubel en handdoek-radiator. Een apart toilet en een royale bergkast onder de trap.

Tweede verdieping

Overloop, ruime vijfde slaapkamer met air-conditioning en toegang tot een derde badkamer voorzien van een douchecabine, toilet, wastafel en handdoek-radiator.

Bijzonderheden

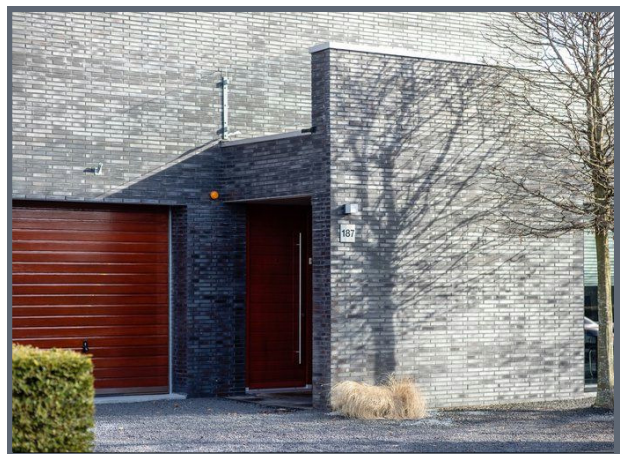
- Bouwjaar 2008
- Gebruiksoppervlakte wonen 279 m²
- Prachtig royaal perceel van 824 m² eigen grond
- Gehele begane grond vloer voorzien van fraaie tegels met vloerverwarming
- Verdiepingen geheel voorzien van hardhouten vloer
- Exterieur geschilderd 2018
- Geheel voorzien van dubbel glas
- CV Nefit Ecoliner met boiler
- Alle slaapkamers voorzien van horren
- Hoofdslaapkamer voorzien van zonnescherm
- Volledig geïsoleerd
- Terras onderheid
- Achtertuin grenst aan binnenwater
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein

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!

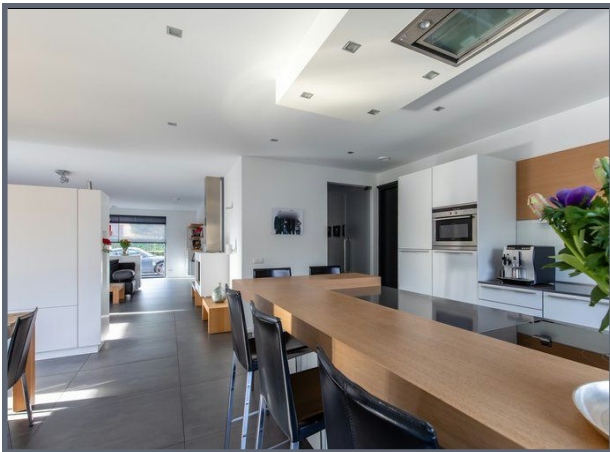
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 1.495.000,-- kosten koper

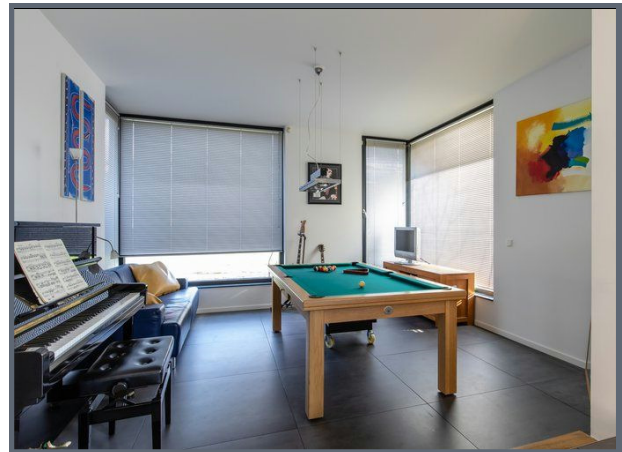
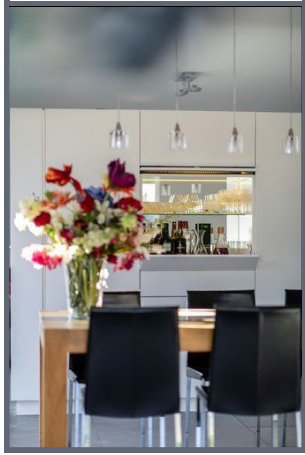
Foto's



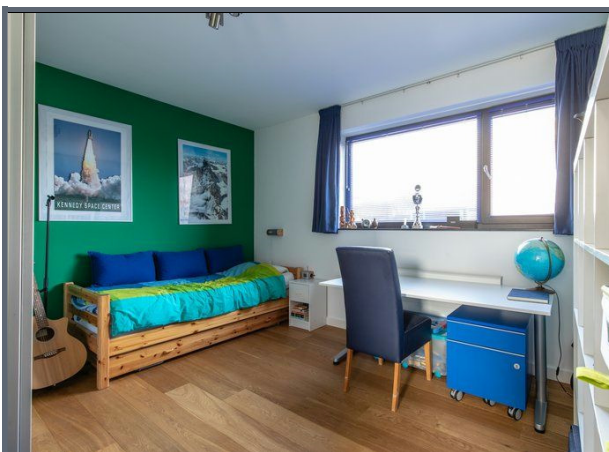
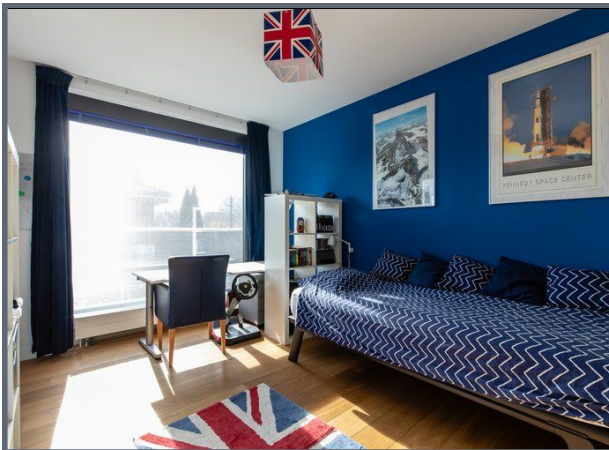
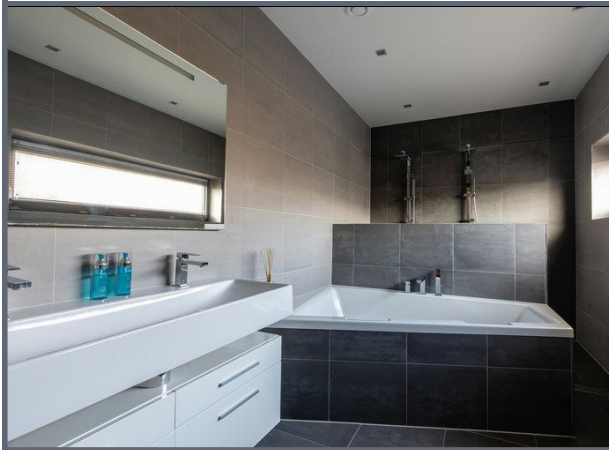
Foto's



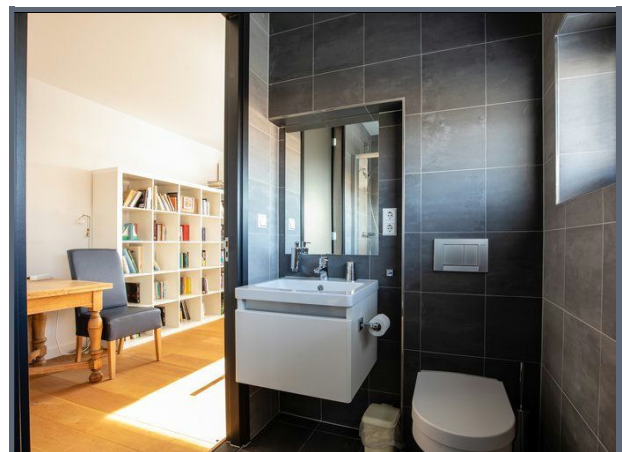
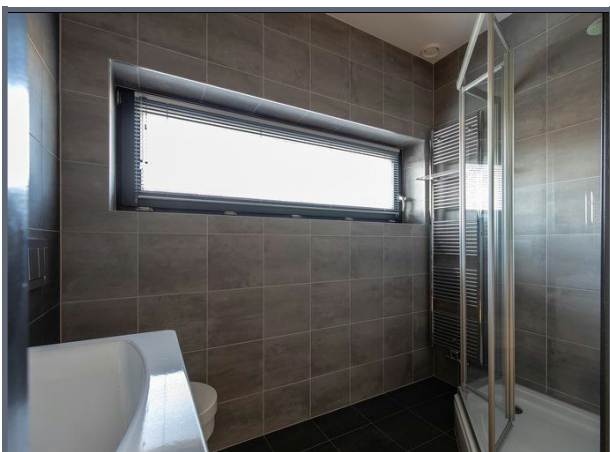
Foto's



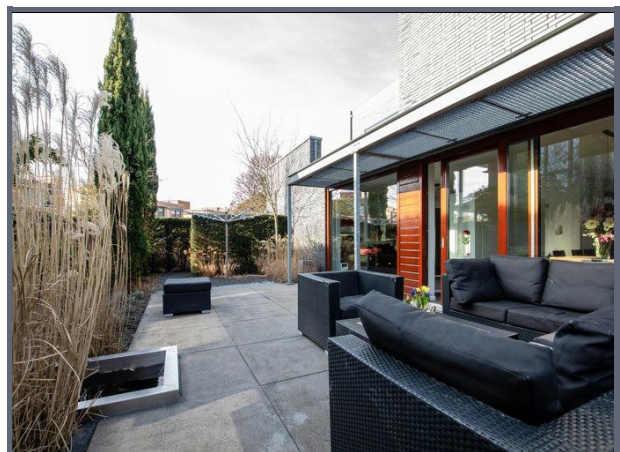
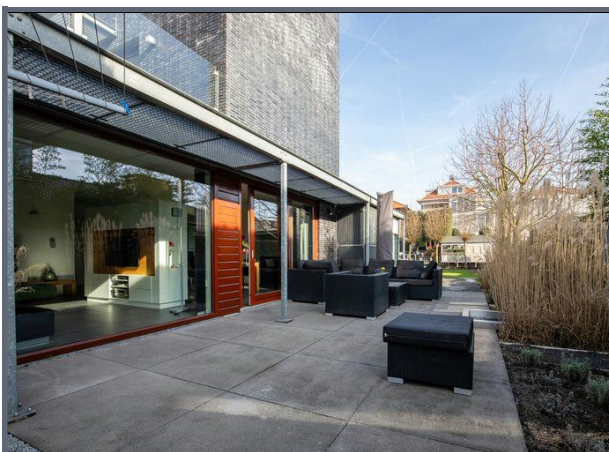
Foto's



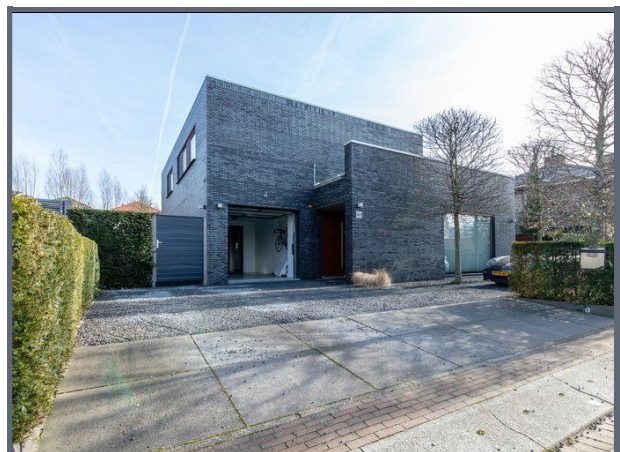
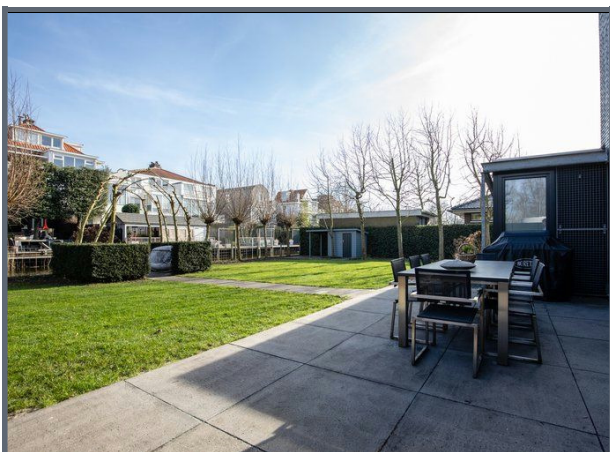
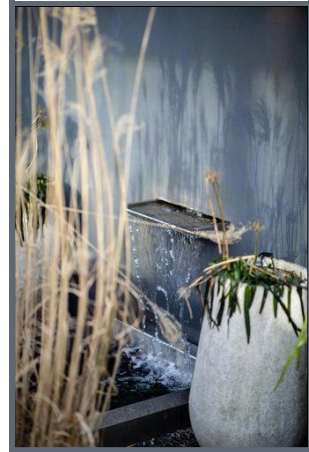
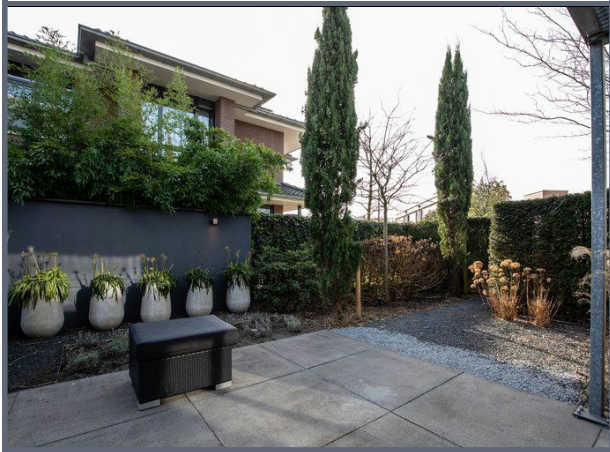
Foto's



Foto's



Foto's



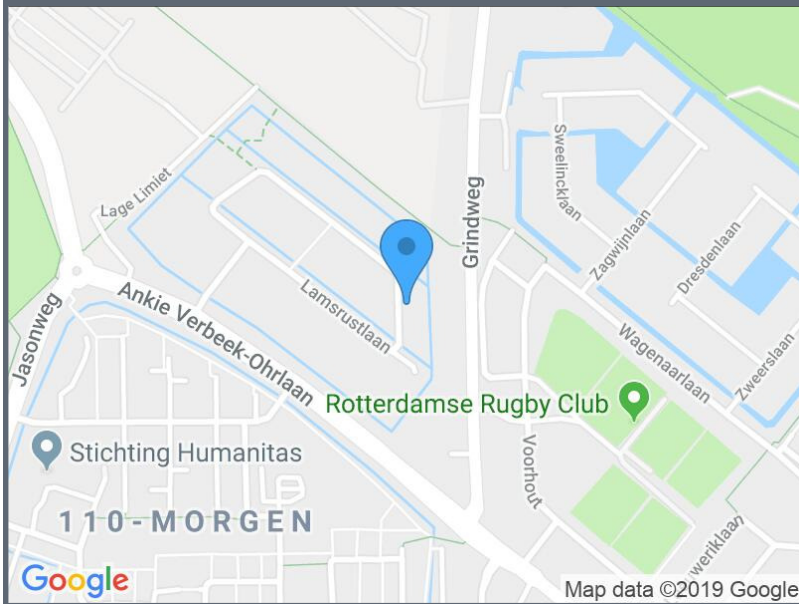
Foto's



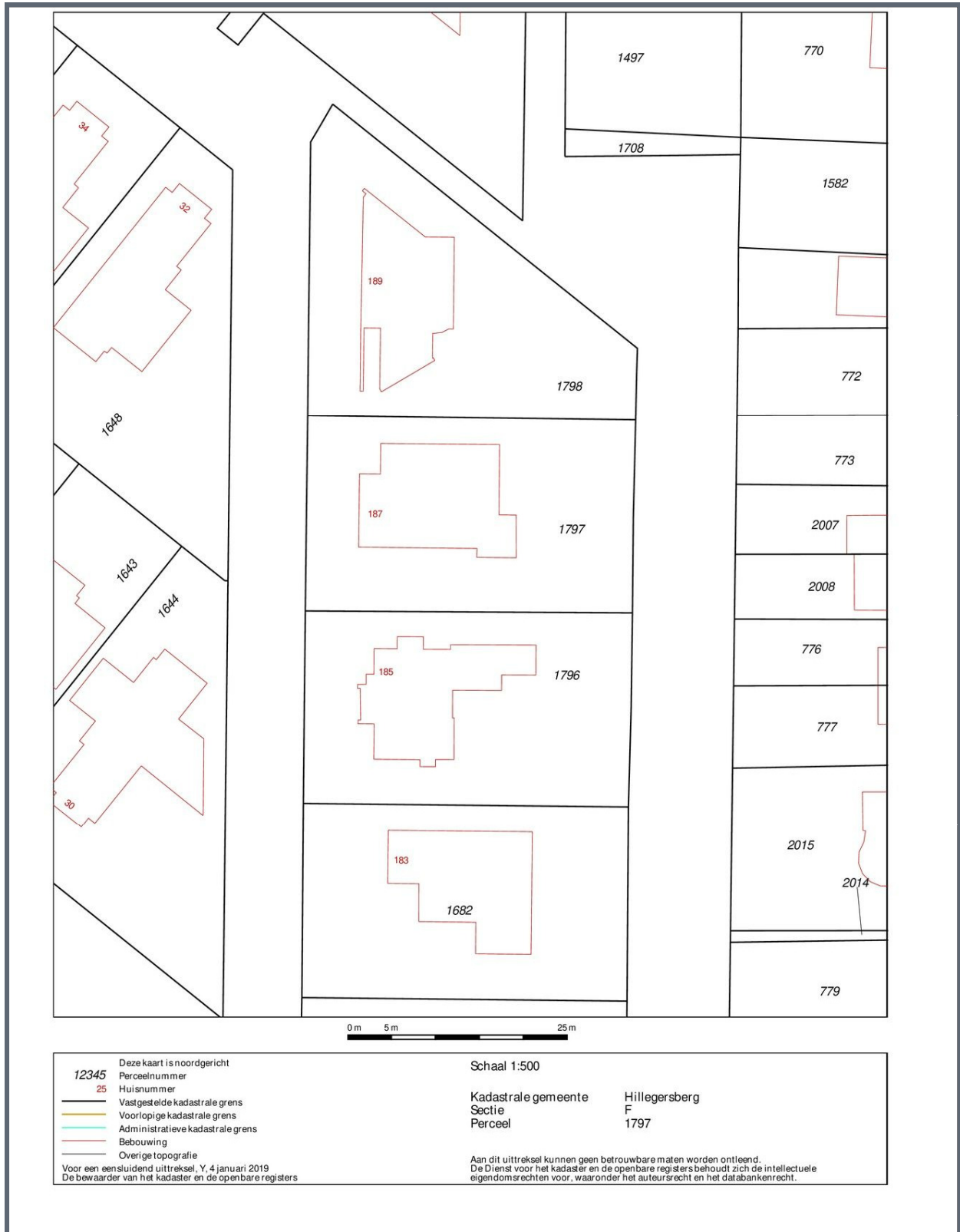
Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.495.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	: 1.056 m ³
Perceeloppervlakte	: 824 m ²
Woonoppervlakte	: 279 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Verwarming	: C.v.-ketel

Locatie



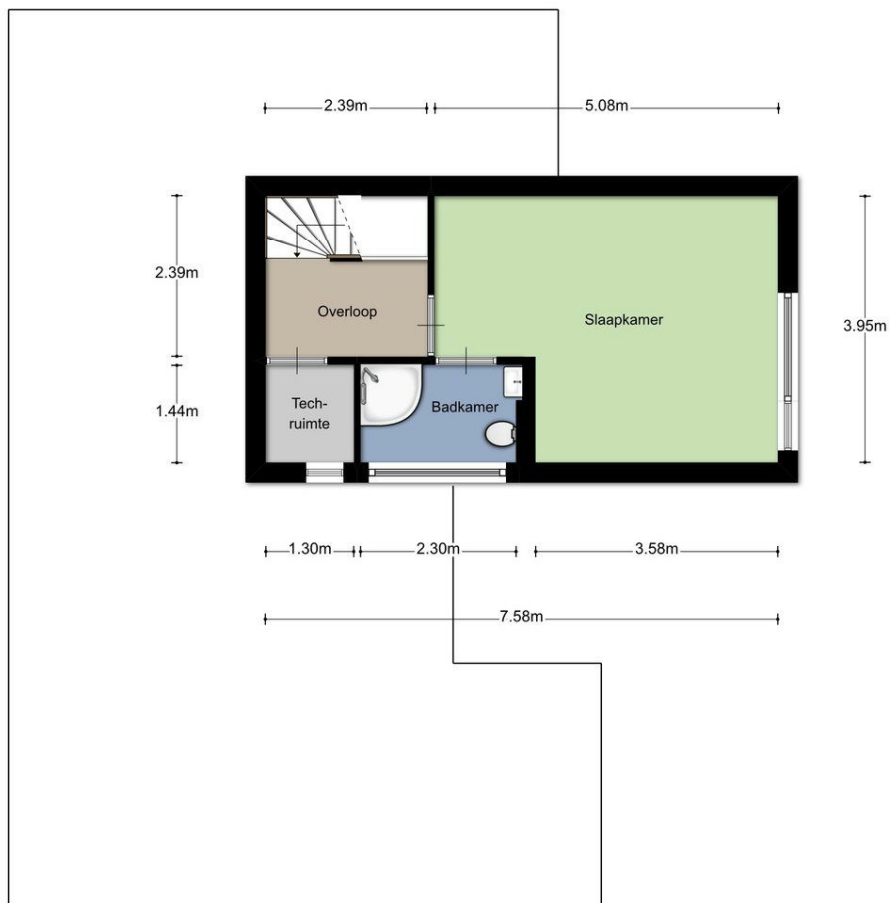
Kadastrale kaart







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 Lamsrustlaan 187,
Postcode/plaats 3054 VG Rotterdam
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Certificaatnummer 143995
Status Definitief

Datum meetopname 19-02-2019

Datum meetrapport 20-02-2019

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	279.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	21.30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2.70	M ²
Externe bergruimte	0.00	M ²
<hr/>		
Bruto vloeroppervlak woning	343.00	M ²
Bruto inhoud woning	1055.88	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, 20-02-2019

Bas van Beers

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

