



Borchsatelaan 71, 3055 ZG Rotterdam

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Borchsatelaan 71 te Rotterdam - Hillegersberg

Fantastisch gelegen charmante woning in een kindvriendelijke wijk met onder andere een lichte woonkamer met erker, vier slaapkamers, kelder en royale zolderverdieping.

De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas/HR glas, er is vloerisolatie onder de woonkamer en het dak is in 2023 geheel vernieuwd met 2 grote dakkapellen, deze dakkapellen zijn voorzien van isolatie.

De ligging van de woning is zeer gunstig ten opzichte van zowel de winkels aan de Bergse Dorpsstraat als de winkels aan het Van Beethovenplein (beiden op loopafstand). Ook de Bergse Plassen, het Bergse Bos en de Rotte zijn op loopafstand bereikbaar. Divers openbaar vervoer (tram lijn 4, bus 35) is nabij. Op korte fietsafstand is het NS-treinstation Noord en Randstad Rail (o.a. Meijersplein) en ook de uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar. Sportfaciliteiten (o.a. hockey, tennis, voetbal, cricket, zwemmen en honkbal) zijn in de nabije omgeving gelegen. Er zijn vele scholen (zowel kinderdagverblijven, basisonderwijs, voortgezet onderwijs alsook een internationale school) op loop- en/of korte fietsafstand.

Begane grond:

entree, gang, een toilet en toegang tot (provisie)kelder.

De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en dubbele deuren naar de achtertuin.

De open keuken is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

In de presentatie zijn een Artist Impression en plattegrond toegevoegd met een gewijzigde indeling van woonkamer/ keuken. In dit voorstel zijn een leefkeuken en een bijkeuken gerealiseerd.

Kelder:

De kelder is gelegen onder de gang met een hoogte van ca. 1.90m en biedt extra opbergruimte.

1e verdieping:

overloop. Slaapkamer I aan de voorzijde met erker. Slaapkamer II aan de achterzijde met trapkast en grote vaste kast. De moderne badkamer (2021) is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en handdoekenradiator.

Er is een separate wasruimte met wasmachine-/droger, 2e toilet en spoelbak.

Zolderverdieping:

Slaapkamer III; de zolder is in 2023 voorzien van 2 grote dakkapellen. Hiermee is een ruime slaapverdieping gecreëerd met veel daglicht. Daarnaast is er een kastenwand met veel opbergruimte en de opstelplaats voor de cv-ketel.

Slaapkamer IV (thans in gebruik als werkkamer) is toegankelijk via slaapkamer III en heeft een kleine dakkapel.

Tuin:

Ruime voortuin (ca. 6m x 5m) op het Zuidwesten met houten schuurtje. De achtertuin ligt op het Noordoosten.

Bijzonderheden:

Er zal een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen worden vanwege het bouwjaar.

Tot 1998 was de woning onderdeel van een bakkerij, die is gesplitst in 4 appartementsrechten. Er is geen actieve VVE, alleen een inschrijving van de VVE in de Kamer van Koophandel.

Energie label: E

De woning is geheel voorzien van dubbel glas/HR glas, vloerisolatie en dakisolatie. Met het plaatsen van

een nieuwe cv- ketel is het energielabel eventueel eenvoudig en fors te verbeteren.

Oplevering: in overleg.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 400 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m ²
Soort appartement	: Beneden + Bovenwoning
Bouwjaar	: 1928
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Voortuin 30 m ²
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: AWB (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Borchsatelaan 71
3055 ZG ROTTERDAM



Foto's



Foto's



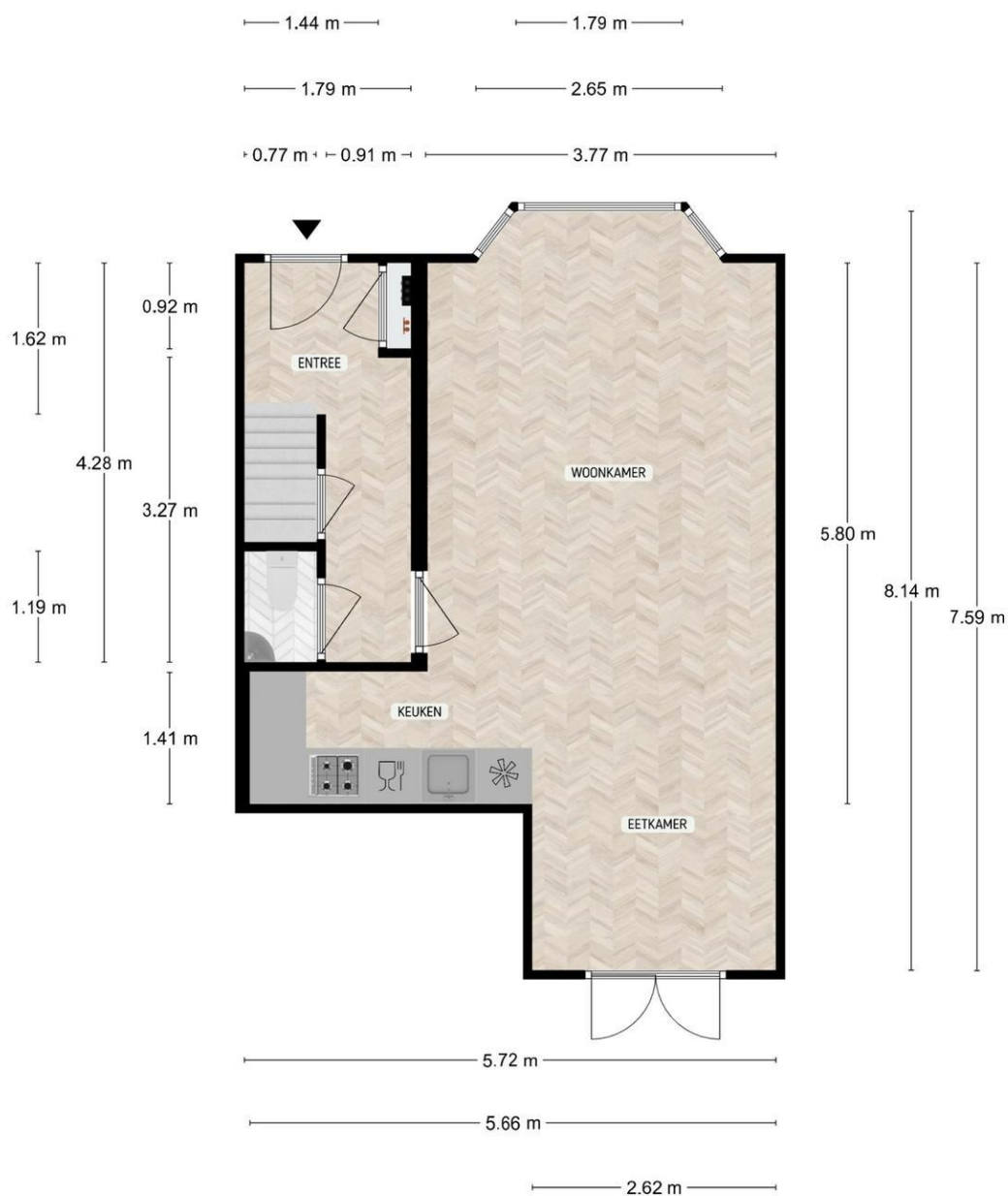
Foto's



Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM

TUSSENWONING 39.06 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 271 CM

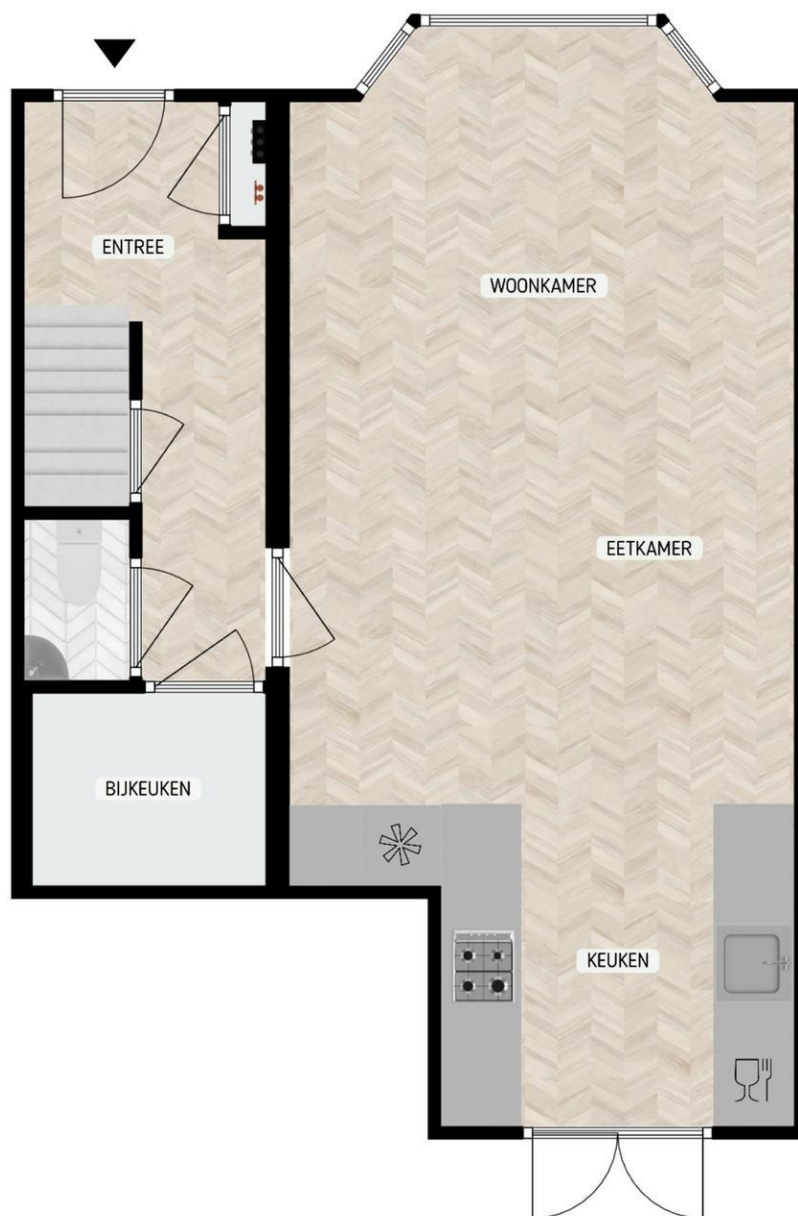


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM

OPTIE

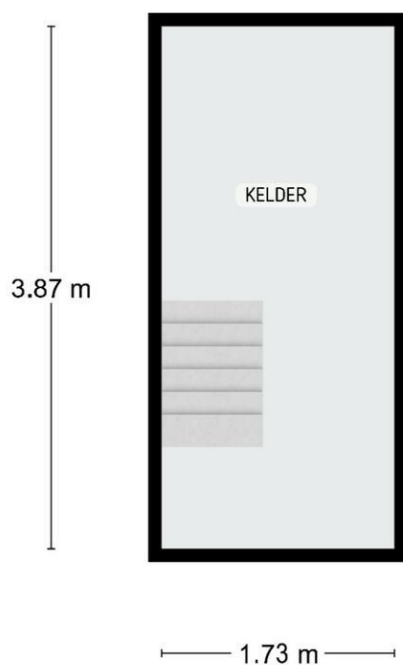


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM

KELDER 6.69 M2
HOOGTE 188 CM

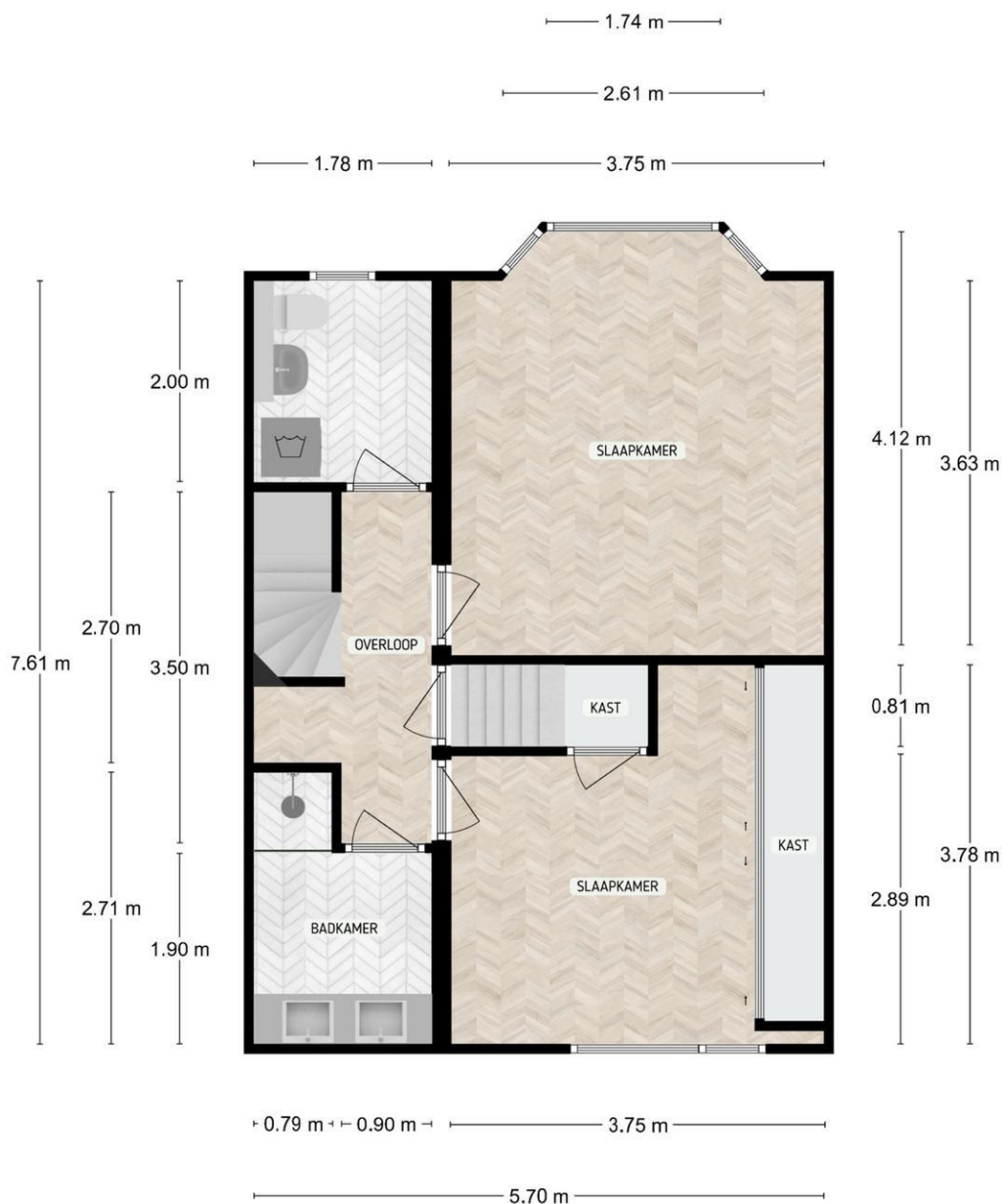


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM

TUSSENWONING 44.43 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 253 CM

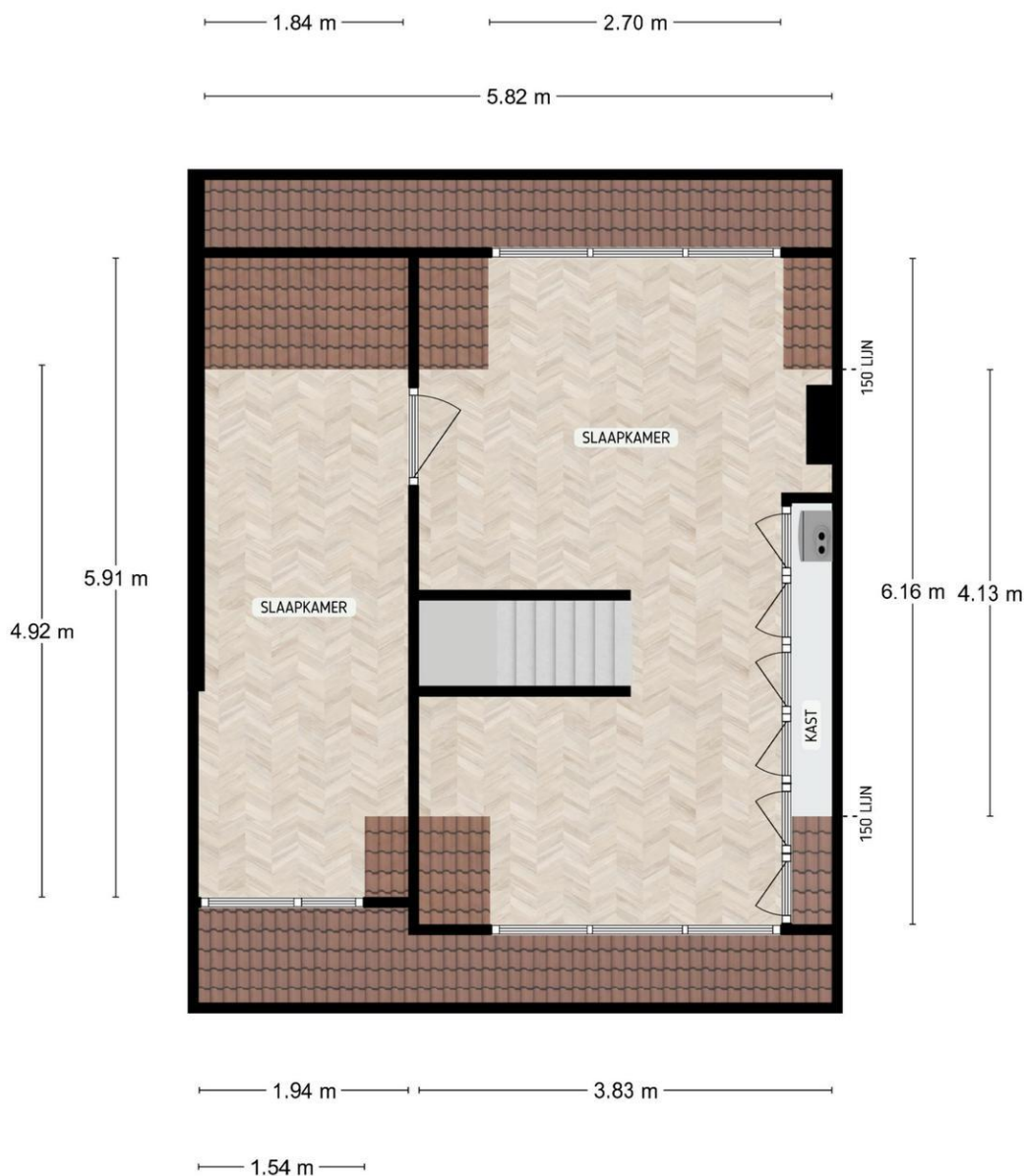


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM

TUSSENWONING 30.72 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 277 CM

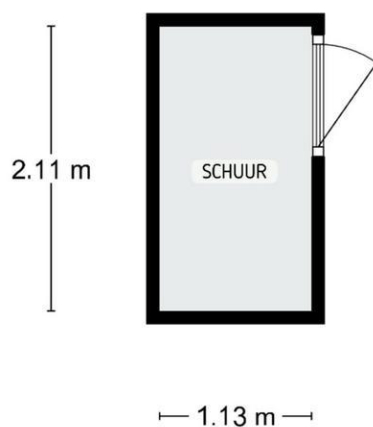


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM

SCHUUR 2.38 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BORCHSATELAAN 71, ROTTERDAM
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Ons kantoor

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

Het team

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de ecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden en Lara Michels het team.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.