



**Bergse Linker Rottekade 253
3056 LH Rotterdam**

Vraagprijs € 1.130.000,- k.k.

Bergse Linker Rottekade 253 te Rotterdam - Hillegersberg

Vrijstaand wonen op een perfecte locatie aan de Rotte, een betere combinatie bestaat niet. Deze charmante woning uit 1925 verkeert geheel in een goede en fraaie staat van onderhoud.

De woning is medio 2015 door de huidige eigenaren compleet verbouwd. Hierdoor is een prachtige woning gerealiseerd, die is voorzien van alle hedendaagse gemakken en comfort. Door het verwijderen van een gedeelte van de begane grond vloer is een prachtige vide gerealiseerd, die de verbinding is tussen de woonkamer op de begane grond en de leefkeuken in het souterrain. De hoge pui in de achtergevel accentueert vervolgens de fraaie hoogte van de leefkeuken en biedt de royale toegang tot de achtertuin.

Indeling:

Begane grond:

entree, vestibule met meterkast en garderobe. Gang met vaste kast, trap naar 1e verdieping en modern toilet.

De woonkamer biedt aan de voorzijde, door de iets hogere ligging, een prachtig vrij uitzicht over de Rotte. De houtkachel in de woonkamer wordt regelmatig gebruikt door de huidige eigenaren. Aan de achterzijde, bij de vide, is een fraaie stalen trap, die toegang geeft tot de leefkeuken in het souterrain.

Souterrain:

de vide met een hoogte van circa 4,80 meter is een prachtige verbinding tussen de woonkamer en de leefkeuken. De leefkeuken is voorzien van een kastenwand en een groot kookeiland met barretje. De moderne stijlvolle keuken is onder andere voorzien van een 5pits gasfornuis, oven, combi-oven, vaatwasser, koelkast en stenen aanrechtblad.

Naast de keuken is een separate bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine/ droger. Deze bijkeuken is tevens ideaal voor extra berging van huishoudelijke artikelen. Het gehele souterrain is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming en ter hoogte van het kookeiland zijn de originele charmante houten balken in het plafond behouden gebleven.

1e verdieping:

centrale overloop met separaat 2e modern toilet en toegang tot de vliering middels vlizotrap. Deze vliering biedt praktische extra bergruimte.

De ruime en moderne badkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een ligbad, dubbele wastafel en 2 douches in 1 grote inloopdouche. De badkamer beschikt daarnaast over mechanische ventilatie en vloerverwarming.

Op de verdieping zijn 3 slaapkamers. Alle slaapkamers genieten van zeer veel natuurlijke lichtinval en een prachtig vrij uitzicht, doordat alle slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen.

Tuin:

de achtertuin is gelegen op het zonnige Zuiden. Aan de achterzijde grenst de tuin aan de boezem en een uitwatergebied/ groenstrook. Hierdoor geniet de woning niet alleen van een prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde over de Rotte, maar dus ook aan de achterzijde over het groen.

Aan de rechterzijde van de woning is een pad dat direct toegang tot het bijgebouw en/of de achtertuin biedt.

De voortuin is zeer charmant ingericht en biedt ook een heerlijke plek om te genieten van de Rotte en de zon.

Daarnaast behoort bij de woning ook een steiger in de Rotte. De jaarlijkse bijdrage hiervoor is circa € 250,-. De perceel behorende bij de woning bedraagt circa 230 m², waarvan 170 m² in eigendom.

Bijgebouw:

in de achtertuin staat een ruim bijgebouw. De voorzijde is ingericht als berging. Ideaal voor de fietsen, omdat deze vanaf de zijtuin direct toegankelijk is.

De achterzijde is ingericht als thuis werkplek dan wel logeerkamer. Deze ruimte wordt elektrisch verwarmd en is een perfecte plek om rustig - omringd door het groen - te werken.

Energie label B

Oplevering: in overleg.

De gehele woning is voorzien van HR dubbel glas, het dak en de vloer zijn geïsoleerd en op het dak liggen 12 zonnepanelen.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden. De vermelde woonoppervlakte is inclusief de bijkeuken in de woning.

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 verleend aan deze woninginformatie.

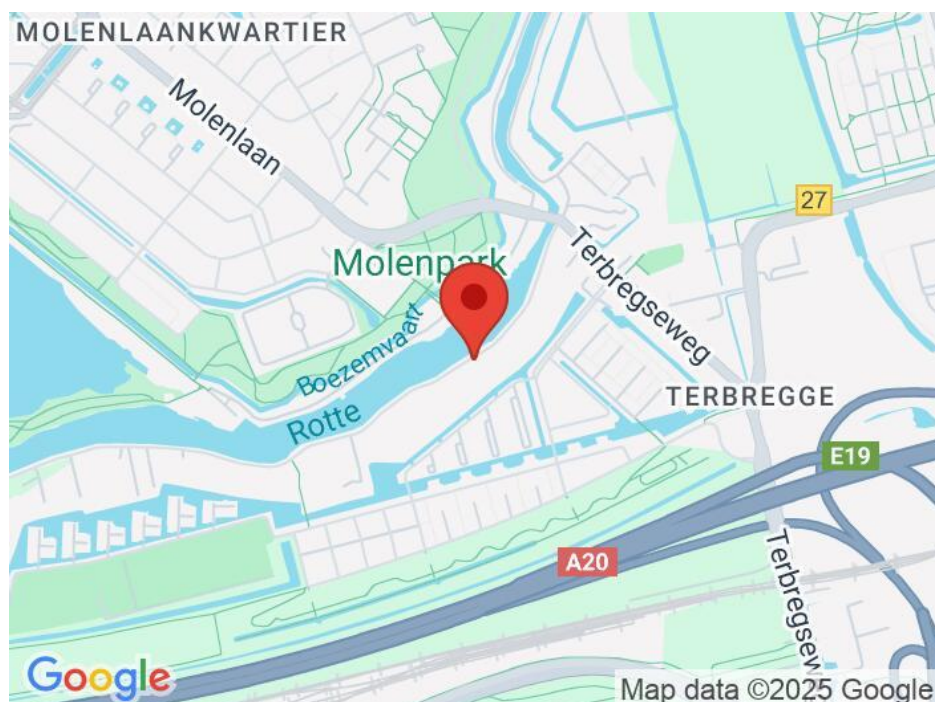
Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

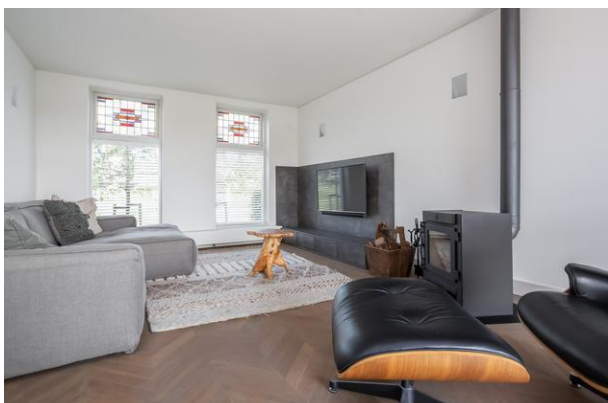
Vraagprijs	: € 1.130.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 460 m ³
Perceel oppervlakte	: 254 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 142 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

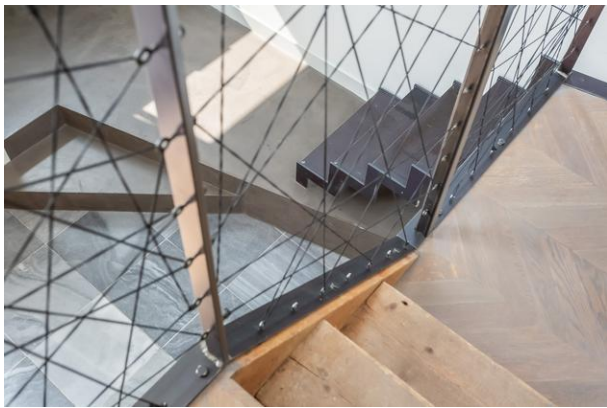
Bergse Linker Rottekade 253
3056 LH ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

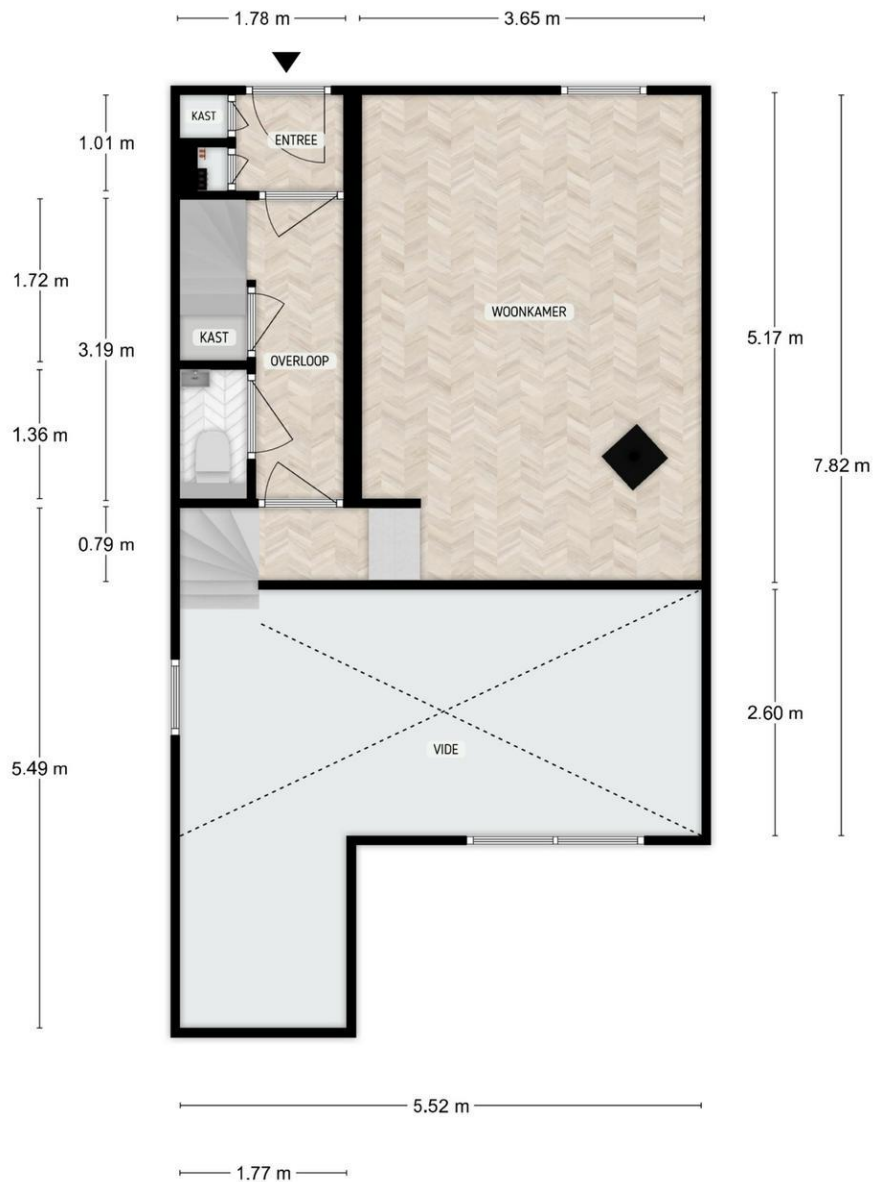


Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM

VRIJSTAANDE WONING 28.25 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 235/283 CM

0.71 m | 0.94 m

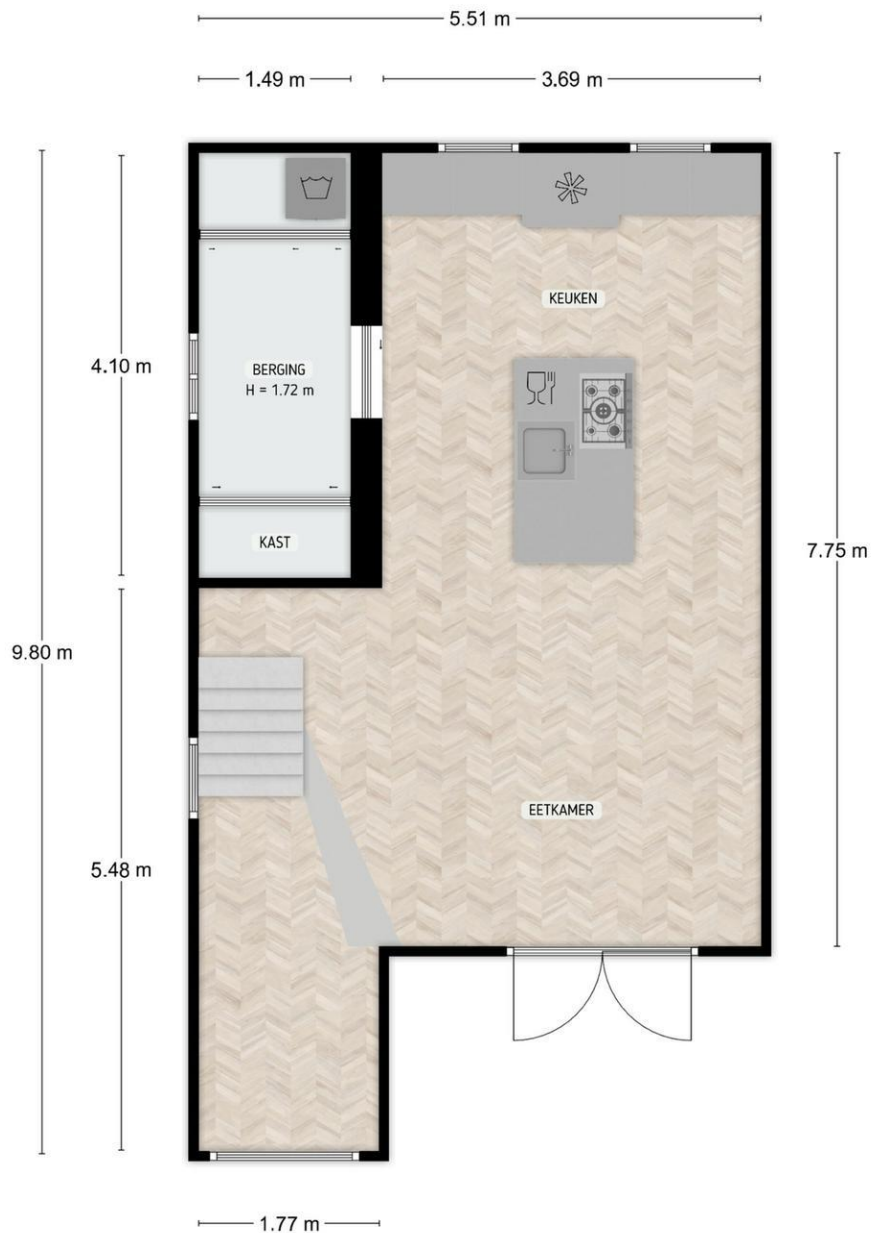


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM

VRIJSTAANDE WONING 40.22 M2
SOUTERRAIN
HOOGTE 172/479 CM

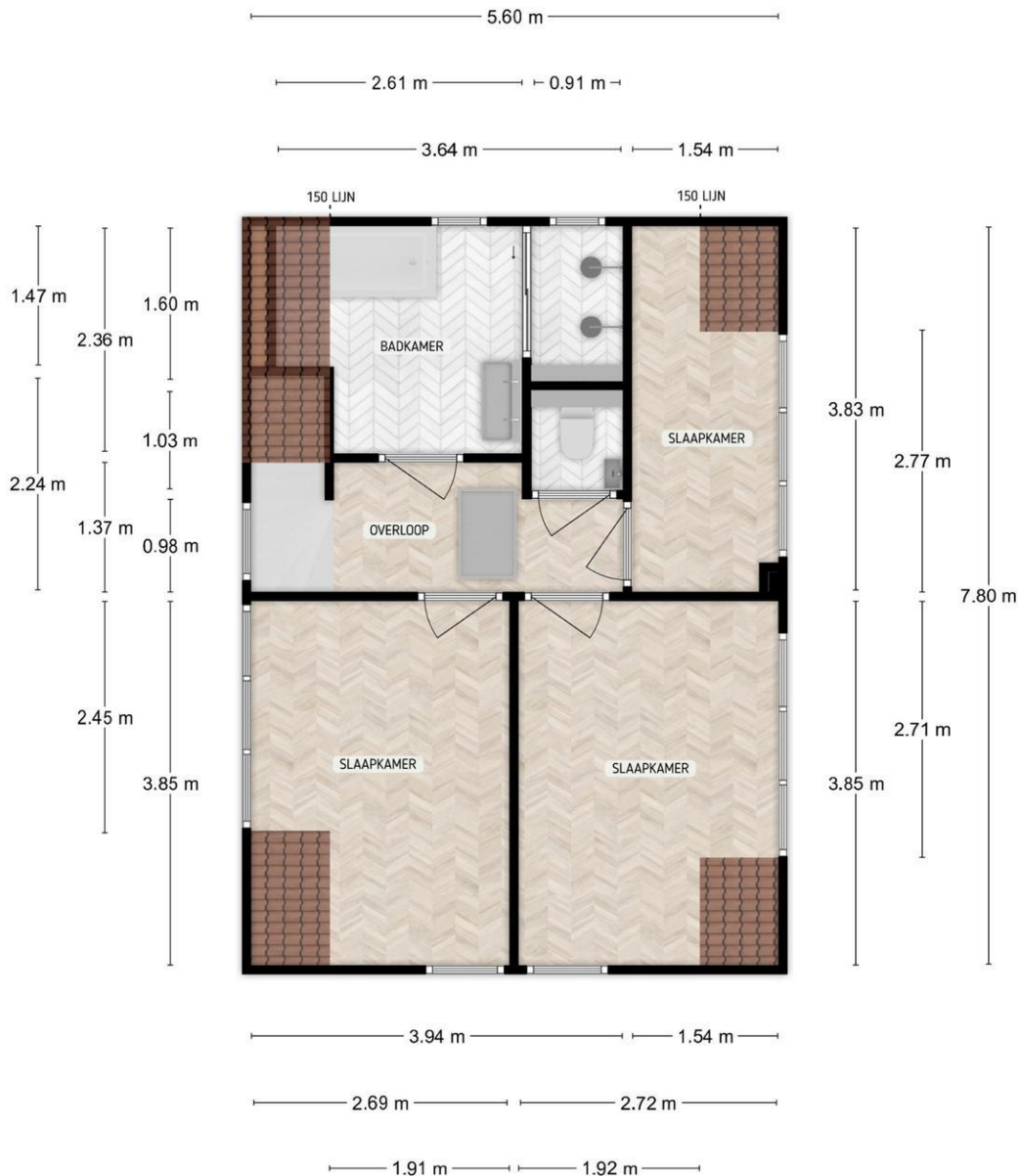


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM

VRIJSTAANDE WONING 38.24 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 237 CM

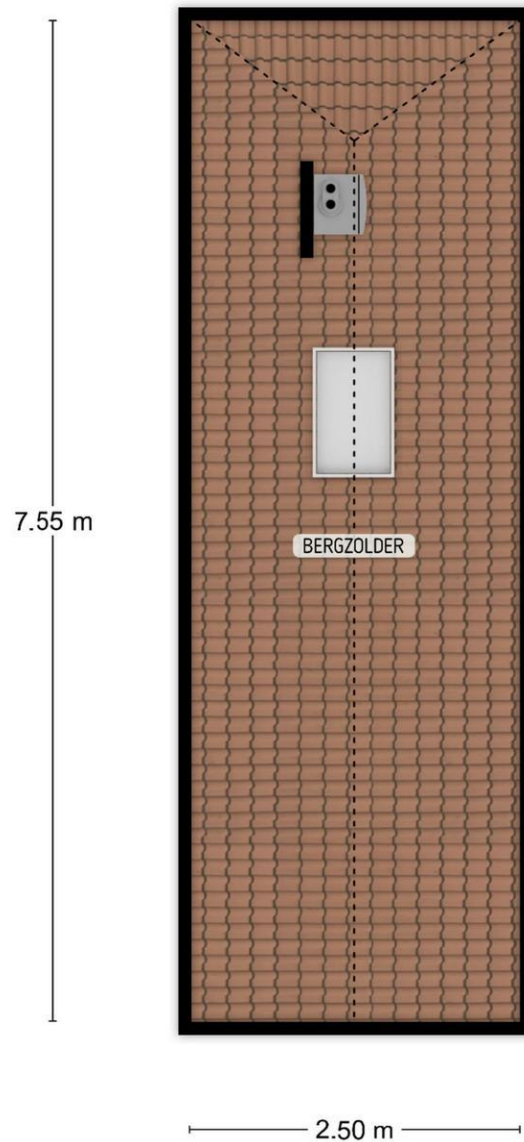


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELENDEIN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM

BERGZOLDER
HOOGTE 150 CM

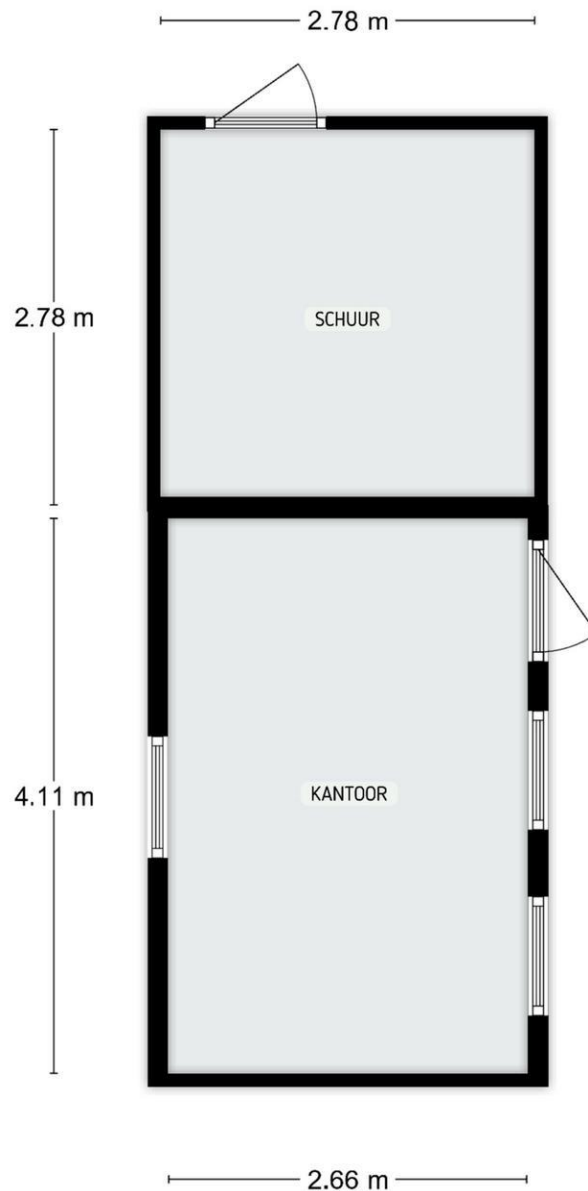


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM

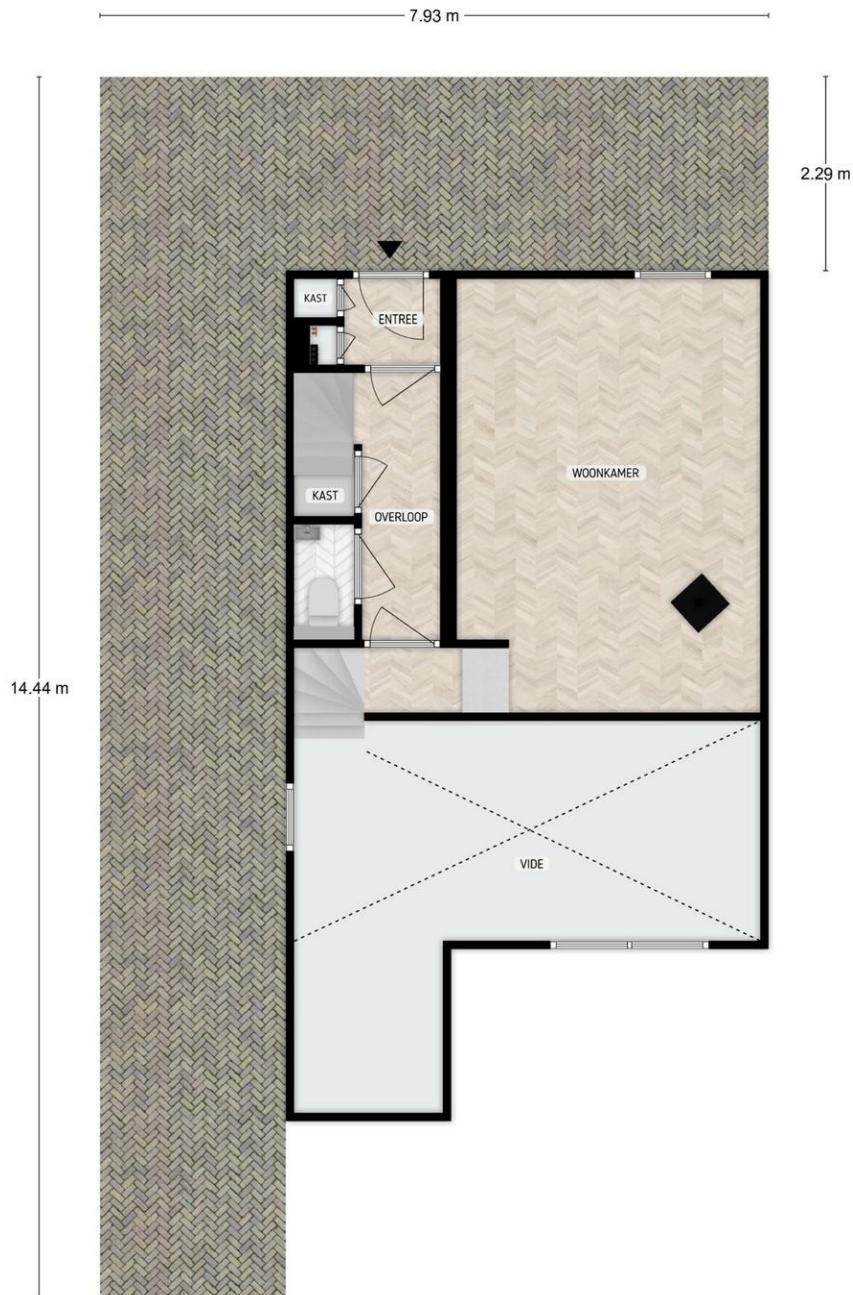
SCHUUR/KANTOOR 18.65 M2



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

Plattegrond

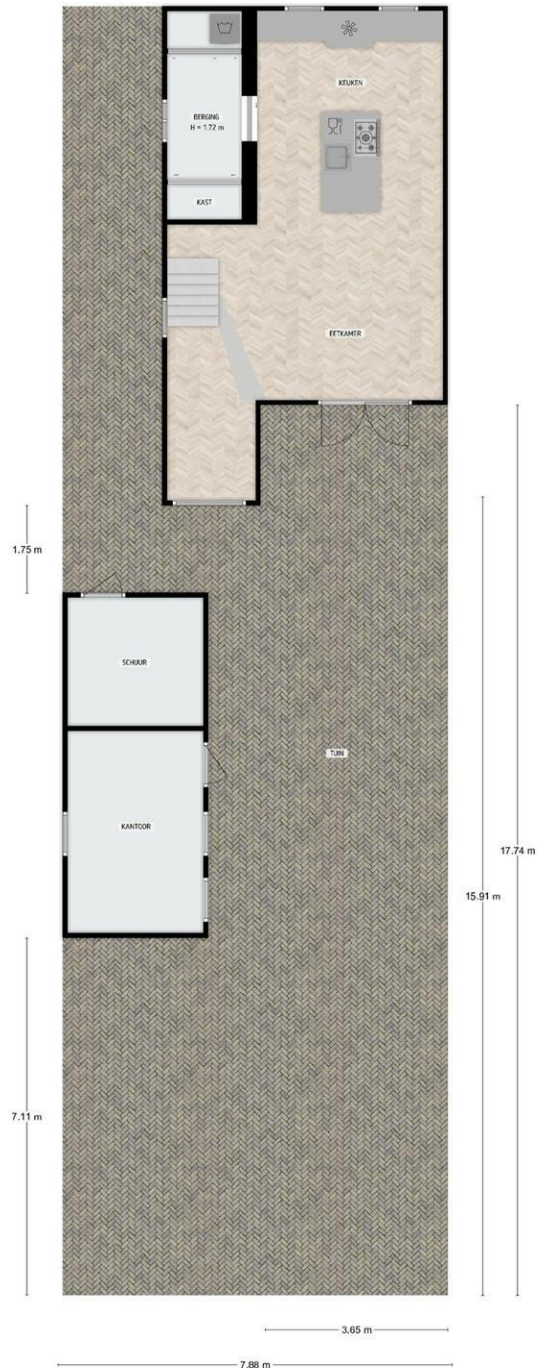
BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM
BEGANE GROND PERCEELOVERZICHT



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

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 253, ROTTERDAM
SOUTERRAIN PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELENDEEN.
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.