



**Von Weberlaan 24, 3055 HX Rotterdam**

**Vraagprijs € 750.000,- k.k.**

## **Von Weberlaan 24 te Rotterdam - Hillegersberg**

Moderne, compleet verbouwde, royale eengezinswoning met een zonnige achtertuin op het Oosten. De woning verkeert in totaal moderne staat van onderhoud en inrichting. De volgende werkzaamheden zijn onder andere de afgelopen jaren uitgevoerd:

- woonkamer aan de achterzijde uitgebouwd;
- nieuwe fraaie ruime (woon)keuken;
- de gehele begane grond is voorzien van een betonvloer met vloerverwarming;
- 2 nieuwe moderne badkamers;
- geheel dubbel glas met op zolder 2 royale dakkapellen;
- de gehele woning is aan voor- en achterzijde voorzien van zonwering;
- alle wanden & plafonds glad gestuukt.

De woning ligt nabij het winkelgebied aan het Van Beethovenplein. De recreatiegebieden van de Bergse Plassen, de Rotte en het Lage Bergse Bos zijn allemaal op loop-/fietsafstand. Het centrum van Rotterdam is met de fiets binnen ca. 20 minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn allerlei sportverenigingen waaronder hockey, voetbal, cricket, rugby, tennis en honkbal. Ook de winkels rondom de Bergse Dorpsstraat met diverse gezellige horecavoorzieningen zijn op loopafstand. Diverse scholen, zowel basis, middelbaar als internationaal, zijn allemaal in de wijk vertegenwoordigd. De randweg rondom Rotterdam en het vliegveld Rotterdam The Hague Airport zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Op ca. 5 minuten loopafstand liggen de haltes van tramlijn 4 en buslijn 35. Er is ruim voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de straat.

Indeling:

Begane grond:

entree, ruime vestibule, gang met trap naar 1e verdieping, trapkast met de meterkast en bergkast met de opstelling van de cv. ketel (= 2019).

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd beschikt zowel aan voor- als achterzijde over grote raampartijen waarmee de gehele begane grond geniet van zeer veel natuurlijke lichtinval.

De royale en moderne (leef)keuken (uit 2023) in L-opstelling met extra eiland. De keuken is voorzien van keramische kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, 2 ovens, Quooker en stenen aanrechtblad.

De gehele begane grond is constructief van beton met vloerverwarming met daarbovenop een laminaatvloer. Zowel aan de voorzijde- als achterzijde hangen elektrisch bedienbare zonneschermen.

1e verdieping:

centrale overloop.

Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers waarvan 1 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde, beide met toegang tot het balkon.

De moderne badkamer (uit 2023) is aan de voorzijde gelegen met ligbad met douchegelegenheid, 2e toilet en wastafel.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Zowel aan de voorzijde- als achterzijde hangen elektrisch bedienbare zonneschermen.

**Zolder:**

centrale overloop met aan de voorzijde de aansluitingen voor wasmachine/ droger en extra praktische vaste kasten.

Op deze overloop hangt een airco unit. Deze airco kan de gehele zolderverdieping koelen en/ of (extra) verwarmen.

Aan de achterzijde is de 2e badkamer. Deze badkamer is voorzien van een (inloop)douche en wastafel met veel bergruimte.

De vierde en vijfde slaapkamer liggen aan voor- en achterzijde en zijn beide nagenoeg even groot.

Zowel aan de voor- als achterzijde staan grote dakkapellen waardoor de gehele verdieping zeer royaal en zeer licht is. Beide dakkapellen zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens en horren. Deze hele verdieping is in 2018 compleet gerenoveerd.

**Tuinen:**

De voortuin is onderhoudsvrij ingericht met hoge groene heggen waardoor de tuin veel privacy en geen inkijk biedt. In de voortuin is eventueel ruim voldoende plek voor de stalling van fietsen.

De achtertuin is keurig aangelegd met houten schuur en achterom. Door de gunstige ligging biedt de achtertuin vanaf de ochtend al een plekje in de zon. De woonkamer is aan de achterzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

**Energie label C.**

De gehele woning is voorzien van dubbel glas, de begane grondvloer is geïsoleerd alsmede het dak.

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 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

<b>Vraagprijs</b>	: € 750.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 457 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 173 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 134 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1960
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 64 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	: C
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit (Gas gestookte combiketel uit 2019, eigendom)

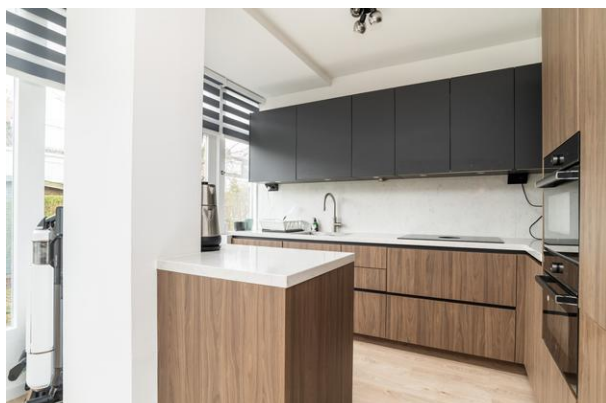
## Locatie

Von Weberlaan 24  
3055 HX ROTTERDAM





## Foto's



**Foto's**





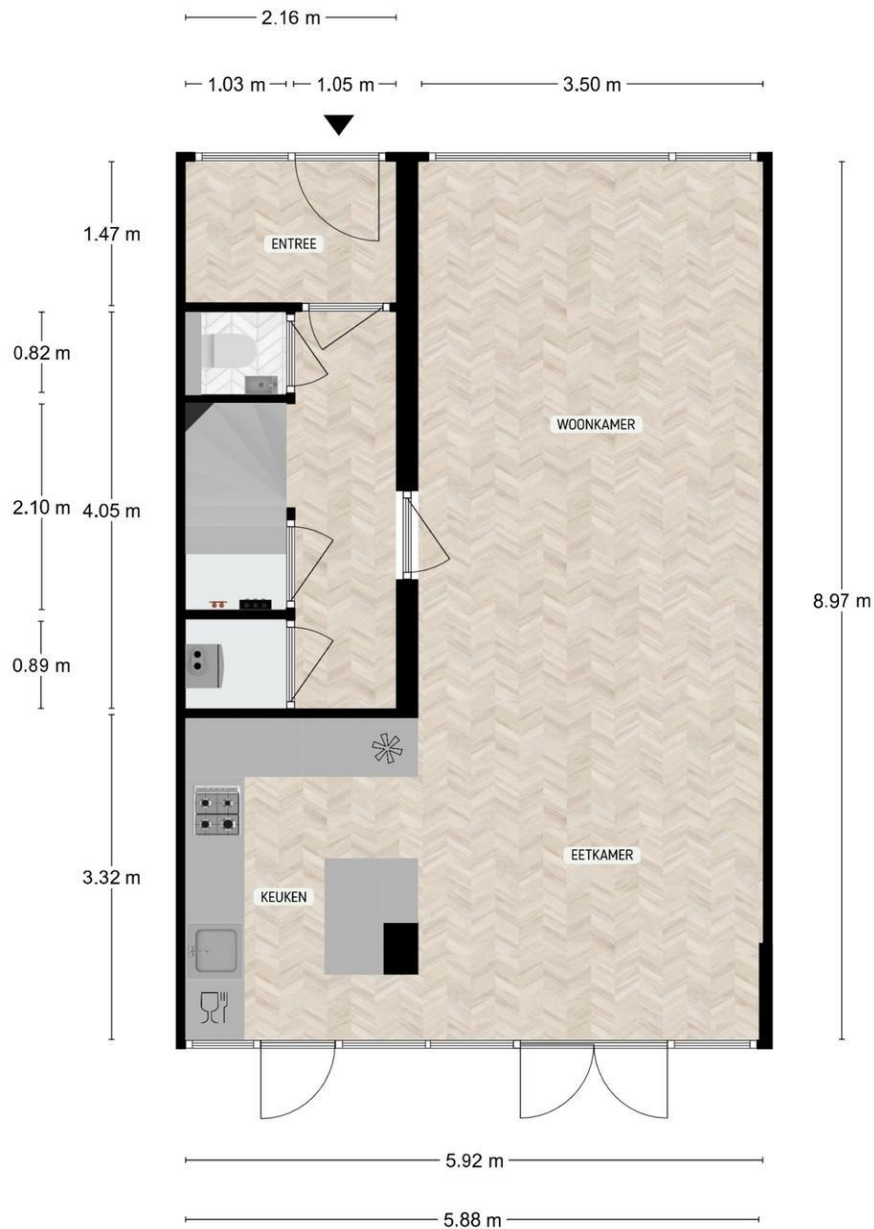
## Foto's



## Plattegrond

### VON WEBERLAAN 24, ROTTERDAM

TUSSENWONING 53.10 M2  
BEGANE GROND  
HOOGTE 262 CM



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



## Plattegrond

### VON WEBERLAAN 24, ROTTERDAM

TUSSENWONING 47.08 M<sup>2</sup>  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 241 CM

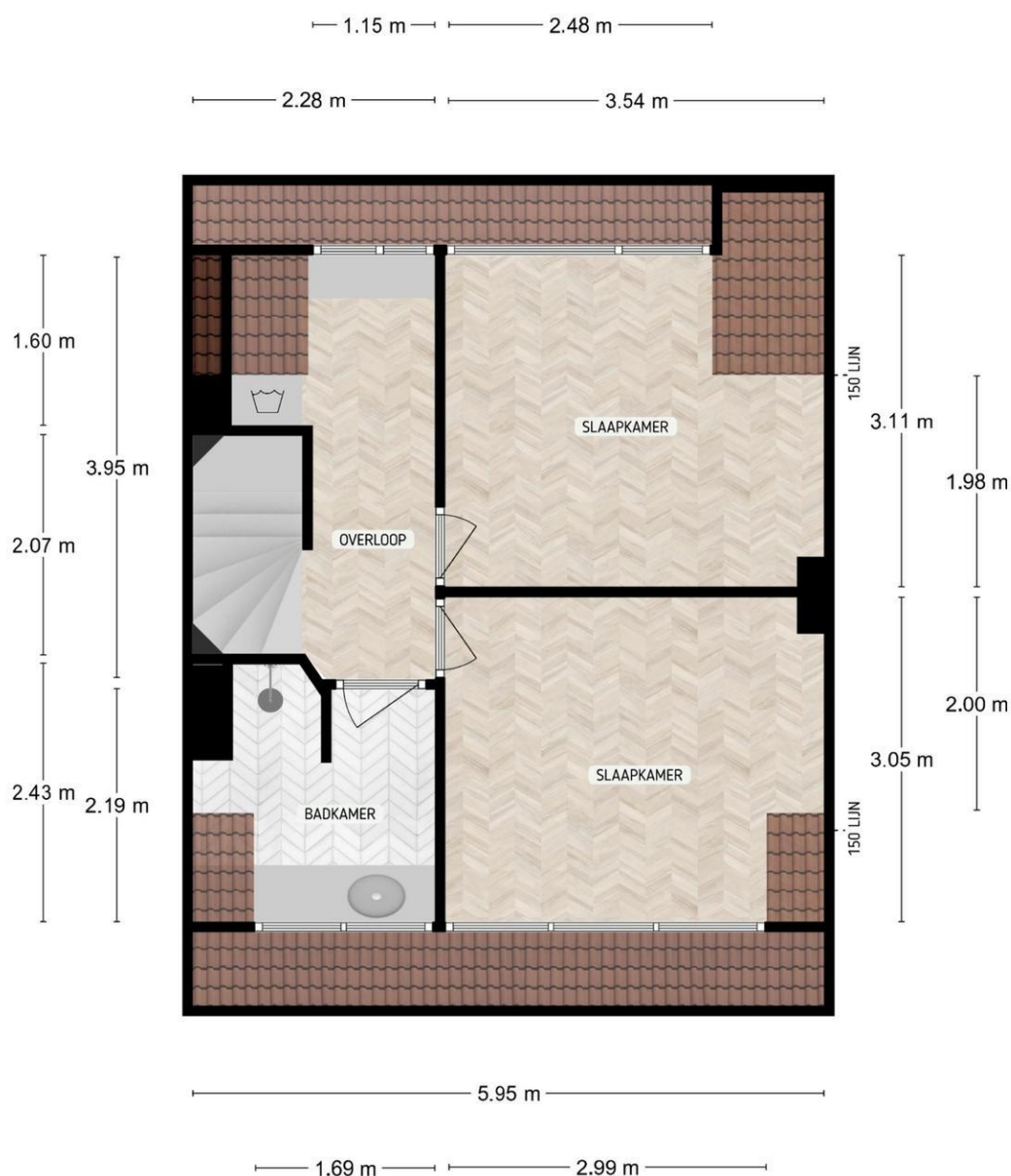


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### VON WEBERLAAN 24, ROTTERDAM

TUSSENWONING 33.58 M2  
TWEDE VERDIEPING  
HOOGTE 323 CM

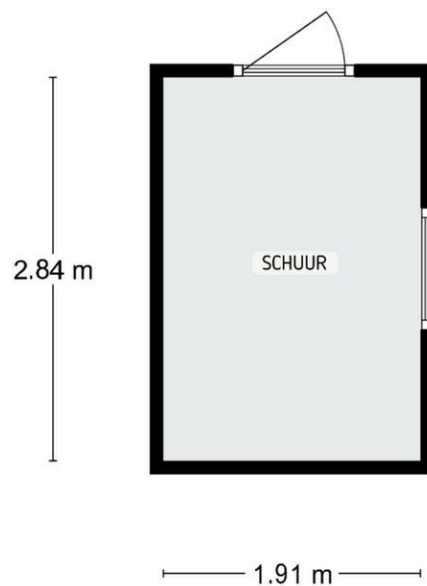


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**VON WEBERLAAN 24, ROTTERDAM**

SCHUUR 5.42 M2



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



## Plattegrond



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