



Heijbergstraat 9, 3055 PP Rotterdam

Vraagprijs € 975.000,- k.k.

Heijbergstraat 9 te Rotterdam - Hillegersberg

Unieke kans! Volledig gemoderniseerde hoekwoning met zonnige tuin en hoogwaardige afwerking op zeer geliefde locatie in Hillegersberg. Deze fraaie woning, gelegen in een rustige en charmante straat, biedt de goede balans tussen instapklare woning en een groene woonomgeving.

Het huis biedt een instapklare woning op een toplocatie. Met 4 ruime slaapkamers, 2 luxe badkamers, een royaal uitgebouwde begane grond met zeer fraaie leefkeuken. De zolderverdieping is ingericht als één grote luxe "loftverdieping".

Het perceel van ruim 250 m2 met de hoekligging zorgt voor maximale lichtinval en privacy. De woning is in 2019 en 2023 grondig gerenoveerd, waarbij mooie materialen zijn gebruikt en de renovaties zorgvuldig zijn uitgevoerd.

De volgende verbeteringen zijn onder andere gerealiseerd:

- de woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte en een naadloze verbinding tussen binnen en buiten;
- de luxueuze woonkeuken is voorzien van een kookeiland, moderne inbouwapparatuur en een stijlvolle uitstraling;
- twee moderne badkamers, die comfort en luxe bieden met eigentijdse afwerkingen;
- de moderne zolderloft is slim verbouwd tot een lichte en ruime slaapkamer met een ensuite badkamer en fraaie inbouwkasten.

De gemoedelijke en kindvriendelijke buurt biedt alle benodigde faciliteiten voor een (jong) gezin. Aan het einde van de straat bevinden zich de Heijbergschool, het Molenpark en de rivier De Rotte met een aansluiting op de Bergse Plassen. Ook de winkels aan het Van Beethovenplein en de Bergse Dorpsstraat zijn op loopafstand. Diverse scholen zowel basis, middelbare als de Internationale school bevinden zich in de nabije omgeving. De (doodlopende) straat is zeer rustig en is hierdoor veilig en kindvriendelijk.

Het centrum van Rotterdam is op de fiets binnen 20 minuten bereikbaar. Middels tramlijn 4 zijn onder andere Station Noord en het Centraal Station eenvoudig bereikbaar. Allerlei verschillende soorten sportverenigingen, zoals honkbal, rugby, voetbal, hockey en tennis, zijn allen op korte fietsafstand gelegen.

De garage (= nummer 27) op het naastgelegen pleintje is eventueel separaat in combinatie met de woning te koop. De brede (= 3,40 meter) garage biedt de mogelijkheid om een extra bergverlating onder het puntdak te realiseren.

Begane grond:

entree met voormalige vestibule, hal met vergroot modern toilet met vloerverwarming en fontein en toegang tot de kelder.

De sfeervolle woonkamer heeft een fraaie houten vloer in visgraatmotief, een open haard en een erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de woonkamer fors uitgebouwd, deze uitbouw is voorzien van vloerverwarming en glazen pui met dubbele deuren naar de achtertuin.

De luxe woonkeuken is uitgerust met een Siemens koelkast, vriezer, oven, vaatwasser (2025) en Quooker kraan (2024), met een kookeiland voorzien van een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en werkbladen van composiet.

Kelder:

de kelder met een hoogte van ca. 1.80 m ligt onder de gang en deels de keuken. Hier is de opstelplaats voor de c.v. ketel (2019) en de vernieuwde meterkast en extra bergverlating.

1e verdieping:

centrale overloop met toegang tot alle slaapkamers.

Slaapkamer I aan de voorzijde met ingebouwde kastenwand.

Slaapkamer II aan de achterzijde met ingebouwde kastenwand en toegang tot het balkon.

Slaapkamer III aan de achterzijde, voorzien van wasmachineaansluiting.

De eerste badkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft vloerverwarming, een inloopdouche, een wastafel, tweede toilet en de aansluitingen voor wasmachine- en droger.

Zolderverdieping:

Royale zolderloft met dakkapellen (2019) aan beide zijden.

De "master bedroom" (= slaapkamer IV) is voorzien van airconditioning, ingebouwde kastenwand en verzonken tv-meubel. De ensuite badkamer beschikt over vloerverwarming, een zeer royale inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een derde toilet.

Tuin:

De voor- zij- en achtertuin met drie terrassen biedt de hele dag een plek in de zon dankzij de hoekligging.

Door deze hoekligging biedt de tuin daarnaast ook privacy.

Energielabel: D

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

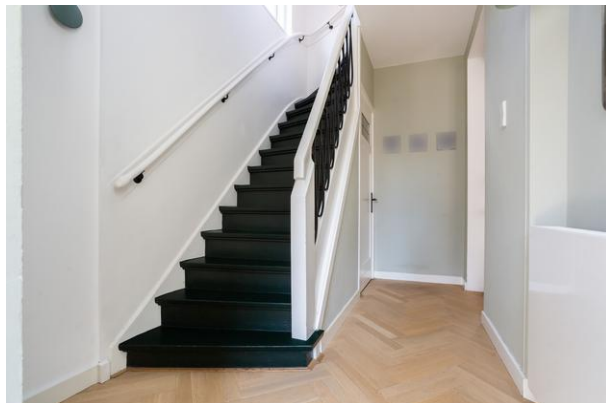
Vraagprijs	: € 975.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 489 m ³
Perceel oppervlakte	: 252 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 139 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1954
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 64 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 20 m ² (605 bij 335 cm)
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Heijbergstraat 9
3055 PP ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



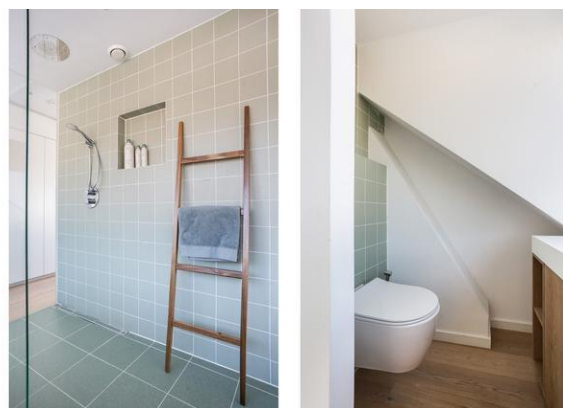
Foto's



Foto's



Foto's



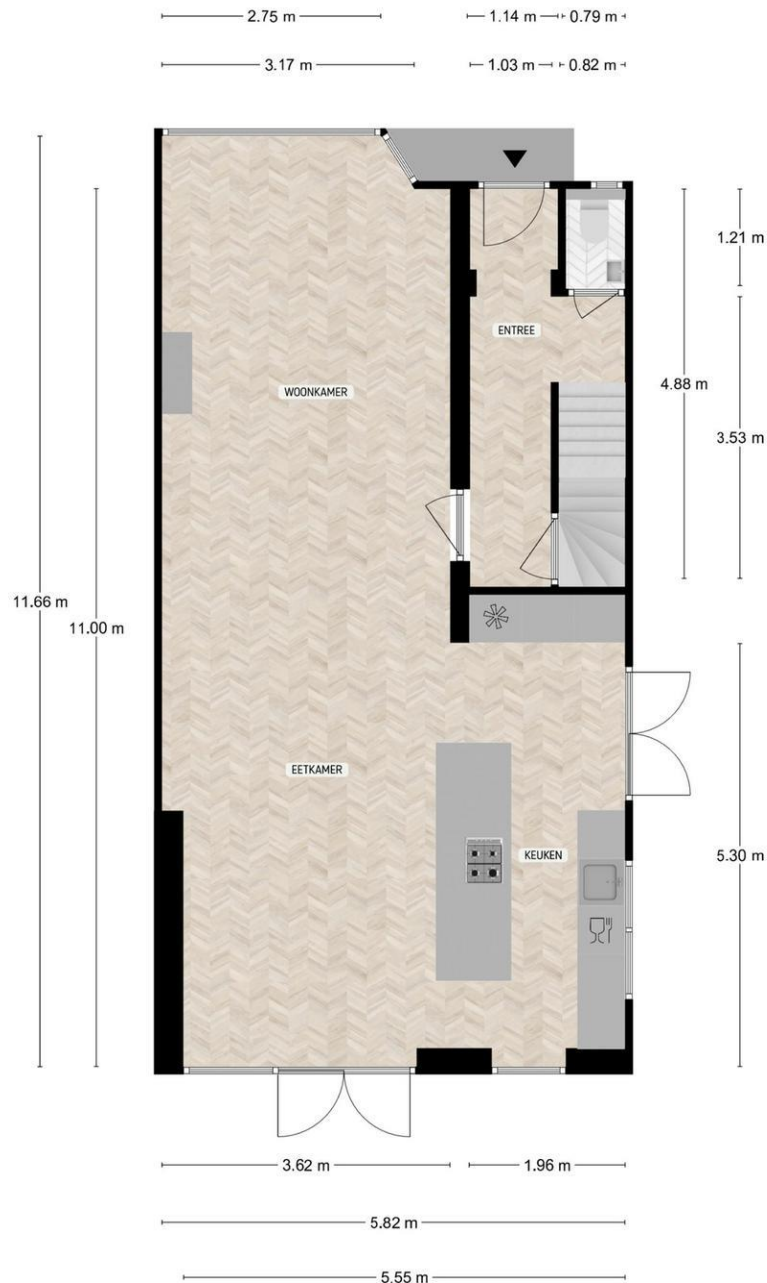
Foto's



Plattegrond

HEIJBERGSTRAAT 9, ROTTERDAM

TUSSENWONING 65.10 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 267 CM

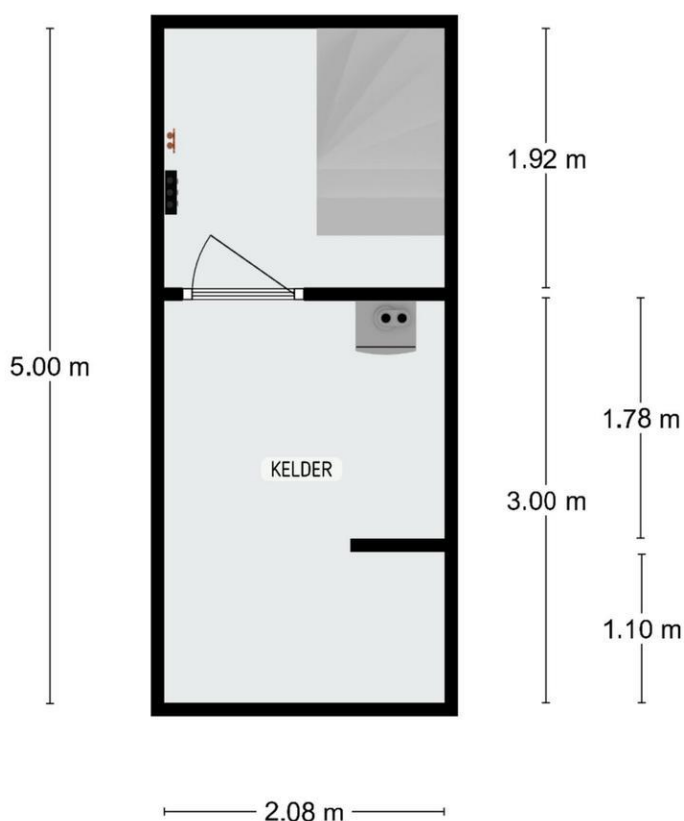


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

HEIJBERGSTRAAT 9, ROTTERDAM

KELDER 10.40 M2
HOOGTE 179 CM



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

Plattegrond

HEIJBERGSTRAAT 9, ROTTERDAM

TUSSENWONING 44.38 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 238 CM

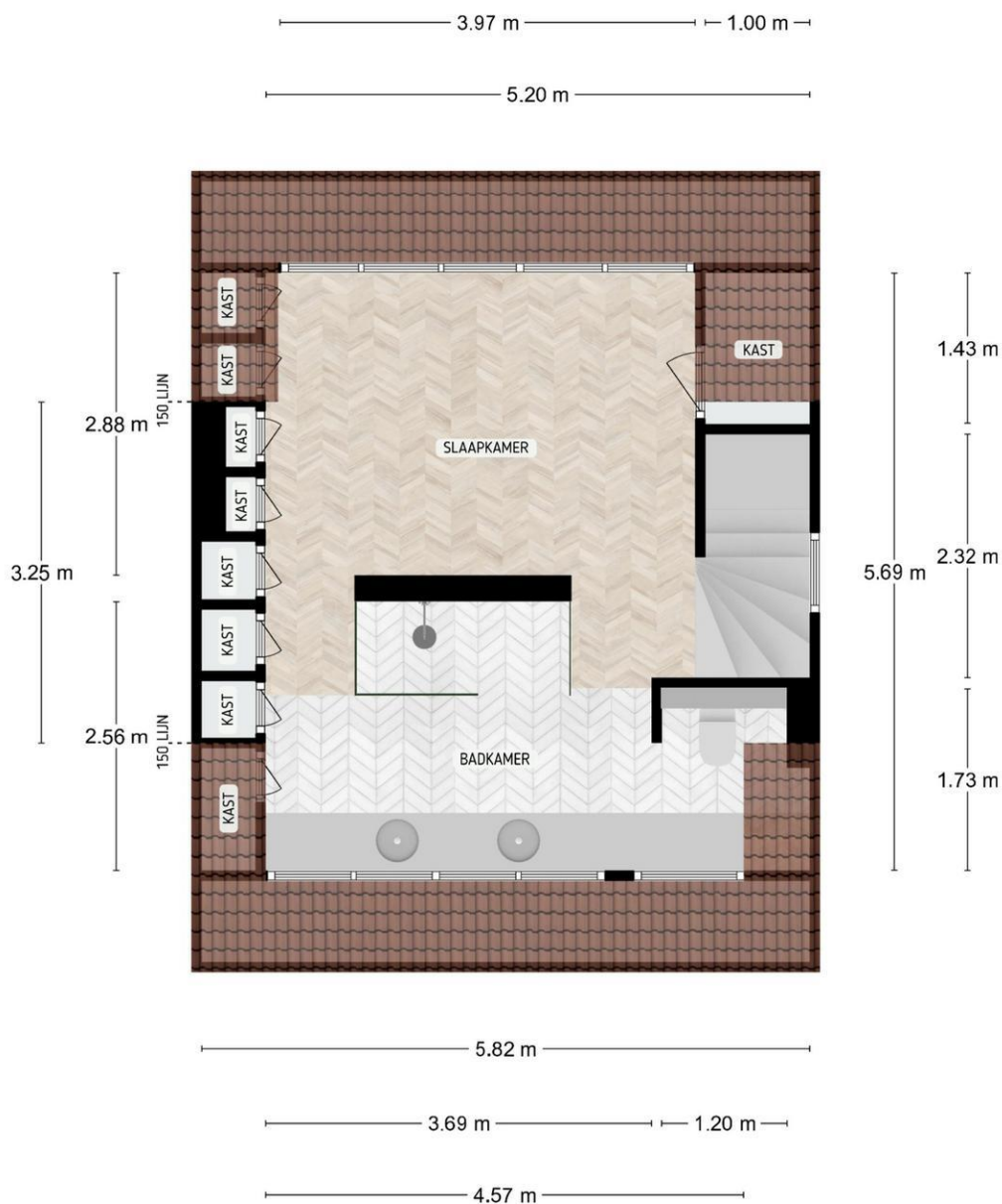


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

HEIJBERGSTRAAT 9, ROTTERDAM

TUSSENWONING 29.32 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 233 CM

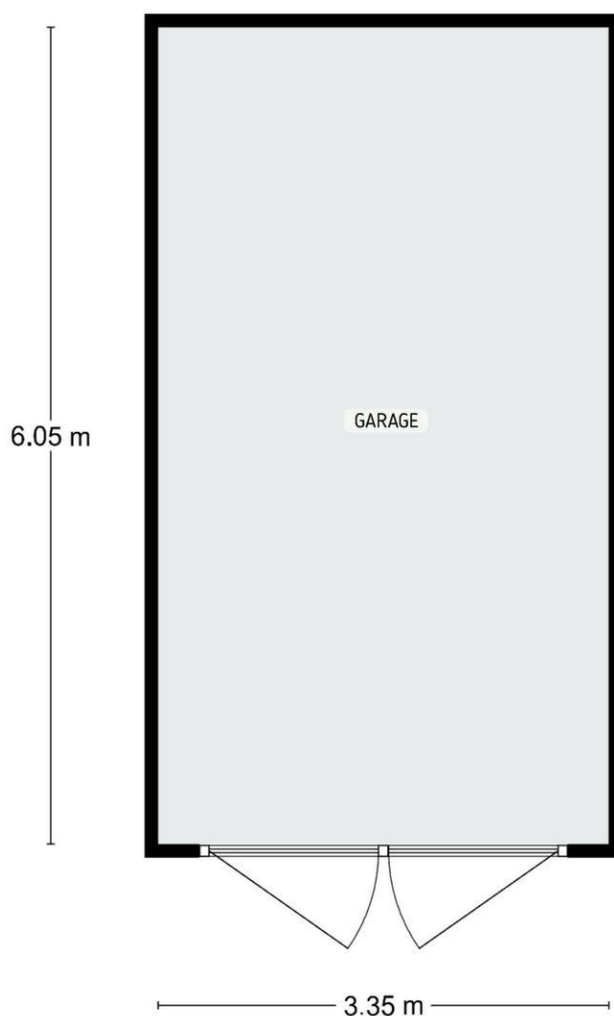


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

HEIJBERGSTRAAT 9, ROTTERDAM

GARAGE 20.26 M2

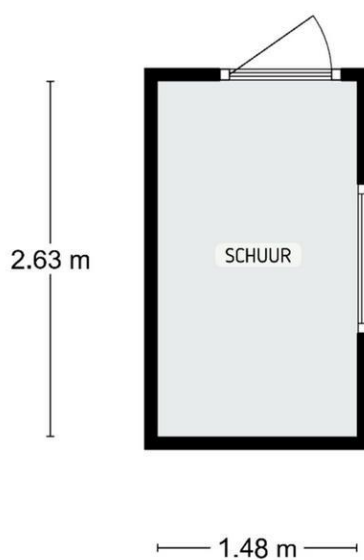


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

HEIJBERGSTRAAT 9, ROTTERDAM

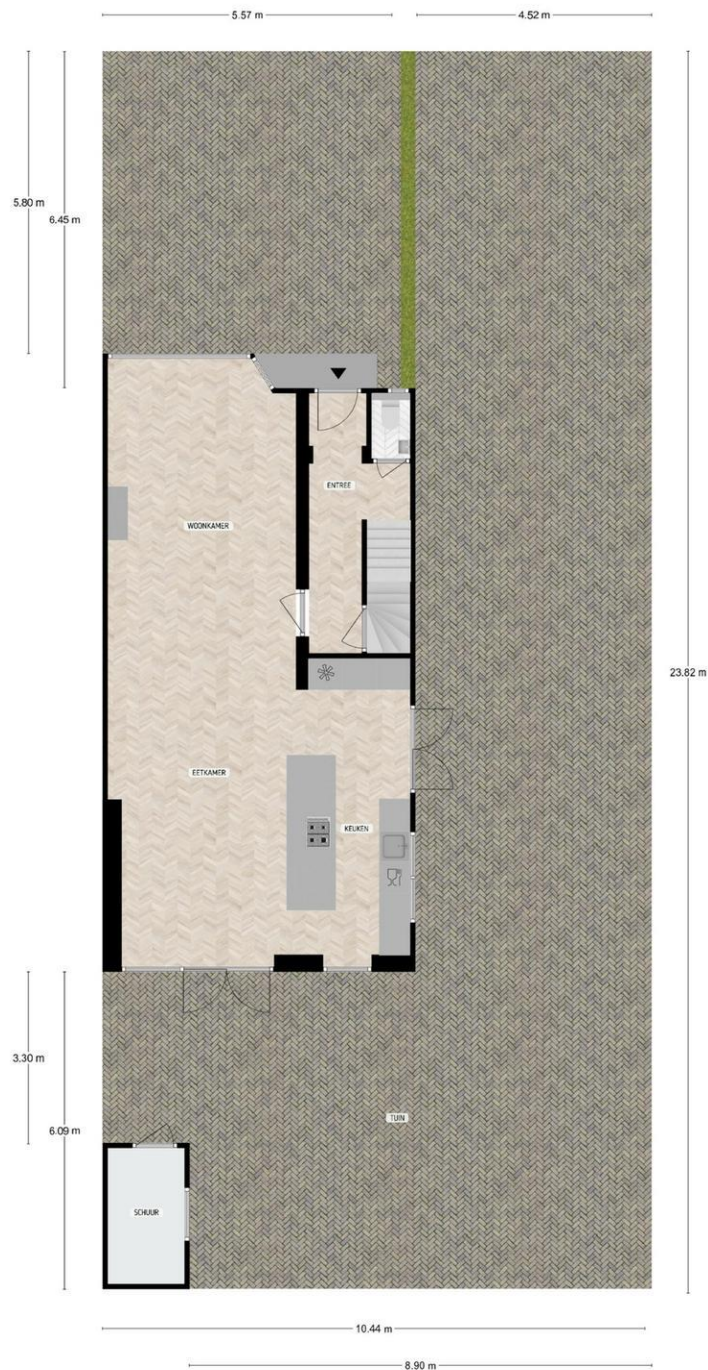
SCHUUR 3.89 M2



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

Plattegrond

HEIJBERGSTRAAAT 9, ROTTERDAM
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE 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 erecode 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.