



**Obrechtlaan 21, 3055 TJ Rotterdam**

**Vraagprijs € 950.000,- k.k.**

## **Obrechtlaan 21 te Rotterdam - Hillegersberg**

Modern verbouwde EN uitgebouwde HOEK woning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, een zonnige achtertuin en eigen oprit. In 2018 is deze woning van ruim 164 m2 volledig gerenoveerd tot een kwalitatief hoogwaardig afgewerkte woning.

De woning heeft een royale zij-aanbouw gekregen en is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, waardoor er een zeer ruime living is gecreëerd. Ook is de zolderverdieping zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van ruime dakkapellen.

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. Ook de winkels rondom de Bergse Dorpsstraat met diverse gezellige horecavoorzieningen zijn op loopafstand. Diverse scholen zijn in de wijk vertegenwoordigd. 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. 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.

### **Begane grond:**

ruime entree, gang met toegang tot de kelder en trap naar de 1e verdieping. Modern toilet met fontein. Luxe en royale op maat gemaakte keuken met kook- en spoeleiland. Deze Siematic keuken is een echte eyecatcher. Door de prominente open opstelling springt deze bij binnenkomst direct in het oog. De moderne keuken is voorzien van veel luxe Miele apparatuur zoals o.a. grote koelkast, inductieplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, quooker, stoomoven, wijnkast, koffie apparaat etc. Door de grote achterwand is er erg veel opbergruimte beschikbaar.

De volledig uitgebouwde woonkamer heeft grote raampartijen aan de zij- en achterkant waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt en er een prachtig groen uitzicht is op de tuin. Tevens hebben deze raampartijen mooie shutters. Er is tevens een gezellige gas openhaard en een op maat gemaakte kastenwand.

De gehele begane grond is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming.

### **Kelder:**

onder de gang gelegen en biedt extra (droge) opbergruimte en opstelplaats cv-ketel.

### **1e verdieping:**

overloop met toegang tot de slaapkamers.

Slaapkamer 1 met toegang tot het balkon aan de voorzijde en thans in verbinding met slaapkamer 2. Deze royale 2e kamer is in gebruik als walk-in-closet, maar heeft een uitstekend formaat voor een (master) slaapkamer. Ook deze kamer heeft toegang tot een balkon en kijkt op een mooi groen dak.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde met aansluitingen voor wasmachine en droger en toegang tot balkon.

Moderne badkamer met inloop douche, toilet, vloerverwarming en dubbele wastafel.

### **2e verdieping:**

overloop. Door de ruime dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er een mooie 4e slaapkamer gecreëerd.

2e badkamer met 3e toilet, wastafel en douche.

### **Tuin:**

prachtig aangelegde achtertuin gelegen op het Noordwesten met middag- en avondzon. De zij/ achtertuin genieten veel privacy. Er is een houten schuur aanwezig en een achterom. De ruime voortuin biedt ook

voldoende plek voor een zitje en heeft een eigen oprit met laadpaal.

Bijzonderheden:

- gelegen op een perceel van 279 m2 eigen grond
- dak is vervangen en geïsoleerd
- nagenoeg geheel HR++ glas
- de vloer is geïsoleerd
- warm water en verwarming middels HR-ketel (2018)
- voorzien van zonwering en airconditioning

Energie label: C

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                         | : € 950.000,00                                       |
| Soort                              | : Woonhuis                                           |
| Type woning                        | : Hoekwoning                                         |
| Aantal kamers                      | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                   |
| Inhoud woning                      | : 603 m <sup>3</sup>                                 |
| Perceel oppervlakte                | : 279 m <sup>2</sup>                                 |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 165 m <sup>2</sup>                                 |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                    |
| Bouwjaar                           | : 1958                                               |
| Ligging                            | : Aan rustige weg, in woonwijk                       |
| Tuin                               | : Achtertuin, voortuin, zijtuin                      |
| Hoofdtuin                          | : Achtertuin 90 m <sup>2</sup>                       |
| Energielabel                       | : C                                                  |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard |
| Isolatie                           | : Dakisolatie, Vloerisolatie, HR-glas                |

## Locatie

Obrechtlaan 21  
3055 TJ ROTTERDAM



**Foto's**



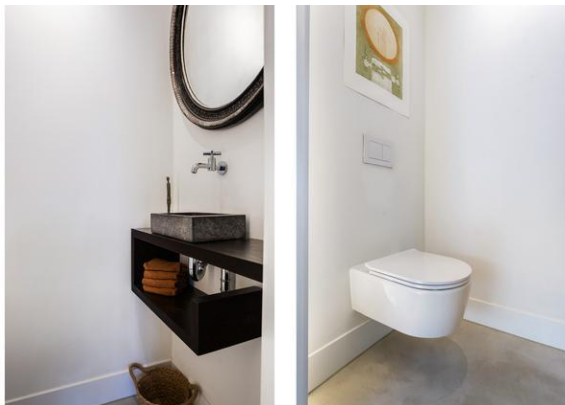
**Foto's**



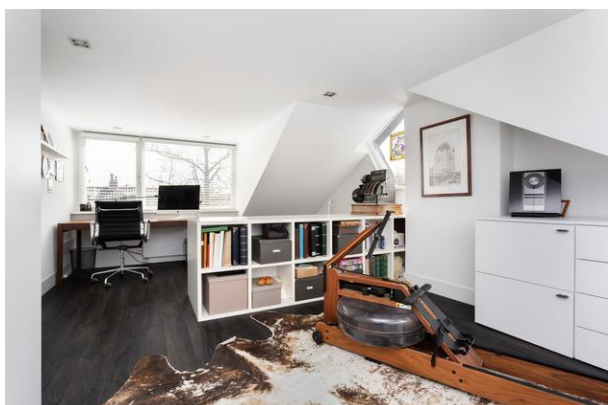
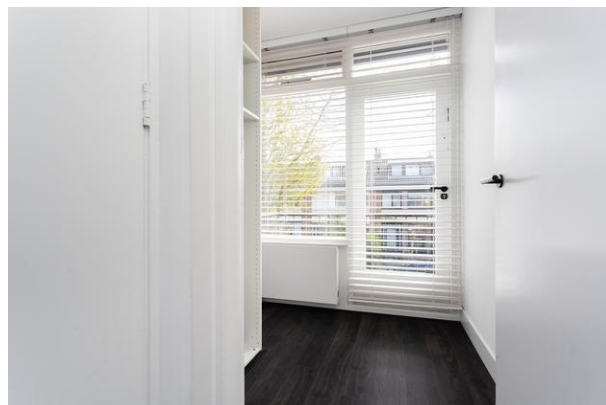
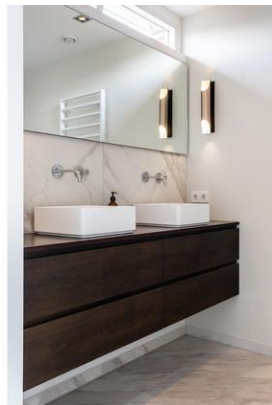
**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



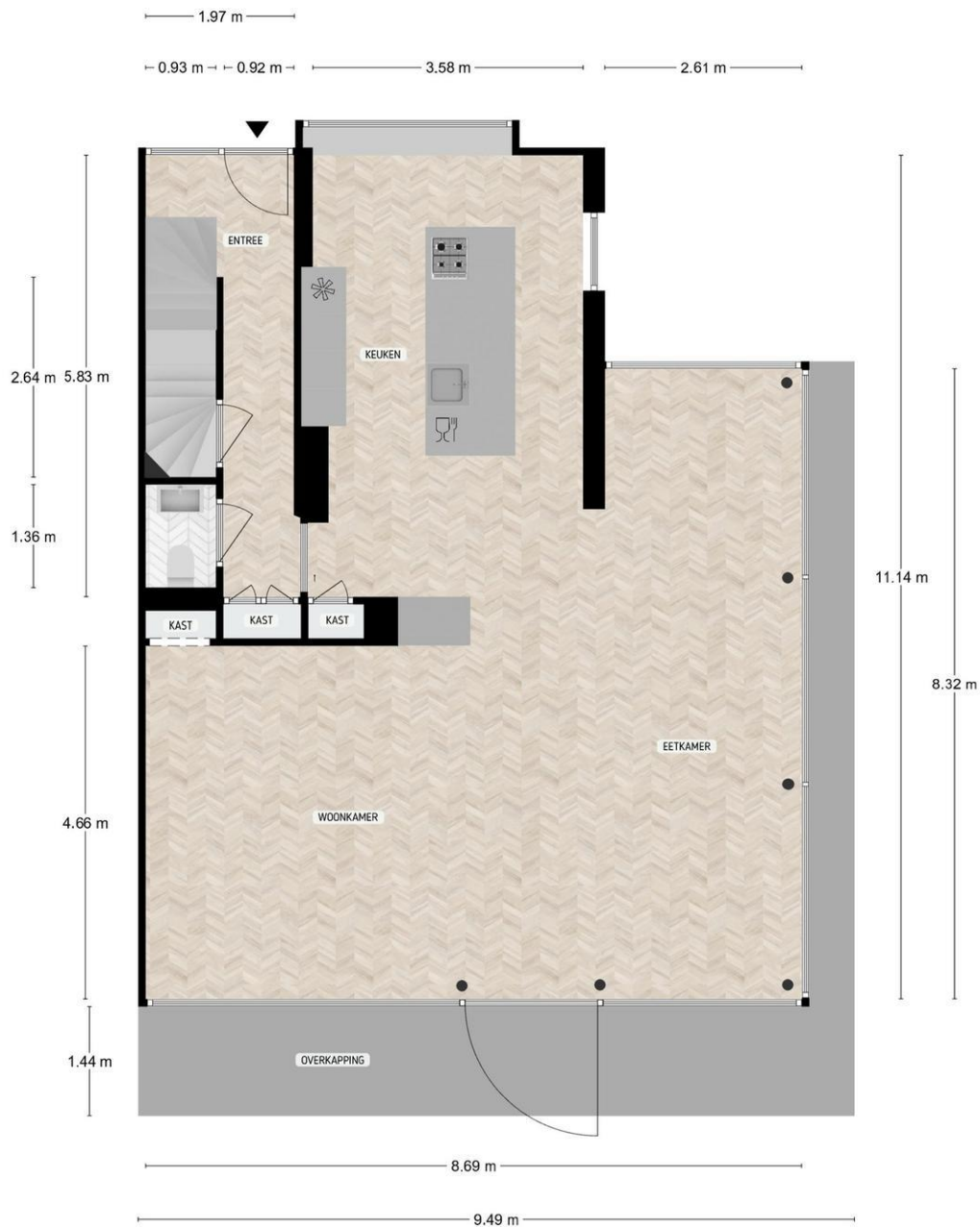
**Foto's**



## Plattegrond

### OBRECHTLAAN 21, ROTTERDAM

HOEKWONING 88.62 M2  
BEGANE GROND  
HOOGTE 263 CM

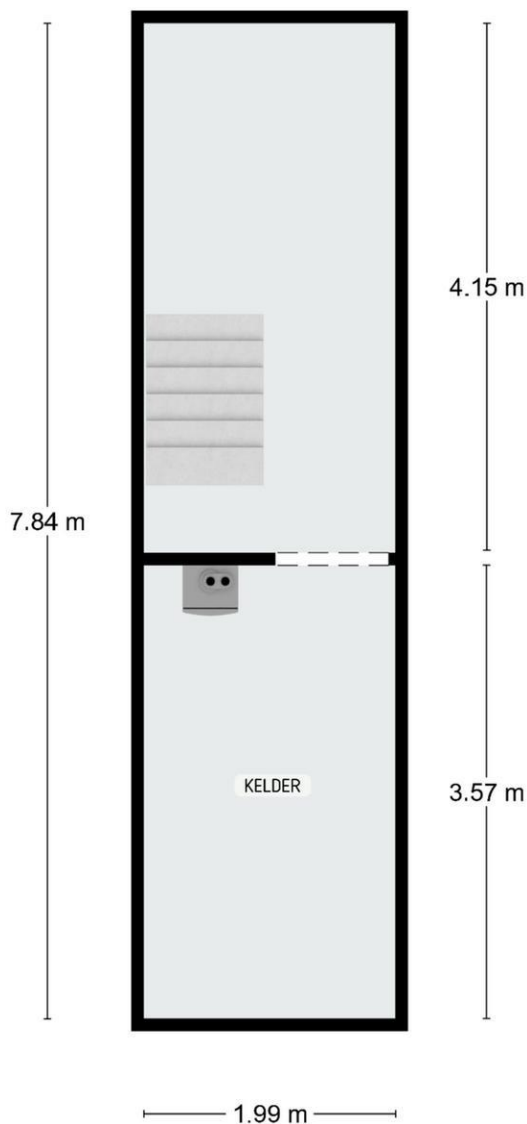


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**OBRECHTLAAN 21, ROTTERDAM**

KELDER 15.60 M2  
HOOGTE 217 CM



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

## Plattegrond

### OBRECHTLAAN 21, ROTTERDAM

HOEKWONING 46.96 M2  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 253 CM



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

## Plattegrond

### OBRECHTLAAN 21, ROTTERDAM

HOEKWONING 28.74 M2  
TWEDE VERDIEPING  
HOOGTE 205 CM

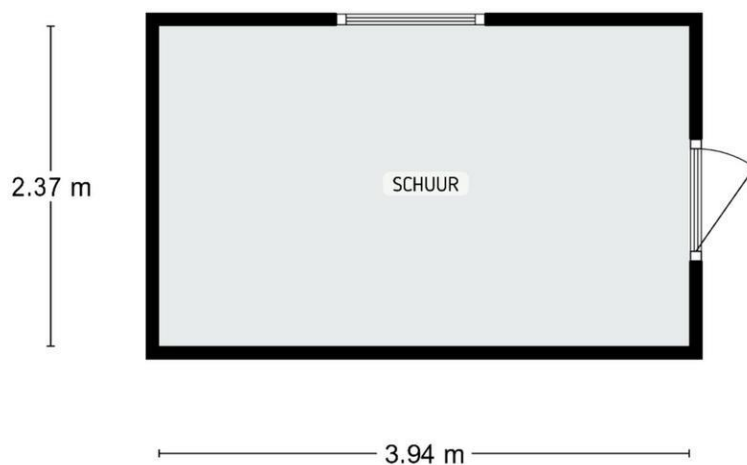


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**OBRECHTLAAN 21, ROTTERDAM**

SCHUUR 9.33 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 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.