



Grindweg 103, 3054 VJ Rotterdam

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Grindweg 103 te Rotterdam - Hillegersberg

Aan de rand van Hillegersberg een landelijk gelegen unieke twee-onder-een kapwoning met onder andere een fantastische leefkeuken direct grenzend aan een royale achtertuin in een compleet groene omgeving.

Alle voorzieningen bevinden zich op korte loop-/fietsafstand. Schuin aan de overzijde ligt het Lage Bergse Bos en schuin aan de achterzijde liggen de sportvelden van Hockeyclub Rotterdam en cricket en voetbalvereniging VOC. De winkels rondom de Bergse Dorpsstraat liggen op minder dan 5 minuten lopen. Hier stopt ook de tramlijn. De bushalte is bijna recht voor de woning gelegen. Op loopafstand bevinden zich diverse scholen voor basis-, voortgezet- en internationaal onderwijs.

Begane grond:

entree, gang met trap naar 1e verdieping.

Royale woonkamer met open haard en diverse speelse hoekjes en slimme raampartijen waardoor de woonkamer en de ruimtes rondom allemaal genieten van natuurlijke lichtinval.

De woning is aan de achterzijde fors uitgebouwd waarmee een unieke vide is gerealiseerd met een hoogte van circa 5 meter met een trap naar de prachtige leefkeuken direct grenzend aan de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie houten vloer.

Souterrain:

de prachtige leefkeuken heeft een achtergevel met een hoogte van circa 5 meter waardoor zowel de woonkamer als leefkeuken genieten van enorm veel natuurlijke lichtinval maar ook van het prachtige vrije & groene uitzicht. In deze leefkeuken bevindt zich, op tafelniveau, een tweede open haard.

De keuken is volledig op maat gemaakt met een totale lengte van circa 8,5 meter. Een gedeelte hiervan is ingericht als bijkeuken in een meer afgesloten deel. De keuken is voorzien van alle hedendaagse apparatuur.

De keuken is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming.

Het tweede deel van het souterrain aan de voorzijde is thans in gebruik als "chill plek", bibliotheek en een werkplek. Deze werkplek en bibliotheek hebben een hoogte van bijna 2 meter. Dit deel van het souterrain is voorzien van een moderne gietvloer met elektrische vloerverwarming.

De vermelde m2 gebruiksoppervlakte wonen in de kenmerken is inclusief dit deel van het souterrain dat officieel niet tot de gebruiksoppervlakte wonen behoort. Deze overige inpandige ruimte bedraagt 52m2.

Geheel aan de voorzijde is de berging van de woning met de aansluitingen voor wasmachine/ droger en heel veel extra praktische bergruimte.

1e verdieping:

centrale overloop met separaat tweede toilet.

Twee slaapkamers aan de voorzijde beide met een vrij uitzicht over de Grindweg. De derde slaapkamer is aan de zijkant van de woning gelegen. Behorende bij deze drie slaapkamers is een badkamer. Deze "tweede" badkamer is voorzien van een wastafel en douche.

De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen met een ruim dakterras en een kledingkastenwand. Ensuite aan deze slaapkamer is de "grote" badkamer. Deze badkamer is voorzien van ligbad, separate douche, en dubbele wastafel.

In het platte dak zijn diverse dakramen geplaatst waardoor de diverse kamers op deze verdieping genieten van extra lichtinval. 1 van de dakramen is elektrisch bedienbaar.

Tuin:

de woning beschikt over een voortuin en die is thans alleen toegankelijk middels een (eenvoudige) voetgangersbrug. Diverse naburige (vergelijkbare) woningen hebben een grote brug geplaatst waarmee parkeren op eigen terrein/ in de voortuin eenvoudig mogelijk te maken is.

De achtertuin is circa 18 meter lang en grenst direct aan groengebied. Hierdoor geniet de achterzijde over een oase van groen & rust. Dit is een unieke combinatie van wonen omringd in het groen met nog steeds alle voorzieningen op loop-/fietsafstand.

De achterpui is ruim 4 meter hoog met een ingebouwd elektrisch bedienbaar zonnescherm en een royaal onderheid terras direct grenzend aan de leefkeuken. Door de gunstige ligging van de achtertuin en het ruime formaat biedt de achtertuin vanaf zonsopgang tot zonsondergang een heerlijke plek in de zon. Genieten in een omgeving van privacy met rondom groen. Achterin in de tuin staat een houten schuurtje en een overkapte fietsenstalling.

Energielabel: B

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

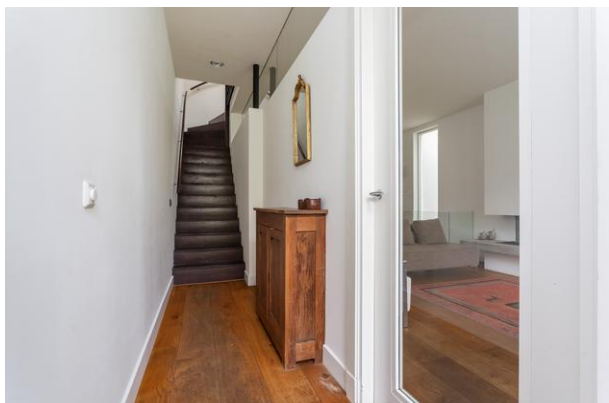
Vraagprijs	: € 995.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 661 m ³
Perceel oppervlakte	: 254 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 205 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 120 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookte combiketel uit 2022, eigendom

Locatie

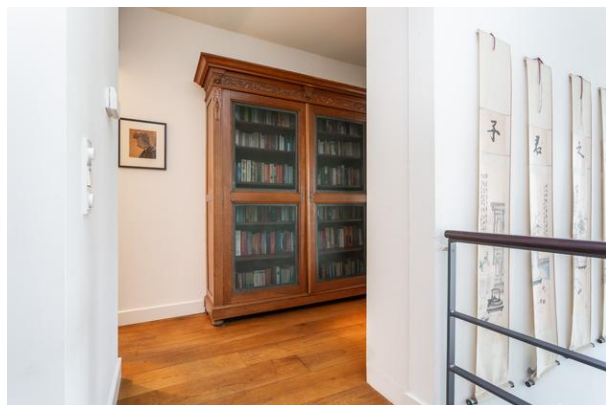
Grindweg 103
3054 VJ ROTTERDAM



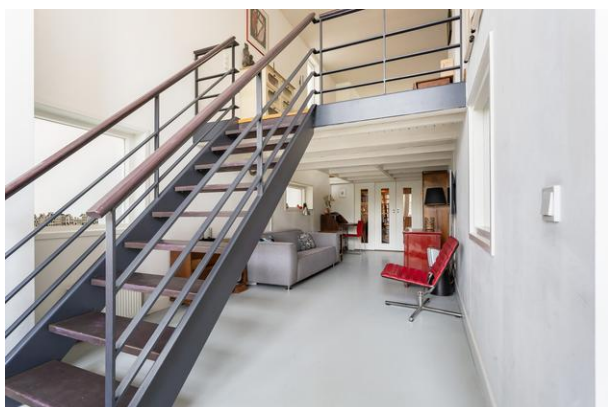
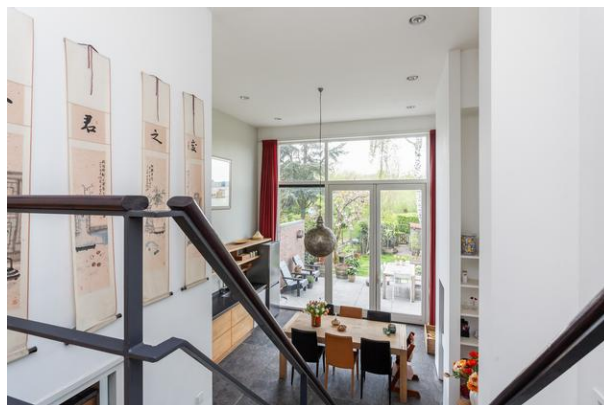
Foto's



Foto's



Foto's



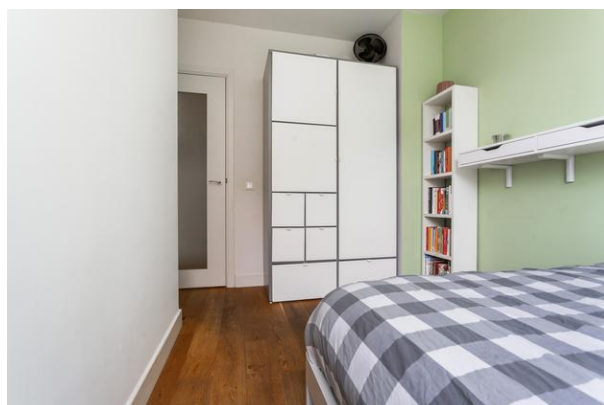
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



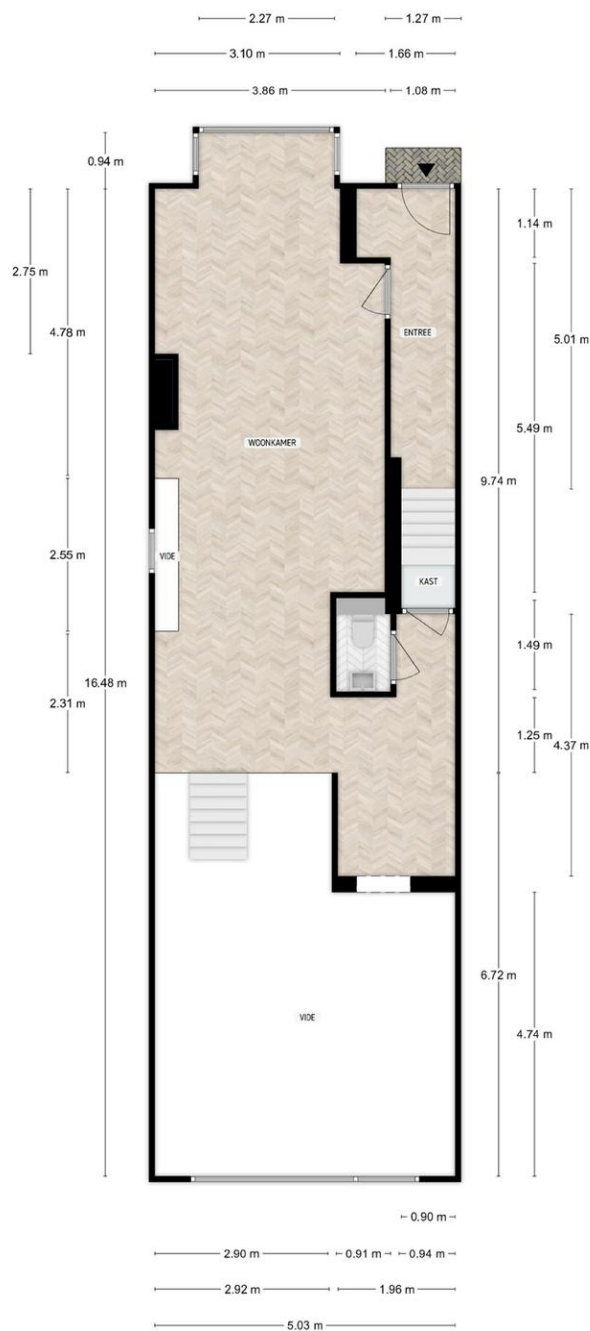
Foto's



Plattegrond

GRINDWEG 103, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
BEGANE GROND 55.00 M²
HOOGTE 279 CM



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

Plattegrond

GRINDWEG 103, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
SOUTERRAIN 27.3 M2
HOOGTE 184 / 186 / 187 / 488 CM

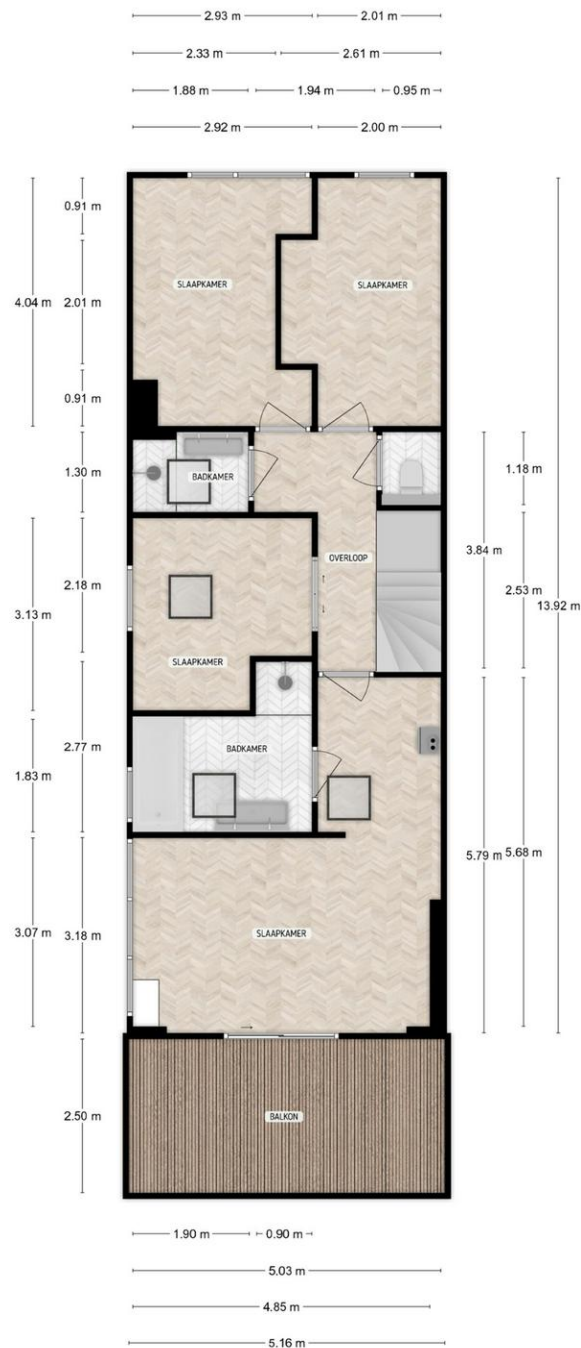


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

GRINDWEG 103, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
EERSTE VERDIEPING 70.02 M2
HOOGTE 264 CM

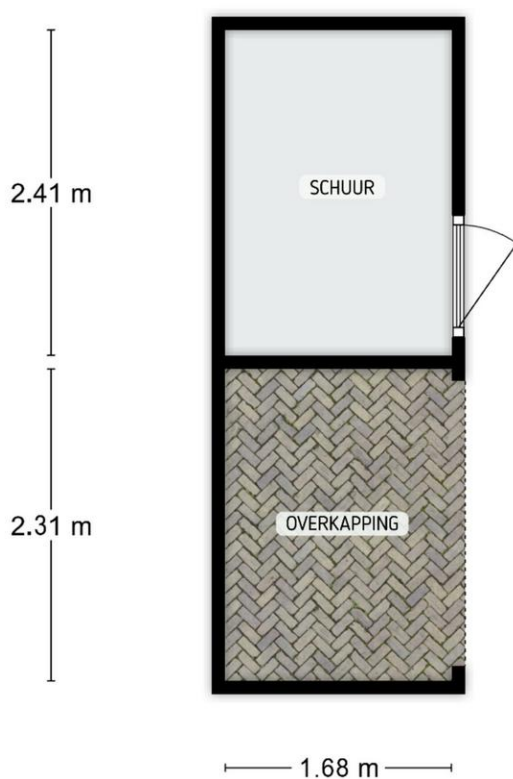


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

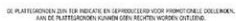
GRINDWEG 103, ROTTERDAM

SCHUUR 4,05 M2



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

Plattegrond



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 vakkenis 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.