



Molenlaan 136, 3055 GH Rotterdam

Vraagprijs € 1.300.000,- k.k.

Molenlaan 136 te Rotterdam - Hillegersberg

Perfectie aan de Molenlaan!

Deze halfvrijstaande woning is door de huidige eigenaren volledig gerenoveerd tot een fantastisch, royaal familiehuis, voorzien van alle moderne gemakken en hedendaags comfort. De woning staat op een perceel van maar liefst 431 m² eigen grond en beschikt over een ruime voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De zeer groene achtertuin, die veel privacy biedt, is prachtig gelegen aan een vijver op het zonnige zuidwesten.

Wat direct opvalt aan deze woning is de uitzonderlijke breedte. Oorspronkelijk is het huis gebouwd met een breedte van maar liefst 6 meter, wat resulteert in ruim opgezette kamers. Later is de woning aan zowel de achterzijde als zijkant flink uitgebreid, waardoor de totale breedte bij de zijuitbouw zelfs is toegenomen tot circa 9 meter.

Tijdens de verbouwing is werkelijk alles in en rondom de woning grondig aangepakt. Naast de forse uitbouw aan de achter- en zijkant (inclusief een zolder boven de garage), is ook het complete dak vernieuwd – in samenwerking met de burens. De karakteristieke erkers en het voorraam zijn gerestaureerd en voorzien van nieuwe, isolerende beglazing. Alle overige kozijnen zijn compleet vervangen en uitgerust met isolerende beglazing (tevens allen zonwerend aan de achterzijde). De gevels zijn gereinigd en opnieuw gevoegd. Bovendien zijn alle installaties – gas, elektra, verwarming en leidingwerk – volledig vernieuwd. Alle plafonds zijn vervangen en zowel de wanden als plafonds zijn strak gestuukt. Zelfs de trappen en binnendeuren zijn volledig vernieuwd.

Naast de grondige verbouwing is er ook duidelijk oog voor detail. Het huis is smaakvol met gevoel voor stijl gerenoveerd, waarbij gebruik is gemaakt van dezelfde hoogwaardige materialen door het hele huis. De eenheid wordt gevormd door de doorlopende vloeren, hetzelfde tegelwerk binnen- en buiten, uniforme deuren met idem hang- en sluitwerk en maatwerkkasten die perfect in het geheel passen.

Dit prachtige huis is centraal gelegen in de geliefde wijk Hillegersberg. Hier profiteer je van alle gemakken op loopafstand: van het levendige Van Beethovenplein tot de charmante Bergse Dorpstraat met haar gezellige winkels en eetgelegenheden. Voor gezinnen is dit een ideale locatie. In de directe omgeving vind je uitstekende basis- en middelbare scholen, evenals een internationale school. Natuurliefhebbers en sportievelingen kunnen hun hart ophalen met het Lage en Hoge Bergse Bos, de Bergse Plassen en de rivier de Rotte op steenworp afstand. Daarnaast zijn er tal van sportverenigingen in de buurt voor onder andere voetbal, hockey en tennis. De bereikbaarheid is uitstekend. Er zijn goede tram- en busverbindingen naar onder meer het centrum van Rotterdam. Metrostations Meijersplein en Melanchthonpark zijn snel per fiets bereikbaar en binnen circa 20 minuten fiets je naar hartje Rotterdam. Ook de uitvalswegen rondom de stad en Rotterdam The Hague Airport zijn vlot bereikbaar met de auto.

Begane grond

Binnenkomst via de entree in een centrale hal met garderobe. Vanuit de hal is er toegang tot de trap naar zowel de eerste verdieping als de kelder. Tevens bevindt zich hier een modern en vergroot toilet met eigentijdse afwerking.

De woonkamer is aan zowel de achter- als zijkant fors uitgebreid, wat heeft geresulteerd in een royale begane grond van bijna 100 m² woonoppervlakte. Aan de voorzijde is de charmante, originele erker behouden en is er een sfeervolle gashaard geplaatst – een ideale plek om te ontspannen.

Aan de achterzijde bevindt zich een prachtige leefkeuken met een ruime bar. Deze keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een stoomoven, combi-oven, Quooker en volop opbergruimte. Dankzij de slimme indeling is er voldoende plaats voor een royale eettafel over de breedte van de woning, grenzend aan de tuin. Twee dubbele openslaande deuren verbinden de keuken direct met de zonnige achtertuin.

Grenzend aan de leefkeuken is in de zijuitbouw een gezellige zithoek gecreëerd, voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en met uitzicht op de tuin. Deze ruimte leent zich perfect als speelplek voor kinderen, als plek voor een piano, of simpelweg als rustige leeshoek. Ook hier bieden dubbele tuindeuren directe toegang tot de tuin.

In het tweede deel van de zijuitbouw is een afgesloten (werk)kamer gerealiseerd met maatwerkkasten en een ingebouwd bureau. Via elegante glazen taatsdeuren en een korte trap is deze kamer – voorzien van vloerverwarming – rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar. Deze ruimte is uitermate geschikt als thuiswerkplek, maar kan ook perfect dienstdoen als aparte tv-kamer of hobbyruimte.

Kelder

De kelder is toegankelijk vanuit de centrale entree en biedt praktische extra bergruimte. De hoogte van deze kelder is circa 1,50 meter.

1e verdieping

Centrale overloop.

De slaapkamer aan de voorzijde is van een ruim formaat met een charmante erker.

Waskamer aan de voorzijde. Deze betegelde ruimte is uitgerust met een op maat gemaakte schuifkastenwand, waarin aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn geïntegreerd, evenals extra bergruimte.

De “Master Bedroom” bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ensuite badkamer. De kamer is voorzien van een ruime, op maat gemaakte schuifkastenwand en uitgerust met airconditioning voor extra comfort.

De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, een separate inloofdouche, een tweede toilet, vloerverwarming en een dubbel wastafelmeubel.

Zolder

De ruime, centrale overloop (te bereiken via nieuwe vaste trap) is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde, waardoor er een fijne (tweede) werkplek is gecreëerd met natuurlijk daglicht.

Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle slaapkamer met een riant hoekdakkapel. Dankzij deze dakkapel geniet de kamer van een prachtig vrij uitzicht en er is extra bergruimte gerealiseerd in de knieschotten.

Daarnaast is op zolder een moderne, tweede badkamer aanwezig, eveneens aan de achterzijde gelegen. Deze is uitgerust met een douche, een derde toilet en een wastafelmeubel.

Garage

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de toegang tot de garage. Deze biedt een droge en veilige stalling voor (bak)fietsen, scooters, motoren en meer. Boven de garage is een praktische bergvloering aanwezig, waar tevens de cv-ketel is geplaatst.

Tuin

Zowel de voor- als achtertuin zijn met zorg en smaak aangelegd. De voortuin is voorzien van diverse beplanting én biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Dankzij de slimme indeling kunnen de voertuigen onafhankelijk van elkaar in- en uitrijden. Bij de garage is bovendien een elektrische laadpaal geplaatst.

Langs de zijkant van de garage bevindt zich een afsluitbare poort, die directe en veilige toegang geeft tot de achtertuin – ideaal voor bijvoorbeeld het onderhoud van de tuin.

De royale achtertuin is prachtig gelegen op het zonnige zuidwesten, waardoor er de hele dag door zon is. De tuin is fraai aangelegd met een gevarieerde beplanting die zorgt voor veel privacy en schaduwplekken. Direct grenzend aan de woning ligt een ruim, onderheid terras dat is voorzien van zonneschermen – een heerlijke plek om buiten te genieten.

Energie label A

De complete woning is zeer hoogwaardig geïsoleerd en beschikt daarnaast over 18 zonnepanelen en een hybride warmtepomp.

Oplevering

In nader onderling overleg te bepalen.

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	: € 1.300.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 674 m ³
Perceel oppervlakte	: 431 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 172 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1922
Ligging	: Aan water, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 132 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 9 m ² (330 bij 280 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Molenlaan 136
3055 GH ROTTERDAM



Foto's



Foto's



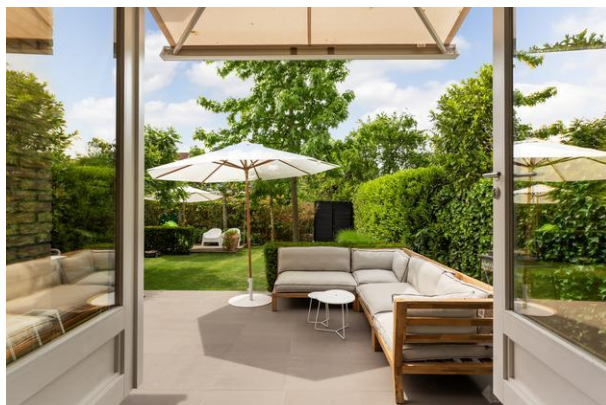
Foto's



Foto's



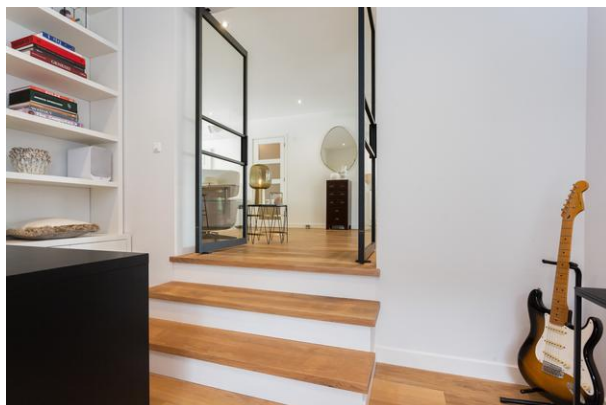
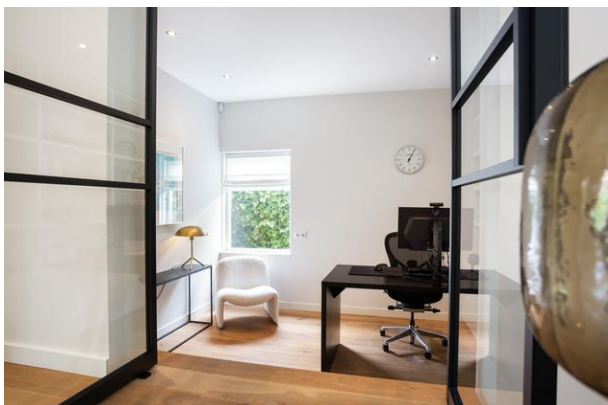
Foto's



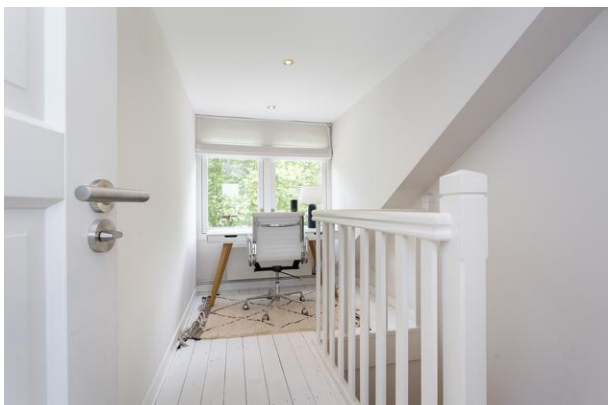
Foto's



Foto's



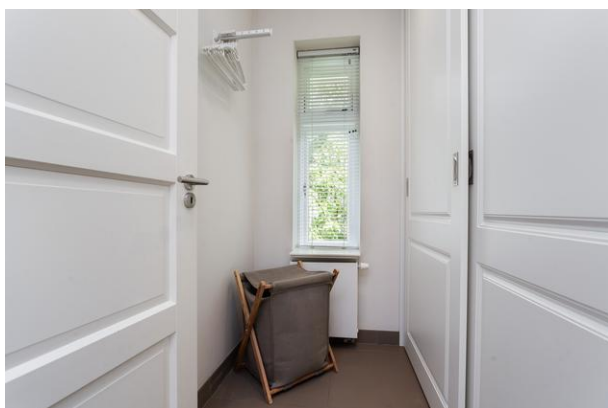
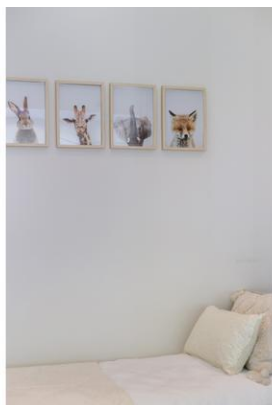
Foto's



Foto's



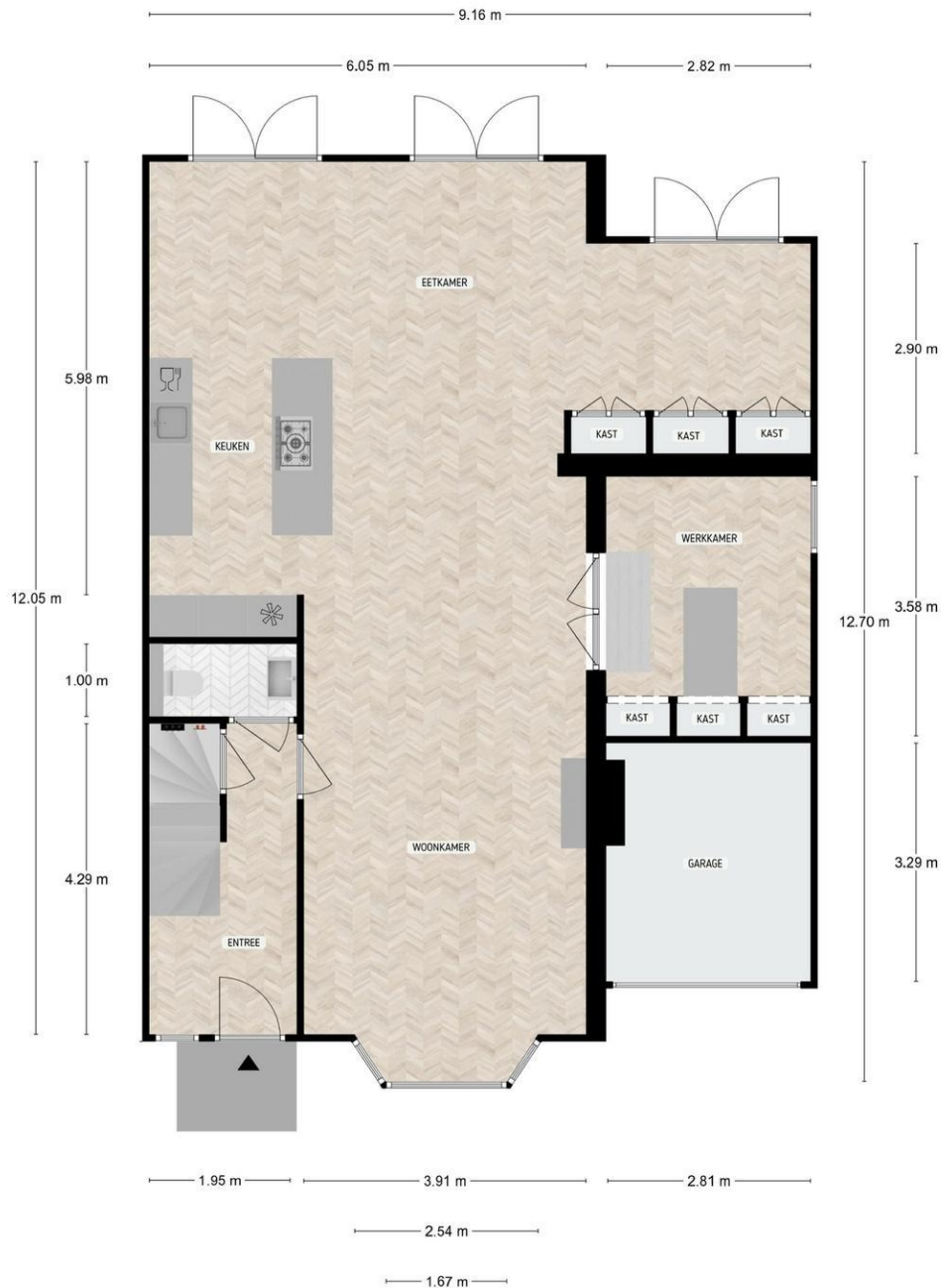
Foto's



Plattegrond

MOLENLAAN 136, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 96.87 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 265/280 CM

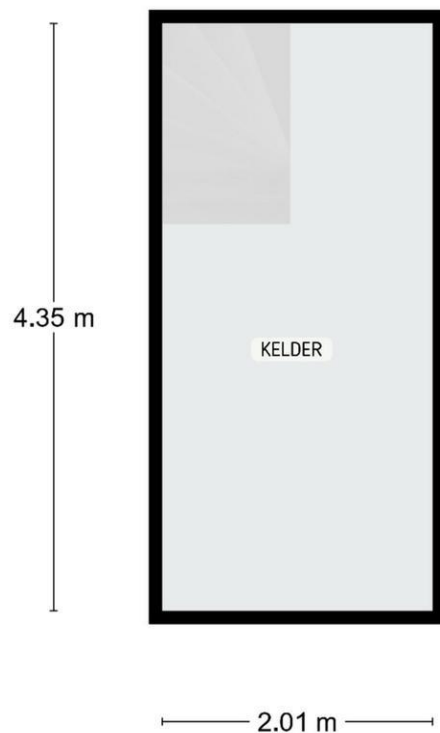


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MOLENLAAN 136, ROTTERDAM

KELDER 8.74 M2
HOOGTE 154 CM



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

Plattegrond

MOLENLAAN 136, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 47.08 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 247 CM

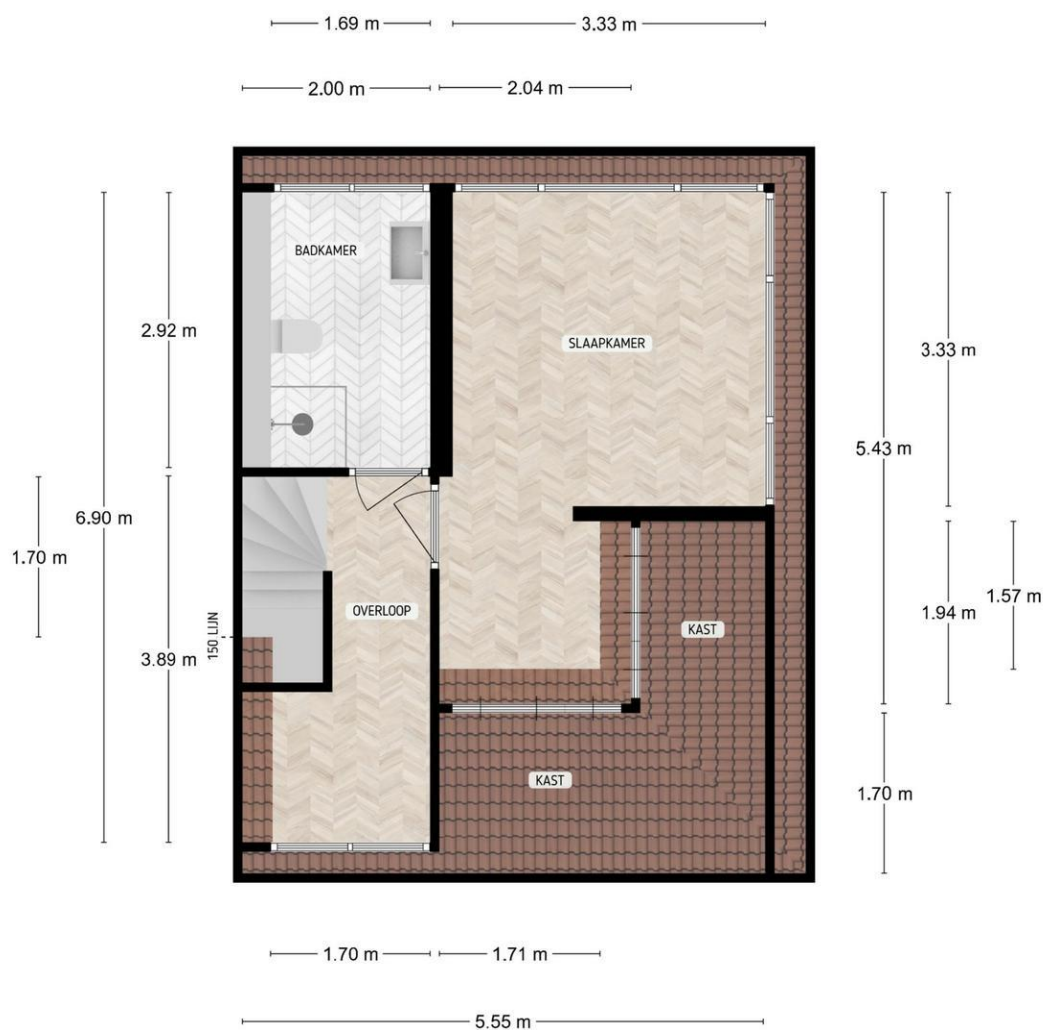


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MOLENLAAN 136, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 27.82 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 216 CM

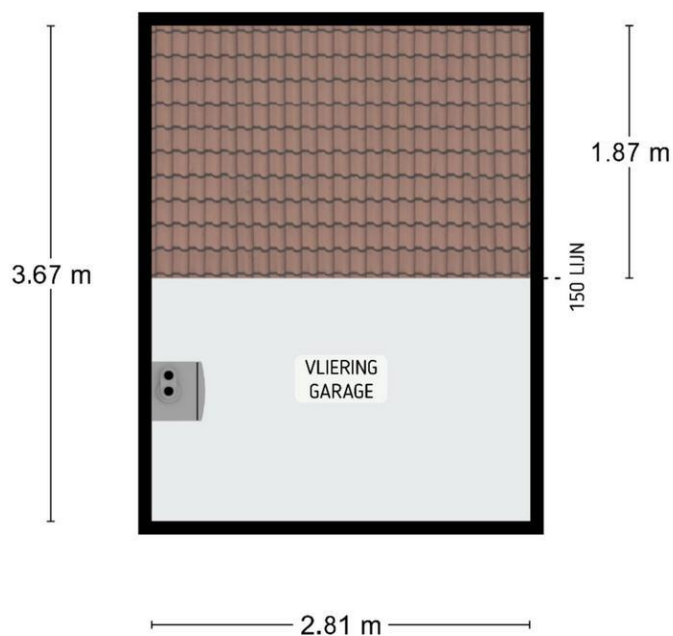


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

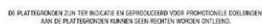
MOLENLAAN 136, ROTTERDAM

VLIERING GARAGE



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

Plattegrond



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

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.