



Leeuweriklaan 9, 3055 EA Rotterdam

Vraagprijs € 900.000,- k.k.

Leeuweriklaan 9 te Rotterdam - Hillegersberg

Charmante jaren '30 HOEK - herenhuis met garage en achtertuin op het Westen op een perceel van circa 280 m2 eigen grond. Doordat de garage destijds direct tegen de woning aan is gebouwd is de achtertuin extra breed. Diverse naburige woningen hebben de woning vergroot door de huidige garage om te bouwen tot een royale "leefkeuken".

De Leeuweriklaan is een zeer gezellige en rustig gelegen straat centraal in Hillegersberg. Alle denkbare voorzieningen zijn op korte loop- of fietsafstand.

De Internationale school en de toegang tot het Lage Bergse Bos liggen nagenoeg direct aan het einde van de straat. Iets verderop zijn diverse andere lagere scholen gelegen en verschillende middelbare scholen zijn eveneens zeer nabij. De winkels aan het Van Beethovenplein of rondom de Bergse Dorpsstraat liggen op korte loopafstand. Bij beide winkelgebieden zijn tevens de haltes van tram en bus. Metrostation Meijersplein en Melanchtonpark zijn op de fiets snel bereikbaar. Het centrum van Rotterdam is binnen ca. 20 minuten op de fiets bereikbaar. Ook de diverse randwegen rondom Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport zijn eenvoudig en snel met de auto bereikbaar. De woning grenst aan de achterzijde aan de voetbalvelden van Voetbalvereniging Hillegersberg. Hier zijn iets verderop tevens de Rugby en Honkbal velden gelegen.

Indeling:

Begane grond:

entree aan de zijkant van de woning, ruime vestibule, gang met trap naar 1e verdieping en kelder, separaat toilet. Eenvoudige thans gesloten keuken aan de achterzijde. De woonkamer is een L-vorm met charmante erker aan de voorzijde, parketvloer en open haard.

Kelder:

de kelder is circa 1,80 meter hoog met de aansluitingen voor wasmachine/ droger en de opstelling van de cv. ketel (= 2023).

1e verdieping:

centrale overloop met vaste kast en 2e separaat toilet. In totaal zijn er 3 slaapkamers op deze verdieping waarvan 2 slaapkamers aan de voorzijde. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kasten wand. De nette badkamer is eveneens aan de achterzijde. Deze badkamer is voorzien van (inloop)douche, wastafel en balkon. Diverse naburige woningen hebben het balkon toegevoegd aan de woning ter vergroting van de badkamer.

Zolder:

royale centrale overloop met dakkapel en vlizotrap naar de (berg)vliering.

Vierde slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en de vijfde slaapkamer over de lengte van de woning met dakkapel en charmant rond raam in de zijgevel.

Garage:

de stenen garage is direct naast de woning en zowel via de voor- als achterzijde toegankelijk. Op de garage is nog een extra (berg)vliering.

Tuin:

de voortuin is voorzien van een oprit in het verlengde van de garage. Deze oprit is bijna 11 meter lang en biedt daarmee ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ideaal ook voor opladen van een elektrische auto.

De achtertuin is circa 12 meter lang en 9 meter breed. De achtertuin is gunstig gelegen op de zon en biedt tot zonsondergang een plek in de zon.

Bijzonderheden:

in de koopakte zullen, vanwege het bouwjaar van de woning, een ouderdoms-, asbest- en niet-bewonersclausule worden opgenomen. Er is geen NVM Vragenlijst beschikbaar en de woning wordt "as is" overgedragen.

Energie label G

De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas en de cv. ketel dateert uit 2023.

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.

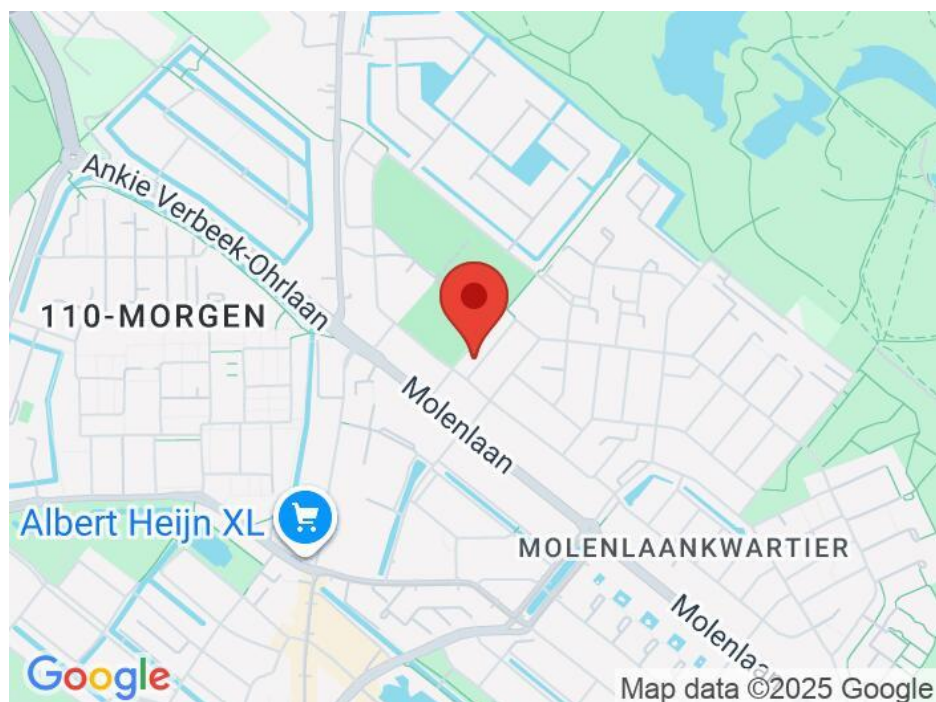
Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 900.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 613 m ³
Perceel oppervlakte	: 281 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 108 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 15 m ² (560 bij 260 cm)
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Leeuweriklaan 9
3055 EA ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



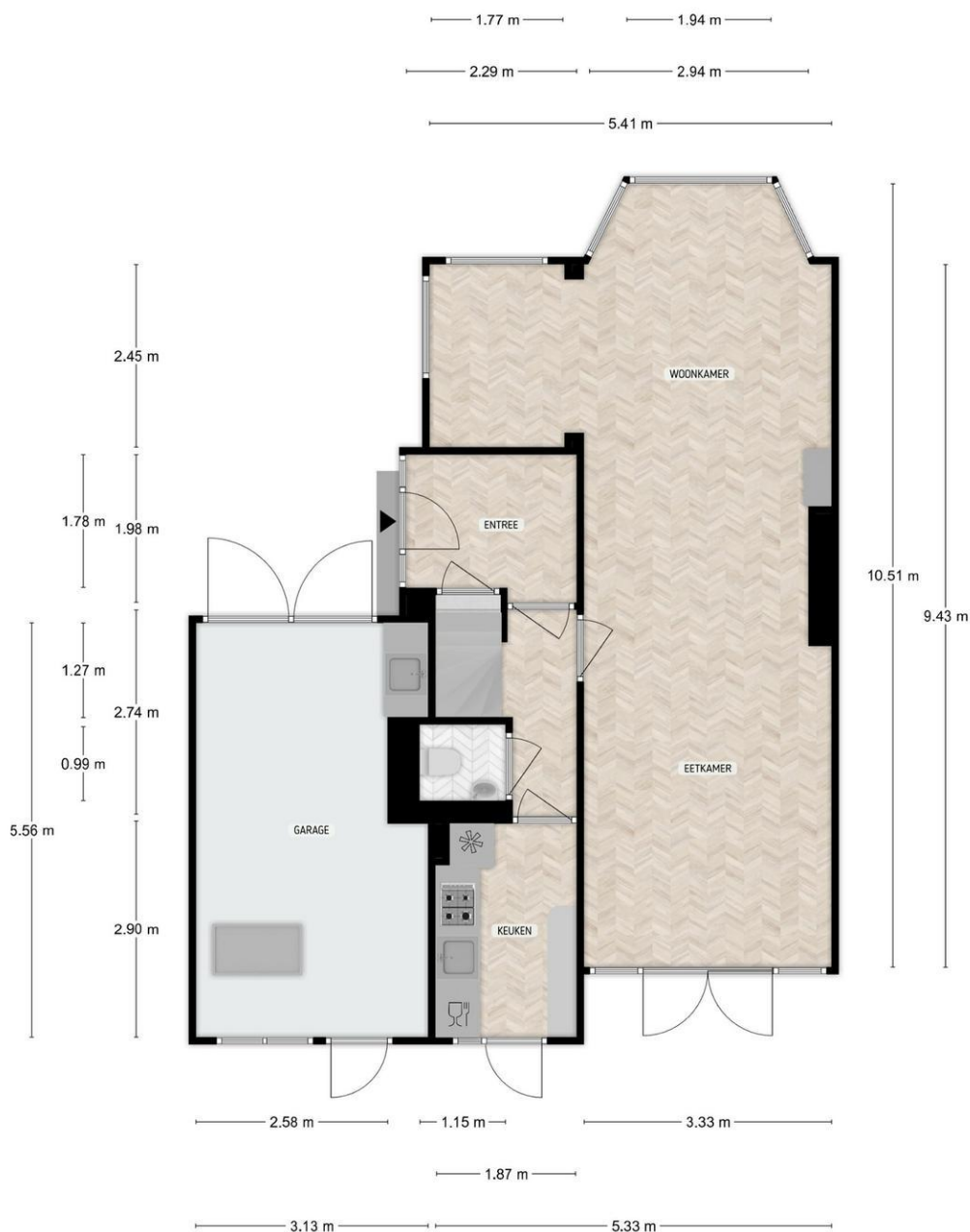
Foto's



Plattegrond

LEEUWERIKLAAN 9, ROTTERDAM

HOEKWONING 56.53 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 279 CM

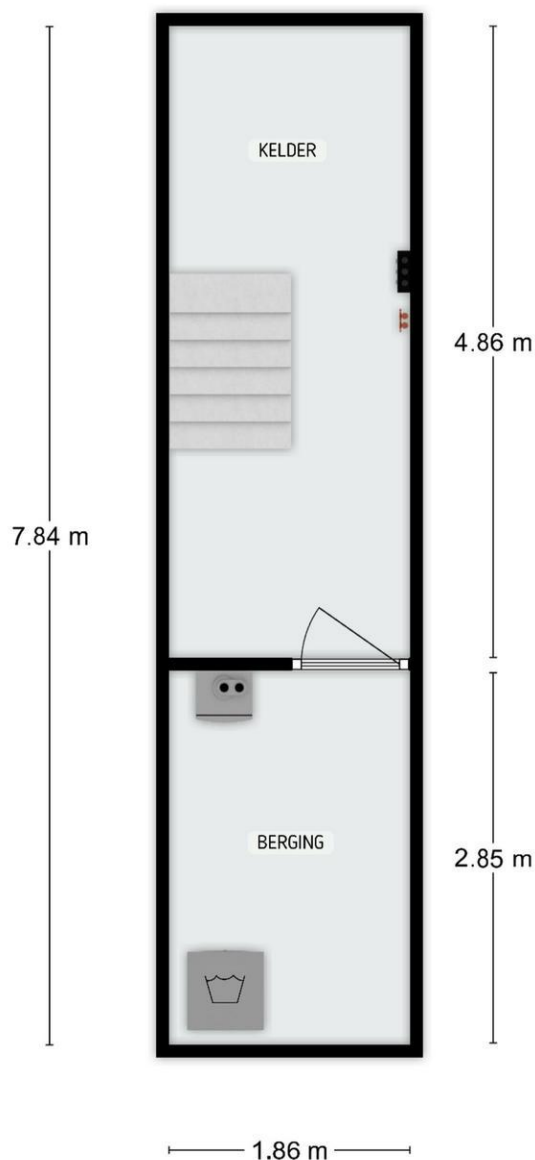


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LEEUWERIKLAAN 9, ROTTERDAM

KELDER 14.58 M2
HOOGTE 183 CM



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

Plattegrond

LEEUWERIKLAAN 9, ROTTERDAM

HOEKWONING 50.14 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 250 CM

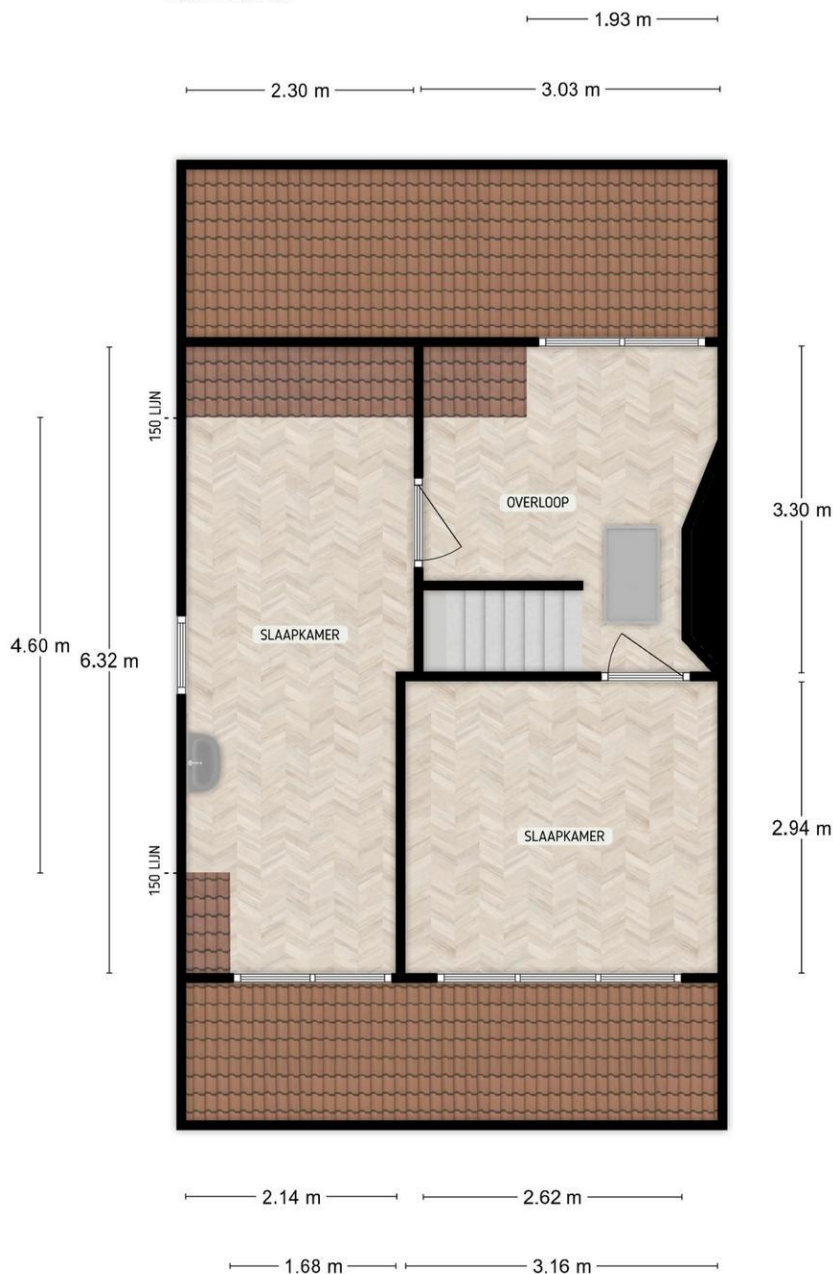


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LEEUWERIKLAAN 9, ROTTERDAM

HOEKWONING 30.90 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 235 CM

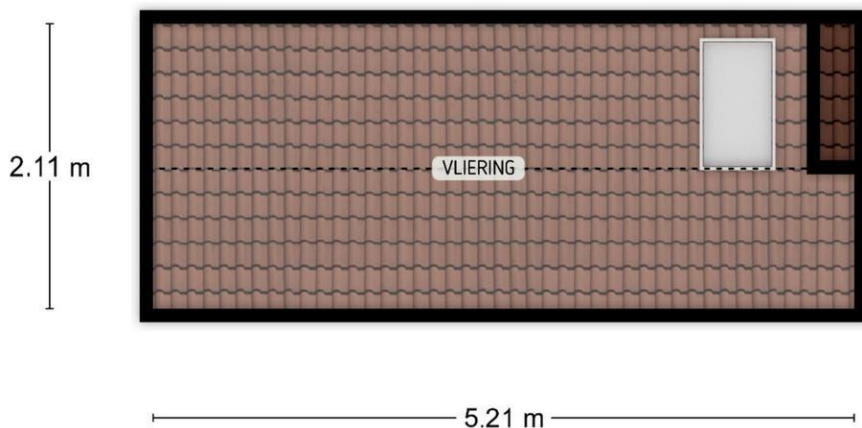


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LEEUWERIKLAAN 9, ROTTERDAM

VLIERING
HOOGTE 94 CM



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

Plattegrond

LEEUWERIKLAAN 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 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.