



Liduinaplein 4, 3055 LH Rotterdam

Vraagprijs € 1.700.000,- k.k.

Liduinaplein 4 te Rotterdam - Hillegersberg

Een stijlvol droomhuis gelegen midden in de dorpskern van Hillegersberg!

Deze karakteristieke en unieke vrijstaande woning heeft een oprit voor meerdere auto's, een thuishkantoor in de tuin, een royale leefkeuken, 4 slaapkamers en dat op een perceel van 472 m2 eigen grond in het hart van Hillegersberg!

De woning is met aandacht voor de oorspronkelijke bouwstijl van het huis verbouwd tot een modern, warm huis met veel authentieke details.

In 2016/2017 is het huis volledig gemoderniseerd. Er is een aanbouw met moderne leefkeuken gerealiseerd en er heeft verduurzaming plaatsgevonden (oa. dakisolatie, HR++ glas en zonnepanelen).

Het Liduinaplein is een doorlopende straat die slechts 3 woningen telt. De straat is zeer rustig en kindvriendelijk.

De woning is gelegen op een steenworp afstand van de Bergse Dorpstraat: het winkelgebied van Hillegersberg. Naast alle winkelveorzieningen zijn ook diverse scholen zeer nabij gelegen alsmede de haltes van tram en bus.

Indeling:

Souterrain:

Het souterrain is een fijne en volwaardige leefverdieping met een goede hoogte van 227 cm, rondom veel raampartijen in de buitengevel en voorzien van vloerverwarming.

De verdieping is toegankelijk vanuit de leefkeuken. Er is een gang met toegang tot alle vertrekken en tevens met toegang tot de achtertuin.

De verdieping bestaat verder uit:

- Slaapkamer I aan de voorzijde met een grote raampartij.
- Slaapkamer II aan de achterzijde met grote raampartij.
- Berging met o.a. de opstelling van wasmachine en droger.
- Separaat toilet.
- Luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en royale wastafel met 2 kranen.

Tussenverdieping op tuinniveau:gra

Een klein trapje naar boven leidt je van het souterrain naar de royale leefkeuken. Deze in 2017 gerealiseerde aanbouw met keuken is op tuinniveau. De luxe keuken bevat een grote pui met raampartij en dubbele deuren naar de achtertuin. De keuken is voorzien van 6-pits Smeg gasfornuis met drie ovens, een aparte combi oven, 2 koelkasten, een vriezer, een vaatwasser, Quooker en wijnklimaatkast. Ook deze ruimte is voorzien van vloerverwarming.

Begane grond:

Via de trap aan de voorkant van het huis bereik je de voordeur van de woning die toegang geeft tot de verdieping op de begane grond.

De begane grond bestaat uit :

- Een entree met vestibule en kastruimte voor schoenen
- De gang met open trap naar 1e verdieping
- Een (tweede) toilet
- Een gangkast

- De gezellige woonkamer met gashaard, rondom vele ramen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Middels dubbele deuren is er toegang tot de 2 balkons (aan de voorkant en zijkant van het huis)
- Een aparte ruimte met trap richting de keuken

1e verdieping:

De eerste verdieping kent een centrale overloop met:

- Een (derde) separaat toilet.
- Een 2e badkamer met inloopdouche en wastafel.
- Slaapkamer III aan de zijde van het huis.
- Slaapkamer IV, de master bedroom. Deze sfeervolle slaapkamer, gelegen in de punt aan de voorzijde, heeft een mooi hoog plafond, veel bergruimte (middels knieschotten en inbouwkast) en een trap naar een speelse ruime vliering/ berging.

Vliering:

Tenslotte kent dit huis nog een vliering op stahoogte met flinke bergruimte, die toegankelijk is via een vaste trap.

Tuin:

Vanuit de keuken is er ook direct toegang tot de tuin en het terras. Omdat een deel van de woning hoger gelegen is, kent de tuin speelse hoogteverschillen. Gedurende elk moment van de dag is er, het gehele jaar door, een plek in de zon te vinden. De fraai kindeaangelegde tuin vormt een oase van sereniteit en sluit naadloos aan op het stijlvolle interieur.

In de tuin bevindt zich een afgesloten fietsenberging, een kinderspeelhuis, een thuishkantoor en er is mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's.

Het thuishkantoor is volledig geïsoleerd, voorzien van elektra en heeft vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- gelegen op 472 eigen grond (2 percelen)
- nagenoeg geheel voorzien van HR++ glas
- voorzien van dakisolatie en 16 zonnepanelen
- voorzien van alarm
- geheel gerenoveerd in 2016/ 2017
- voorbereiding voor laadpaal aanwezig
- gezien de bouwperiode zal er een ouderdomsclausule gebruikt worden

Oplevering: in overleg

Energie label: C

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

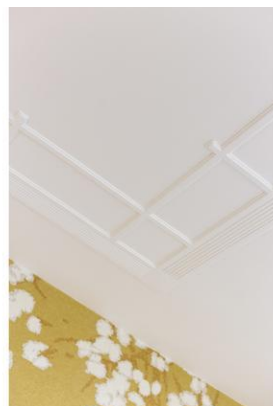
Vraagprijs	: € 1.700.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 803 m ³
Perceel oppervlakte	: 419 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 202 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1921
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

Locatie

Liduinaplein 4
3055 LH ROTTERDAM



Foto's



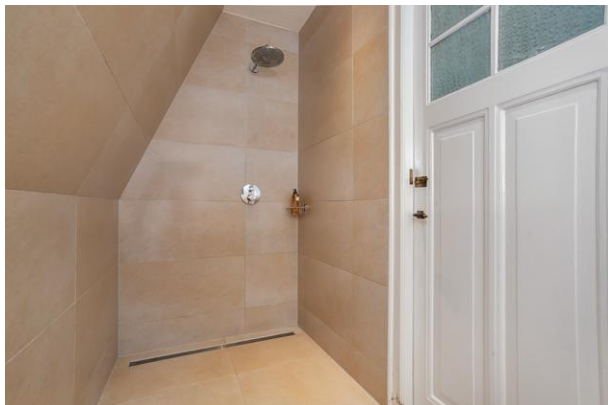
Foto's



Foto's



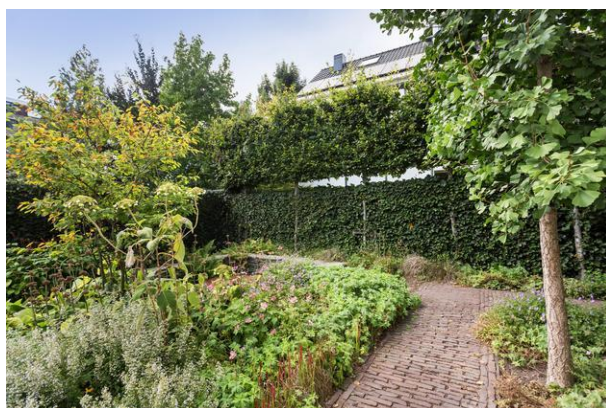
Foto's



Foto's



Foto's



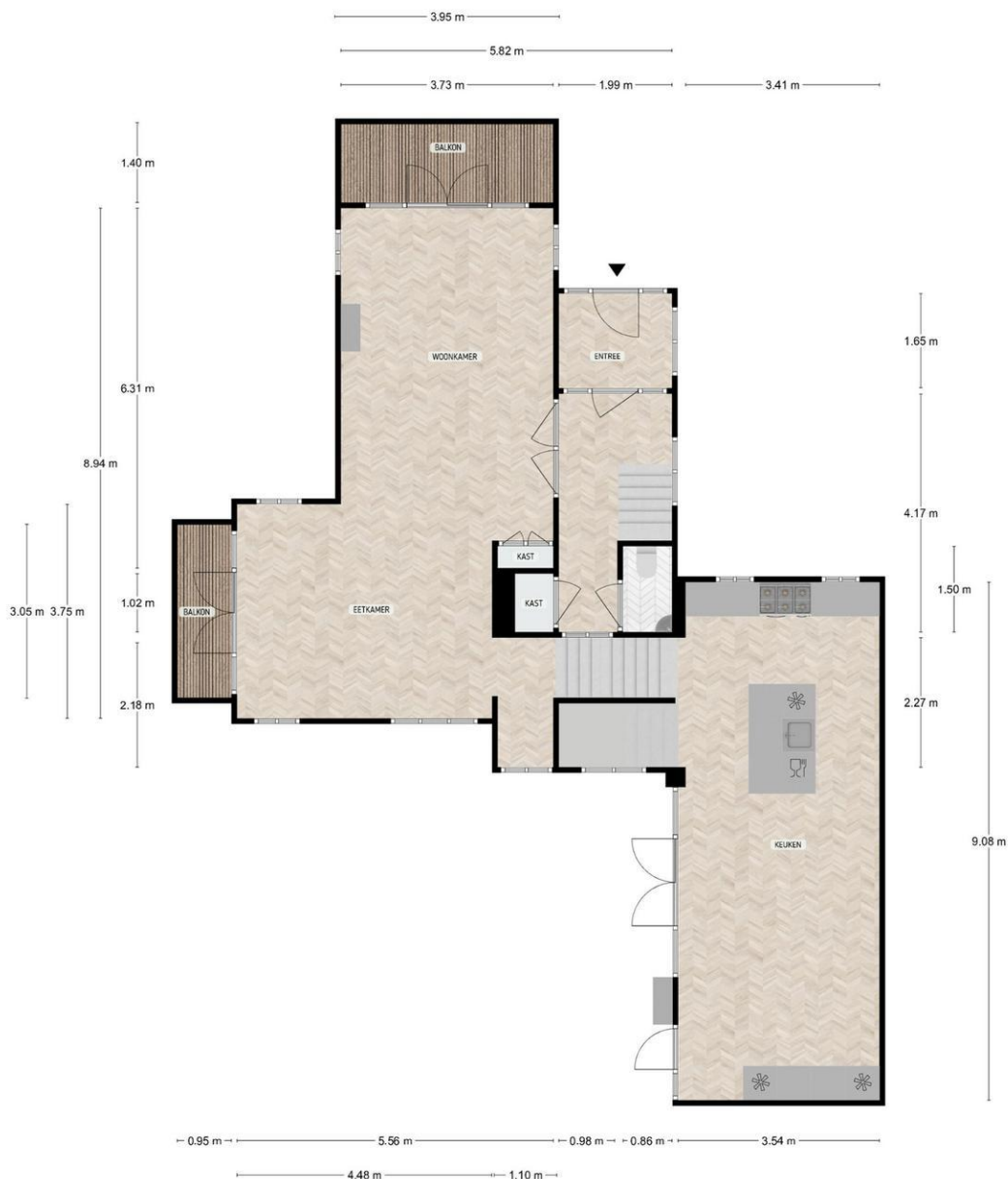
Foto's



Plattegrond

LIDUINAPLEIN 4, ROTTERDAM

VRIJSTAANDE WONING 90.31 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 298 CM



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

Plattegrond

LIDUINAPLEIN 4, ROTTERDAM

VRIJSTAANDE WONING 56.72 M²
SOUTERRAIN
HOOGTE 227 CM

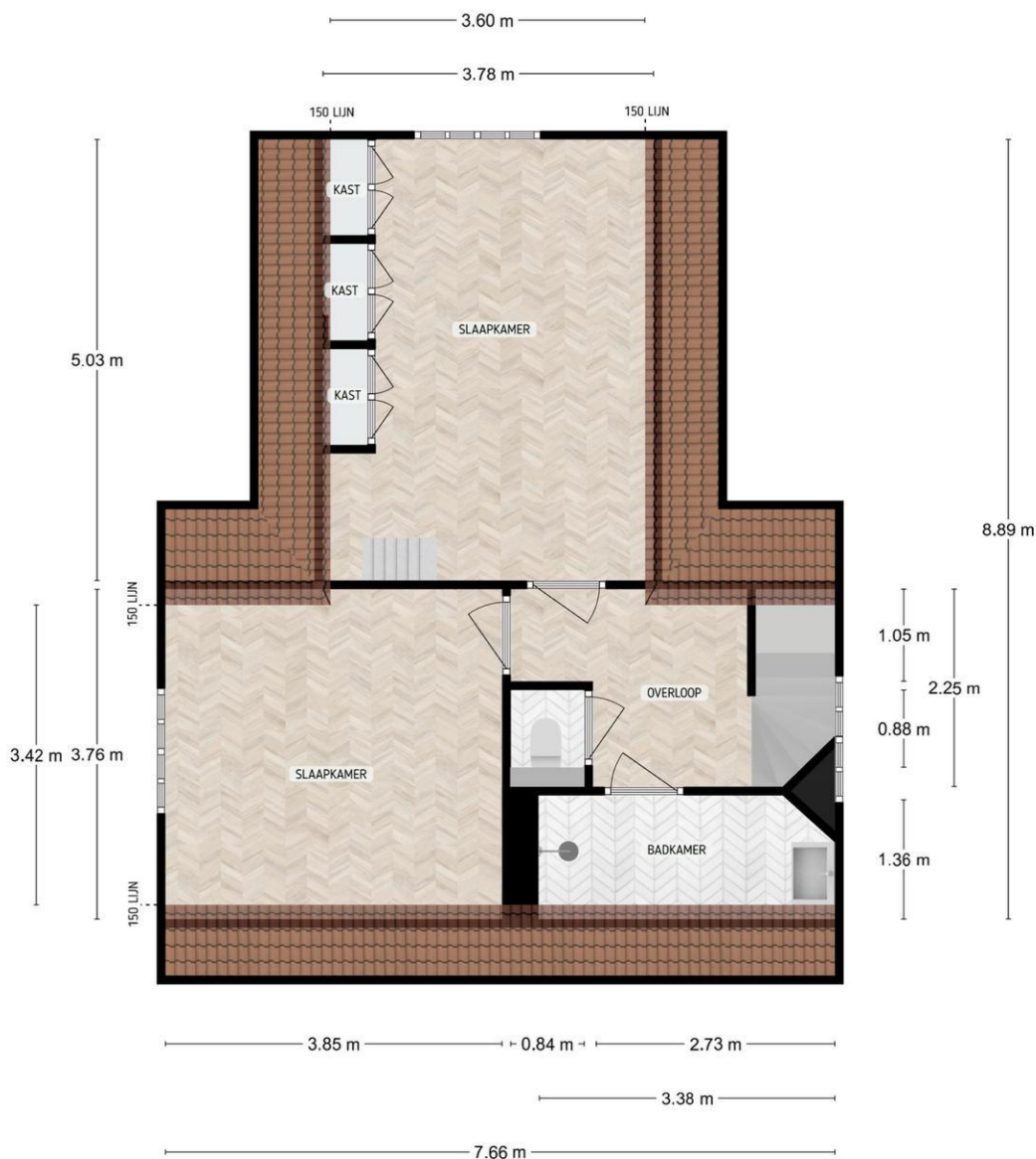


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LIDUINAPLEIN 4, ROTTERDAM

VRIJSTAANDE WONING 45.30 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 273/505 CM

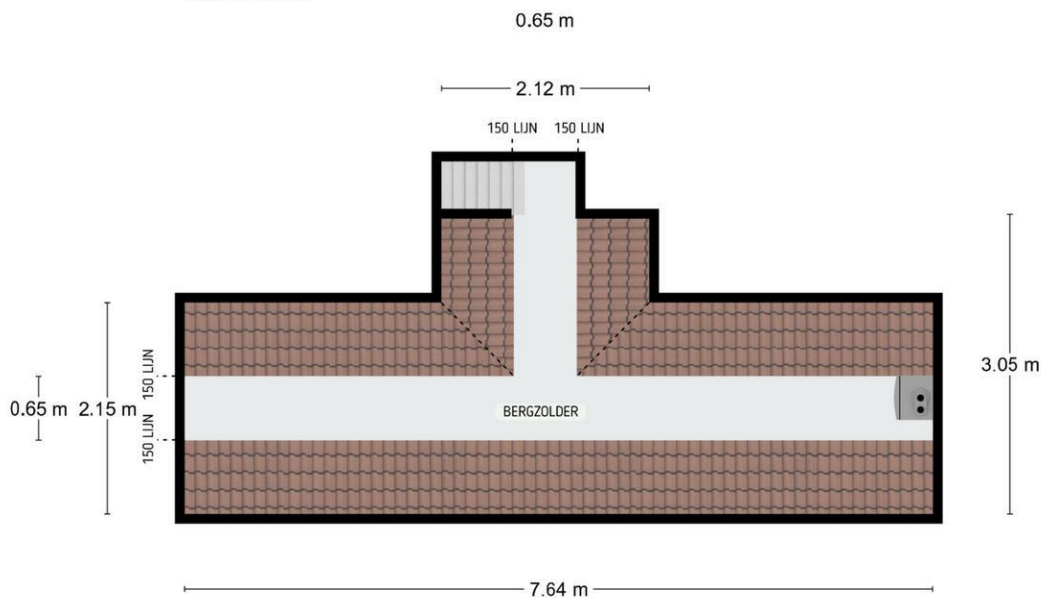


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LIDUINAPLEIN 4, ROTTERDAM

BERGZOLDER 6.42 M2
HOOGTE 197 CM

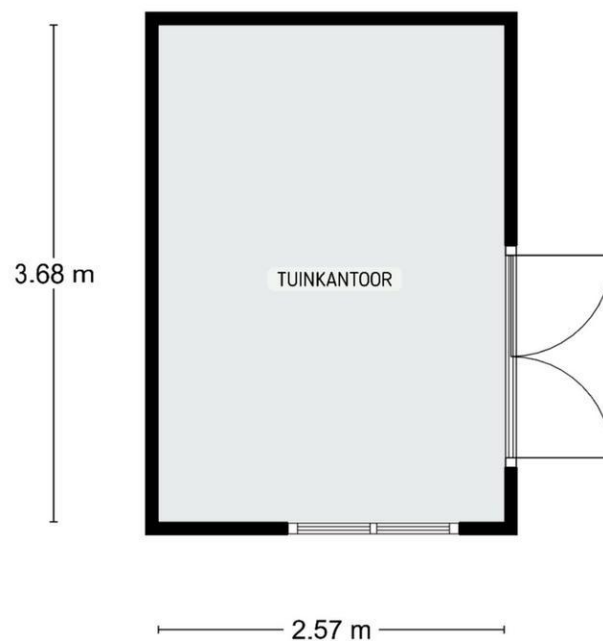


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LIDUINAPLEIN 4, ROTTERDAM

TUINKANTOOR 9.45 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 PROMOTIEVE DOELENDEN.
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.