



**Bergse Linker Rottekade 30
3056 LA Rotterdam**

Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.

Bergse Linker Rottekade 30 te Rotterdam - Hillegersberg

Omringd door water! Dit fraai gelegen herenhuis, direct aan De Rotte, combineert ruimte en een unieke ligging op een perceel van maar liefst 328 m² eigen grond.

De woning is zowel op de begane grond als de eerste verdieping aanzienlijk uitgebouwd, waardoor er een royaal familiehuis tot stand is gekomen. De aanwezigheid van een privé aanlegsteiger maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van wonen aan het water. De verzorgde achtertuin is circa 34 meter lang, biedt veel privacy en een fijne speelplek voor opgroeiende kinderen.

De winkels aan de Kleiweg met onder andere een Albert Heijn en diverse horecagelegenheden liggen op 10 minuten loopafstand. Metro, tram en NS station Noord liggen nabij en met de auto is de snelweg A20 binnen enkele minuten bereikbaar. In Hillegersberg is er een ruim aanbod aan (basis)scholen en kindcentra. Daarnaast liggen diverse sportverenigingen, zoals voetbal-, hockey- en tennisclubs in de directe omgeving. Het centrum van Rotterdam ligt op slechts 10 minuten fietsen.

Indeling

Begane grond:

entree, vestibule, gang met toilet met fontein, toegang tot de kelder en de trapopgang naar de 1e verdieping. Lichte woonkamer door de grote raampartijen aan de voorzijde.

De gezellige living is ingedeeld in een zithoek aan de voorzijde en het eetgedeelte in de royale uitbouw aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel daglicht en een lichte, open sfeer, wat het geheel een comfortabele en uitnodigende uitstraling geeft.

Moderne open keuken in een L-opstelling, onder andere voorzien van oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, vaatwasser, veel kastruimte en een lang aanrechtblad.

Vanuit de keuken is er middels dubbele deuren toegang tot het verhoogde terras met zonnesherm.

De gehele begane grond heeft een fraaie lamelparket vloer en de uitbouw is voorzien van vloerverwarming.

Kelder:

onder de gang en deels onder de keuken bevindt zich een ruime kelder met een hoogte van circa 2,10 meter. Deze ruimte is uitstekend geschikt als berging en provisieruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de c.v.-ketel en de wasmachine- en drogeraansluiting.

1e verdieping:

centrale overloop. In totaal zijn er op deze verdieping 3 slaapkamers waarvan 2 aan de voorzijde. Deze etage is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een extra grote slaapkamer met kastenkamer is gerealiseerd. Ook is de slaapkamer voorzien van airconditioning voor zowel koeling als verwarming en een Frans balkon. Door alle ruimte is het tevens mogelijk de indeling te veranderen met bijvoorbeeld een extra slaapkamer of een badkamer en suite.

De badkamer is uitgerust met een douche, ligbad, wastafel en 2e toilet.

2e verdieping:

de zolderverdieping is een grote multifunctionele ruimte en zowel aan voor- als achterzijde voorzien van grote kunststof dakkapellen wat zorgt voor veel natuurlijk licht. Deze ruimte is volledig naar eigen wens in te richten met de mogelijkheid om 2 ruime slaapkamers en eventueel een 2e badkamer te realiseren.

Tuin:

de voortuin is ideaal voor de stalling van bijvoorbeeld (bak)fietsen en biedt alle ruimte voor een zitje met zicht op De Rotte.

De achtertuin is ongeveer 34 meter lang en prachtig gelegen op het zonnige zuidoosten, hierdoor geniet de achtertuin gedurende het gehele jaar van een plek in de zon. De achtertuin grenst aan water, heeft een schuur en een hobbykas. Het verhoogde terras aan de woning is onderheid, afgewerkt met composieten vlonderplanken en heeft een groot zonnescerm.

Energie label: B

de woning is voorzien van dubbel glas/HR-glas en heeft 9 zonnepanelen.

Oplevering: in overleg

Voor alle afmetingen 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	: € 1.075.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 629 m ³
Perceel oppervlakte	: 328 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 163 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 156 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookte combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Bergse Linker Rottekade 30
3056 LA ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 30, ROTTERDAM

TUSSENWONING 70.83 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 268 CM

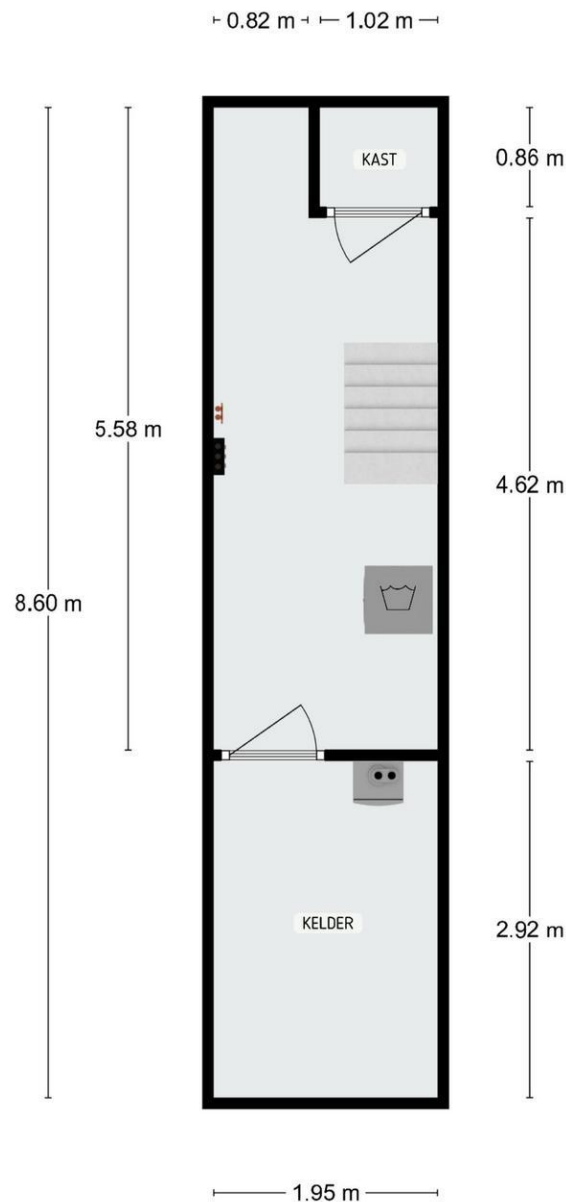


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 30, ROTTERDAM

KELDER 16.77 M2
HOOGTE 210 CM

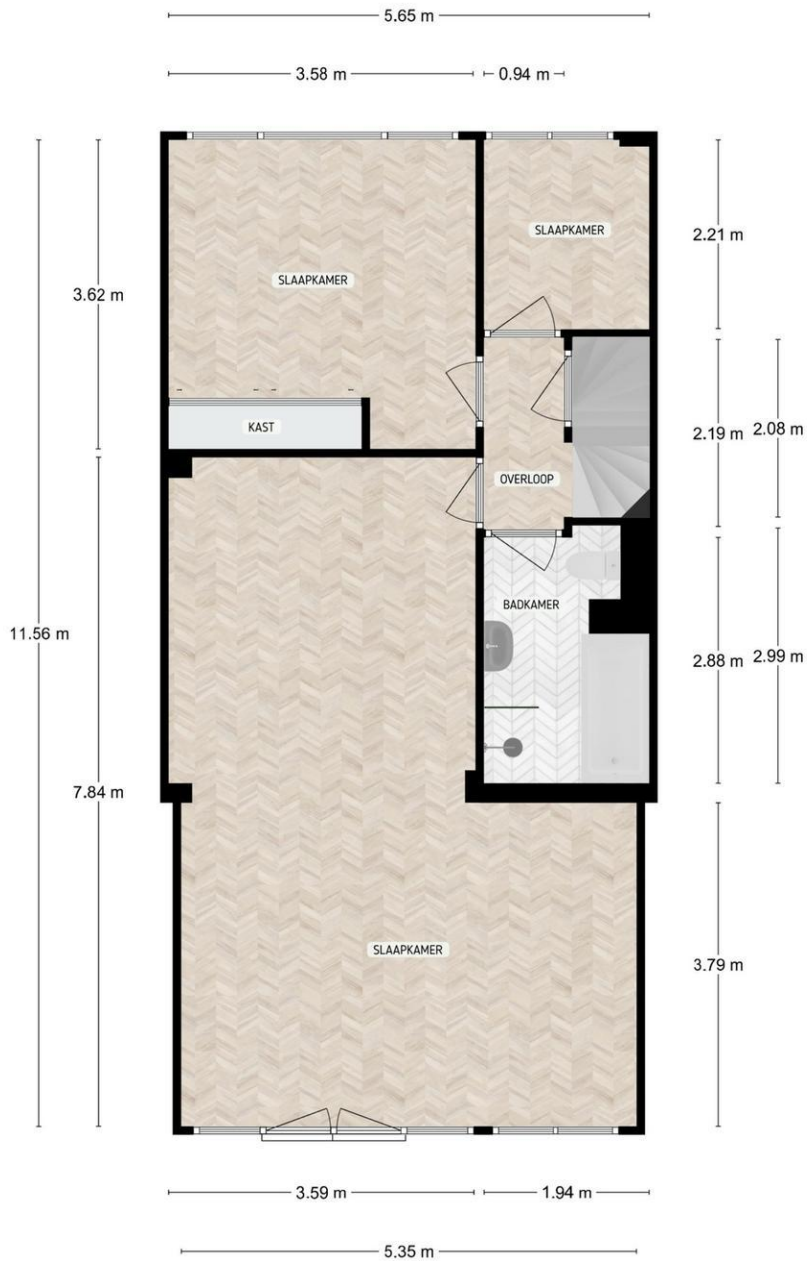


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 30, ROTTERDAM

TUSSENWONING 64.10 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 242 CM

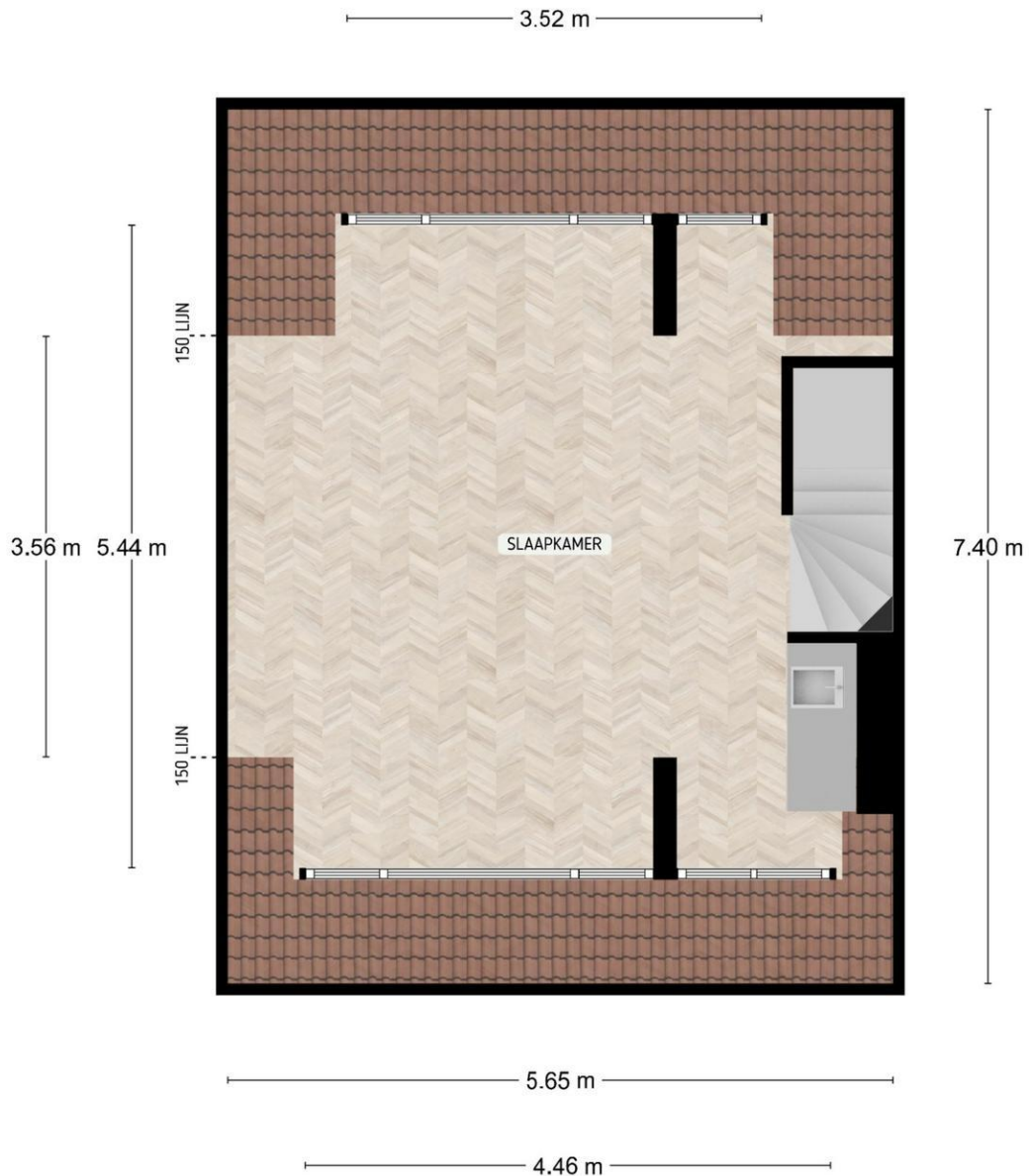


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 30, ROTTERDAM

TUSSENWONING 27.61 M²
TWEEDE VERDIEPING
HOOGTE 292 CM

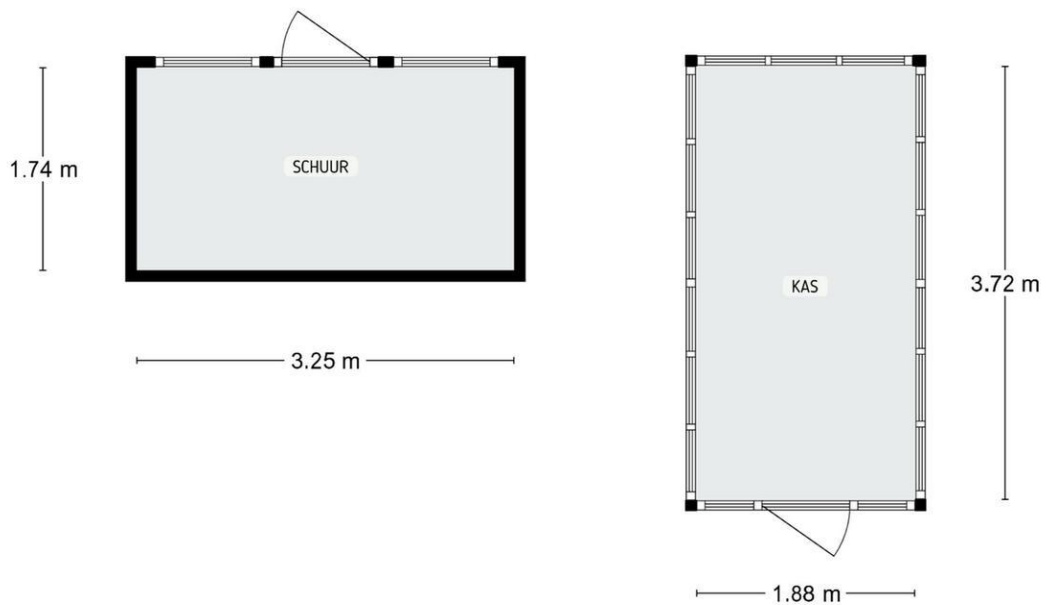


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGSE LINKER ROTTEKADE 30, ROTTERDAM

SCHUUR, KAS 12.64 M2

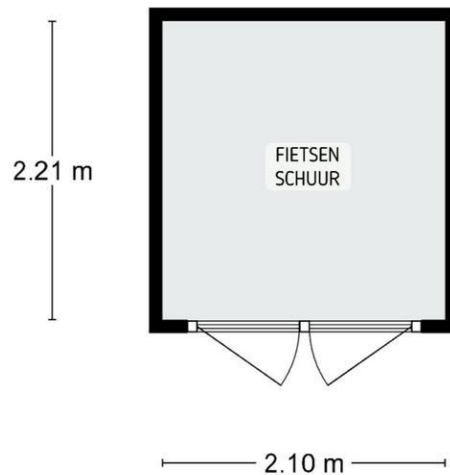


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

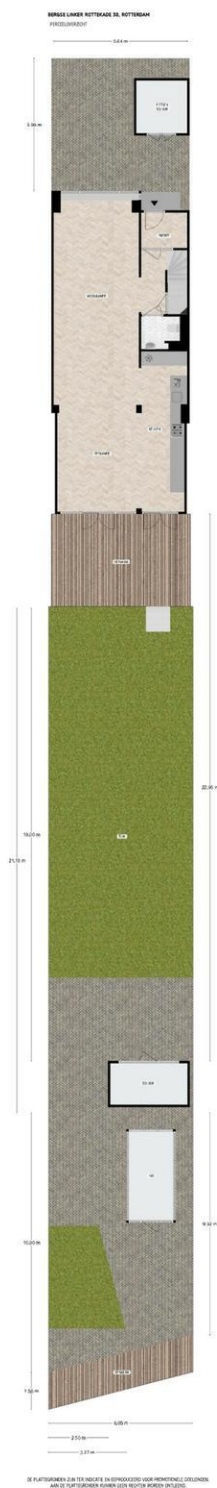
BERGSE LINKER ROTTEKADE 30, ROTTERDAM

FIETSENSCHUUR 4.64 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 ecode 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, Noëlle Mathijssen 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.