



Lisztlaan 13, 3055 KE Rotterdam

Vraagprijs € 620.000,- k.k.

Lisztlaan 13 te Rotterdam - Hillegersberg

Fijne eengezinswoning middenin de gewilde Componistenbuurt aan de rand van het Lage Bergse Bos. Deze goed onderhouden woning biedt vele mogelijkheden om geheel naar eigen wens nog in te richten en af te werken, zoals het toevoegen van een uitbouw op de begane grond of een extra dakkapel voor meer slaapkamers.

De woning ligt in een veilige en kindvriendelijke straat met om de hoek een speelpleintje voor kinderen. In de buurt veel waterpartijen, plantsoenen, speelgelegenheden en voldoende vrije parkeergelegenheid. De diverse recreatievoorzieningen, zoals de Rotte, de Bergse Voorplas, het Kralingse Bos liggen op loopafstand.

In de directe omgeving zijn alle voorzieningen gemakkelijk en snel te bereiken, zowel te voet als per fiets. De wijk beschikt over een ruim aanbod van scholen, variërend van basis- tot voortgezet onderwijs, waaronder de nabijgelegen Internationale School. De winkels (supermarkt, bakker, slager, drogist en fietsenwinkel) rondom het Van Beethovenplein liggen op korte loopafstand.

Op 10-15 min lopen ligt het winkelgebied rondom de Bergse Dorpsstraat. Hier is een gevarieerd aanbod van bekende winkelketens met oa Albert Heijn XL, Dirk , Kruidvat en HEMA, aangevuld met gezellige horecagelegenheden. Aan de dorpskern ligt de Bergse Plas, een geliefde plek waar iedereen kan ontspannen en recreëren aan en op het water.

De omgeving biedt een breed scala aan sportmogelijkheden, waaronder hockey, voetbal, cricket, tennis, rugby, honkbal en paardensport. De meeste zijn binnen tien minuten fietsen bereikbaar. Aan het begin van de wijk ligt de halte van tramlijn 4 met directe verbinding naar Centraal Station. Het bruisende stadscentrum van Rotterdam ligt op circa twintig minuten fietsen. Vliegveld Rotterdam The Hague Airport en de toegangswegen A16 en A20 zijn snel bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Centrale hal met nog zelf in te richten toiletruimte en handige trapkast met nieuwe meterkast en trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot het woon- en eetkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel daglicht en een lichte, open sfeer, wat het geheel een comfortabele en uitnodigende uitstraling geeft. Eventueel is er nog een open haard centraal in de woonkamer te realiseren.

De keuken kan geheel naar eigen keuze worden ingericht. Ideaal voor iedereen die zelf een droomkeuken wil realiseren. De mogelijkheid bestaat om een royale open keuken met kookeiland te realiseren door aan de achterzijde (max. 4 meter vergunningsvrij) uit te bouwen. In de beschikbare plattegronden zijn hiervan voorbeelden toegevoegd.

Eerste verdieping:

Centrale overloop met toegang tot de royale hoofdslaapkamer. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot het balkon aan de achterzijde en een en-suite badkamer. De zeer ruime badkamer is voorzien van een toilet, inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel en sauna.

Vanuit de badkamer is er toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De indeling van deze verdieping is eenvoudig aan te passen naar twee en halve slaapkamers en een badkamer. In de beschikbare plattegronden is hiervan een voorbeeld toegevoegd.

Tweede verdieping:

Centrale overloop met toegang tot een slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde. De zolderverdieping is met een dakkapel aan de voorzijde eenvoudig te wijzigen naar twee slaapkamers. In de beschikbare plattegrond is hiervan een voorbeeld toegevoegd.

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin hebben een goed formaat en zijn fraai ingericht. De voortuin is ideaal voor het stallen van fietsen en afvalcontainers. De diepe achtertuin beschikt over een achterom en is gelegen op het Noordwesten.

Energie label: C

De woning is grotendeels voorzien van HR++ glas. De kozijnen op de eerste verdieping zijn van kunststof (2021). Op het dak liggen 8 zonnepanelen (2023).

Oplevering: in overleg, kan evt. spoedig.

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.

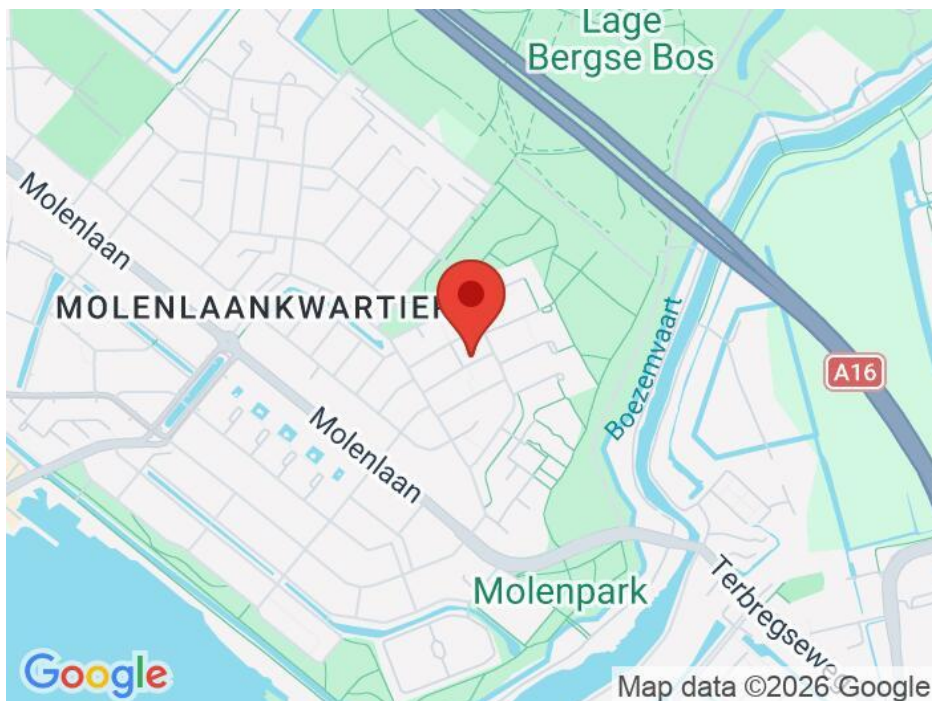
Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 620.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 344 m ³
Perceel oppervlakte	: 159 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1957
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 74 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gasgestookte combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Lisztlaan 13
3055 KE ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

TUSSENWONING 40.10 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 269 CM

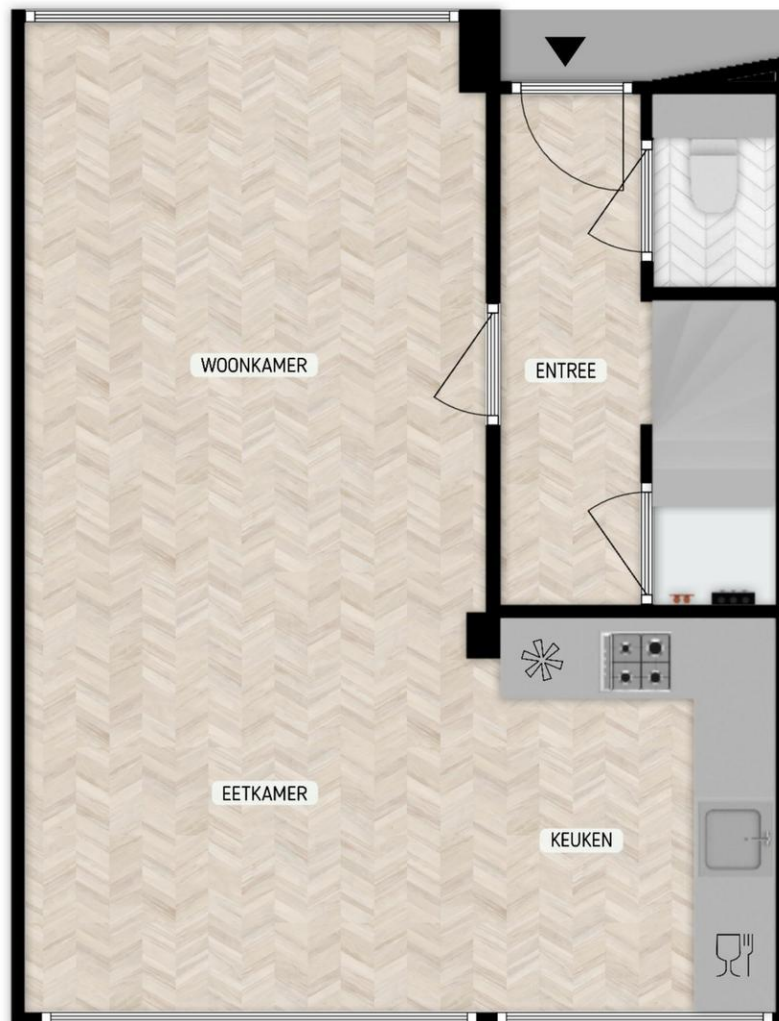


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

OPTIE BEGANE GROND
UITBOUW



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

Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

OPTIE BEGANE GROND
UITBOUW



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

Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

TUSSENWONING 39,64 M²
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 240 CM



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

Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

OPTIE 1E VERDIEPING

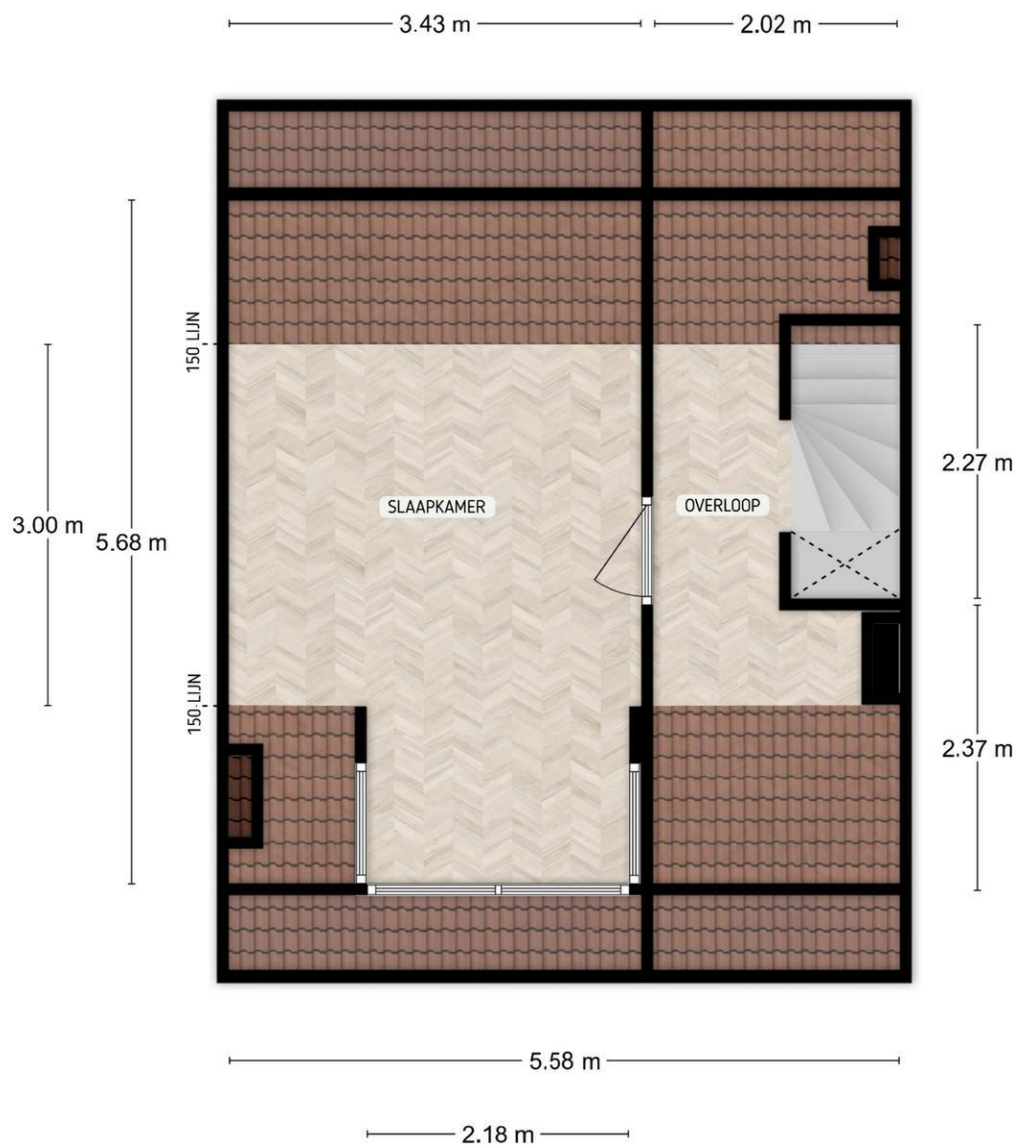


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

TUSSENWONING 19.93 M²
TWEEDE VERDIEPING
HOOGTE 237 CM



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

Plattegrond

LISZTLAAN 13, ROTTERDAM

OPTIE 2E VERDIEPING



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

Plattegrond

LISZTLAAN 13, 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 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.