



**Molenlaan 211, 3055 GC Rotterdam**

**Vraagprijs € 795.000,- k.k.**

## **Molenlaan 211 - Rotterdam Hillegersberg**

Royaal bemeten herenhuis met 5 slaapkamers, 2 badkamers en met een royale tuin gelegen op een steenworp afstand van het Lage Bergse Bos, het Prinses Beatrixplantsoen en de Rotte.

De woning heeft aan de binnen- en buitenzijde een eenvoudige afwerking en dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden. De woning is eventueel uit te breiden met een uitbouw op de begane grond.

Op loopafstand van winkelstraat de Bergse Dorpsstraat, Weissenbruchlaan en de Van Beethovensingel met supermarkt en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen. Openbaar vervoer is tevens op loopafstand waaronder tramlijn 4. Goede aansluiting op uitvalswegen. In de nabije omgeving van het recreatiegebied het Lage Bergse Bos, de Bergse plassen en het familiepark Plaswijck. Tevens centraal gelegen t.o.v. diverse kinderdagverblijven, (basis)scholen en sportverenigingen.

Begane grond:

entree, hal met meterkast, gang met toilet, ruime woonkamer met erker, en-suite kasten en schuifpui naar het terras en de achtertuin. De woonkamer mag 4 meter vergunningsvrij uitgebouwd worden aan de achterzijde. Gesloten keuken met eetruimte en toegang tot de tuin.

Kelder:

De kelder biedt veel praktische bergruimte.

1e verdieping:

overloop met toilet, eenvoudige badkamer met bad, wastafel en wasmachine aansluiting, slaapkamer I aan de voorzijde met deur naar balkon, kleine zijkamer aan de voorzijde, slaapkamer III aan de achterzijde,

2e verdieping:

overloop met 2 slaapkamers. 2e badkamer met douche, toilet en opstelplaats cv-ketel.

Tuin:

diepe achtertuin gelegen op het Noordoosten met de gehele dag en avond zon. Prachtig groen uitzicht. Ook de voortuin is zeer ruim en geeft mogelijkheid voor het plaatsen van een fietsenberging.

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte ca. 167 m<sup>2</sup>;
- gelegen op ruim perceel van 241 m<sup>2</sup> eigen grond;
- feitelijk niet-bewoond clause van toepassing;
- ouderdoms- en asbestclause van toepassing;
- geen vragenlijst en lijst roerende zaken aanwezig
- bouwkundig rapport aanwezig

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                          | : € 795.000,00                     |
| <b>Soort</b>                               | : Woonhuis                         |
| <b>Type woning</b>                         | : Tussenwoning                     |
| <b>Aantal kamers</b>                       | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| <b>Inhoud woning</b>                       | : 665 m <sup>3</sup>               |
| <b>Perceel oppervlakte</b>                 | : 241 m <sup>2</sup>               |
| <b>Gebruiksoppervlakte<br/>woonfunctie</b> | : 167 m <sup>2</sup>               |
| <b>Soort woning</b>                        | : Herenhuis                        |
| <b>Bouwjaar</b>                            | : 1932                             |
| <b>Ligging</b>                             | : In woonwijk                      |
| <b>Tuin</b>                                | : Achtertuin 78 m <sup>2</sup>     |
| <b>Energielabel</b>                        | : C                                |
| <b>Verwarming</b>                          | : C.V.-Ketel                       |
| <b>Isolatie</b>                            | : Gedeeltelijk dubbel glas         |
| <b>C.V.-ketel</b>                          | : Remeha Gas gestookt              |

## Locatie

Molenlaan 211  
3055 GC ROTTERDAM



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**

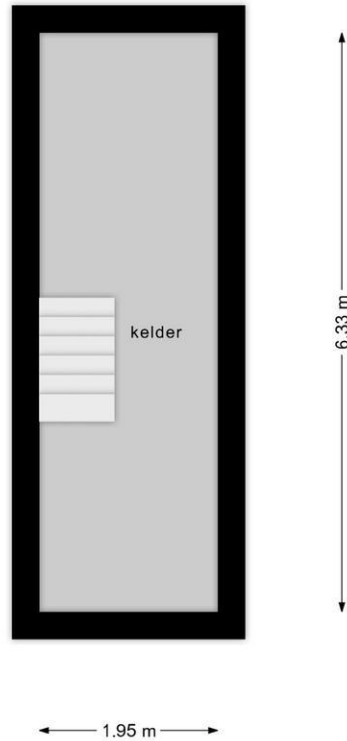


## Plattegrond



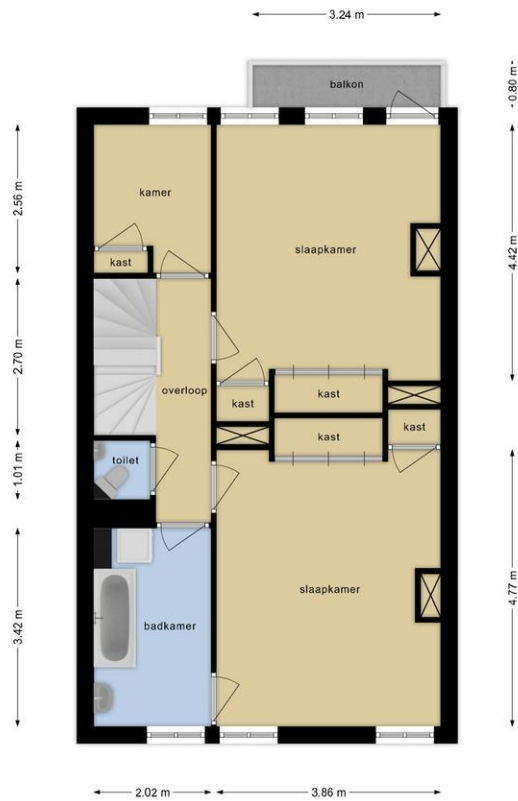
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Plattegrond**



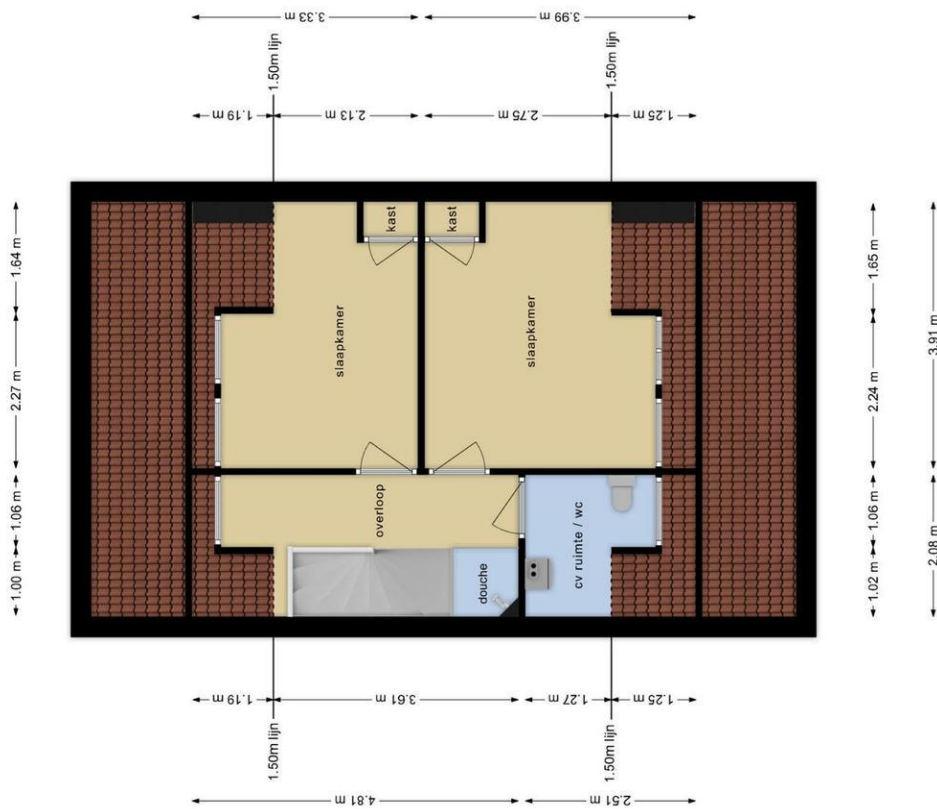
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan 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.