



Nachtegaallaan 45, 3055 CP Rotterdam

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Nachtegaallaan 45 te Rotterdam - Hillegersberg

Sfeervolle 4-kamerwoning in een zeer charmante en groene straat nabij het Lage Bergse Bos.

De woning kenmerkt zich door de rijke lichtinval, mede dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde.

De schuifpui zorgt voor een directe verbinding naar de achtertuin met de hele dag door zon. De half open keuken ligt aan de achterzijde en biedt tevens toegang tot de tuin. Verder zijn er 3 ruime slaapkamers en een geheel moderne badkamer (2026). De woning heeft vloer- muur- en dakisolatie, een hybride warmtepomp en 5 zonnepanelen.

De ligging middenin een rustige en kindvriendelijke buurt aan een straat met brede stoepen is ideaal voor gezinnen.

Op een steenworp afstand ligt het Lage Bergse Bos. Op korte afstand bevinden zich de winkels aan de Bergse Dorpsstraat, de Bergse Plassen en het openbaar vervoer (bus en tram). Daarnaast liggen in de directe omgeving tal van sportverenigingen (waaronder hockey, cricket, tennis, voetbal en honkbal) en scholen, waaronder de Internationale School, alsmede diverse kinderdagverblijven. Het stadscentrum is zowel met de auto, het openbaar vervoer als per fiets binnen circa 15 tot 20 minuten bereikbaar. Tevens zijn de uitvalswegen A12, A13, A16 en A20 eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

entree, hal met meterkast, trapkast en toilet.

Lichte woonkamer met de mogelijkheid om eventueel fors aan de achterzijde uit te bouwen.

Moderne keuken in hoekopstelling, onder andere voorzien van combimagnetron, koelkast, inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

1e verdieping:

overloop.

Slaapkamer I aan de voorzijde.

Slaapkamer II aan de achterzijde.

Moderne badkamer aan de achterzijde met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en design radiator.

In de voormalige badkamer aan de voorzijde is nu een wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, 2e toilet en aansluitingen voor een wastafel.

2e verdieping:

overloop met opstelplaats cv-ketel en veel bergruimte.

Slaapkamer III is voorzien van een grote dakkapel aan de achterzijde.

Tuin:

De royale achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt veel privacy vanwege de diepte en de vrije ligging t.o.v. andere bebouwing en begroeiing. Tevens voorzien van houten schuur en achterom. De schuur is volledig geïsoleerd en er zijn aansluitingen voor water en riolering aangelegd.

De voortuin op het zuidoosten biedt voldoende ruimte voor een zitje.

Op de begane grond aan de achterzijde is elektrisch bedienbare zonwering aanwezig en op de 1e verdieping aan zowel de voor als achterzijde zijn elektrisch bedienbare screens aanwezig.

Energie label: A

5 zonnepanelen, hybride warmtepomp, vloer- muur- en dakisolatie, deels voorzien van dubbelglas, deels HR beglazing.

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	: € 625.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 316 m ³
Perceel oppervlakte	: 166 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 92 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas

Locatie

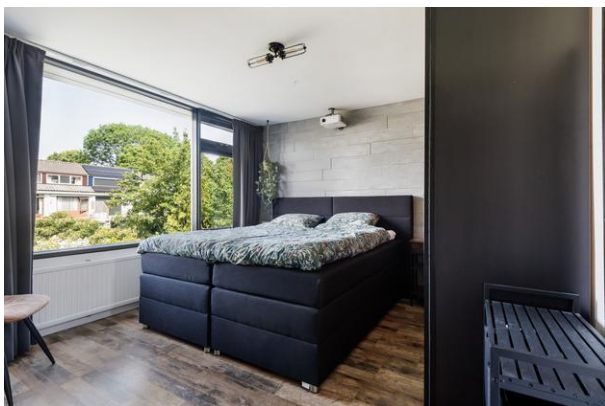
Nachtegaallaan 45
3055 CP ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



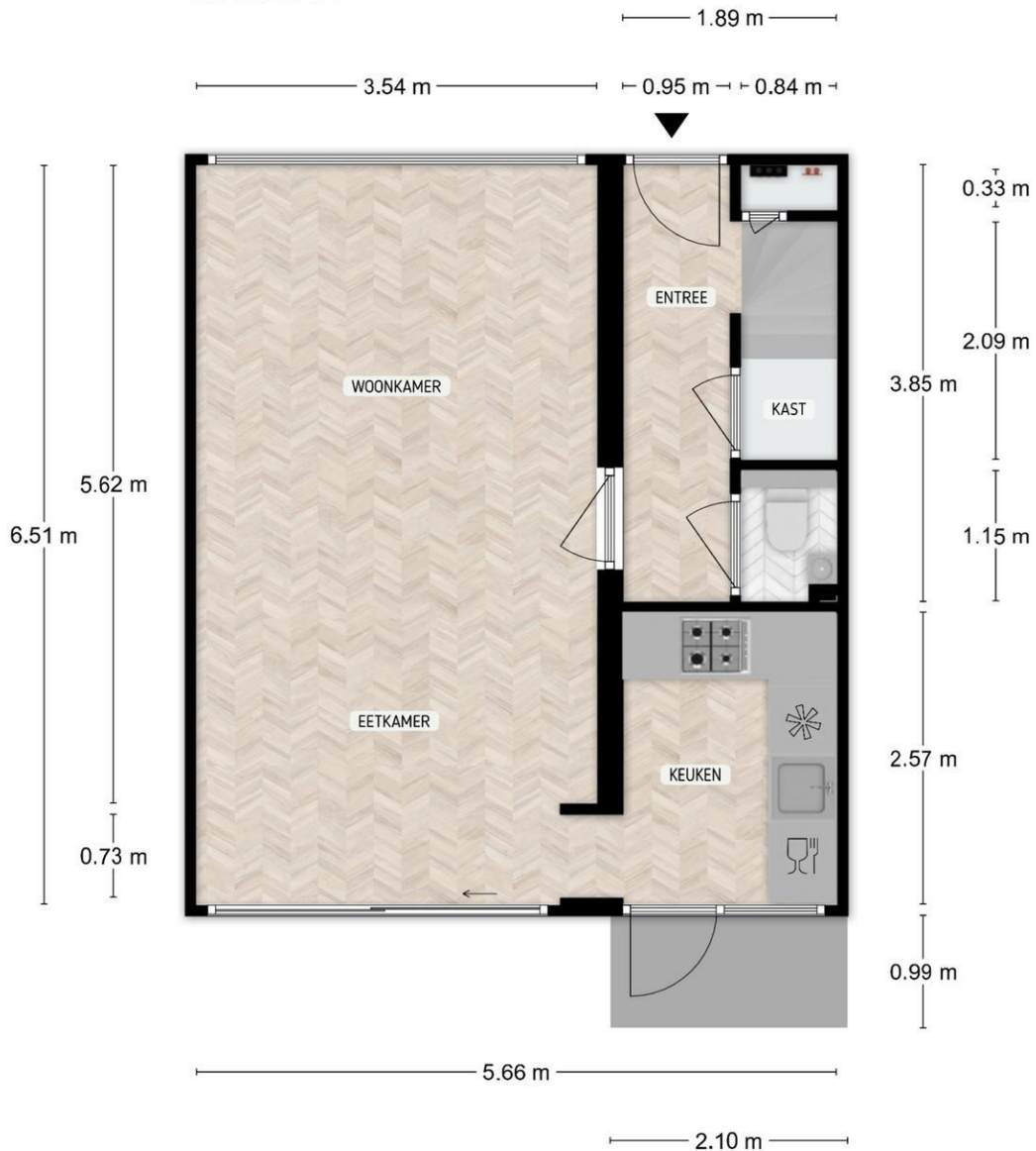
Foto's



Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 45, ROTTERDAM

TUSSENWONING 36.84 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 269 CM

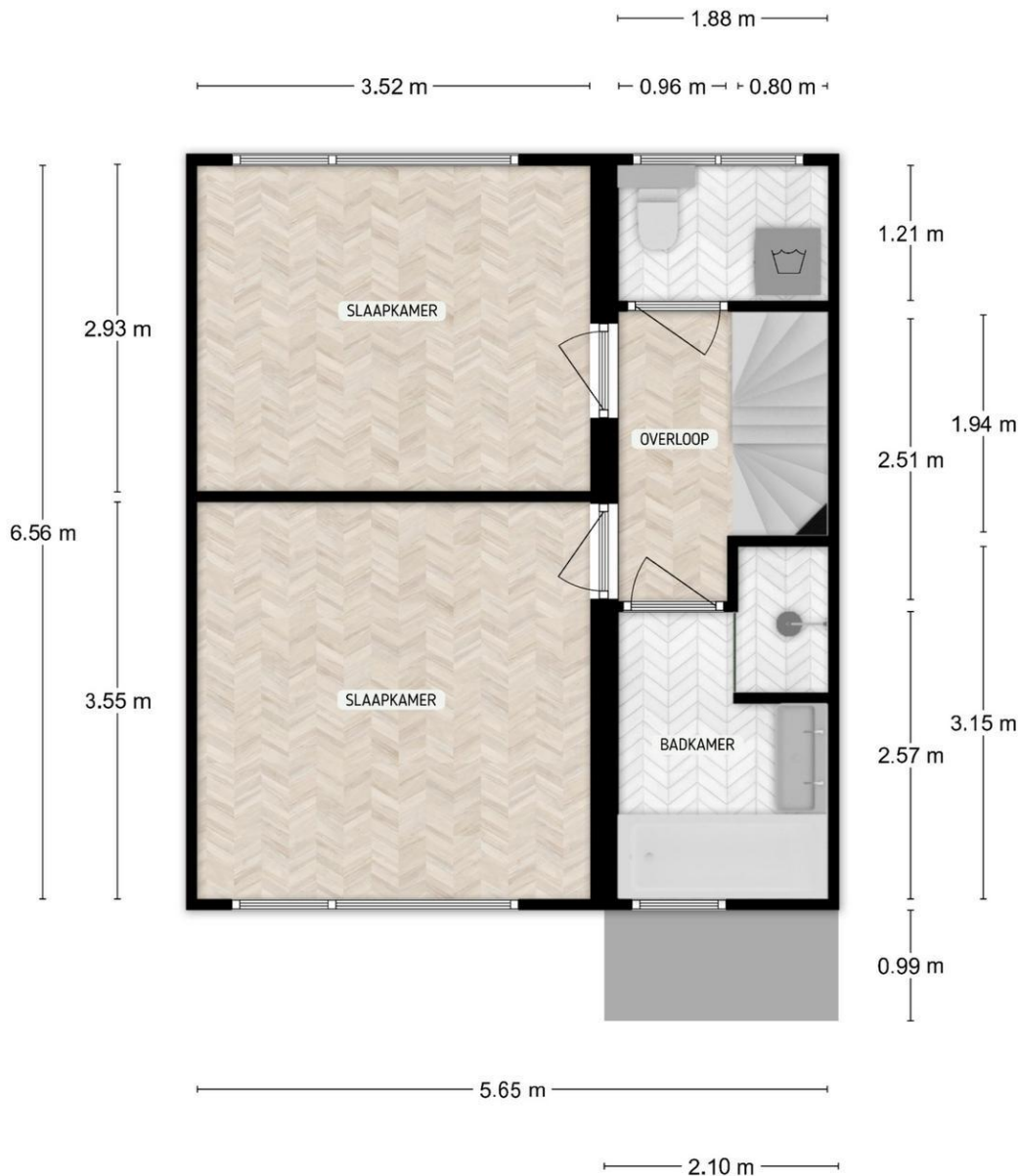


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 45, ROTTERDAM

TUSSENWONING 37.06 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 234 CM

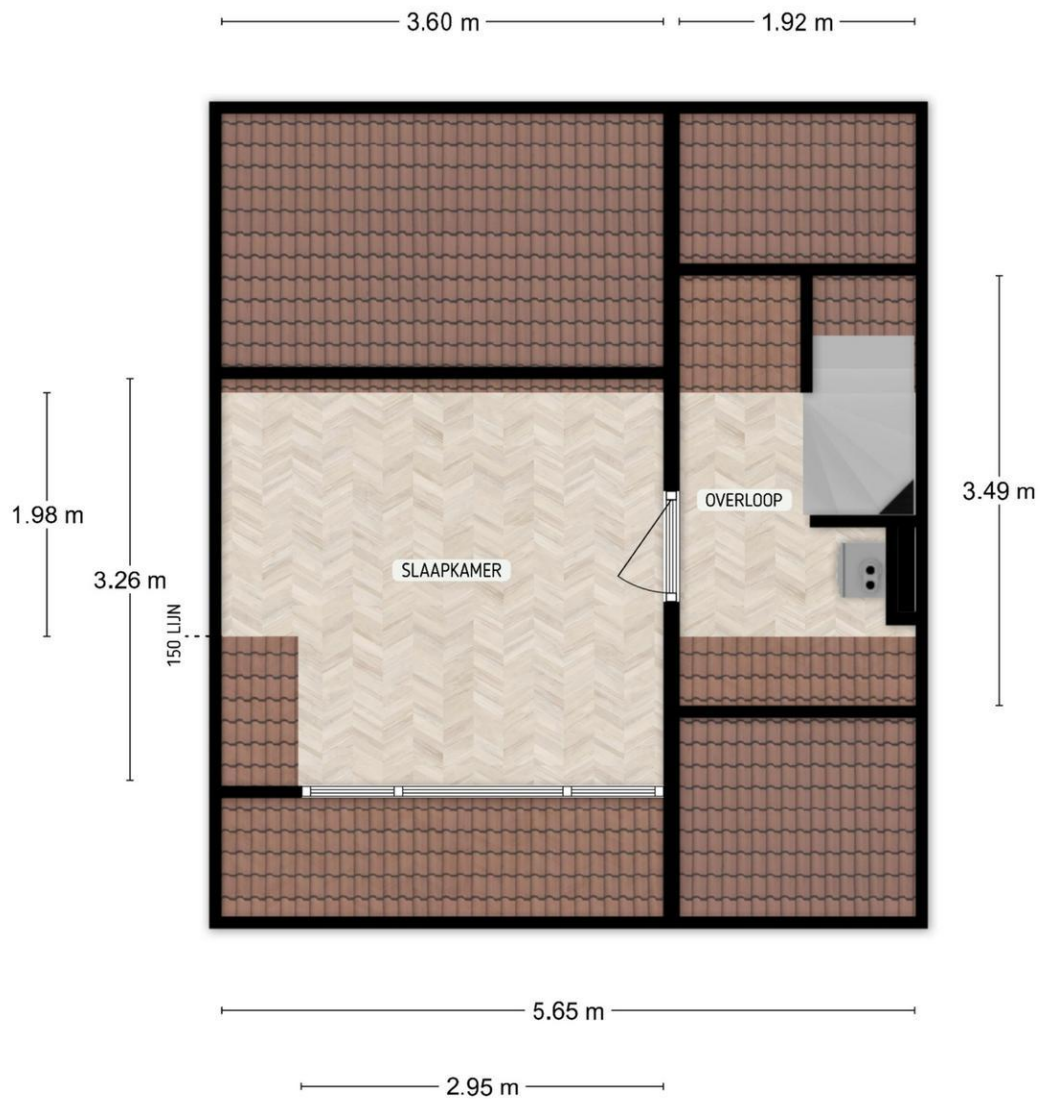


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 45, ROTTERDAM

TUSSENWONING 14.74 M2
TWEEDE VERDIEPING
HOOGTE 203 CM

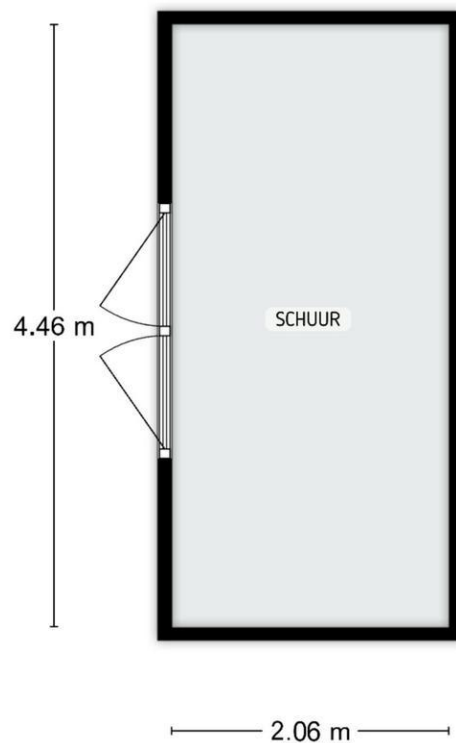


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 45, ROTTERDAM

SCHUUR 9.18 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 PROMOTIONELE DOELEN. 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, 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.