



Maarten Dijkshoornlaan 22 3055 AT Rotterdam

Vraagprijs € 1.235.000,- k.k.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

Maarten Dijkshoornlaan 22 te Rotterdam - Hillegersberg

Ruim familiehuis op een unieke, groene plek in Hillegersberg

Aan de brede en groene Maarten Dijkshoornlaan ligt dit verrassend ruime en modern verbouwde familiehuis van ca.

165 m² met 5 slaapkamers, 2 badkamers, een wasruimte en kelder. Een heerlijk huis op een rustige, kindvriendelijke locatie, op loopafstand van de Bergse Dorpsstraat én met een zonnige tuin op het zuiden.

De brede laan met royaal plantsoen, het minimale autoverkeer en de hechte, actieve buurtgemeenschap maken dit tot een bijzonder fijne woonomgeving voor gezinnen. Kinderen spelen hier nog samen buiten rond het plantsoen aan de voorzijde of op het grote grasveld wat direct aan de achtertuin grenst en buren weten elkaar gemakkelijk te vinden. De achtertuin grenst aan een groot grasveld waar alle kinderen uit de buurt heerlijk vrij en veilig kunnen spelen. Bijkomend voordeel is dat de woning aan de achterzijde hiermee geheel vrij ligt.

Tegelijkertijd woon je op korte afstand van alles wat Hillegersberg zo geliefd maakt. De winkels, speciaalzaken en gezellige terrassen van de Bergse Dorpsstraat liggen op loopafstand en ook de Bergse Plassen, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich dichtbij.

De woning is in 2020 en deels in 2022 grondig gemoderniseerd en verduurzaamd. Hierbij zijn onder andere het leidingwerk, de cv-installatie en de elektra vernieuwd en zijn een moderne keuken en nieuw sanitair geplaatst. Daarnaast is de woning voorzien van dakisolatie, HR++ beglazing en zonnepanelen, wat bijdraagt aan een lager energieverbruik en meer wooncomfort. Ook is aan de voorzijde een royale dakkapel gerealiseerd, waardoor extra ruimte en licht zijn gecreëerd.

Indeling:

Begane grond:

ruime vestibule met granito vloer. Gang met toegang tot de kelder en toilet. De kelder biedt extra handige bergruimte en is 180 cm hoog. Zeer charmante en royale woonkamer met erker aan de voorzijde, een open haard, een fraaie visgraat parketvloer en een en-suite indeling met stalen taats deuren. De woonkamer is van origine aan de achterzijde iets uitgebouwd met veel raampartijen waardoor dit gedeelte van de woonkamer geniet van extra veel natuurlijk lichtinval. Tevens een vrij uitzicht over de achtertuin. De moderne open keuken is voorzien van een eiland en beschikt over alle benodigde luxe apparatuur.

1e verdieping:

ruime overloop met toilet. Ruime slaapkamer I aan de voorzijde met vaste kasten. Slaapkamer II aan de achterzijde met vaste kast, een wastafel en een terras met vrij uitzicht.

Waskamer in de voormalige zijkamer. Luxe badkamer met bad, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel.

2e verdieping:

ruime overloop met vide. Door de vrije hoogte geeft het geheel een extra ruimtelijk gevoel.

Slaapkamer III en slaapkamer IV gelegen aan de achterzijde met gedeelde lange dakkapel over de volle breedte van de woning. Slaapkamer V aan de voorzijde. Tweede badkamer voorzien van 3e toilet, douche en wastafel

Vliering met opstelplaats cv-ketel.

Tuin:

de diepe achtertuin is gelegen op het zuiden. Aan de achterzijde van de tuin is geen bebouwing waardoor de

tuin van een vrij uitzicht en zeer veel privacy geniet. De tuin heeft een houten schuur en een achterom. Zowel de voor- als achtertuin zijn fraai aangelegd met diverse mooie beplanting. De voortuin beschikt ook over een (fietsen) schuur.

Bijzonderheden:

- gelegen op 235 m2 eigen grond;
- ca. 165 m2 woonoppervlakte;
- verwarming en warm water middels cv-combiketel (2021)
- airco op zolder
- direct toegang tot grasveld aan de achterzijde
- vanwege het bouwjaar zal er een ouderdomsclausule in de koopakte gebruikt worden

Energielabel: B, voorzien van HR++ beglazing, vloer- en dakisolatie, 7 zonnepanelen.

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	: € 1.235.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 648 m ³
Perceel oppervlakte	: 235 m ²
Gebruiksoppervlakte woon- functie	: 166 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1932
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnepanelen, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel
Koeling	: Airco - split-unit

Locatie

Maarten Dijkshoornlaan 22
3055 AT ROTTERDAM



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 22, ROTTERDAM

TUSSENWONING 65.59 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 277 CM

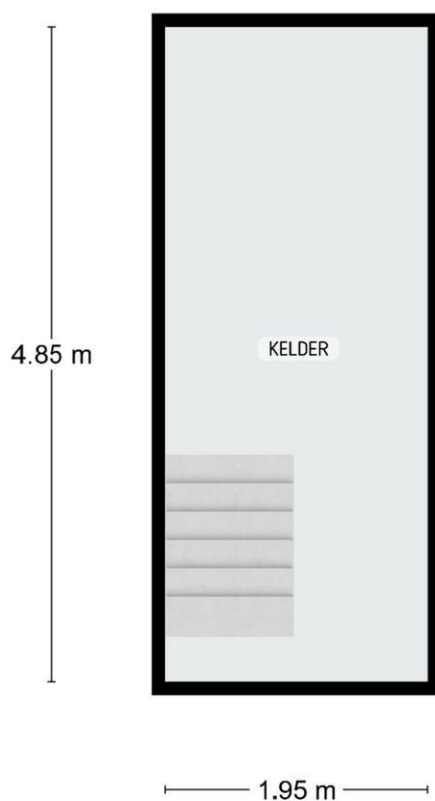


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 22, ROTTERDAM

KELDER 9.50 M2
HOOGTE 180 CM

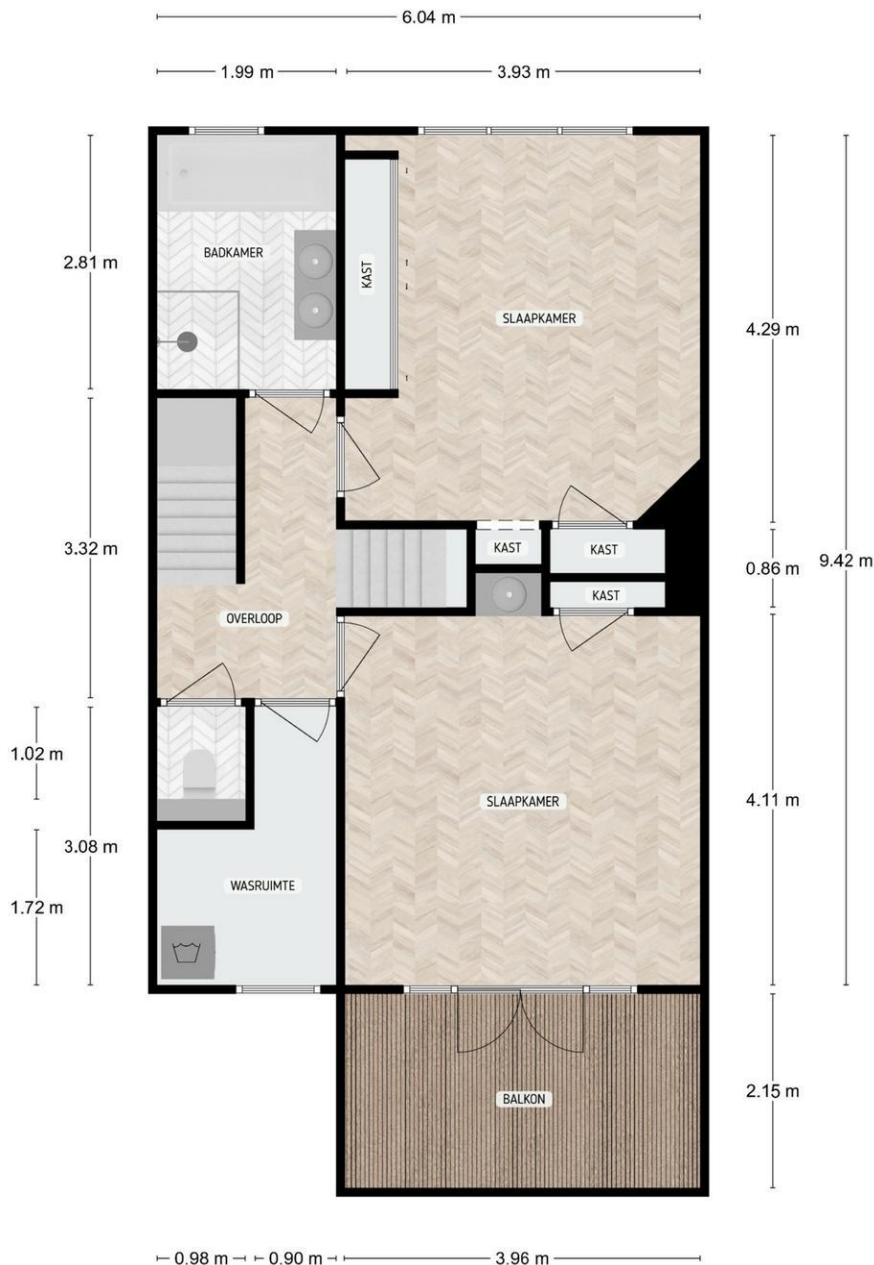


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 22, ROTTERDAM

TUSSENWONING 56.95 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 255 CM

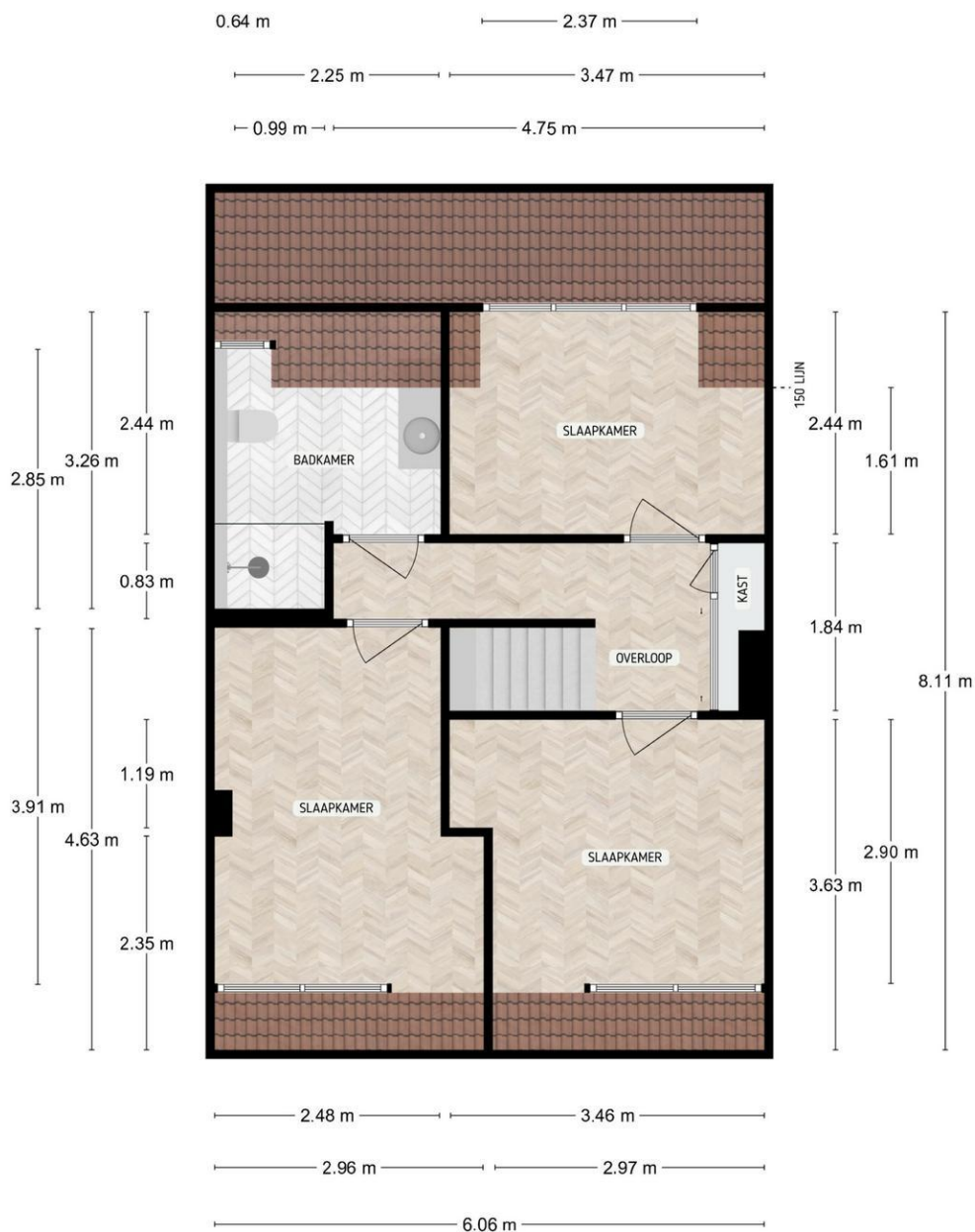


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 22, ROTTERDAM

TUSSENWONING 42.21 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 400 CM

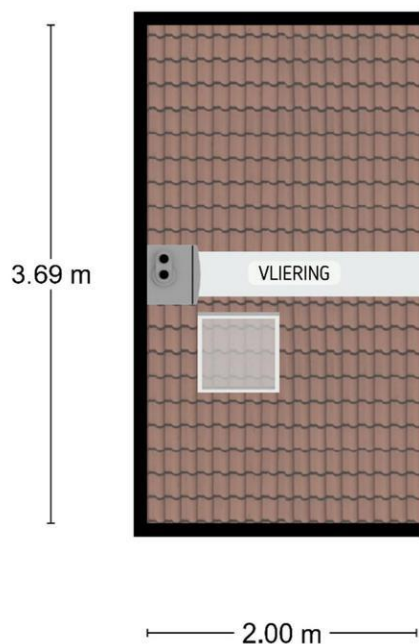


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 22, ROTTERDAM

VLIERING
HOOGTE 163 CM

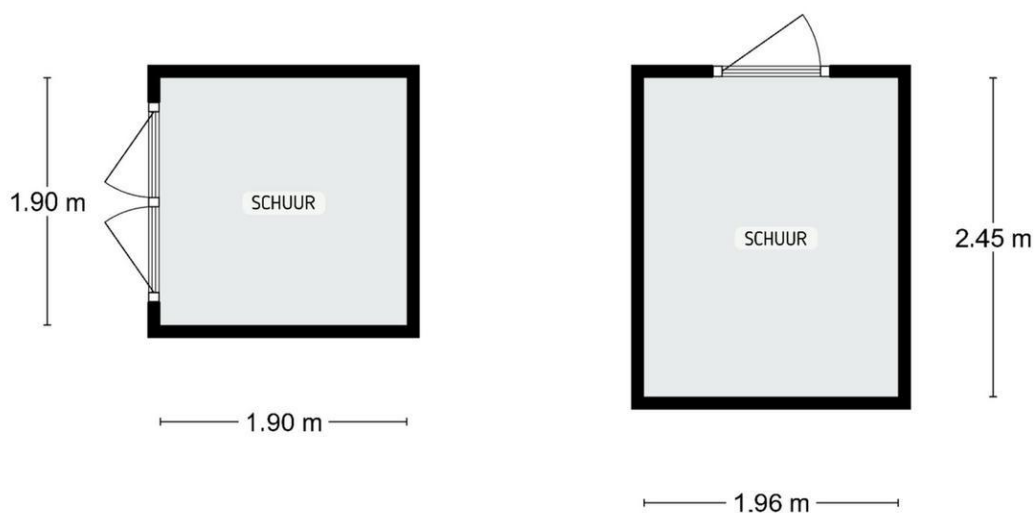


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 22, ROTTERDAM

SCHUUR 8.41 M2



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

Plattegrond



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl



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 vakkenis 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.