



Orestespad 4, 3054 TR Rotterdam

Vraagprijs € 600.000,- 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

Orestespad 4 te Rotterdam – 110-Morgen

LUXE EN COMFORTABEL WONEN IN 110-MORGEN

Compleet verbouwde en uitgebouwde moderne 6-kamer eengezinswoning, met voor- en achtertuin, 5 slaapkamers en 2 badkamers.

In 2026 is de woning volledig verbouwd, verduurzaamd én uitgebouwd, waardoor er een perfecte combinatie is ontstaan van stijlvol wonen met hedendaags comfort met energielabel A!

De begane grond is een echte eyecatcher met een grote glazen pui. De in 2026 geplaatste aanbouw zorgt voor een riante woonkamer die naadloos overgaat in de luxe open keuken. Dankzij de grote ramen is er volop lichtinval en vormt de tuin een verlengstuk van de leefruimte. Ook de dakopbouw geniet van veel lichtinval.

De PVC vloer in visgraatmotief, gecombineerd met vloerverwarming over de gehele begane grond, geeft het geheel een rustige en warme uitstraling.

110-Morgen is een rustige, ruim opgezette buurt in Hillegersberg-Schiebroek en staat bekend om haar fijne mix van ruimte, groen en bereikbaarheid. Hier woon je in een kindvriendelijke omgeving, met brede straten, veel bomen en een gemoedelijke sfeer, maar toch met de stad binnen handbereik.

De voorzieningen zijn uitstekend. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezondheidscentra bevinden zich in de nabije omgeving. En wil je de stad in? Binnen enkele minuten fiets je naar het centrum van Rotterdam of pak je de tram, metro of trein vanaf station Noord.

Wat 110-Morgen extra aantrekkelijk maakt, is de nabijheid van recreatiemogelijkheden. Je wandelt of fietst zó naar het Melanchthonpark, de Rotte of iets verder richting het Lage Bergse Bos en de Rottemeren. Heerlijk voor een rondje joggen, een picknick met het gezin of een middagje suppen op het water.

Indeling:

Begane grond:

entree, gang met meterkast, toilet met fontein, royale en uitgebouwde woonkamer met PVC vloer en vloerverwarming en kast. Luxe open keuken in hoekopstelling met alle benodigde apparatuur.

1e verdieping:

overloop met waskast en cv-ketel. 3 slaapkamers met PVC vloer. Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping: compleet nieuw geplaatste verdieping.

Overloop met 2 slaapkamers en 2e badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel met meubel.

Tuin:

gelegen op het Zuiden, met houten schuur en overkapping. Tevens voorzien van achterom.

Bijzonderheden:

- er is een Vereniging van Eigenaren actief voor het onderhoud van de daken en muren, jaarlijkse bijdrage ca. € 720,-.
- overdracht via vast notariskantoor;
- niet bewoners clausule van toepassing;
- zelfbewoningsplicht.
- Luxe verbouwd in 2026
- Voorzien van nieuwe keuken en nieuwe badkamer
- Volledig voorzien van pvc vloer
- Woonoppervlakte: ca 130 m²
- Ligging: rustige straat in woonwijk 110-Morgen

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	: € 600.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 121 m ²
Gebruiksoppervlakte woon-functie	: 127 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 32 m ²
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookte combiketel uit 2026, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Orestespad 4
3054 TR 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

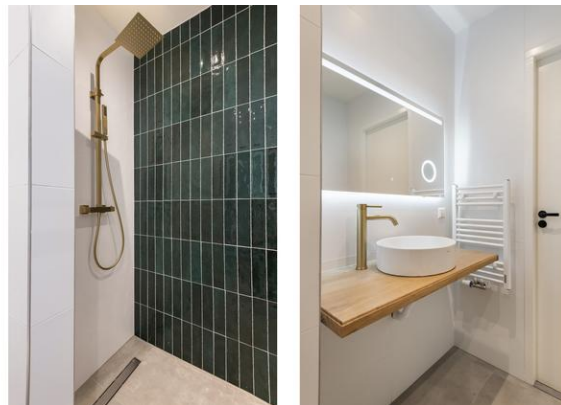
Foto's



Foto's



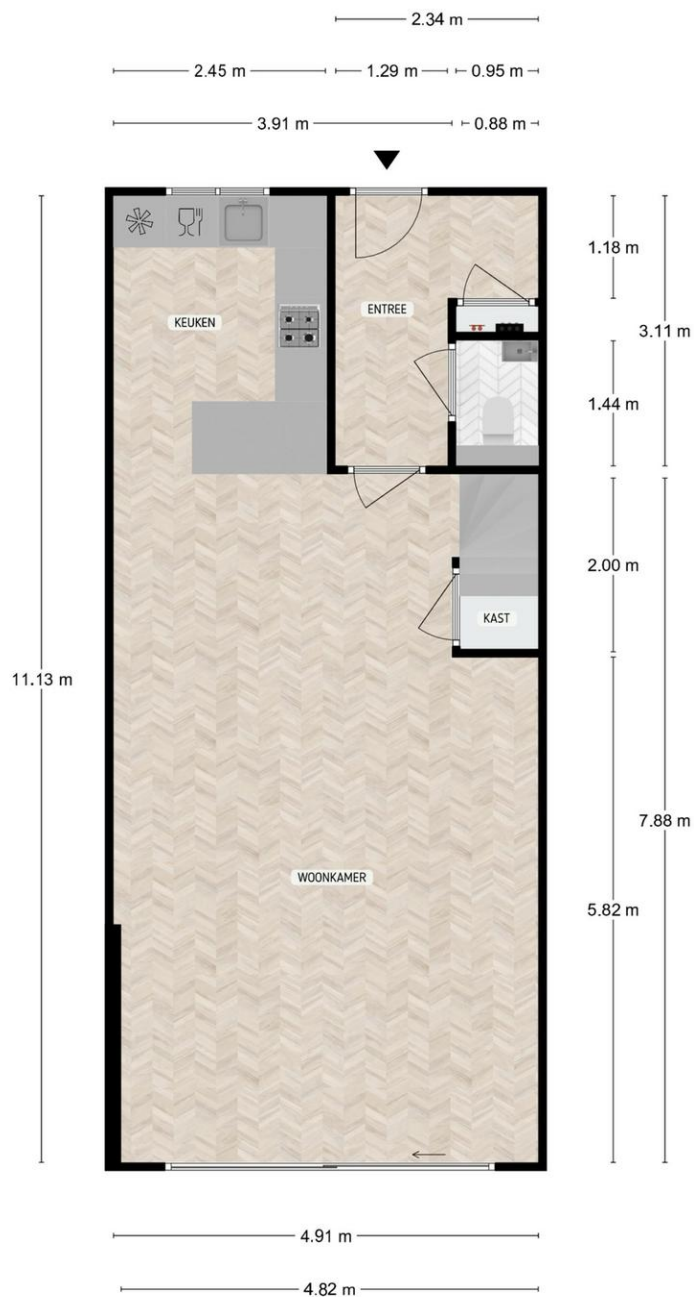
Foto's



Plattegrond

ORESTESPAD 4, ROTTERDAM

TUSSENWONING 54.64 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 236 CM

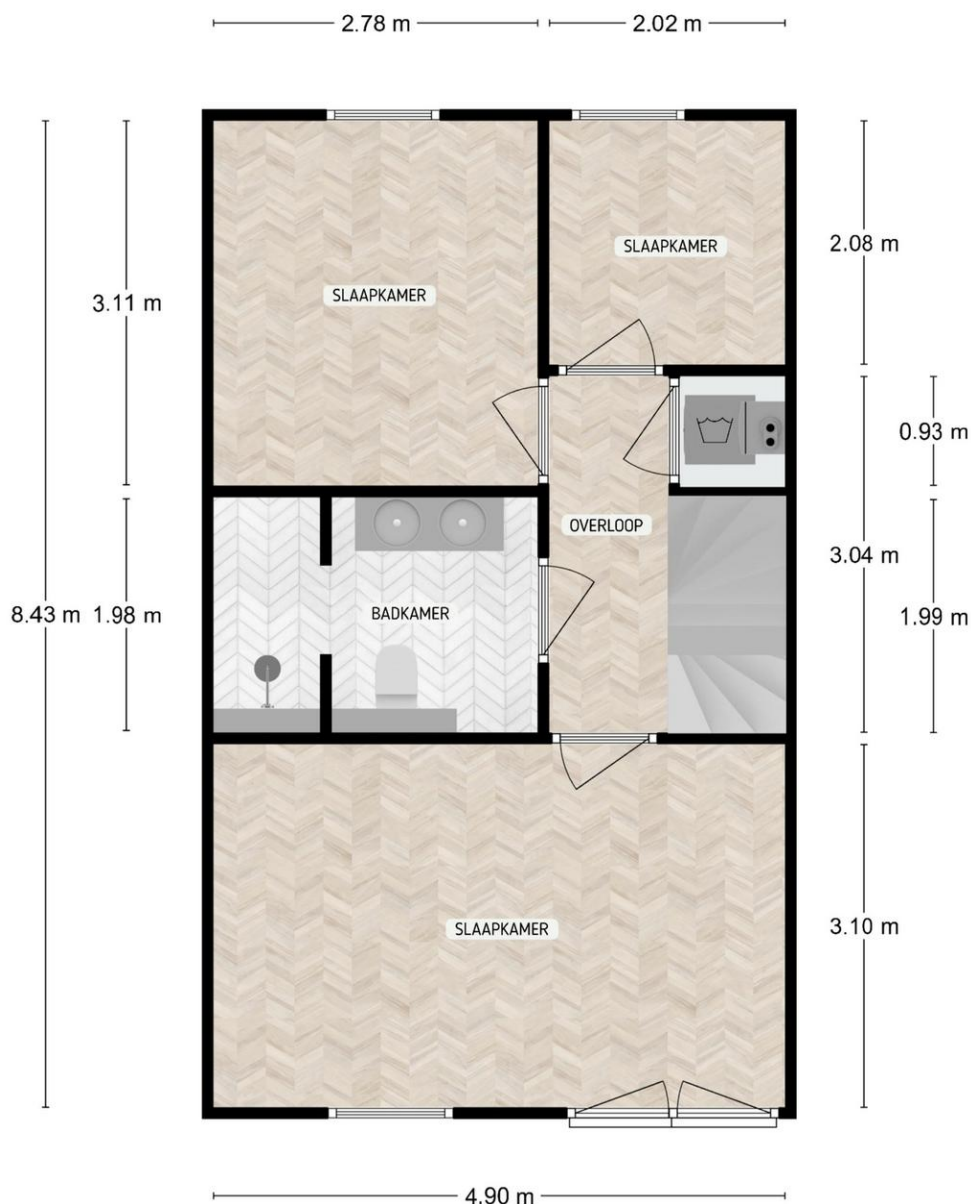


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

ORESTESPAD 4, ROTTERDAM

TUSSENWONING 41.30 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 233 CM

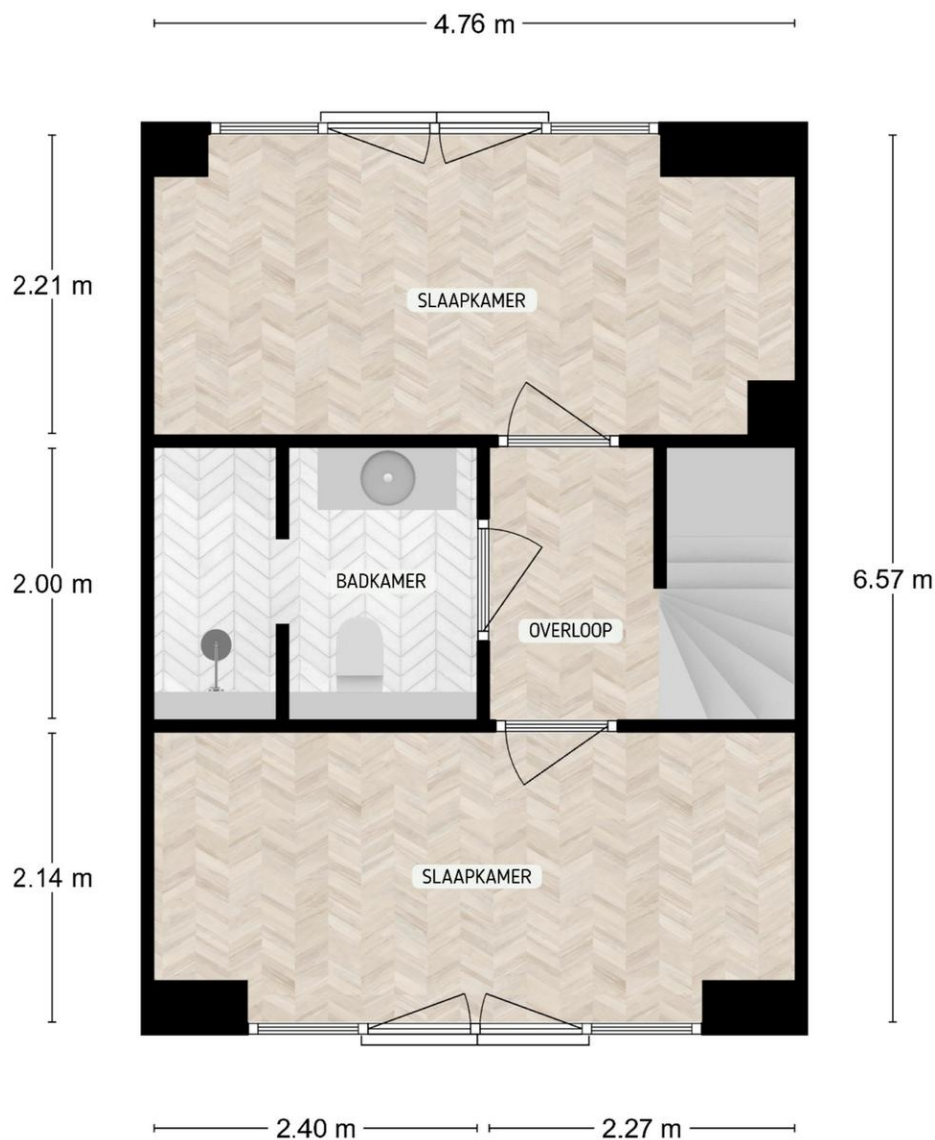


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

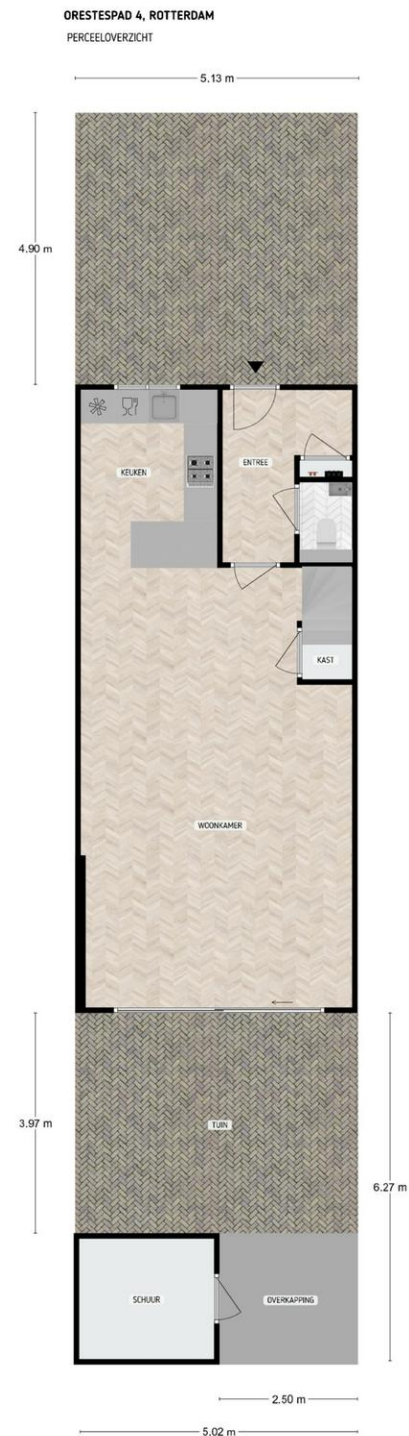
ORESTESPAD 4, ROTTERDAM

TUSSENWONING 31.27 M2
TWEEDE VERDIEPING
HOOGTE 260 CM



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

Plattegrond

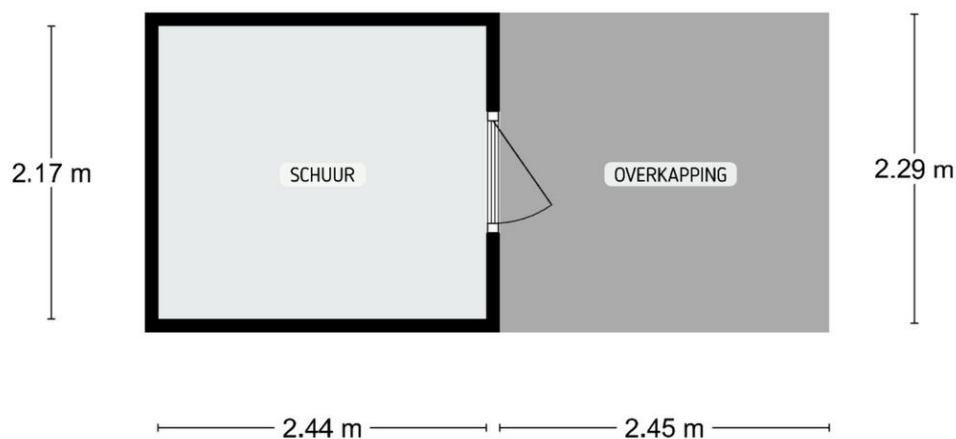


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

ORESTESPAD 4, ROTTERDAM

SCHUUR 5.29 M2



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 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.