



Burgemeester Le Fevre de Montignylaan 48 3055 LG Rotterdam

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Burgemeester Le Fevre de Montignylaan 48 te Rotterdam - Hillegersberg.

Zeer royaal, speels en robuust HOEK- HERENHUIS met zes slaapkamers, twee badkamers, garage en oprit op een perceel van 412 m2 eigen grond met een verrassende zij- tuin op het Zuidoosten.

Het huis is gelegen aan een mooie laan in Hillegersberg, op loopafstand van de winkels aan de Bergse Dorpsstraat en aan het Van Beethovenplein. Tevens is de woning op een steenworp afstand gelegen van het Lage Bergse Bos en de recreatiegebieden rondom de Rotte en de Bergse Plassen. Ook het Plaswijckpark en het Zwarte Plasje zijn zeer nabij. Verschillende sportverenigingen zoals tennispark Plaswijck, hockeyclub Rotterdam en voetbal- en cricketvereniging VOC zijn op korte fietsafstand gelegen. Voorts zijn diverse uitstekende scholen en kinderdagverblijven lopend of binnen enkele fiets- en/of autominuten te bereiken. Het centrum van Rotterdam is op de fiets binnen 20 minuten bereikbaar. De diverse uitvalswegen rondom Rotterdam zijn ook snel en eenvoudig met de auto bereikbaar evenals Rotterdam The Hague Airport.

Begane grond:

entree, centrale hal met kastenwand, trappenhuis, toilet en toegang tot de woonkamer en keuken. De moderne keuken (2019) aan de achterzijde is voorzien van alle benodigde apparatuur en biedt veel bergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder en de garage. Tevens is er toegang tot de eetkamer en woonkamer. De royale woon/ eetkamer is aan de zijkant van de woning gelegen en geniet hierdoor zeer veel natuurlijke lichtinval door de vele raampartijen en heeft een vrij uitzicht over de ruime zij- tuin. De woonkamer heeft een mooie visgraat parketvloer en een open haard.

Kelder:

de kelder is ca. 10 m2 groot, met een stahoogte van ca. 1.90 m en biedt veel extra praktische bergruimte.

1e verdieping:

centrale overloop met toegang tot alle vertrekken. Royale 1e slaapkamer (v/h 2) met kastenwand en toegang tot terras op het Zuidoosten. 2e slaapkamer aan de voorzijde met balkon. 3e slaapkamer aan de achterzijde. Badkamer met bad, douche, dubbele wastafel en toilet. De badkamer is toegankelijk vanuit de gang en vanuit de master bedroom.

2e verdieping:

centrale overloop. Slaapkamer 4 ligt aan de voorzijde. Slaapkamer 5 is zeer ruim en heeft een vaste kast. De 6e slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een balkon. De 2e badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Bergvliering met opstelplaats cv-ketel.

Tuin:

De woning heeft een voor- zij- en achtertuin. De achtertuin is thans ingericht als oprit. De beschutte zij tuin ligt op het Zuidoosten en geniet veel zon.

Garage:

de garage van ca. 15 m2 is voorzien van elektra, water en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- gelegen op een perceel van ca. 412 m2 eigen grond;
- deels voorzien van nieuwe aluminium kozijnen met HR++ glas;
- dak- en vloer zijn geïsoleerd;
- ouderdomsclausule van toepassing;
- feitelijk niet-bewoond clausule van toepassing.

Energie label: E

Oplevering: in overleg, kan eventueel snel

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 verleend 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	: € 1.250.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 900 m ³
Perceel oppervlakte	: 412 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 208 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 216 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

Locatie

Burgemeester Le Fevre de Montignylaan 48
3055 LG ROTTERDAM



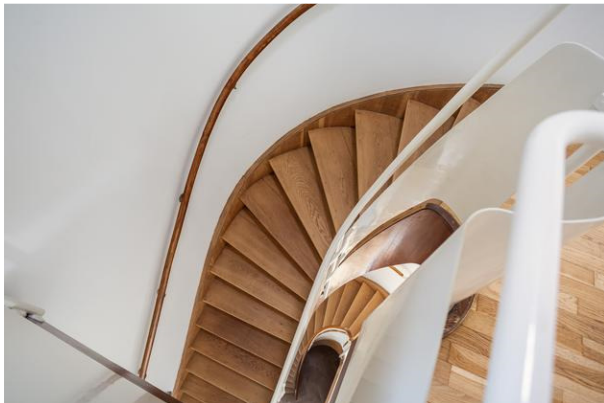
Foto's



Foto's



Foto's



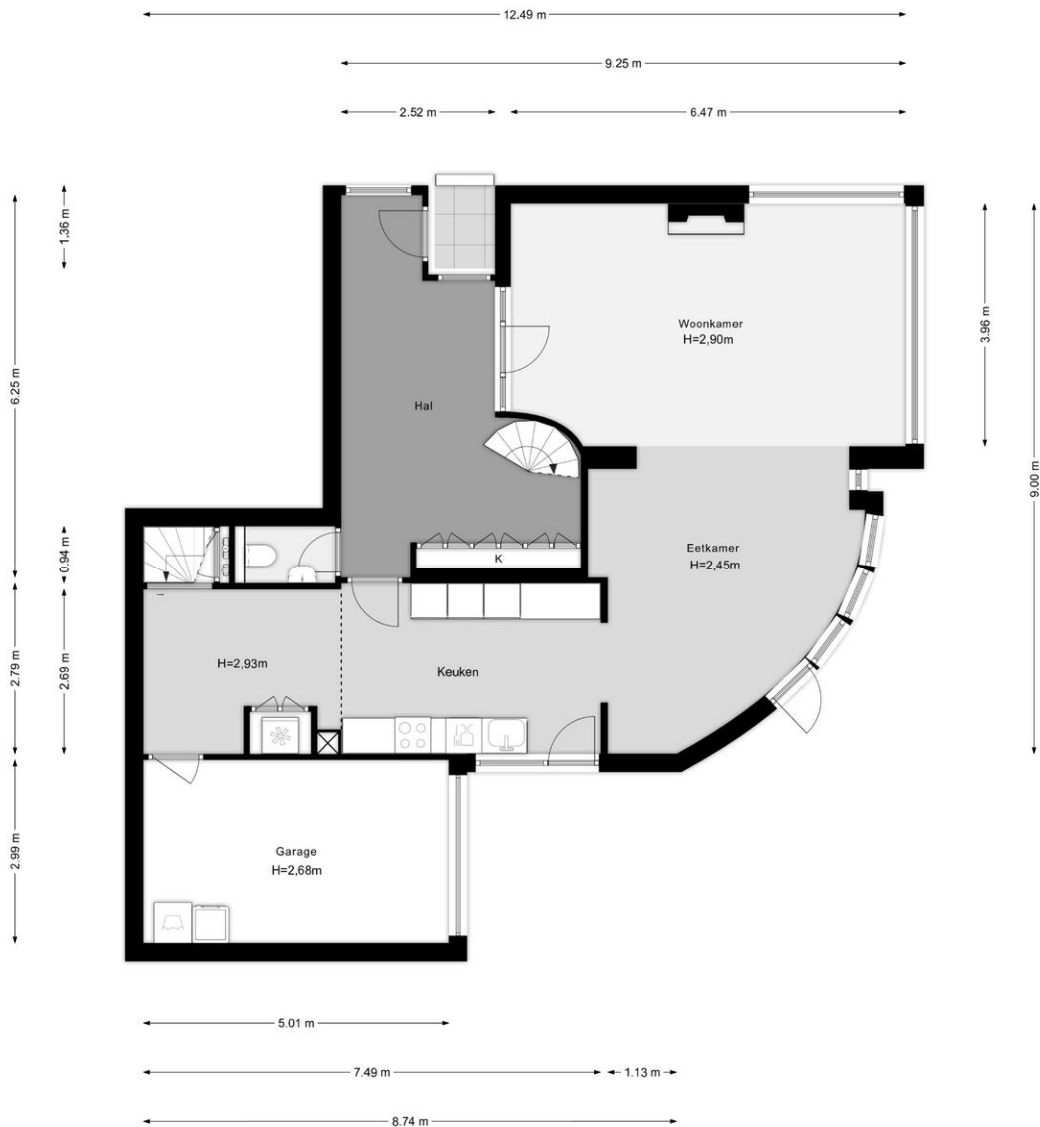
Foto's



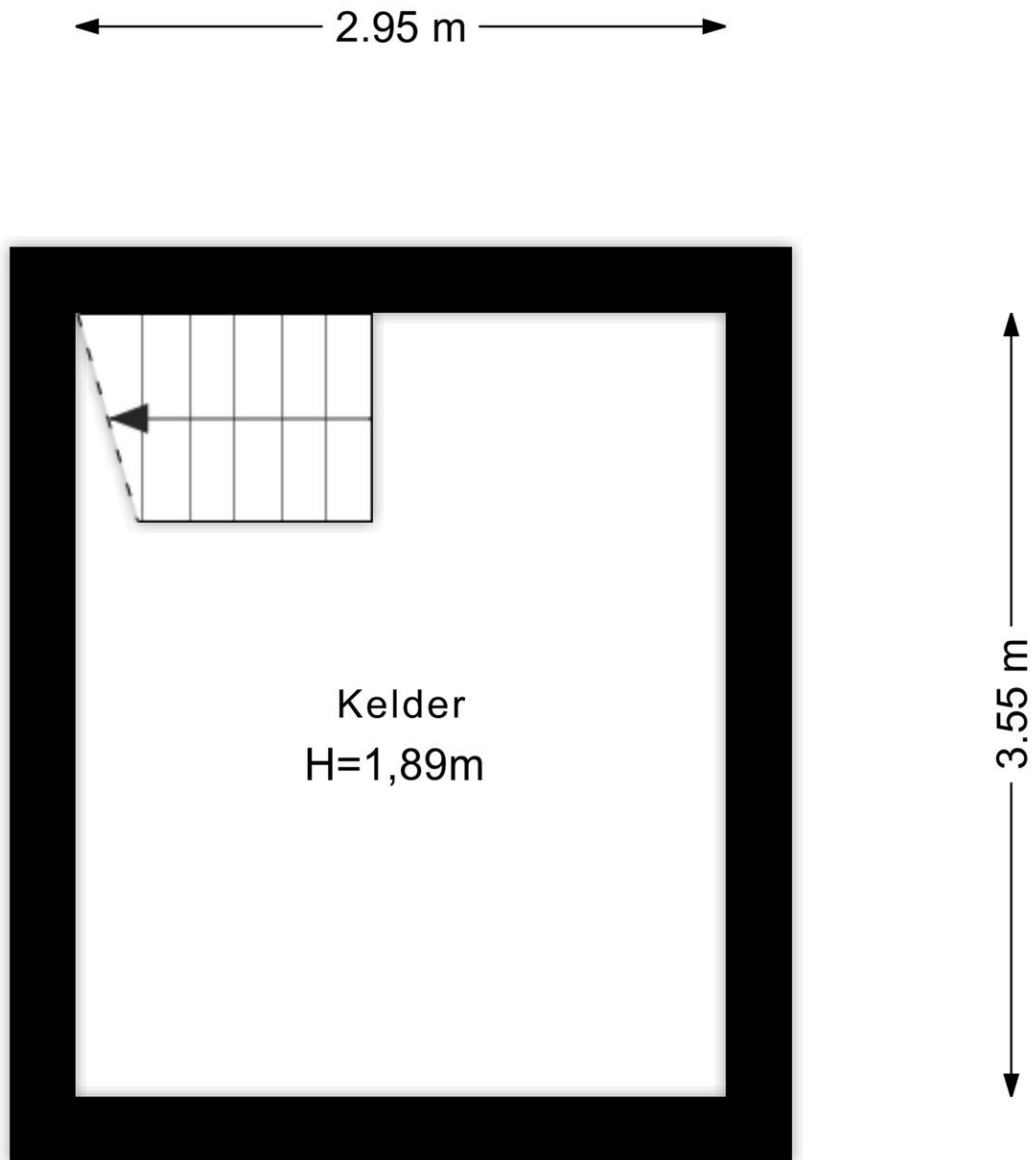
Foto's



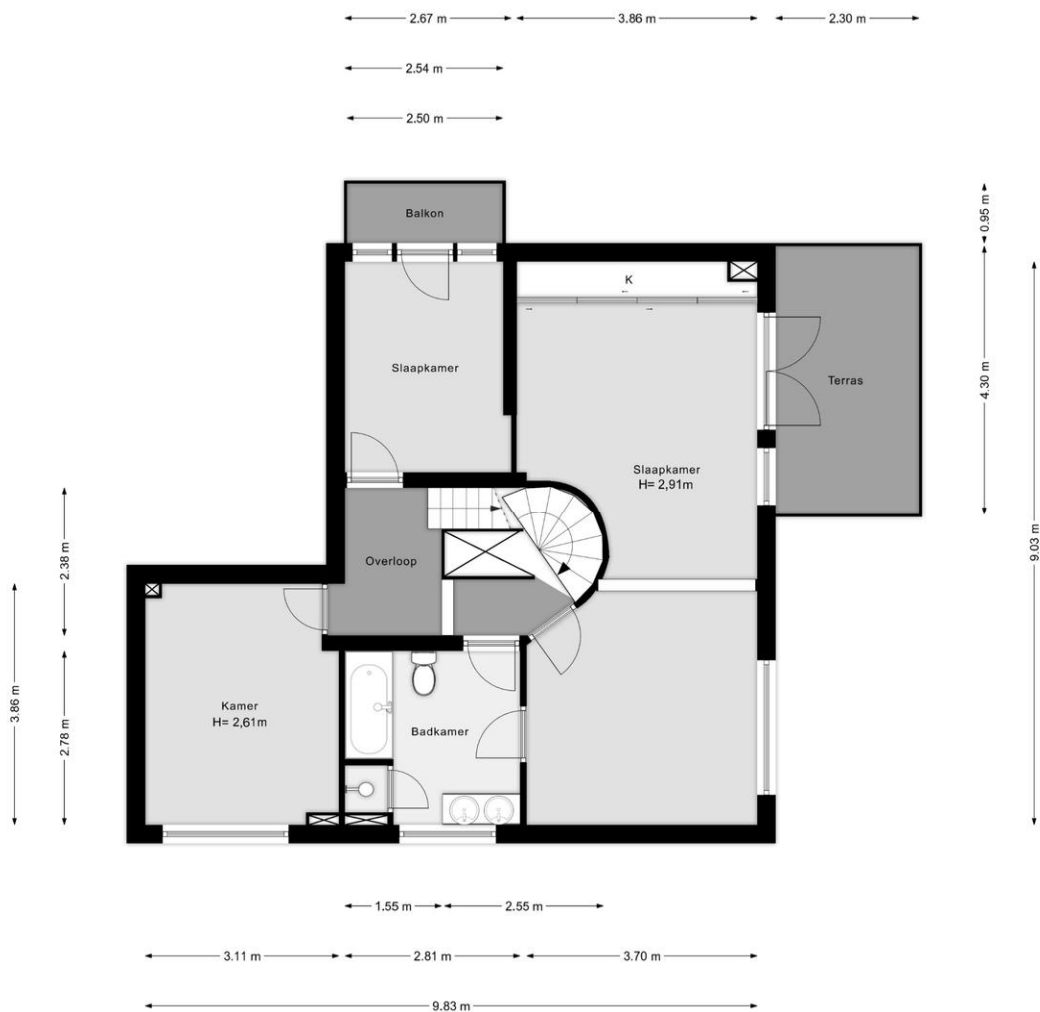
Plattegrond



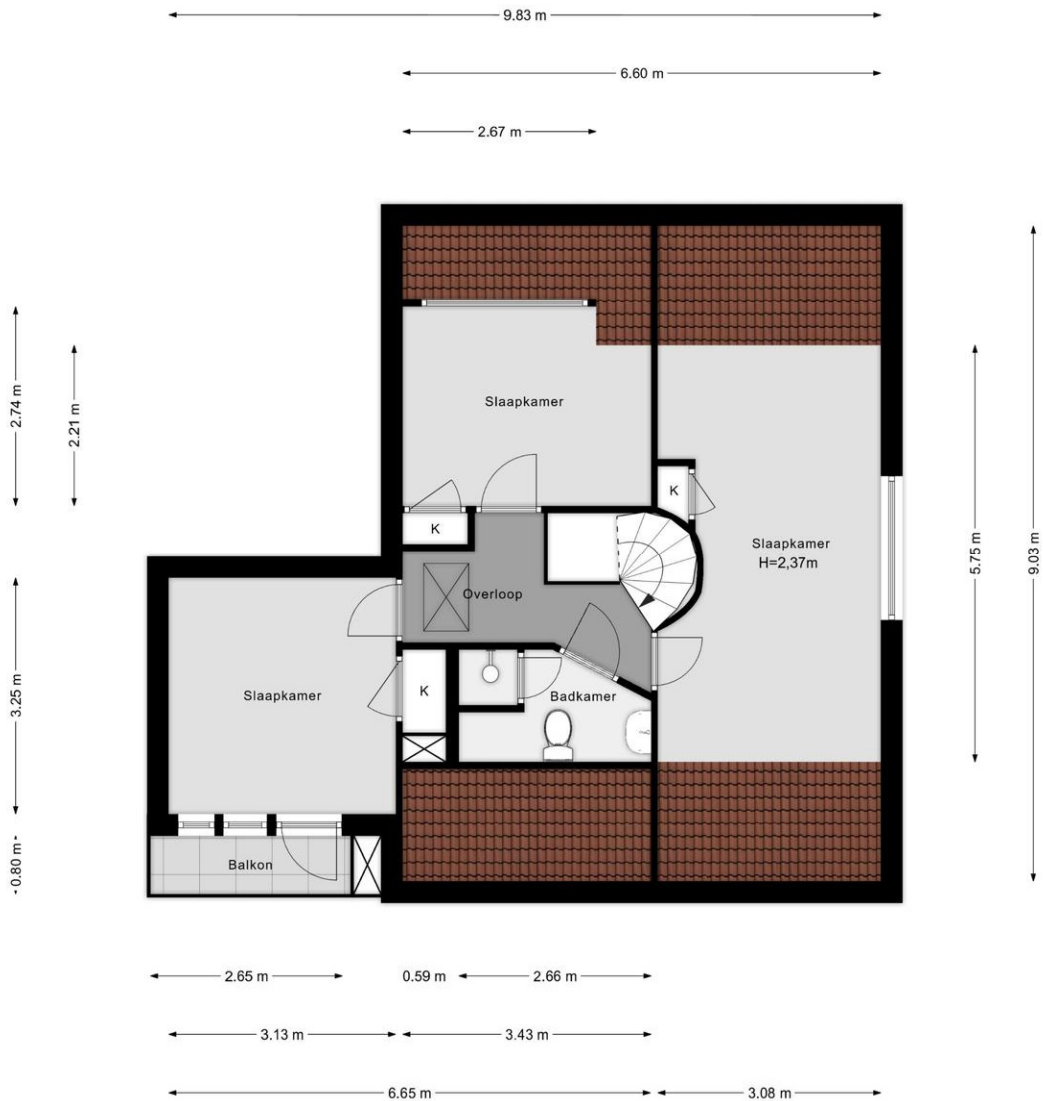
Plattegrond



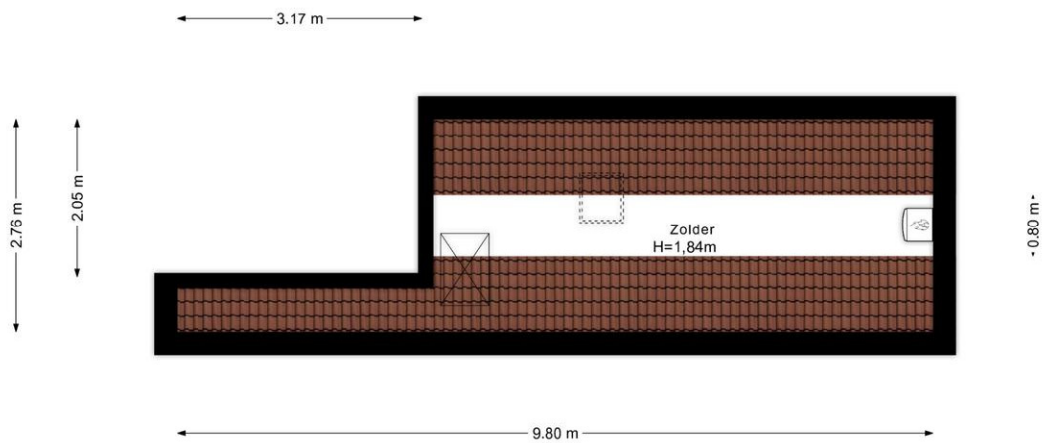
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 en Sylvia van der Sar 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.