



Molenlaan 22, 3055 EL Rotterdam

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

Molenlaan 22 te Rotterdam - Hillegersberg

Zeer royaal en zeer charmant HOEK herenhuis met garage, ruime voortuin en prachtige zonnige achtertuin op het Zuidwesten. De woning is gelegen op een perceel van bijna 440 m2 eigen grond.

Doordat de woning voorzien is van diverse verschillende kamers & ruimtes, welke allemaal ook nog eens zeer royaal zijn, is het huis uitermate geschikt als familiehuis. Iedereen in het gezin, jong & oud, gaat heerlijk genieten van deze woning.

De woning is in goede en nette staat van onderhoud. Medio 2018 is de woning verbouwd/gerenoveerd en verkeert derhalve thans in een moderne staat van inrichting.

De woning ligt centraal in Hillegersberg. Zowel het winkelcentrum aan het Van Beethovenplein alsmede de winkels rondom de Bergse Dorpsstraat liggen op loopafstand. Er zijn diverse basis- en middelbare scholen alsmede een Internationale school in de wijk vertegenwoordigd. De recreatiegebieden het Lage en Hoge Bergse Bos, de Bergse Plassen en de Rotte alsmede diverse sportverenigingen (voetbal, hockey, cricket, tennis, rugby en honkbal) zijn allemaal op korte loop-/fietsafstand gelegen. Er is een goede tram- en busverbinding naar onder andere Rotterdam Centrum. Metrostation Meijersplein en Melanchtonpark zijn op de fiets snel bereikbaar. Het centrum van Rotterdam is binnen ca. 20 minuten op de fiets bereikbaar. Ook de diverse randwegen rondom Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport zijn eenvoudig en snel met de auto bereikbaar.

Begane grond:

entree, vestibule, centrale gang met modern toilet, toegang naar de garage en de trap naar 1e verdieping en kelder.

Fantastisch ruime woonkamer (= meer dan 11 meter lang) met erker aan de voorzijde en open haard. De woonkamer is zowel aan de voor- als de achterzijde over de volle breedte (= 6 meter) van de woning en geniet hierdoor van een vrij uitzicht met zeer veel natuurlijke lichtinval.

De woonkamer is aan de achterzijde op zeer charmante wijze schuin uitgebouwd. Hiermee is een fraaie royale leefkeuken direct grenzend aan de achtertuin gerealiseerd. Ook de keuken is voorzien van grote raampartijen.

Het onderheide terras, welke zowel grenst aan de woonkamer als aan de leefkeuken, is de verbinding met de prachtige & zonnige achtertuin.

Kelder:

de kelder heeft een oppervlakte van ca. 20 m2 met een stahoogte van ca. 1.90 meter en biedt veel extra opbergruimte. Tevens opstelplaats van de cv-ketel en meterkast.

1e verdieping:

Aan de voorzijde is de eerste grote slaapkamer gelegen en een kleinere tweede slaapkamer welke thans in gebruik is als walk-in-closet. De derde (ouder)slaapkamer is aan de achterzijde gelegen met een vaste kastenwand en vrij uitzicht over de achtertuin.

De moderne badkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen. Deze badkamer is voorzien van inloofdouche, brede wastafel met meubel, 2e toilet en elektrische vloerverwarming.

De vierde slaapkamer bevindt zich ook op de 1e verdieping. Deze slaapkamer met grote dakkapel is gelegen aan de zijkant van de woning, boven de garage. Deze ruime & speelse kamer met trappetje heeft een eigen badkamer en-suite met douche en wastafel.

Zolder:

de vijfde ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde met kleine dakkapel en Velux dakraam. Deze slaapkamer is eventueel aanzienlijk te vergroten middels het plaatsen van een (hoek)dakkapel. De zesde slaapkamer is thans in gebruik als bergkamer en is aan de zijkant voorzien van een kleine dakkapel. De mogelijkheid bestaat wel om nog een dakkapel aan de voorzijde te plaatsen (= vergunningplichtig).

Tuin:

de achtertuin is gelegen op het Zuidwesten en ca. 20 meter diep en 9.85 meter breed. Door de ligging is er altijd een plek in de zon. Alle omliggende tuinen zijn zeer ruim en zeer fraai ingericht met veel groen en mooie bomen waardoor de achtertuin veel privacy en vrij & groen uitzicht biedt. In de achtertuin staat nog een houten schuur voor praktische bergruimte van (tuin)gereedschap en tuinmeubilair.

Ook de de voortuin is zeer royaal. Hierdoor is er ruimte voor het makkelijk parkeren op eigen terrein van diverse auto's.

Garage:

de garage is thans ingericht als bergruimte/ opslag. Tevens bevinden zich hier een extra keukenblok en de aansluiting voor de wasmachine. De garage is zowel vanuit de gang bij de woonkamer als vanuit de keuken toegankelijk.

Bijzonderheden:

in de koopakte zal een ouderdomsclausule alsmede een asbestclausule worden opgenomen.

Energielabel: E

Oplevering: in overleg.

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	: € 1.175.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 809 m ³
Perceel oppervlakte	: 439 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 193 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1947
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 198 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 15 m ² (555 bij 272 cm)
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

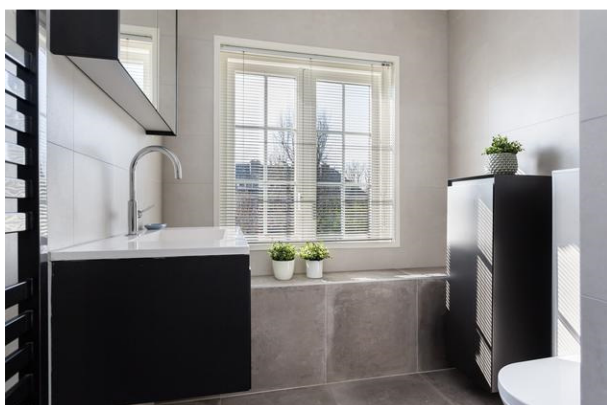
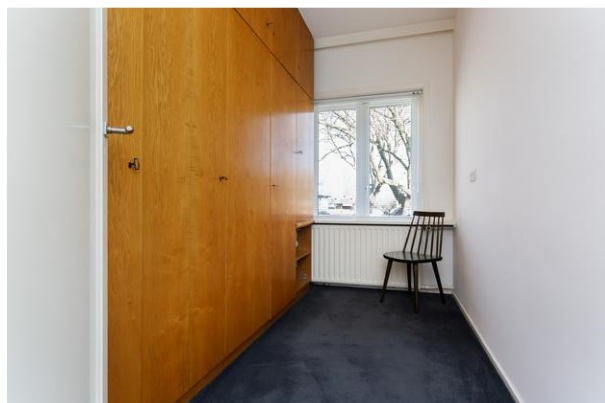
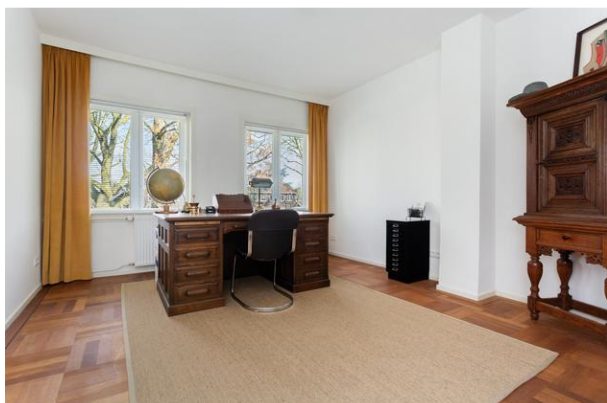
Molenlaan 22
3055 EL ROTTERDAM



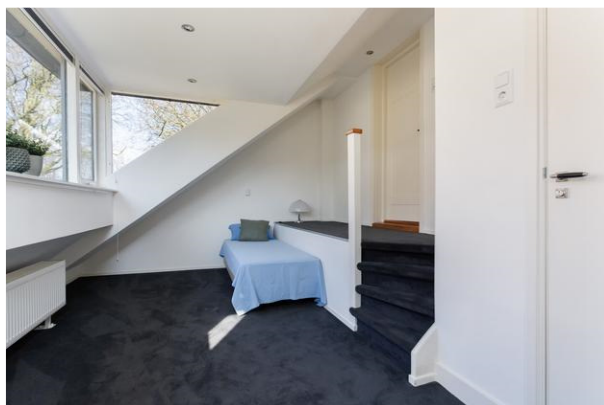
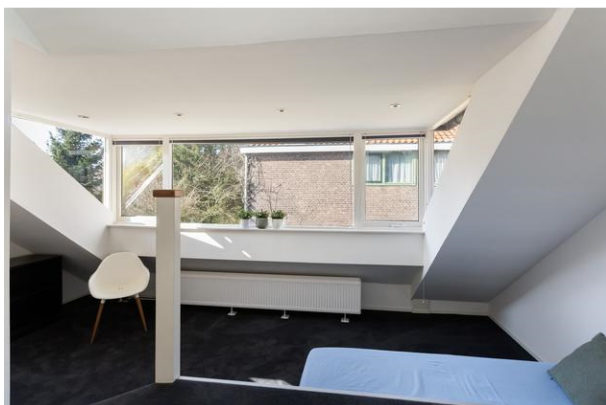
Foto's



Foto's



Foto's



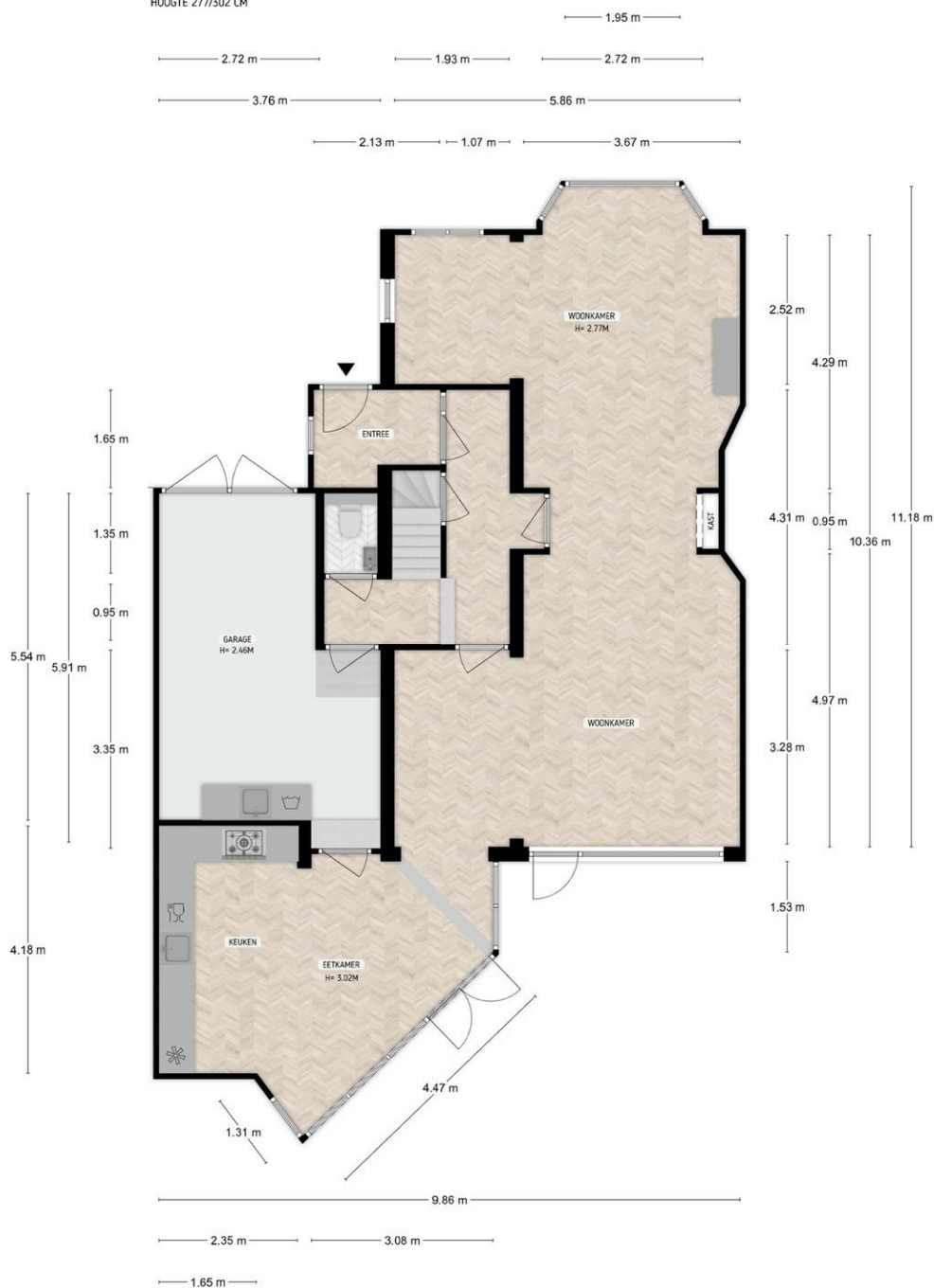
Foto's



Plattegrond

MOLENLAAN 22, ROTTERDAM

HOEKWONING 90.13 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 277/302 CM

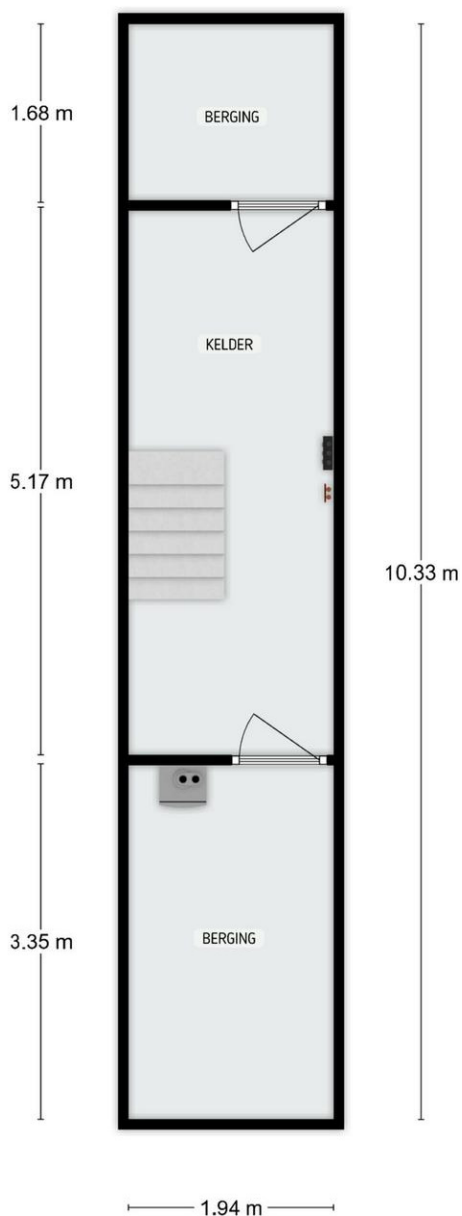


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MOLENLAAN 22, ROTTERDAM

KELDER 20.04 M2
HOOGTE 186 CM



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

Plattegrond

MOLENLAAN 22, ROTTERDAM

HOEKWONING 77.43 M²
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 258 CM

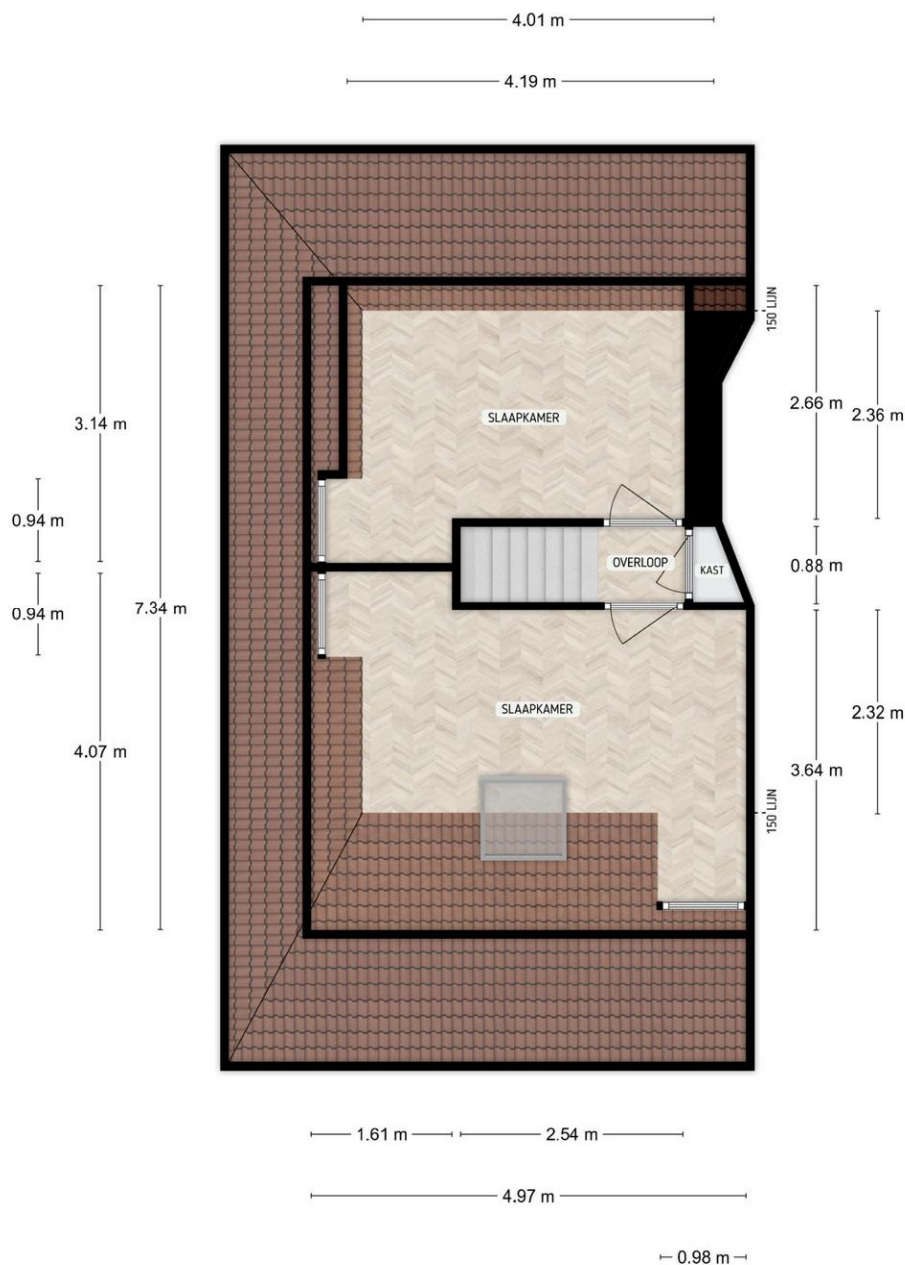


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MOLENLAAN 22, ROTTERDAM

HOEKWONING 25.11 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 301 CM

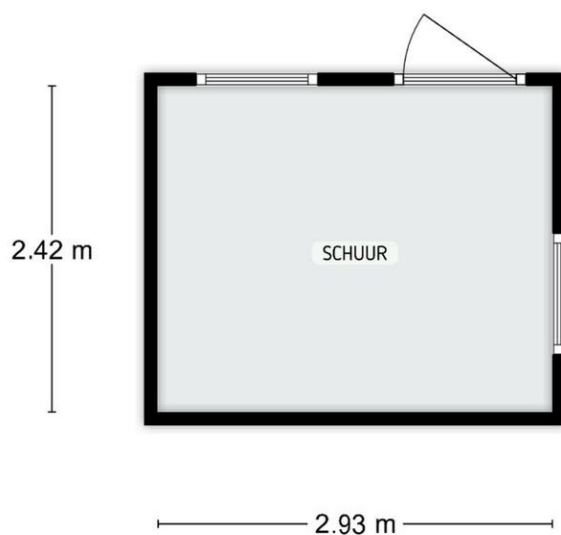


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MOLENLAAN 22, ROTTERDAM

SCHUUR 7.09 M2



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

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 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.