



Merellaan 25, 3055 ED Rotterdam

Vraagprijs € 1.225.000,- k.k.

Merellaan 25 te Rotterdam - Hillegersberg

Charmant en DUURZAAM gerenoveerd en UITGEBOUWD jaren '30 HOEK - herenhuis met oprit en achtertuin op het Zuidwesten. Het woonhuis is aan de achterzijde compleet uitgebouwd en geniet extra veel natuurlijke lichtinval door de grote raampartijen. Ook de zijkant van de woning is uitgebouwd waardoor er een grote leefkeuken is gecreëerd met daaronder een speelkelder/ chillruimte. Kortom een instapklaar familiehuis.

Dit fijne gezinshuis is modern verbouwd met behoud van de jaren '30 stijl, diverse sfeervolle elementen zijn dan ook behouden, zoals het glas-in-lood, en-suite deuren en kasten, granito vloer in de hal, paneeldeuren etc. Waardoor er een perfecte mix is ontstaan en het karakter van de woning goed tot uiting komt.

Ook de hedendaagse eisen van verduurzaming zijn aan bod gekomen en de woning heeft inmiddels label A; o.a. door (deels) HR++ glas, spouwmuurisolatie, dakisolatie, warmtepomp met een 500L boiler en 9 zonnepanelen.

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, sfeervolle vestibule, gang met toilet, toegang tot kelder. De kelder (stahoogte ca. 1.80 m) biedt veel opbergruimte en is tevens de opstelplaats van de meterkast, warmtepomp, wasmachine en droger. Ook is hier water aanwezig.

Sfeervolle lichte uitgebouwde L-vormige woonkamer en-suite voorzien van eiken houten vloer, gas openhaard, en-suite kasten en harmonica deuren aan de achterzijde; de woonkamer is verdeeld in een zitkamer, een royale eethoek en een extra zitgedeelte rond de gas-openhaard.

Vanuit de eetkamer directe toegang tot de keuken. De keuken bevindt zich in de zij-aanbouw en is voorzien van een royaal werkblad en een barretje. Verder beschikt de keuken over Miele keukenapparatuur, zijnde een oven, hogedruk stoomoven, Grohe heet water kraan, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en Boretti gasfornuis. Toegang tot de 'chillruimte'/ werkruimte/ speelkelder in het souterrain (stahoogte ca. 2.25 m). Deze ruimte heeft voldoende daglicht.

1e verdieping:

overloop met zijraam. Separaat toilet.

Slaapkamer I en II aan de voorzijde. Speels ingedeelde slaapkamer III aan de achterzijde met diverse ingebouwde kasten en airco. Moderne vergrote badkamer met bad, inloopdouche, wastafel met meubel, een kast en vloerverwarming.

2e verdieping:

ruime overloop met diverse inloopkasten en ideale ruimte om de was op te hangen. Ruime slaapkamer IV met dakkapel en toegang naar de badkamer. Speels ingedeelde slaapkamer V met zijraam en Veluxraam en ook toegang tot de 2e badkamer; beide slaapkamers beschikken over ingebouwde airco. De 2e badkamer beschikt over een 3e toilet, douche, wastafel en vloerverwarming.

Tuin:

het hoekhuis heeft aan 3 zijden grond (perceeloppervlakte 265 m² eigen grond). De voortuin heeft een oprit met een laadpaal en een fietsenberging. De achtertuin is gelegen op het Zuidwesten en heeft diverse terrassen en geniet de hele dag zon. Tevens voorzien van een houten schuur en een achterom.

Algemeen:

- Voorzien van spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ glas, warmtepomp en 9 zonnepanelen
- Achterzijde voorzien van (deels elektrisch) zonnescherm
- Moderne groepenkast met 3-fase aansluiting
- Eigen laadpaal
- Voorzien van 3 airco's
- 5 slaapkamers,
- De beide badkamers en de toiletten zijn in 2019 vernieuwd
- 2 kelders, waarvan 1 met daglicht en goed te gebruiken als speelkelder, werkruimte e.d.
- Het buitenschilderwerk is in 2020 uitgevoerd. Geheel voorzien van houten kozijnen
- I.v.m. bouwjaar wordt een ouderdomsclausule gebruikt in koopakte

Energielabel: A

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

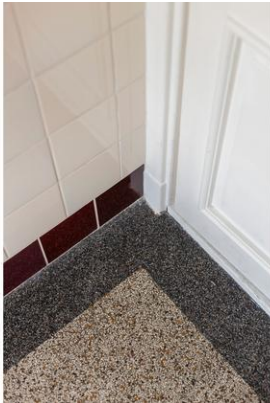
Vraagprijs	: € 1.225.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 701 m ³
Perceel oppervlakte	: 265 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 182 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 107 m ²
Parkeren	: Parkeerplaats op eigen terrein
Energielabel	: A
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas

Locatie

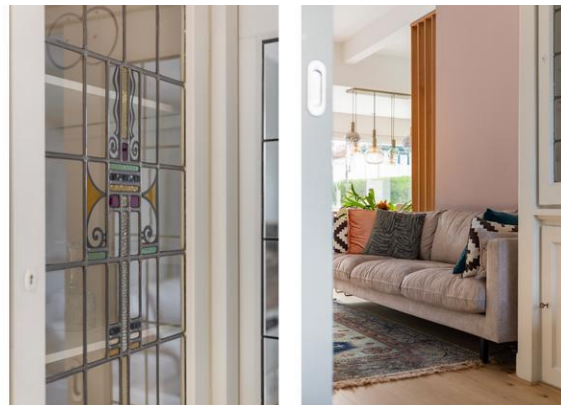
Merellaan 25
3055 ED ROTTERDAM



Foto's



Foto's



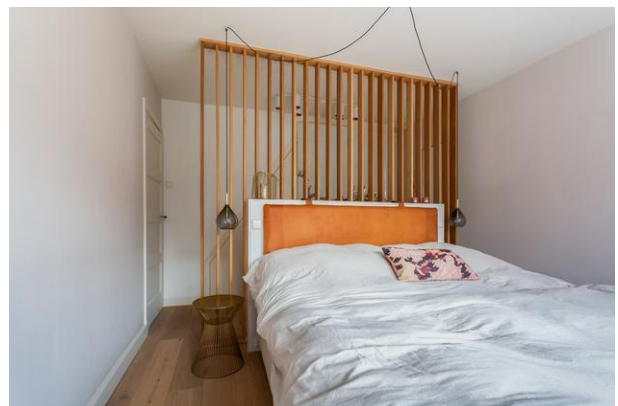
Foto's



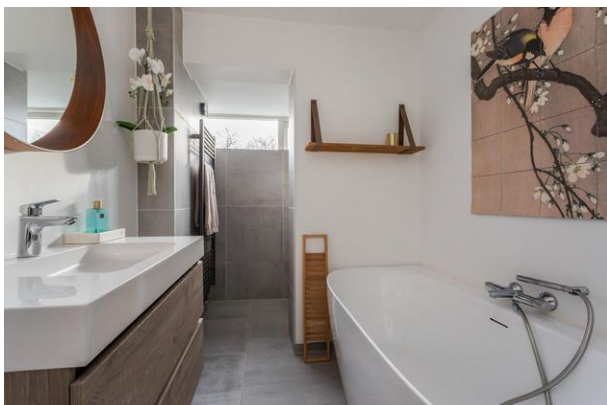
Foto's



Foto's



Foto's



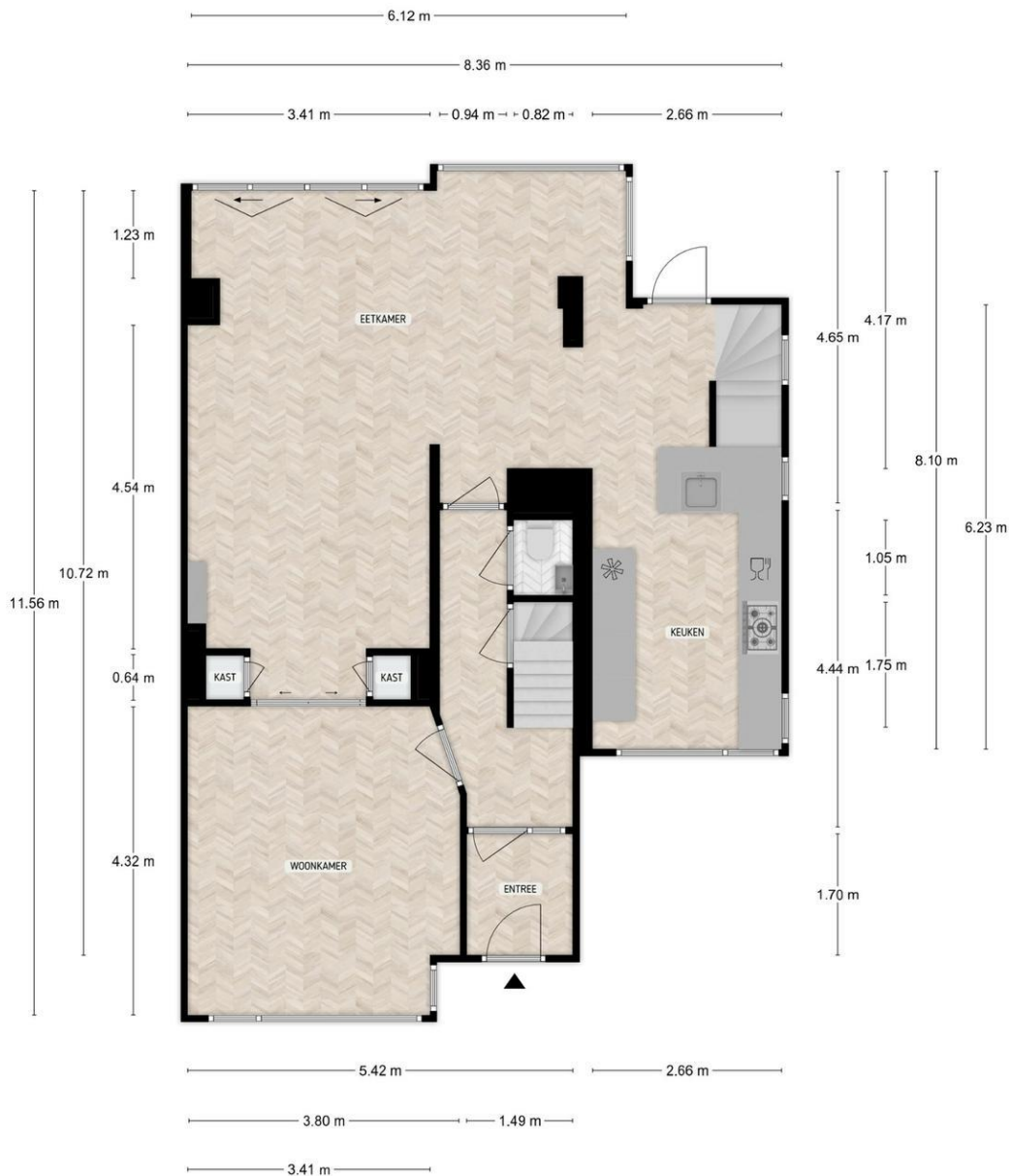
Foto's



Plattegrond

MERELLAAN 25, ROTTERDAM

HOEKWONING 81.19 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 508/273 CM

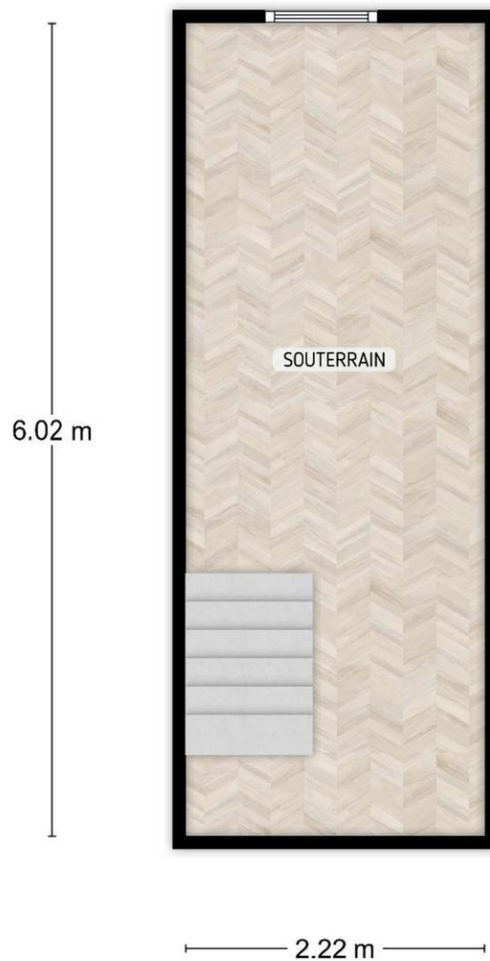


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MERELLAAN 25, ROTTERDAM

SOUTERRAIN 13.40 M2
HOOGTE 225 CM

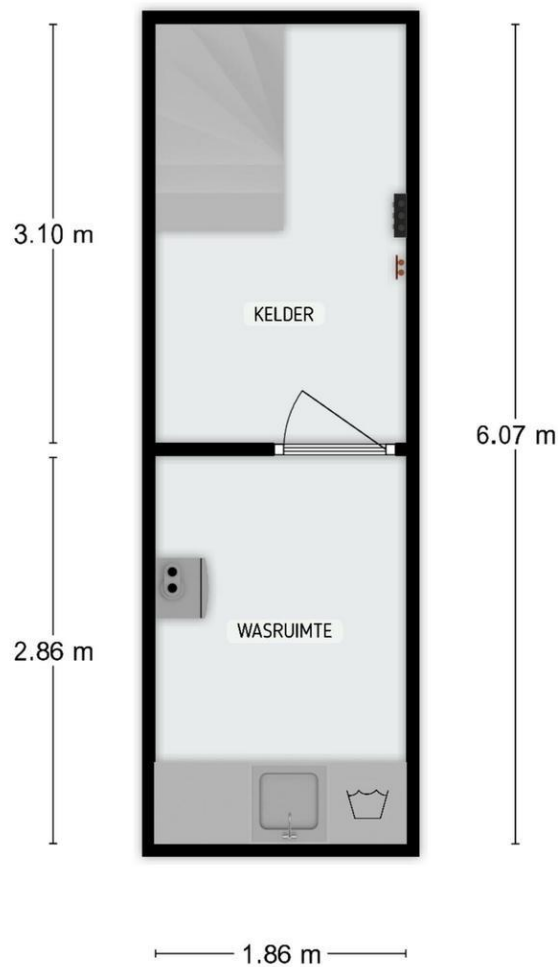


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MERELLAAN 25, ROTTERDAM

KELDER 11.30 M2
HOOGTE 183 CM

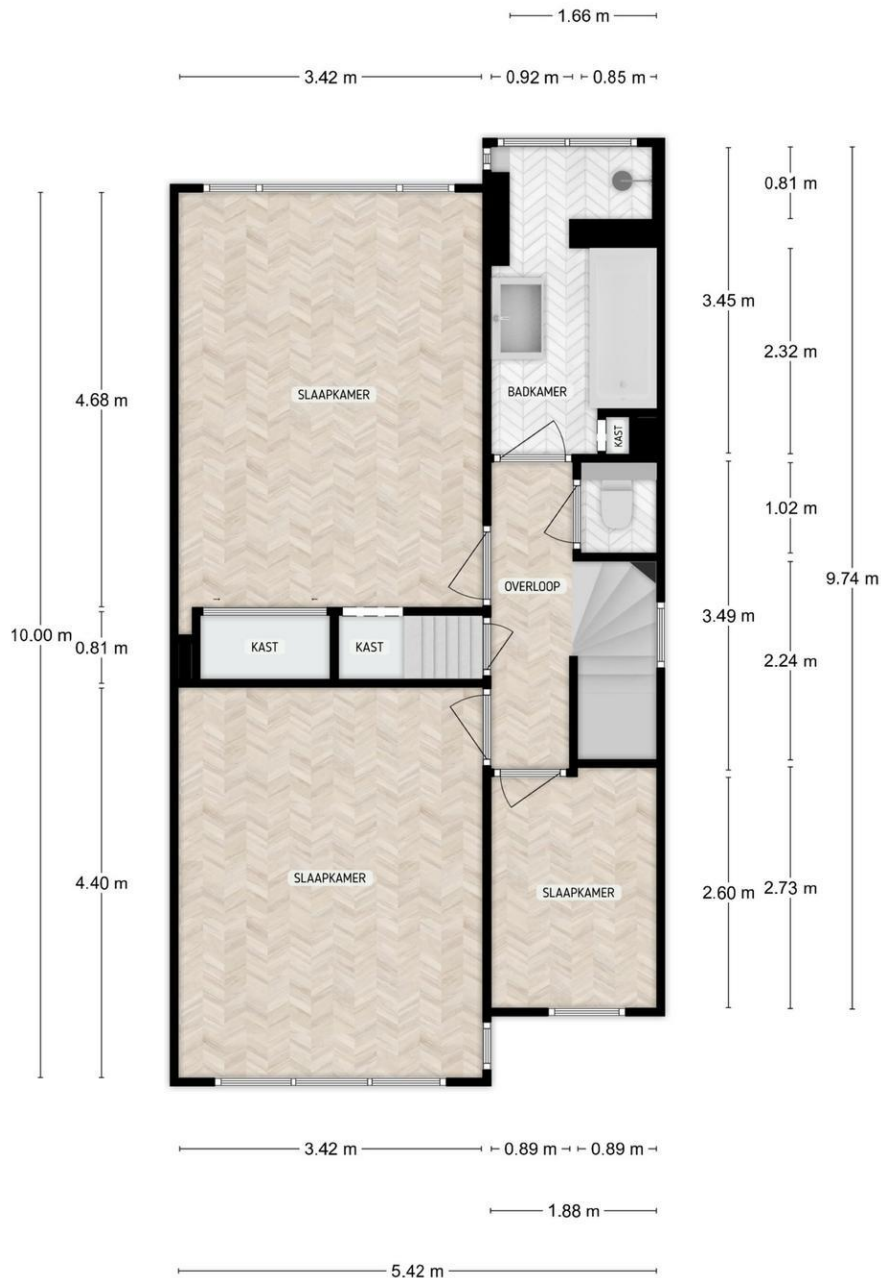


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MERELLAAN 25, ROTTERDAM

HOEKWONING 53.61 M²
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 248 CM

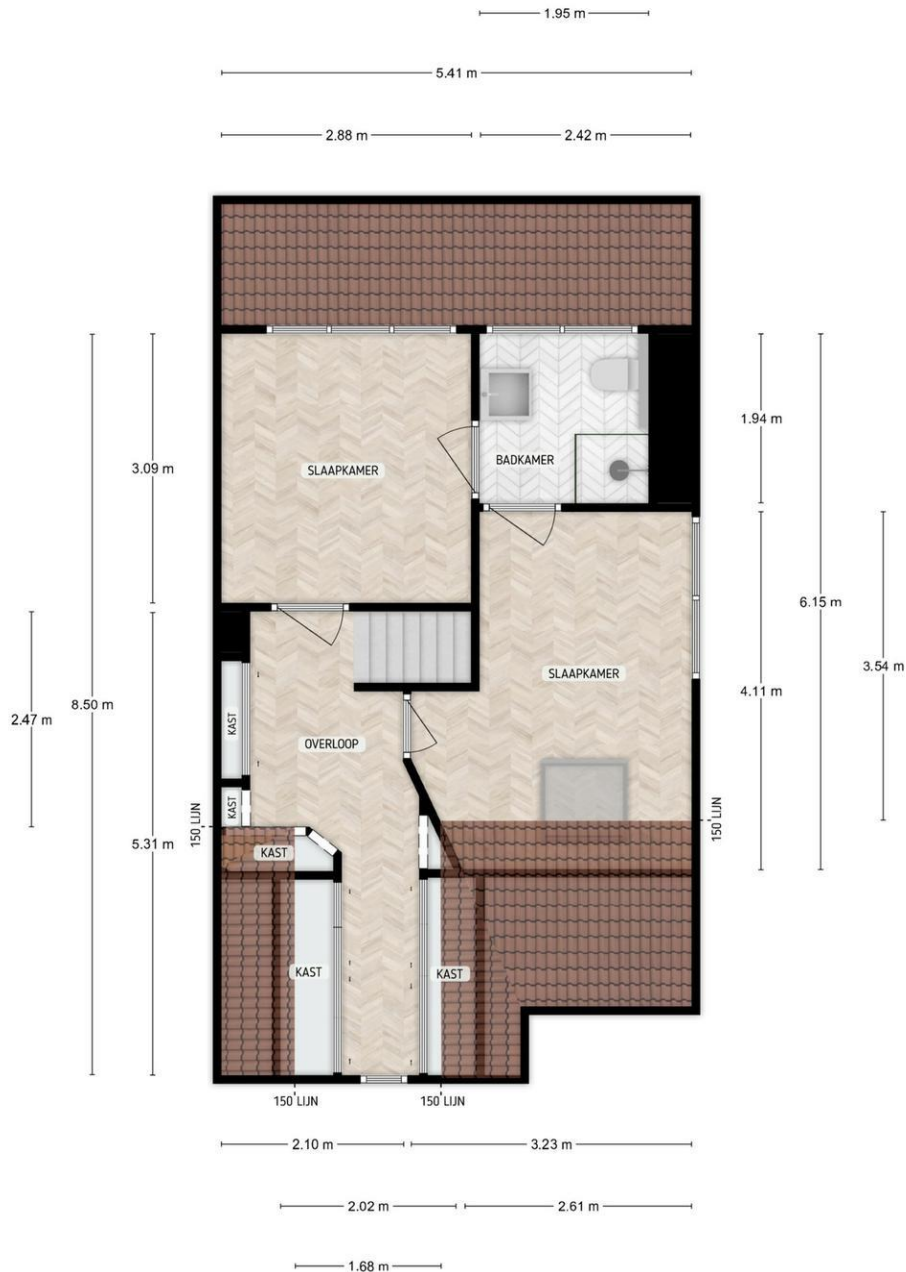


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MERELLAAN 25, ROTTERDAM

HOEKWONING 33.95 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 268 CM

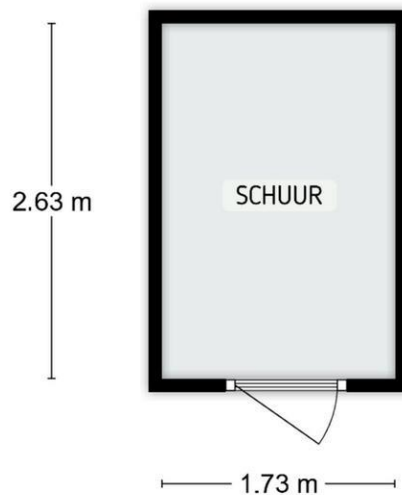


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MERELLAAN 25, ROTTERDAM

SCHUUR 4.60 M2



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

Plattegrond



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDIKATIE EN GEPRODUCIEERD VOOR PROMOTIONELE DOELENDEEN.
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 ecode 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 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.