



**Adriaen van der Doeslaan 265**  
**3054 EC Rotterdam**

**Vraagprijs € 450.000,- k.k.**

## **Adriaen van der Doeslaan 265 te Rotterdam - Hillegersberg**

Op de 8e verdieping gelegen appartement in de Olympusflat met prachtig vrij uitzicht. Niet alleen de skyline van Rotterdam-Centrum en geheel Hillegersberg zijn prachtig zichtbaar, op zonnige dagen zijn zelfs Delft en Den Haag te zien. Ook het uitzicht over de Bergse Plas, het Bergse Bos en het Argonautenpark is zeer fraai.

Het gebouw is om de hoek gelegen van het gezellige winkelgebied van Hillegersberg rondom de Bergse Dorpsstraat. Dit winkelgebied heeft een compleet aanbod van allerlei verschillende winkels en diverse horecagelegenheden. De haltes van tram en bus liggen nagenoeg voor de entree van het complex. Aan de voorzijde is een parkeerterrein waar, met parkeervergunning, op korte loopafstand van de woning geparkeerd kan worden.

De actieve Vereniging van Eigenaren heeft enkele jaren geleden het gehele complex gerenoveerd en de buitengevel een enorme metamorfose gegeven waardoor het gebouw weer een eigentijdse uitstraling heeft. Ook intern is het complex geheel in moderne en fraaie staat van onderhoud en inrichting. Hierdoor voldoet het weer volledig aan de hedendaagse woonwensen.

Het gebouw is gelegen op eigen grond. De verwarming van het appartement geschiedt middels de blokverwarming en het warm water middels een elektrische boiler.

Vanuit het beheer van het gebouw kunnen allerlei aanvullende diensten worden aangeboden. Via de servicebalie is aanbod van allerlei diensten mogelijk via het wooncomfortprogramma.

De bijdrage aan deze actieve Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 612,- per maand welke is verdeeld over € 417,- voor exploitatiekosten en onderhoud en € 195,- als voorschot stookkosten. Daarnaast verstrekt de koper aan de VvE een renteloze lening van € 6.800,-.

Indeling:

Begane grond:

centrale entree met toegang naar de liften en trappenhuisen. Tevens is hier de servicebalie waar voor alle hulp & vragen vanaf dinsdag tot en met vrijdag vanaf 9 uur tot 14 uur iemand aanwezig is.

Op de begane grond is eveneens de huiskamer met de gemeenschappelijke voor- en achtertuin. De ruimte is bedoeld voor bijeenkomsten en het organiseren van activiteiten voor alle bewoners.

In de onderbouw beschikt de woning over een eigen berging.

8e verdieping:

entree, ruime centrale hal met meterkast. Vanuit de hal zijn alle vertrekken toegankelijk.

Slaapkamer I met vaste kast.

Dichte keuken met keukenblok en de wasmachineaansluiting. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon op het zonnige Zuidoosten.

De woonkamer is zeer royaal met grote raampartijen aan beide zijden met tevens toegang tot het ruime balkon. De gehele woonkamer geniet van zeer veel natuurlijke lichtinval en een prachtig vrij uitzicht.

Badkamer met douche, wastafel en toilet.

Slaapkamer II met (klein) balkon gelegen op het Noordwesten en biedt prachtig vrij en groen uitzicht over het Argonautenpark en het Zwarte Plasje richting Delft/ Den Haag.

Energie label: C

In de koopovereenkomst zal een feitelijk niet bewoond clause en een asbestclause worden opgenomen. Er is geen NVM vragenlijst en Lijst van zaken beschikbaar. De woning wordt "as is" verkocht.

Oplevering: in overleg, kan eventueel spoedig.

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	: € 450.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 374 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: Aan water, aan park, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Energielabel	: C
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas

## Locatie

Adriaen van der Doeslaan 265  
3054 EC ROTTERDAM





**Foto's**



## Foto's





**Foto's**



**Foto's**

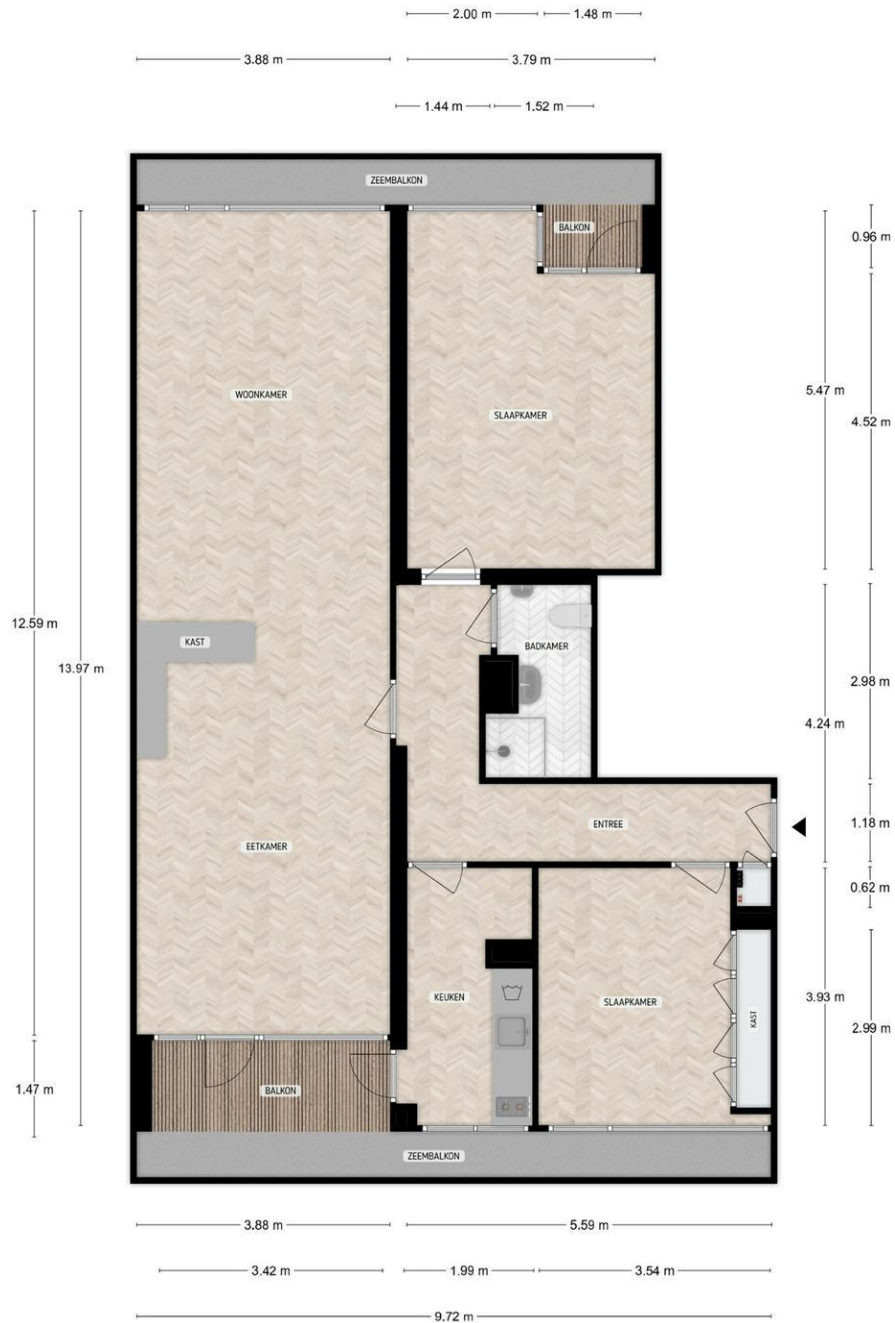




**Plattegrond**

**ADRIAEN VAN DER DOESLAAN 265, ROTTERDAM**

APPARTEMENT 108.86 M2  
ACHTSTE VERDIEPING  
HOOGTE 279 CM

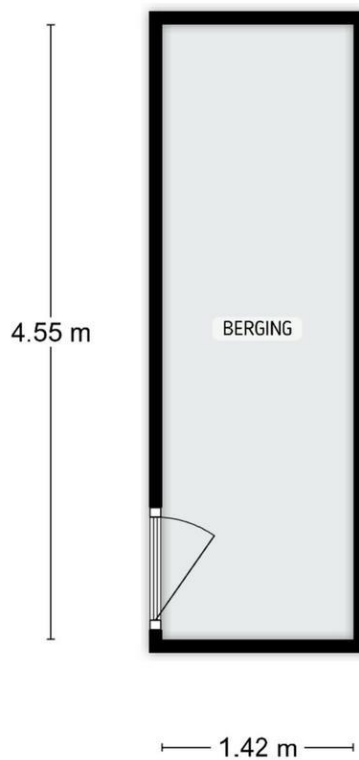


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**Plattegrond**

**ADRIAEN VAN DER DOESLAAN 265, ROTTERDAM**

BERGING 6.46 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 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.