



Berglustlaan 33 A, 3054 BB Rotterdam

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Berglustlaan 33a te Rotterdam - Hillegersberg

In een brede lommerrijke laan gelegen royaal dubbel benedenhuis met fantastische ligging aan het water met directe toegang tot de Bergse Plassen.

In de gehele woning zijn nog diverse sfeervolle en karakteristieke details aanwezig. Een groot pluspunt van de woning is de riante en zeer zonnige achtertuin mét aanlegplaats voor een bootje. Opvallend en prettig aan de woning zijn de hoge plafonds en vele grote raampartijen waardoor alle kamers genieten van zeer veel natuurlijke lichtinval en een vrij uitzicht. De woning biedt naast een woonkamer van maar liefst 57 m² tevens 2 zeer ruime slaapkamers en 2 badkamers.

De woning is gelegen in de oude en charmante dorpskern van Hillegersberg en op steenworp afstand van de winkels en horecagelegenheden aan de Bergse Dorpsstraat. De halte van de tramlijn is direct om de hoek aan de Straatweg gelegen. De omgeving staat bekend om het vele groen en het uitgebreide aanbod van recreatiemogelijkheden. Zo zijn het Argonautenpark, Plaswijck Park, het Zwarte Plasje, de Bergse Plassen, het Lage en Hoge Bergse Bos en de recreatiegebieden rondom de Rotte binnen handbereik. Voorts zijn vele uitstekende scholen, kinderdagverblijven en diverse sportverenigingen zoals tennis, voetbal, hockey en rugby binnen enkele fiets- en/of autominuten te bereiken. De uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn goed bereikbaar.

De Vereniging van Eigenaren is ingeschreven in de Kamer van Koophandel, er is een gezamenlijke opstalverzekering en een reservefonds, de maandelijkse bijdrage bedraagt thans € 165,-. Het onderhoud geschiedt in onderling overleg met de bovenburen.

Begane grond:

entree, vestibule, ruime hal met trapkast en meterkast. Toilet met fontein, hier is tevens de optelplaats voor de c.v.-ketel Trapopgang naar de 1e verdieping.

Royale woonkamer, ruim 14 meter lang, met erker, hoge plafonds, sierlijsten, en-suitedeuren tussen woon- en eetkamer, 2 schouwen en grote raampartijen. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en de dubbele deuren geven toegang tot het vlonderterras en royale achtertuin aan het water. De keuken is tevens aan de achterzijde gelegen en de pui is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De hal, woon- en eetkamer zijn voorzien van een klassieke houten vloer.

1e verdieping:

overloop.

Slaapkamer I aan de voorzijde met erker en toegang tot de badkamer en-suite. Deze moderne badkamer is voorzien een inloopdouche, wastafel, 2e toilet, en de wasmachineaansluiting.

Slaapkamer II aan de achterzijde met fraai uitzicht op de achtertuin.

De slaapkamers zijn gescheiden middels ingebouwde kasten met behoud van de en-suite deuren.

2e badkamer met inloopdouche, 2 wastafels, handdoekenradiator, 3e toilet en bidet.

Deze overloop en slaapkamers zijn voorzien van een een klassieke houten vloer.

Tuin:

voortuin met schuurtje. Zonnige achtertuin van bijna 30 meter lang op het Zuidwesten met verhoogd vlonder terras, veel groen en een schuur. De tuin is ideaal gelegen ten opzichte van de Bergse Plassen en heeft een aanlegplaats voor een bootje.

In de koopakte zal worden opgenomen:

- geen NVM vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar
- een niet zelf-bewoond clause
- een ouderdomsclause
- een asbestclause

Energielabel: B

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 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	: € 850.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 521 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 149 m ²
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1924
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 189 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt uit 2020, eigendom)

Locatie

Berglustlaan 33 A
3054 BB ROTTERDAM



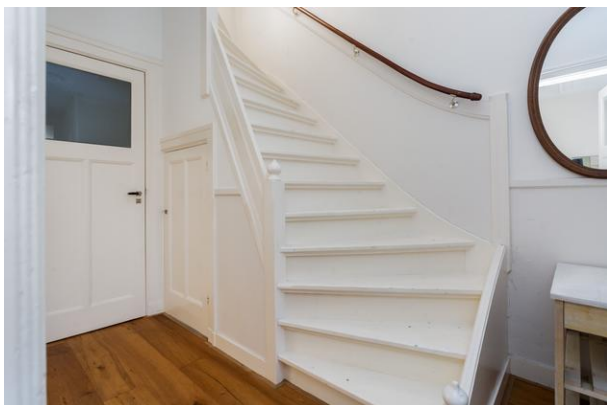
Foto's



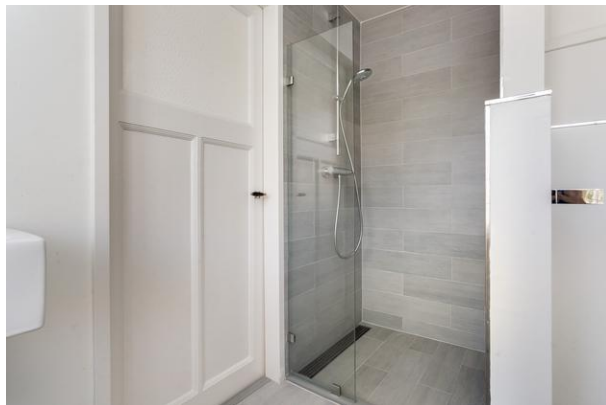
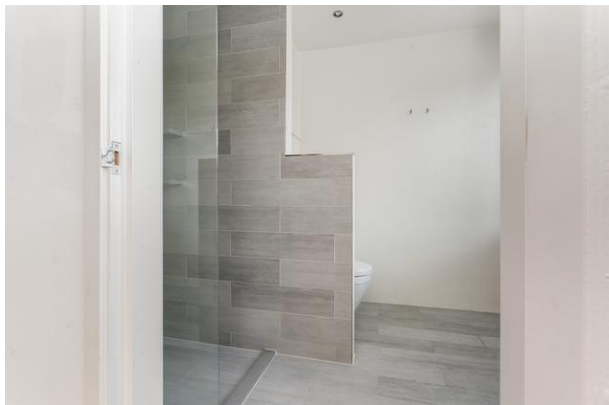
Foto's



Foto's



Foto's



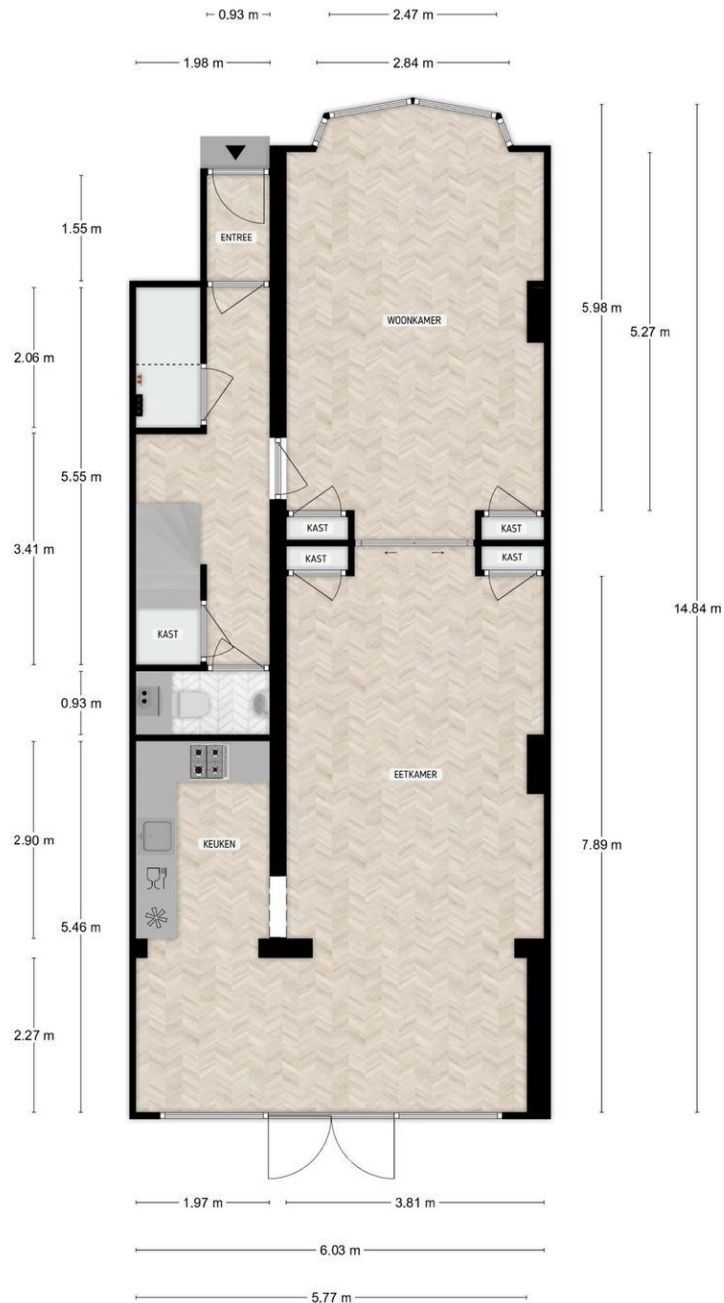
Foto's



Plattegrond

BERGLUSTLAAN 33A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 82.35 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 280 CM

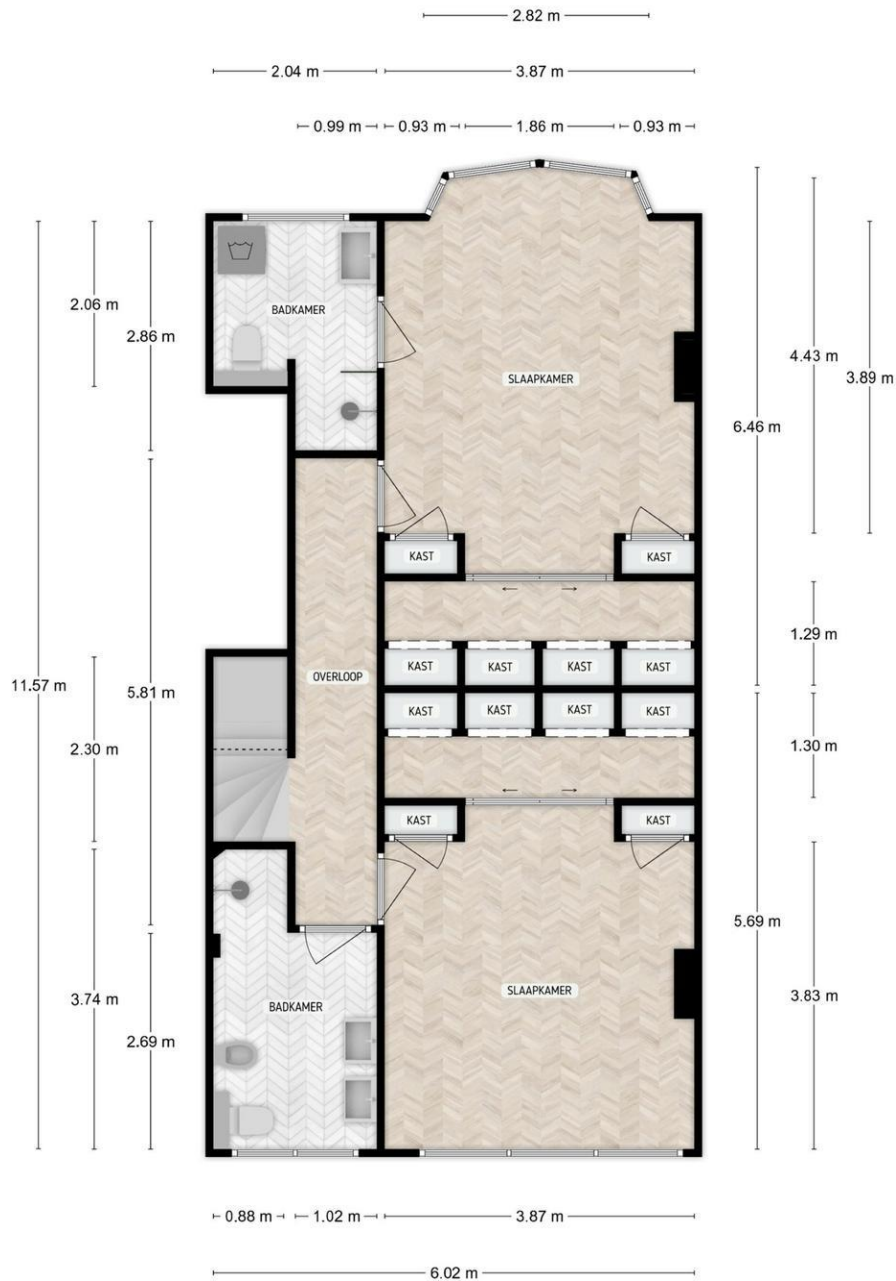


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGLUSTLAAN 33A, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 66.68 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 258 CM

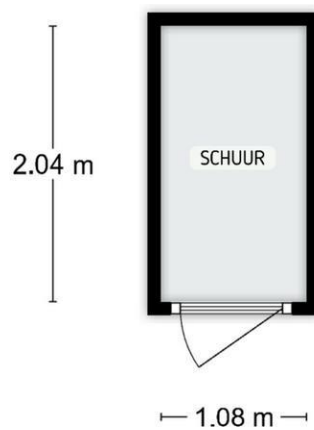


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

BERGLUSTLAAN 33A, ROTTERDAM

SCHUUR 2.20 M2

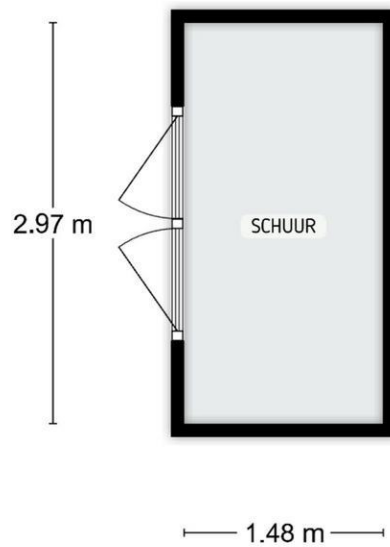


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

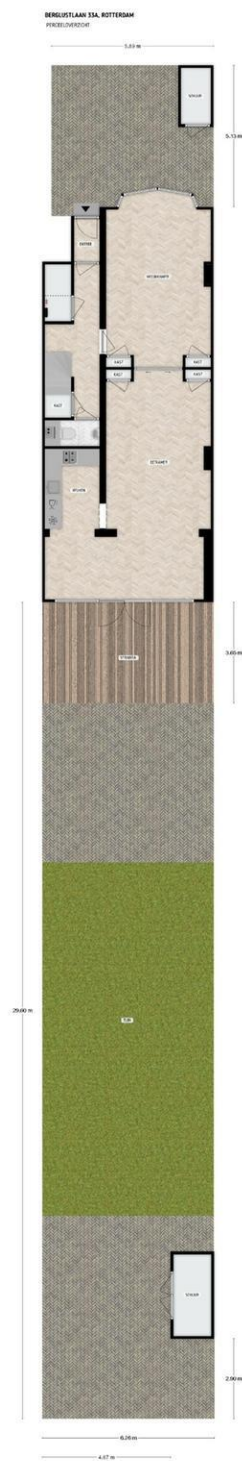
BERGLUSTLAAN 33A, ROTTERDAM

SCHUUR 4.39 M2



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

Plattegrond



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TE VERKRIJGEN EN VERVOLGEND BIJ HET MEETFORMULE BELEGGEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN VERLEEND.

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.