



## Dopheide 18, 3069 LB Rotterdam

**Vraagprijs € 625.000,- k.k.**

## **Dopheide 18 te Rotterdam - Ommoord**

Deze ruime hoekwoning is op een prachtig groot perceel van 474 m2 gelegen. De achter- en zijtuin zijn op het Zuidwesten gelegen en heel fraai ingericht met zeer mooie beplanting.

Niet alleen het perceel van de woning is heel royaal ook de woning heeft een ruime woonoppervlakte waardoor onder andere alle slaapkamers zeer ruim zijn. Indien gewenst is de woning op de begane grond aan zijkant of achterzijde nog uit te bouwen.

De ligging van de woning is ideaal aan de rand van de natuurgebieden langs de Rotte, de Zevenhuizerplas en het Hoge Bergse Bos. Daarnaast liggen de winkelcentra Hesseplaats en Binnenhof met de halte van de metro op loopafstand. De halte van buslijn 35 ligt "om de hoek". Het regionale winkelcentrum Alexandrium met NS Station Alexander zijn eveneens zeer dichtbij gelegen. Met de auto is de snelweg A20 snel bereikbaar. In de wijk zijn diverse scholen & allerlei verschillende sportverenigingen zijn allemaal op korte (fiets)afstand gelegen.

De ligging van de woning aan de voorzijde is zeer kindvriendelijk door de ligging aan verkeersluw pleintje. Hierdoor is het aan de voorzijde zeer rustig met een kleine kinderspeelgelegenheid en ruim voldoende parkeergelegenheid.

Indeling:

Begane grond:

entree, centrale ruime hal met modern toilet, meterkast en trap naar 1e verdieping.

De garage aan de voorzijde is toegankelijk vanuit de centrale hal. De garage is thans niet in gebruik als garage maar gesplitst in een (fietsen)berging aan de voorzijde en ruime berging aan achterzijde. Deze ruimte is multifunctioneel bruikbaar doordat er een raam in de zijgevel aanwezig is.

De woonkamer met open haard en fraaie visgraat parketvloer is royaal van formaat en zeer licht door de raampartijen aan drie zijden van de woning. Via de schuifpui is de achtertuin direct vanuit de woonkamer toegankelijk.

De nette open keuken is aan de voorzijde gelegen. De keuken is in L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur.

1e verdieping:

centrale overloop met separaat tweede toilet.

Op deze verdieping zijn totaal drie slaapkamers. De "master bedroom" aan de achterzijde heeft een balkon.

De moderne badkamer aan de voorzijde is voorzien van dubbele wastafel, (inloop)douche en wasmachineaansluiting. In de badkamer is een aansluiting voor een ligbad aanwezig.

Zolder:

centrale overloop met de opstelling van de cv. ketel.

De vierde slaapkamer is zeer royaal en daardoor is de optie aanwezig om deze slaapkamer eventueel te splitsen in twee slaapkamers.

De achterzijde is voorzien van brede (kunststof) kapel en aan de voorzijde zijn Velux dakramen geplaatst.

**Tuin:**

de woning is gelegen op twee riante percelen. Beide percelen liggen op erfpachtgrond, waarvan er een is eeuwigdurend afgekocht en de ander is afgekocht tot 31 dec 2037.

De totale oppervlakte is 474 m2.

De voortuin is grotendeels bestraat en biedt hierdoor ruim voldoende plek voor parkeren op eigen terrein. De zij- en achtertuin zijn prachtig aangelegd. De beplanting is zeer divers en hierdoor is de tuin gehele jaar door "in bloei".

De achter- en zij tuin zijn gelegen op het zonnige Zuidwesten en biedt hierdoor gedurende het gehele jaar een plek in de zon. Achter in de tuin, die het gehele jaar allerlei verschillende vogels aantrekt, ligt een vijver. Aan de achterzijde is de woning gelegen aan een stuk openbaar groen/ grasveld waardoor ook het uitzicht in het verlengde van tuin vrij en volop groen is.

Nagenoeg direct naast de woning ligt het wandelgebied van het Ommoordseveld met een Kinderboerderij en de toegang naar de Rotte.

Oplevering: in overleg.

Energielabel: B

De woning is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing. Op het dak liggen 9 zonnepanelen en de kruipruimte is voorzien van piepschuim korrels.

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	: € 625.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 680 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 474 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 175 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 252 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen 16 m <sup>2</sup> (585 bij 280 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookte combiketel uit 2017, eigendom)

## Locatie

Dopheide 18  
3069 LB ROTTERDAM



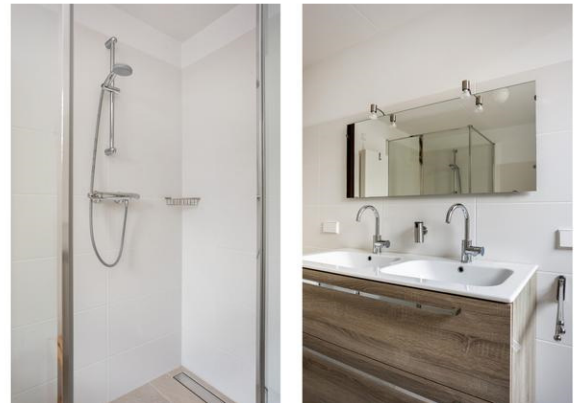
## Foto's



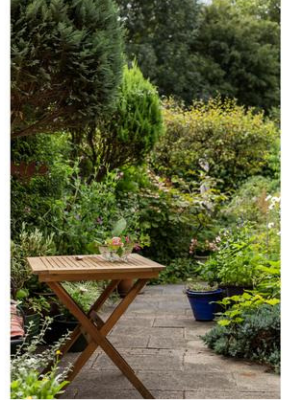
**Foto's**



## Foto's



**Foto's**





**Foto's**



**Plattegrond**

**DOPHEIDE 18, ROTTERDAM**

HOEKWONING 73.02 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND  
HOOGTE 257 CM



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

## Plattegrond

### DOPHEIDE 18, ROTTERDAM

HOEKWONING 60.99 M2  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 238 CM

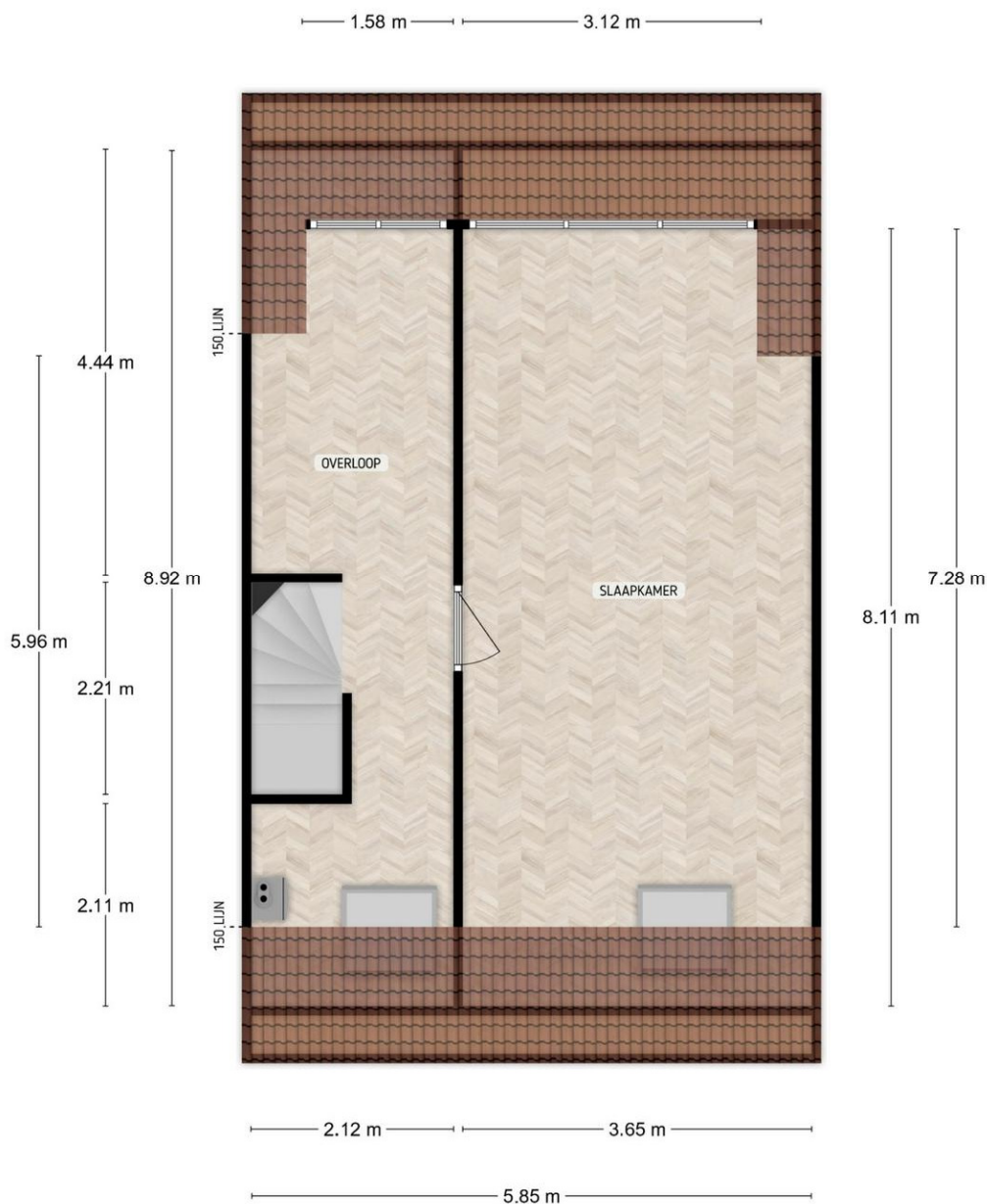


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### DOPHEIDE 18, ROTTERDAM

HOEKWONING 41.16 M<sup>2</sup>  
TWEDE VERDIEPING  
HOOGTE 368 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. 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 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.