



**Adriaen van der Doeslaan 35 B**  
**3054 EB Rotterdam**

**Vraagprijs € 569.000,- k.k.**

## **Adriaen van der Doeslaan 35b te Rotterdam - Hillegersberg**

Zeer royale 3 laags bovenwoning gelegen in de charmante dorpskern van Hillegersberg. De woning is op de hoek gelegen en geniet hierdoor van zeer veel natuurlijke lichtinval door de diverse ramen in de zijgevel en biedt hierdoor ook een vrij uitzicht.

Door de ruime formaten van de woning zijn alle slaapkamers, de keuken, de badkamer en de centrale overloop allemaal zeer riant. Daarnaast is gehele woning goed onderhouden en modern ingericht. Tot slot beschikt het huis over een heerlijk zonnig balkon op het Zuidoosten.

De ligging van de woning is ideaal. Allerlei verschillende voorzieningen zijn allemaal op loopafstand gelegen. Alle winkels en horecagelegenheden rondom de Bergse Dorpsstraat liggen "om de hoek". Aan de overzijde ligt natuurzwembad 't Zwarte plasje en iets verderop ligt het Argonautenpark. De Bergse Plassen, het Lage Bergse Bos en de Rotte zijn ook allemaal op loopafstand gelegen.

Iets verderop in de straat staat de Emmaschool. Ook diverse andere (basis)scholen zijn allemaal op korte fietsafstand gelegen. Tevens zijn allerlei verschillende sportverenigingen voor onder andere voetbal, hockey, tennis, rugby, honkbal en paardensport allemaal op korte fietsafstand van de woning gelegen. Op de fiets is het centrum van Rotterdam binnen 20 minuten bereikbaar. Met de auto is de snelweg A13/A16 snel bereikbaar alsmede Rotterdam The Hague Airport. De halte van tramlijn 4 en buslijn 170 / 174 liggen vlakbij.

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit 7 appartementen en wordt actief beheerd. De bijdrage aan deze VVE is circa € 150,- per maand.

In 2022 is de gehele woning aan de binnenzijde geschilderd, alle vloerbedekkingen zijn vervangen voor pvc, er is een houten trap naar zolder gemaakt, de meterkast is vernieuwd en de toiletten zijn voorzien van een wasbak.

Indeling:

Begane grond:

privé voortuin welke ideaal is voor het stallen van de fiets. Eigen voordeur en trap naar 1e verdieping.

1e verdieping:

ruime centrale overloop met modern toilet, garderobe en trap naar 2e verdieping.

De royale keuken is aan de voorzijde gelegen met een groot raam aan de straatzijde. De moderne keuken is voorzien van koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, gasfornuis en stenen aanrechtblad.

Zeer zonnige woonkamer met ramen in voor-, achter- en zijgevel. Door het royale formaat en vele ramen biedt de woonkamer een prettige ruimte met ruim voldoende ruimte voor een grote eettafel én een ruime zithoek.

Aan de achterzijde van de woonkamer grenst het balkon. Het balkon is gelegen op het zonnige Zuidoosten en biedt voldoende ruimte om heerlijk te genieten van de zon.

De ramen op deze verdieping zijn voorzien van charmante elektrisch bedienbare zonneschermen.

2e verdieping:

centrale royale overloop met separaat modern toilet.

Op deze verdieping zijn er totaal 3 ruime slaapkamers die allemaal zijn voorzien van dakkapellen.

De moderne badkamer is voorzien van dubbele wastafel, (inloop)douche, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming.

Zolder:  
bereikbaar via vaste trap.

Centrale overloop/ open ruimte met de aansluitingen voor wasmachine/ droger, de opstelling van de cv. ketel en wastafel.

Vierde slaapkamer die aan beide zijde van het dak is voorzien van Velux dakramen. Zowel bij deze slaapkamer als bij de overloop is extra bergruimte achter de knieschotten.

Energielabel: D

De gehele woning is voorzien van dubbel glas. Het dak is geïsoleerd en op het dak liggen acht zonnepanelen.

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	: € 569.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 457 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 131 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1931
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookte combiketel, eigendom

## Locatie

Adriaen van der Doeslaan 35 B  
3054 EB ROTTERDAM



Foto's



## Foto's



**Foto's**



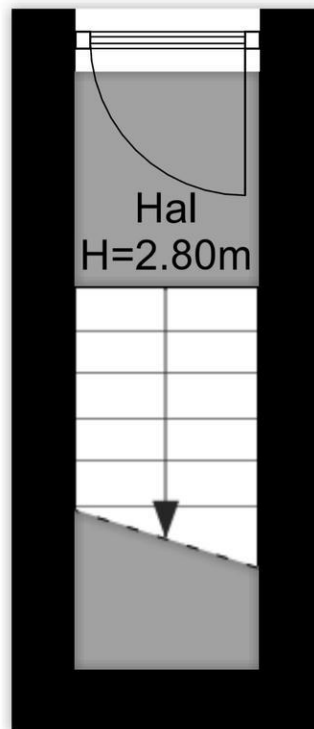
**Foto's**





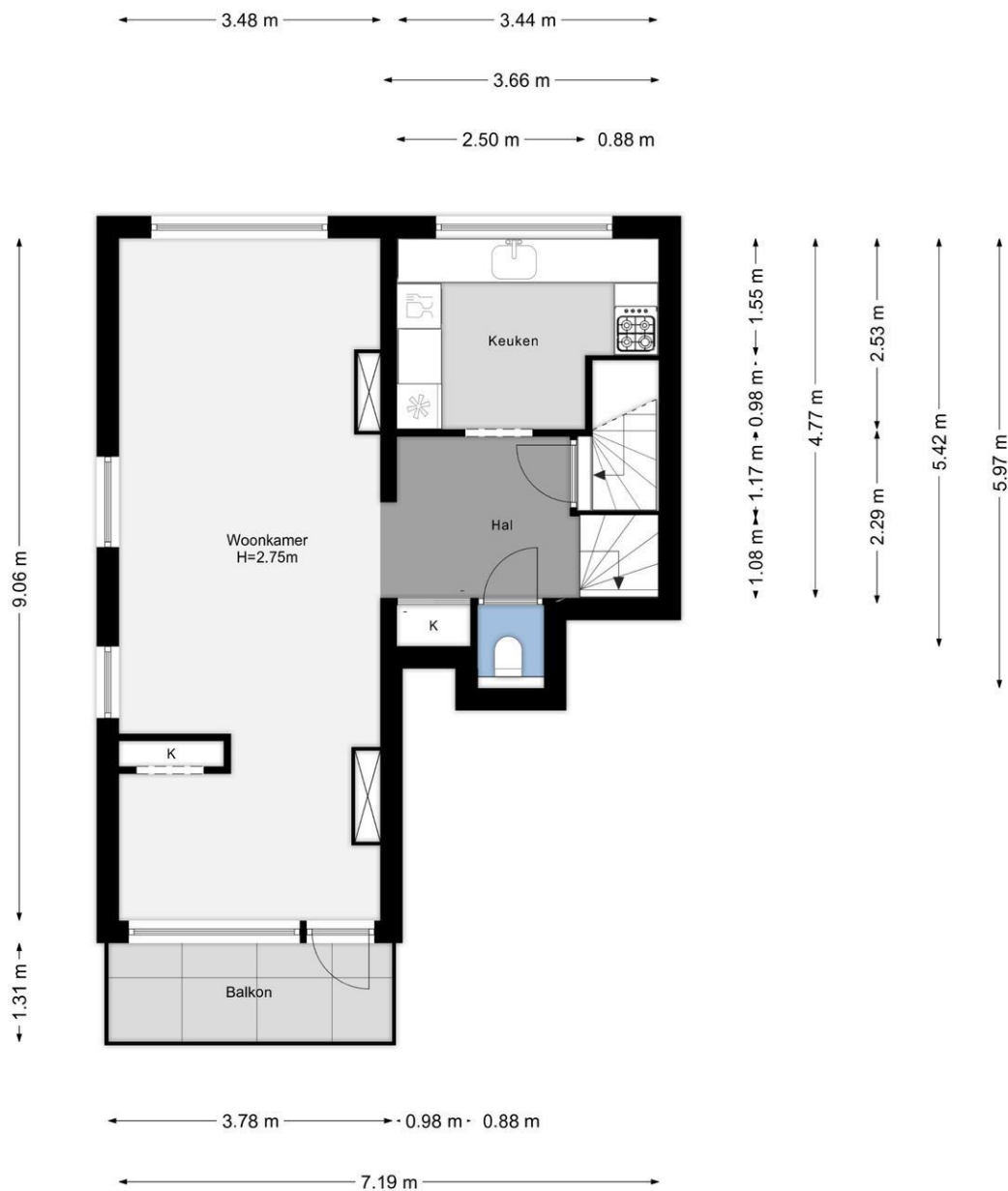
**Plattegrond**

0.88 m



1.02 m

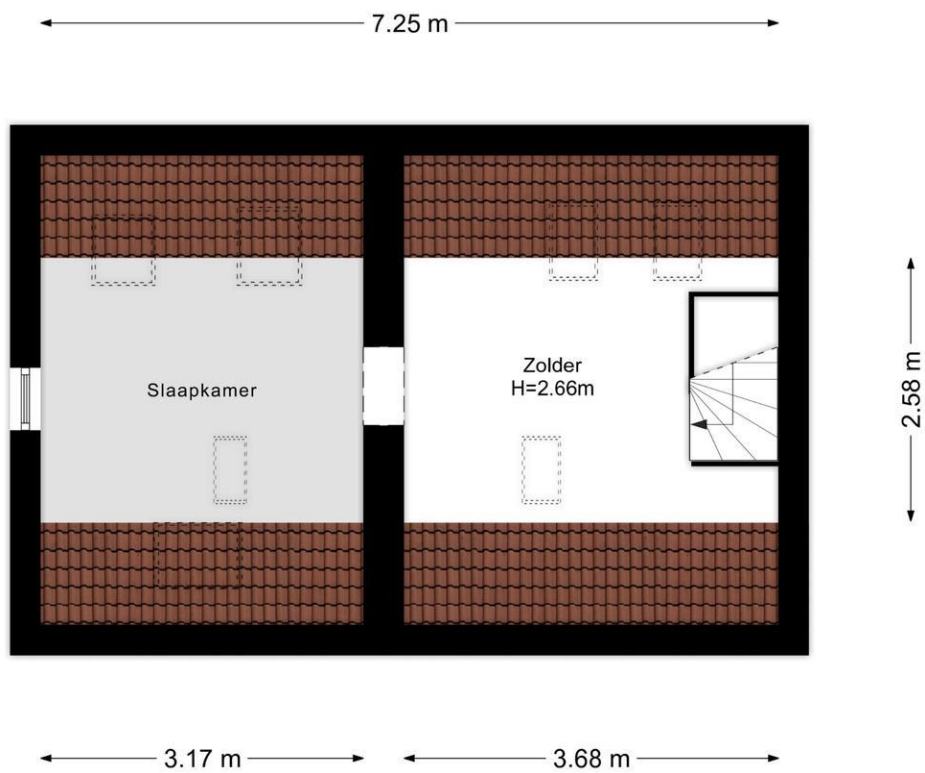
**Plattegrond**



**Plattegrond**



**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 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.