



Von Weberlaan 3, 3055 HW Rotterdam

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

Von Weberlaan 3 te Rotterdam - Hillegersberg

Heerlijk gezinshuis met onder andere 2 royale dakkapellen, 4 slaapkamers, moderne badkamer en een zonnige achtertuin. De woning heeft een opvallende breedtemaat. Hiermee genieten alle vertrekken in de gehele woning van net wat meer oppervlakte.

De woning ligt nabij het winkelgebied aan het Van Beethovenplein. De recreatiegebieden van de Bergse Plassen, de Rotte en het Lage Bergse Bos zijn allemaal op loop-/fietsafstand. Het centrum van Rotterdam is met de fiets binnen ca. 20 minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn allerlei sportverenigingen waaronder hockey, voetbal, cricket, rugby, tennis en honkbal. Ook de winkels rondom de Bergse Dorpsstraat met diverse gezellige horecavoorzieningen zijn op loopafstand. Diverse scholen, zowel basis, middelbaar als internationaal, zijn allemaal in de wijk vertegenwoordigd. De randweg rondom Rotterdam en het vliegveld Rotterdam The Hague Airport zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Op ca. 5 minuten loopafstand liggen de haltes van tramlijn 4 en buslijn 35. Er is ruim voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de straat.

Indeling:

Begane grond:

entree, vestibule, gang met trap naar 1e verdieping, toegang tot de kelder en het toilet.

De gesloten nette keuken is aan de achterzijde gelegen met directe toegang tot de achtertuin. De mogelijkheid bestaat om eventueel een open keuken te realiseren.

De woonkamer heeft een prettige breedte van 3,80 en door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde geniet de woonkamer van zeer veel natuurlijke lichtinval. Aan de voor- en achterzijde zijn elektrisch bedienbare zonneschermen aanwezig.

1e verdieping:

centrale overloop met separaat modern toilet.

In totaal zijn er op deze verdieping 3 slaapkamers, allen voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vaste kasten en royale slaapkamer aan de voorzijde met schuifkastenwand. De 3e slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en heeft een balkon.

De moderne badkamer ligt aan de voorzijde met ruime (inloop)douche en wastafel.

2e verdieping:

centrale overloop met opstelplaats voor wasmachine/ droger en opstelplaats cv-ketel geplaatst 2023.

Royale slaapkamer met aan weerszijden grote (kunststof) dakkapellen over bijna de volledige breedte van de woning. Beide dakkapellen zijn voorzien van elektrische rolluiken en horren. Er zijn eventueel eenvoudig 2 slaapkamers te realiseren.

Tuin:

de achtertuin is bijna 15 meter lang en ruim 6 meter breed. De tuin is gelegen op het Westen en biedt hierdoor tot zonsondergang een heerlijke plek in de zon. De achtertuin is voorzien van een ruime houten schuur met overkapping in chaletvorm en beschikt over een achterom. In de ruime voortuin is er voldoende plek om te genieten van de ochtendzon.

Energielabel: C

Grotendeels voorzien van dubbel glas, deels HR++ glas, deels enkel glas.

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	: € 700.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 435 m ³
Perceel oppervlakte	: 182 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 120 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1961
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 89 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbel glas, deels HR++ glas, deels enkel glas.
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Von Weberlaan 3
3055 HW ROTTERDAM



Foto's



Foto's



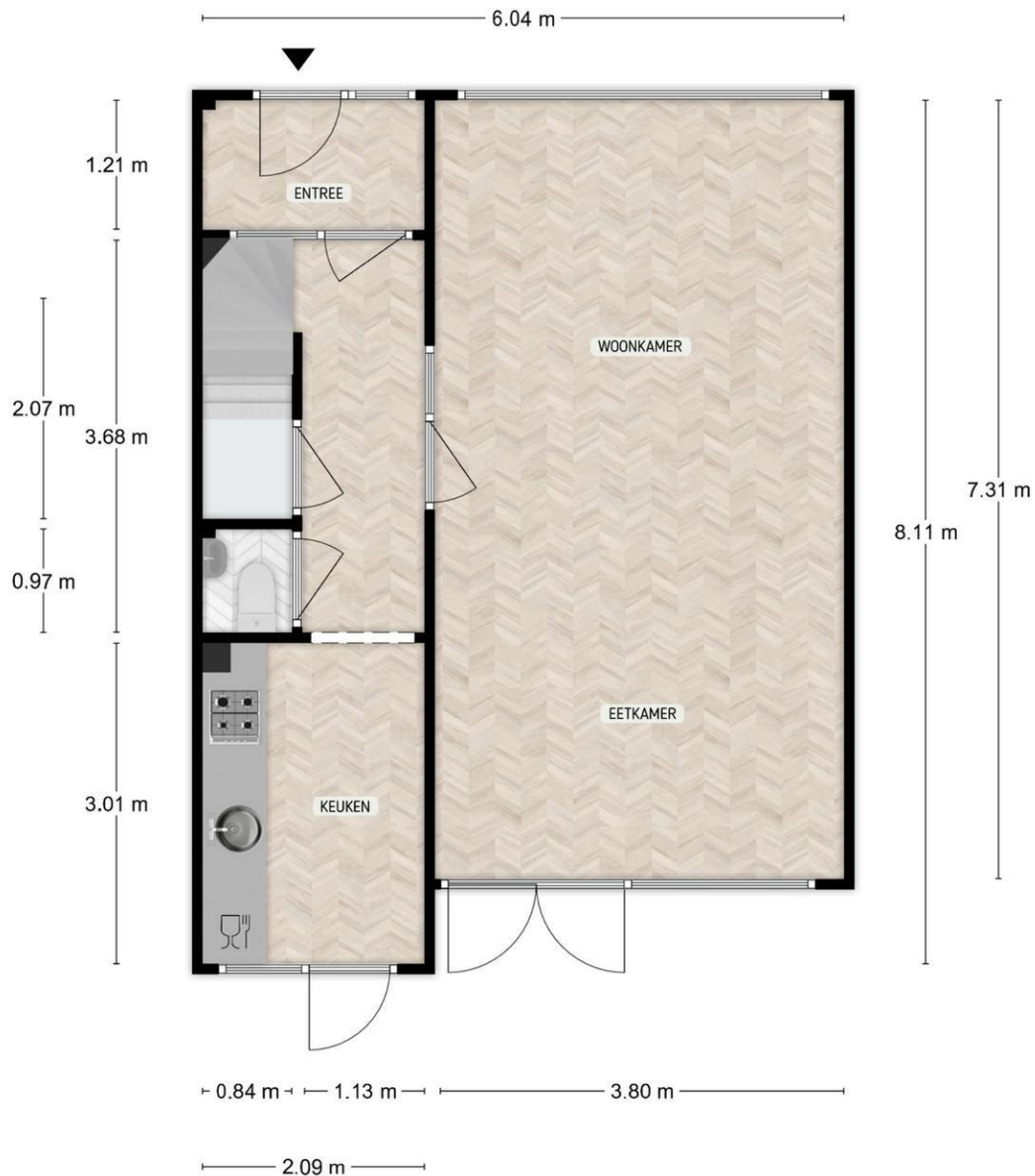
Foto's



Plattegrond

VON WEBERLAAN 3, ROTTERDAM

TUSSENWONING 45.82 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 266 CM

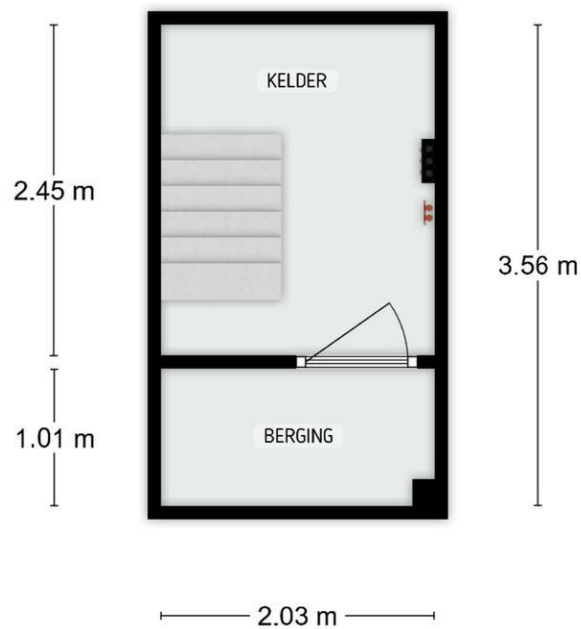


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VON WEBERLAAN 3, ROTTERDAM

KELDER 7.22 M2
HOOGTE 178 CM



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

Plattegrond

VON WEBERLAAN 3, ROTTERDAM

TUSSENWONING 44.86 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 241 CM

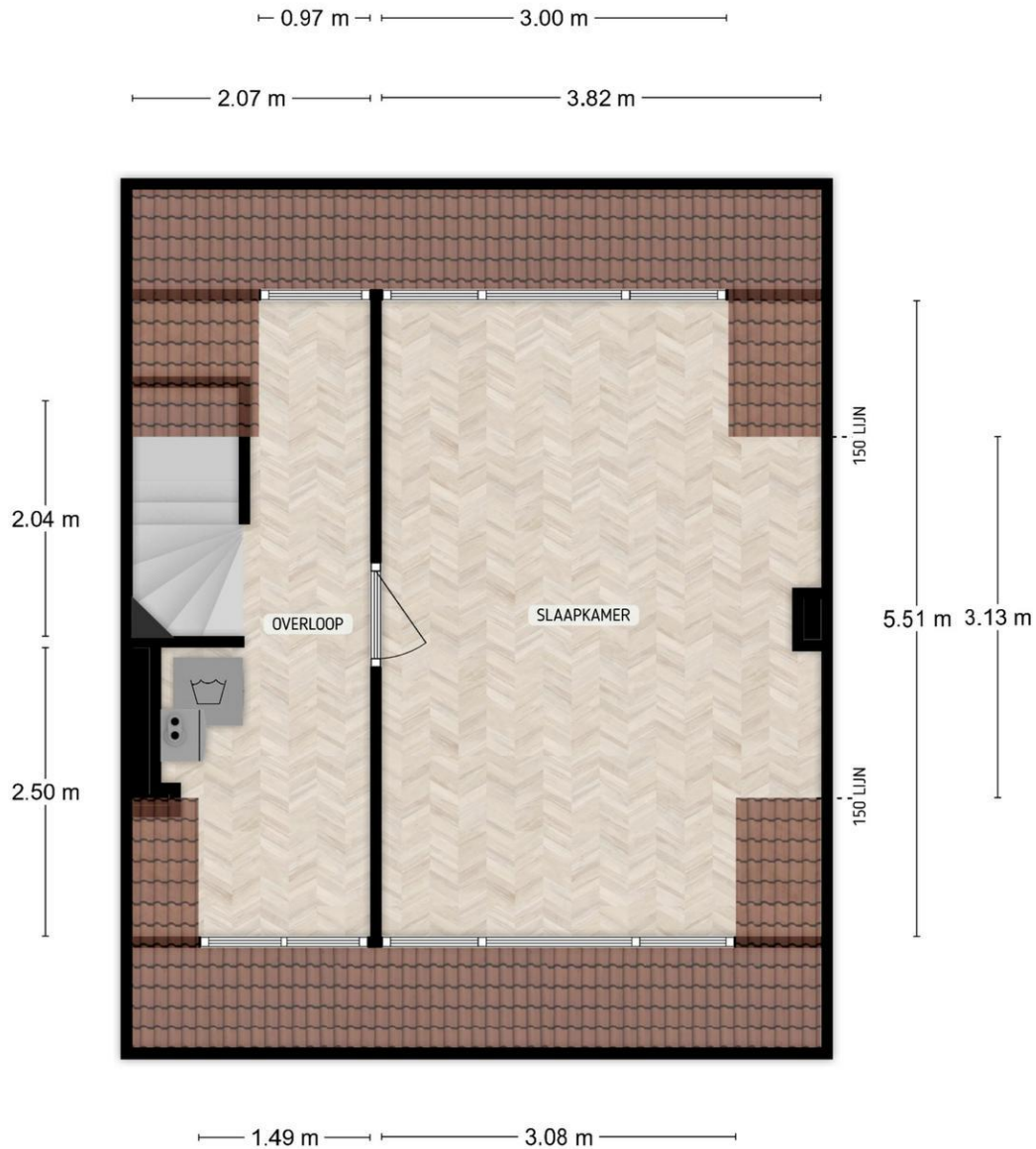


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VON WEBERLAAN 3, ROTTERDAM

TUSSENWONING 29.03 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 264 CM

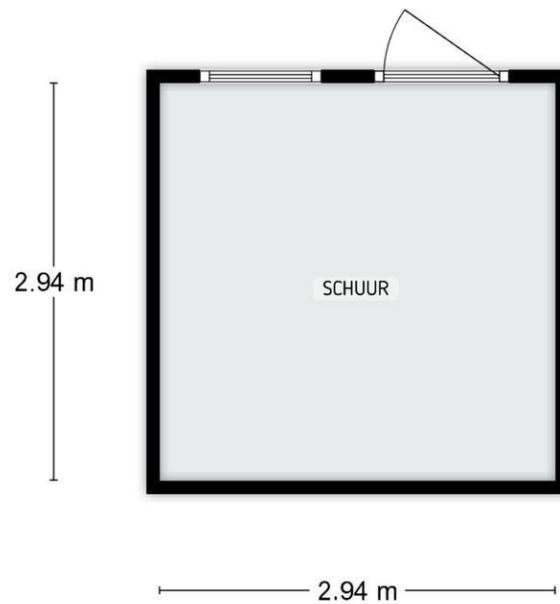


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VON WEBERLAAN 3, ROTTERDAM

SCHUUR 8.64 M2



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

Plattegrond



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIELE 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.