



Maarten Dijkshoornlaan 13

3055 AS Rotterdam

Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.

Maarten Dijkshoornlaan 13 te Rotterdam - Hillegersberg

Deze woning biedt de perfecte combinatie van wonen met alle hedendaagse comfort en gemak op een prachtige groene karaktervolle locatie in één van de meest charmante lanen van Hillegersberg.

Deze 2-onder-1 kapwoning met separate garage is in 1988 gebouwd. Hierdoor is de woning in goede bouwkundige staat. Daarnaast heeft de woning hierdoor ook goede isolerende kwaliteit, mede door de extra aangebrachte spouwmuurisolatie (2021). Daarnaast heeft de woning 12 zonnepanelen op het dak. De hoofdslaapkamer op de 1e verdieping en de slaapkamer aan de achterzijde op de 2e verdieping zijn voorzien van airco's, die zowel voor koeling als voor energiezuinige verwarming kunnen zorgen. Deze airco's zijn in 2021 geplaatst. De woning heeft een energielabel A!

De Maarten Dijkshoornlaan is een charmante laan met in het midden een brede groenstrook. De laan is doodlopend en daardoor zeer rustig en kindvriendelijk. Aan de overzijde van de woning ligt een speelveld, wat vooral door de kinderen in de wijk gebruikt wordt.

Zowel de winkels aan het Van Beethovenplein alsmede de winkels en verschillende horecagelegenheden rondom de Bergse Dorpsstraat, met onder andere een Albert Heijn XL en een Hema, liggen op loopafstand.

Ook de Bergse Plassen, het Bergse Bos en de Rotte zijn op loopafstand bereikbaar. Divers openbaar vervoer (tram lijn 4, bus 35) is nabij. Op korte fietsafstand is het NS-treinstation Noord en Randstad Rail (o.a. Meijersplein) en ook de uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar. Sportfaciliteiten (o.a. hockey, tennis, voetbal, cricket, zwemmen en honkbal) zijn in de nabije omgeving gelegen. Er zijn vele scholen (zowel kinderdagverblijven, basisonderwijs, voortgezet onderwijs alsook een internationale school) op loop- en/of korte fietsafstand. Het centrum van Rotterdam is met de fiets binnen 20 minuten bereikbaar. De diverse randwegen rondom Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport zijn eenvoudig en snel met de auto bereikbaar.

De woning is gelegen op een perceel van 335 m² eigen grond en heeft een eigen oprit voor de stenen garage.

Indeling:

Begane grond:

entree aan de zijkant van de woning. Centrale hal met toilet, meterkast en trap naar 1e verdieping.

De woonkamer is aan de achterzijde fors uitgebouwd. Hierdoor is een zeer royale "leefkeuken" gerealiseerd. De uitbouw is voorzien van diverse grote ramen waardoor er sprake is van zeer veel natuurlijke lichtinval. De keuken is in U-opstelling en voorzien van alle hedendaagse apparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker kraan, inductie kookplaat, combi-oven en stenen aanrechtblad.

Aan de voorzijde is over de volle breedte van de woning, zijnde circa 6,50 meter, de zitkamer gerealiseerd. Hier is tevens de hout gestookte haard. Vanuit de zitkamer is directe toegang tot de royale & beschutte voortuin.

Kelder:

de kelder is totaal circa 13 m² groot met een hoogte van circa 2 meter. Dit is een drijvende betonnen bak welke praktische extra bergruimte biedt.

1e verdieping:

ruime centrale overloop met trap.

Drie ruime slaapkamers waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

De moderne badkamer is voorzien van ligbad, separate (inloop)douche, 2e toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping:

centrale overloop.

De vierde slaapkamer is aan de voorzijde, over de volledige breedte van de woning, gelegen. De vijfde slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft, middels een vlizotrap, toegang tot de (berg)vliering.

De tweede badkamer is voorzien van een (inloop)douche, derde toilet, wastafel, de aansluitingen voor wasmachine/droger en de opstelling van de c.v.-ketel.

Garage:

aan de zijkant van de woning, via de Jan Schierecklaan is de toegang tot de eigen oprit en stenen garage. Vanuit de achtertuin is deze garage ook direct toegankelijk.

Tuin:

de woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is fraai aangelegd met 2 grote hardhouten vlonders en in de tuin zijn diverse terrassen alsmede een overkapte veranda. Door het royale formaat van de achtertuin biedt deze gedurende het gehele seizoen een plek in de zon. Daarnaast biedt de voortuin ook een prima beschutte plek in de zon.

Energielabel: A

De gehele woning is voorzien van muurisolatie, isolerende beglazing en op het dak liggen 12 zonnepanelen.

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	: € 1.375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 716 m ³
Perceel oppervlakte	: 335 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 187 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 81 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 19 m ² (675 bij 275 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Maarten Dijkshoornlaan 13
3055 AS ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



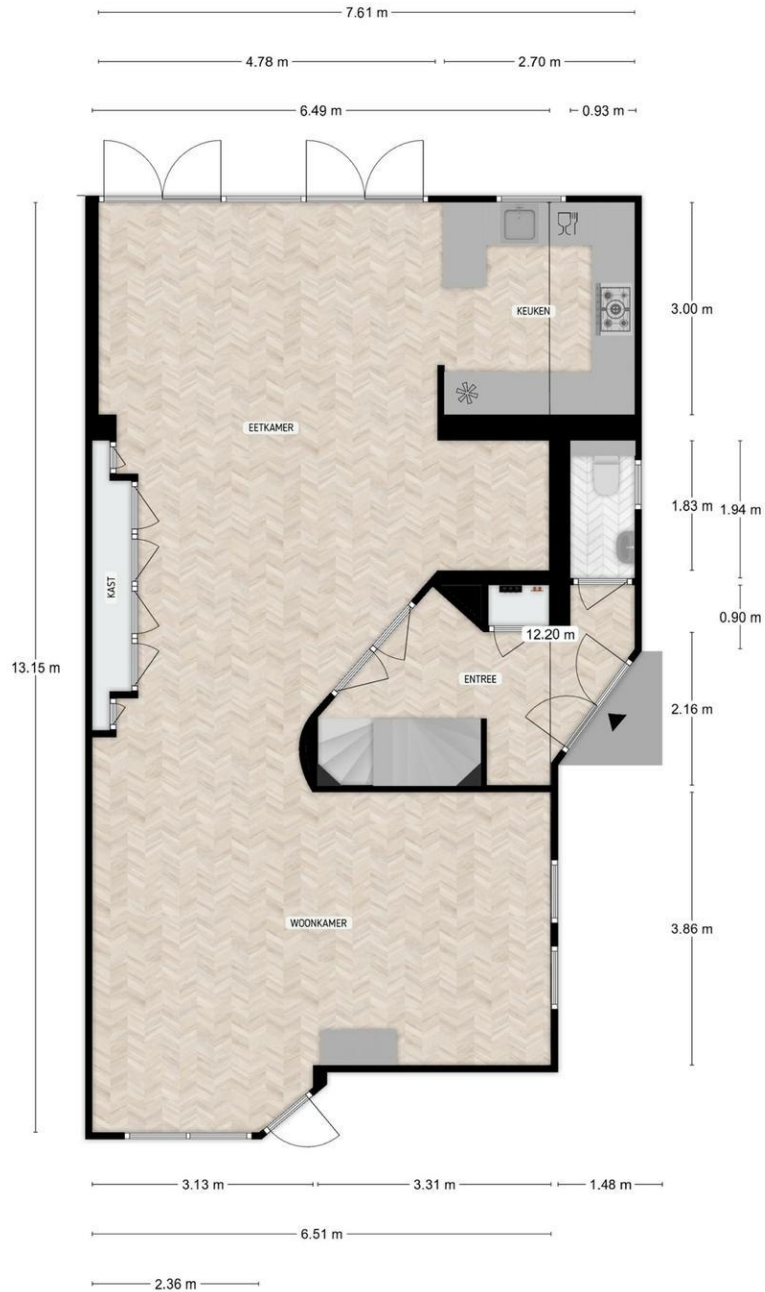
Foto's



Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 13, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 90.58 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 250 CM

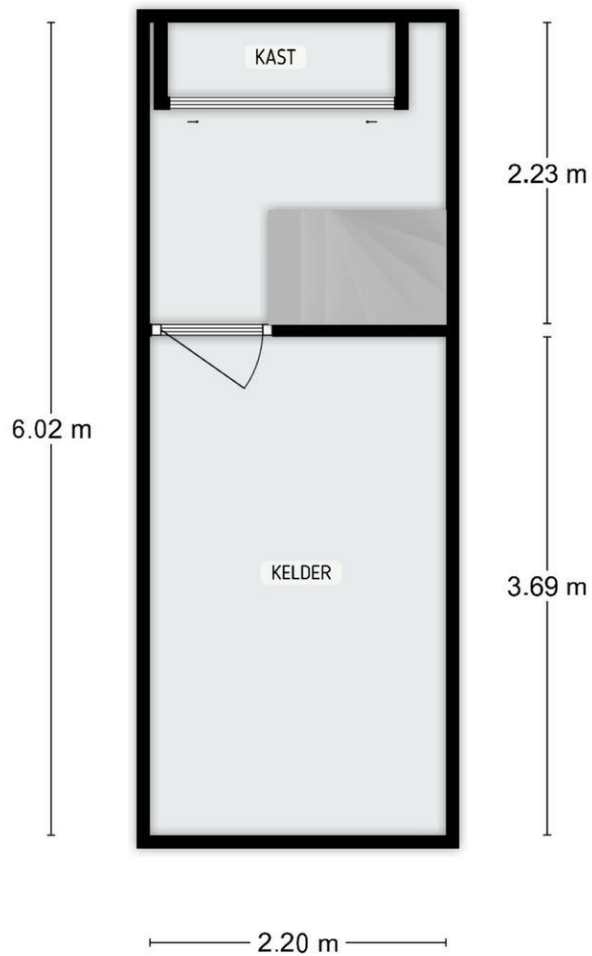


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 13, ROTTERDAM

KELDER 13.24 M2
HOOGTE 207 CM



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

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 13, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 56.81 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 251 CM

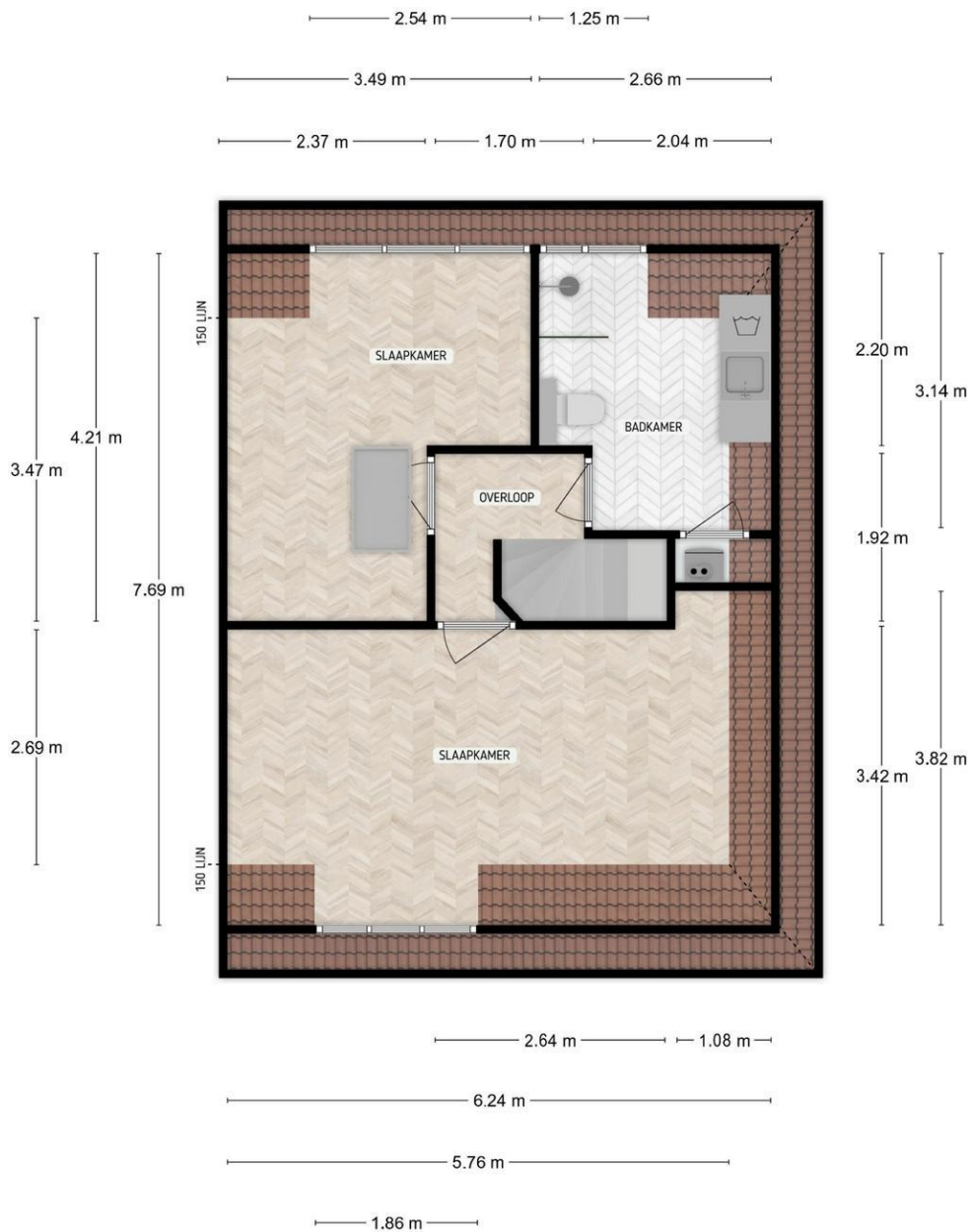


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 13, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 40.04 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 259 CM

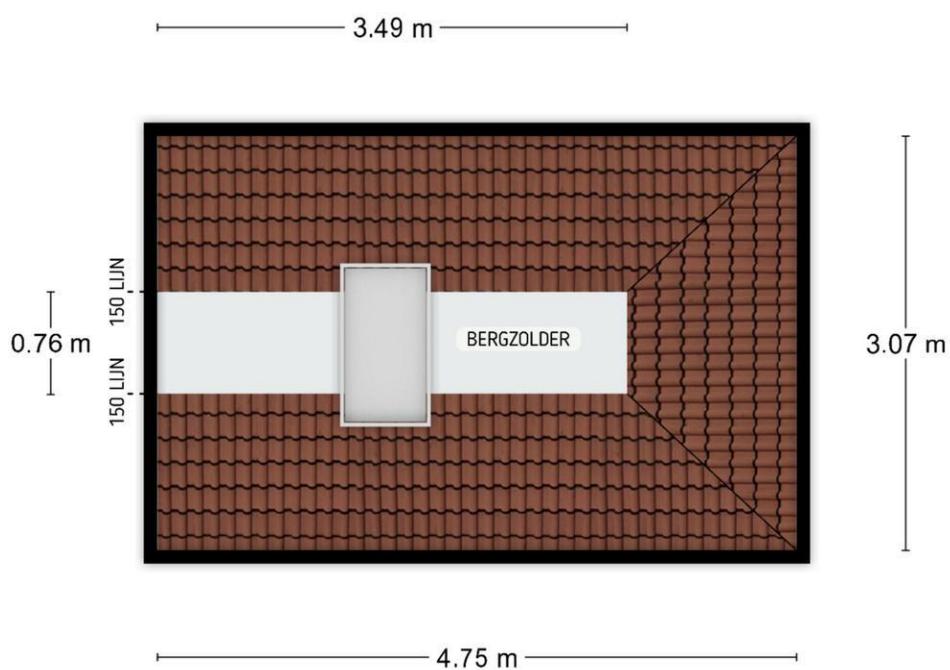


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 13, ROTTERDAM

BERGZOLDER 2.65 M2
HOOGTE 168 CM

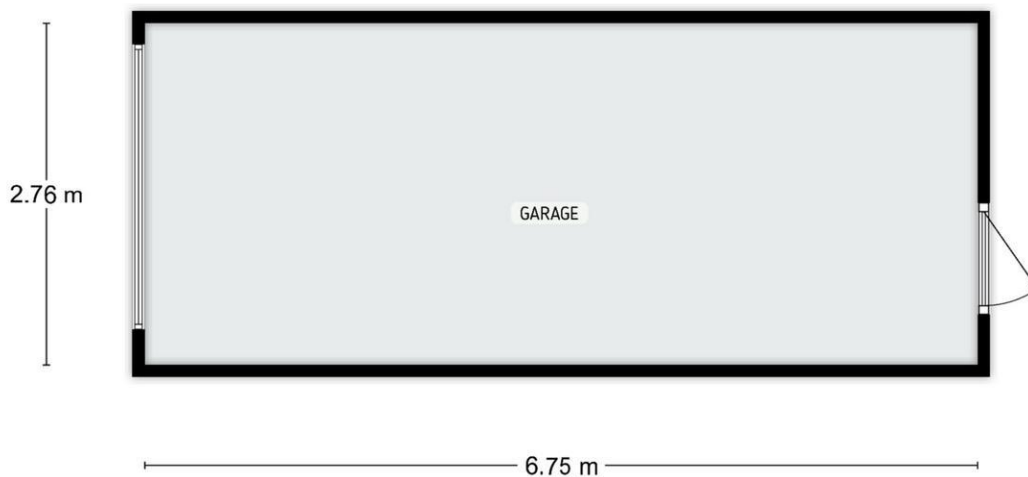


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

MAARTEN DIJKSHOORNLAAN 13, ROTTERDAM

GARAGE 18.63 M2



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