



Verhulstlaan 13, 3055 WJ Rotterdam

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Verhulstlaan 13 te Rotterdam - Hillegersberg

Ruim gezinshuis met 6 slaapkamers, zonnige achtertuin en een kelder. De woning heeft grote raampartijen en dus veel natuurlijke lichtinval.

De ligging is bijzonder gunstig, ca. 100 meter van het Lage Bergse Bos, in een rustige en kindvriendelijke buurt met veel groen. Pal tegenover de Internationale School en op loopafstand van basisscholen, kinderdagverblijven en middelbare scholen. Naast sportieve activiteiten kunt u op loopafstand genieten van de rust aan de Bergse Plassen en rivier de Rotte. De buurt ademt de typische sfeer van de jaren '60 uit, waar kinderen veilig op straat kunnen spelen en gezinnen een overvloed aan voorzieningen in de nabijheid vinden.

De winkels bevinden zich op loopafstand bij het van Beethovenplein met een gevarieerde selectie aan winkels, ook voor de dagelijkse boodschappen. In de directe omgeving zijn diverse sportfaciliteiten te vinden, waaronder een natuurswembad en verschillende sportverenigingen. Ook zijn er diverse mogelijkheden om te winkelen en te reizen met het openbaar vervoer (tram, bus, RandstadRail en NS station Noord).

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A20 (Rotterdam/Gouda), A16 (Rotterdam/Breda) en A13 (Rotterdam/Den Haag) is deze woning uitermate geschikt voor forenzen. Rotterdam The Hague Airport ligt op korte afstand, en het bruisende centrum van Rotterdam zelf is met slechts 30 minuten fietsen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond

Entree, hal met meterkast, gang met toilet en trapopgang, gesloten keuken met diverse apparatuur en met deur naar de achtertuin. Lichte woonkamer met parketvloer en deur naar achtertuin.

Kelder:

Ruime kelder op stahoogte bestaande uit een wasruimte (met cv-opstelling) en berging.

Eerste verdieping:

Ruime overloop, slaapkamer I en II aan de voorzijde met balkon, slaapkamer III en IV aan de achterzijde met inbouwkasten en balkon.

Keurig nette badkamer met douche, wastafel en toilet. Evt. de mogelijkheid voor opstelling wasmachine.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is in 2001 geplaatst.

Overloop met toegang tot vliering. De vliering heeft een Velux dakraam en veel bergruimte. Vanuit de overloop ook toegang tot slaapkamer V en slaapkamer VI met royale dakkapellen.

Tuin:

De betegelde achtertuin heeft een diepte van 13 meter en een kleine houten schuur. De achtertuin ligt op het Noorden.

Ook de voortuin heeft een goed formaat en ligt goed beschermt op het Zuiden.

Bijzonderheden

- gelegen op 193 m² eigen grond
- het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd
- grotendeels dubbel glas (rest met voorzet ramen) en het dak is geïsoleerd
- warm water en verwarming middels cv-combiketel ATAG 2020
- vernieuwde elektra/ meterkast
- riolering van PVC

Energie label: C

Oplevering: in overleg

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 | : Woonhuis |
| Type woning | : Tussenwoning |
| Aantal kamers | : 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 590 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 193 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 158 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1963 |
| Ligging | : Aan bosrand, in woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin |
| Hoofdtuin | : Achtertuin 80 m ² |
| Energielabel | : C |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dakisolatie, Dubbel glas |
| C.V.-ketel | : ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom) |

Locatie

Verhulstlaan 13
3055 WJ ROTTERDAM



Foto's



Foto's



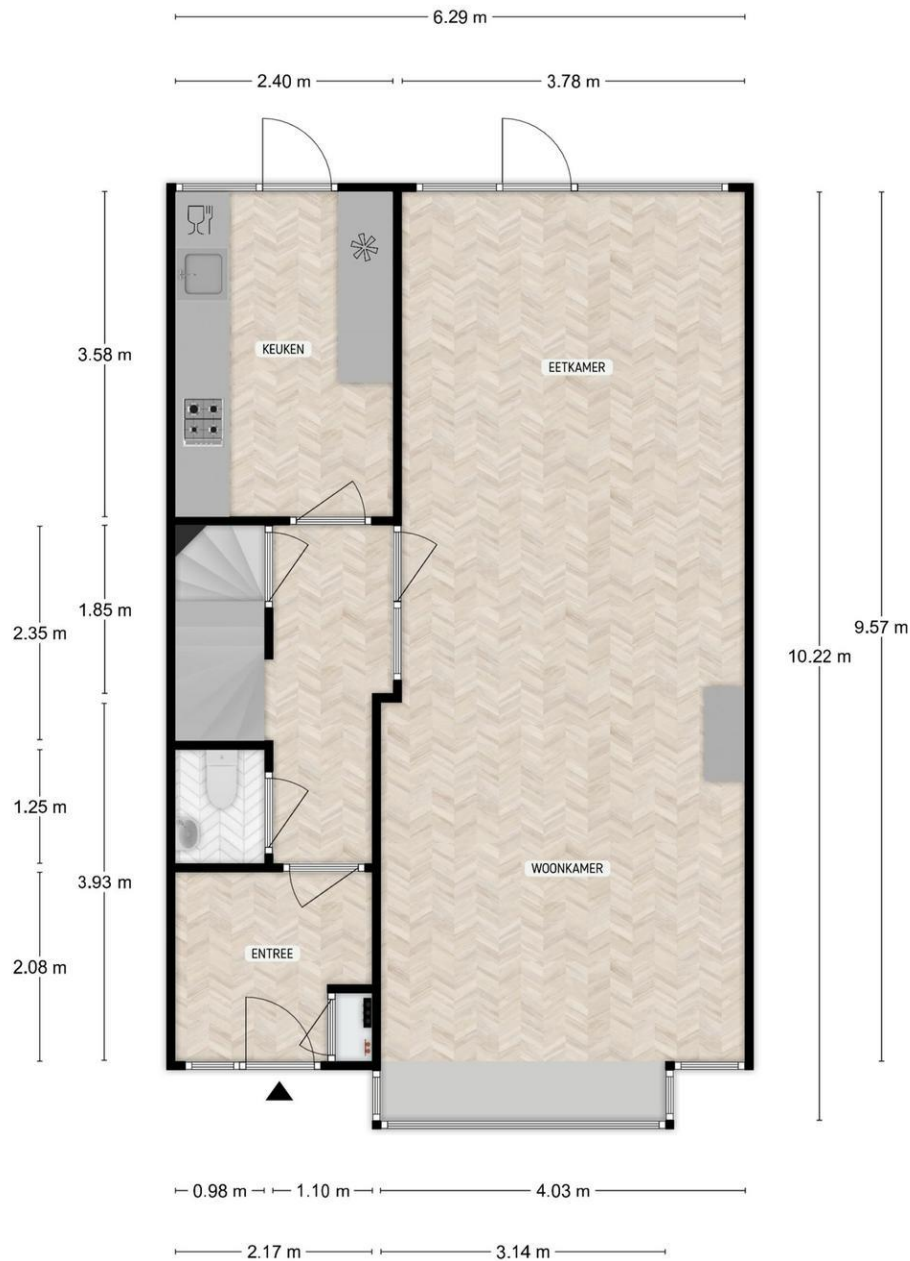
Foto's



Plattegrond

VERHULSTLAAN 13, ROTTERDAM

TUSSENWONING 60.19 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 266 CM

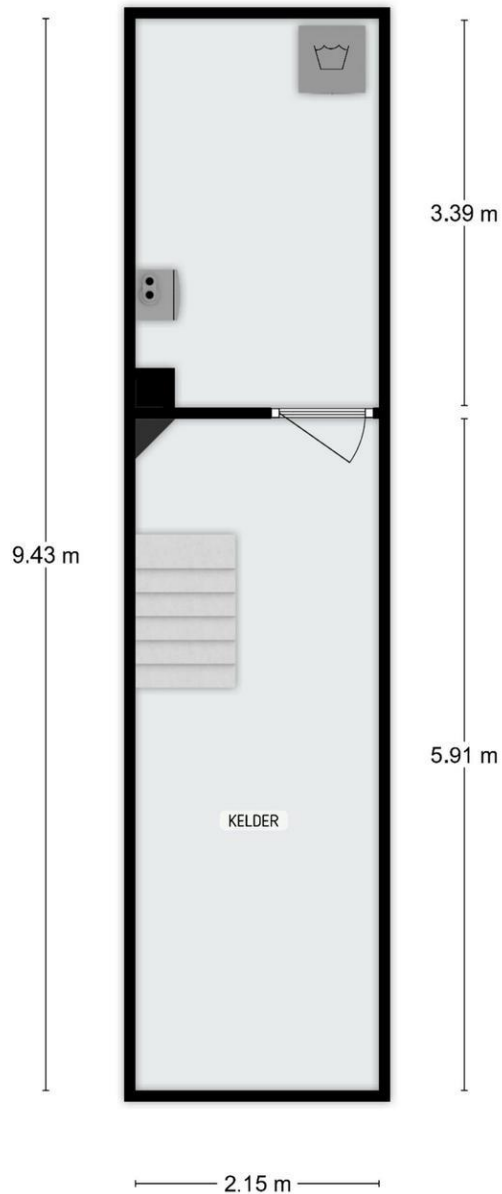


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VERHULSTLAAN 13, ROTTERDAM

KELDER 20.27 M²
HOOGTE 206 CM

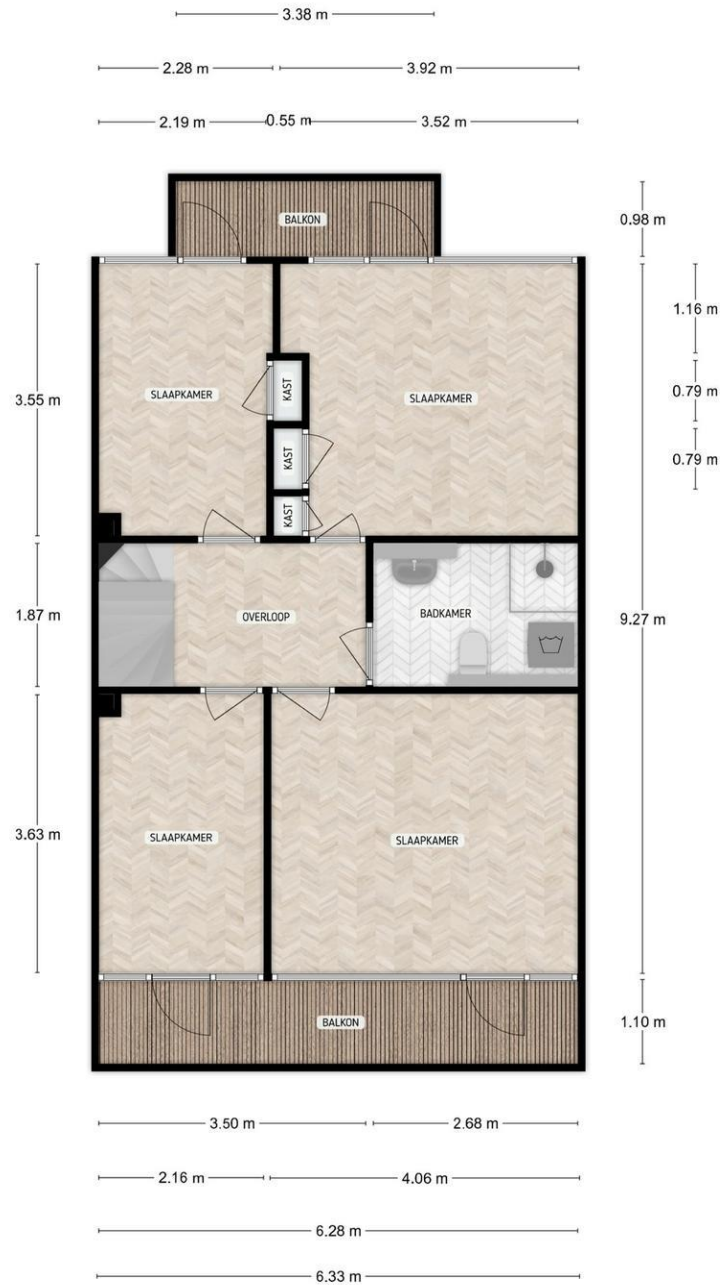


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VERHULSTLAAN 13, ROTTERDAM

TUSSENWONING 58.21 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 244 CM

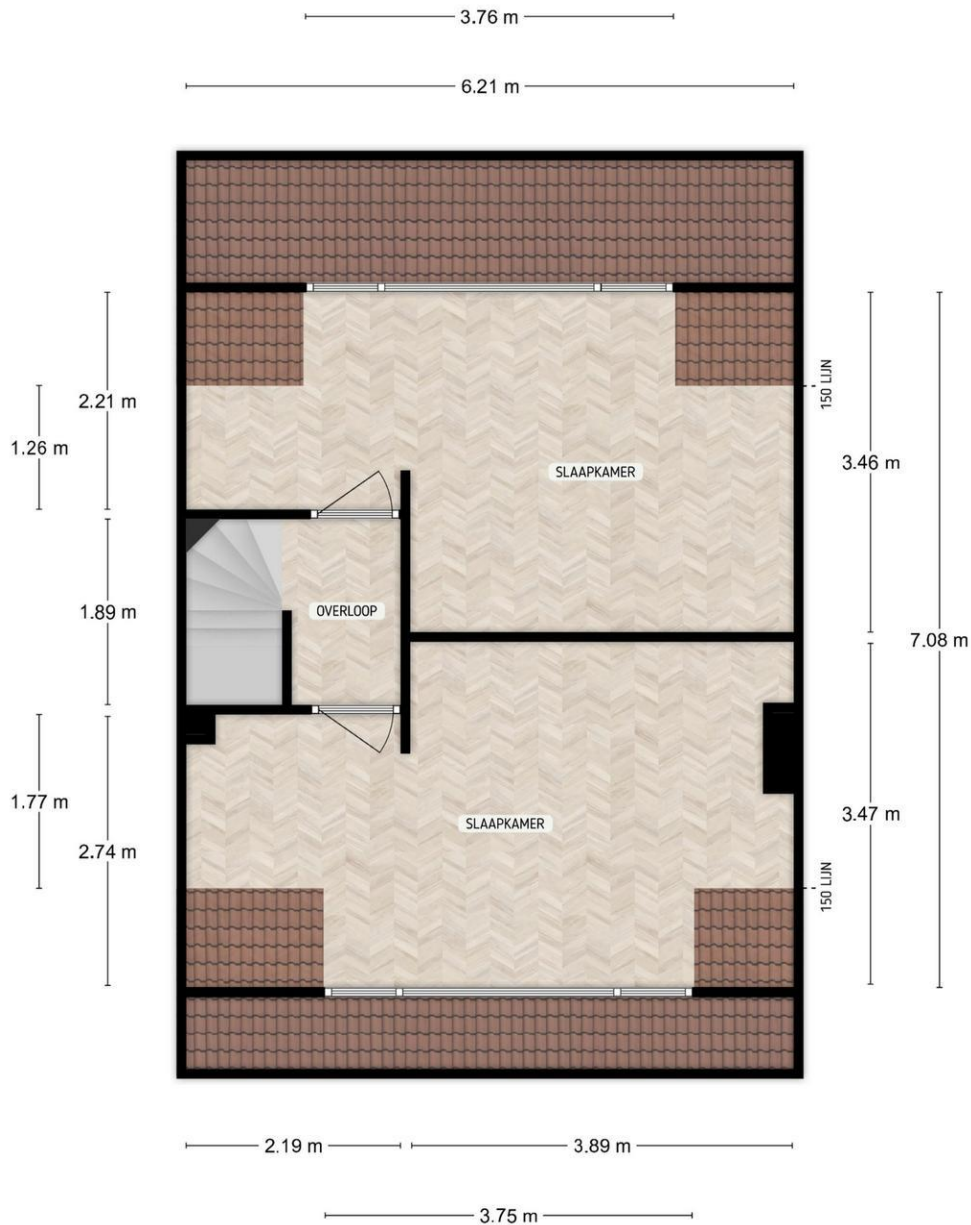


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VERHULSTLAAN 13, ROTTERDAM

TUSSENWONING 39.24 M²
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 233 CM



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

Plattegrond

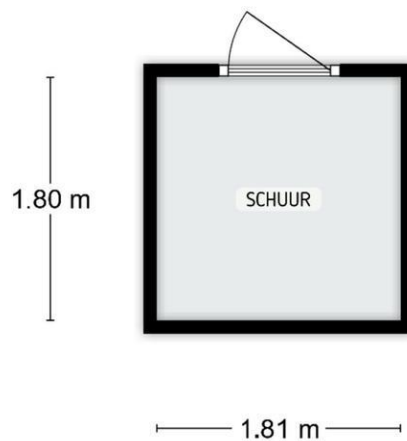


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDIKATIE EN GEPRODUCERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

VERHULSTLAAN 13, ROTTERDAM

SCHUUR 3.25 M2



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