



# **Bergse Linker Rottekade 266**

## **3056 LH Rotterdam**

**Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.**

## **Bergse Linker Rottekade 266 te Rotterdam - Hillegersberg**

Een parel aan de Rotte!

Deze twee-onder-een-kapwoning is de afgelopen jaren compleet verbouwd en uitgebreid tot een luxueuze en energiezuinige woning. Over werkelijk elk detail is goed nagedacht en in zeer hoge kwaliteit uitgevoerd. Met deze fantastische woning is het direct genieten op een unieke locatie!

De woning is voorzien van een compleet nieuwe fundering. Hierdoor is er een riante souterrain als 3e verdieping gerealiseerd. Alle technische installaties zoals elektra, water, riolering, ventilatie en verwarming zijn vernieuwd.

Het totale perceel, behorende bij de woning, bedraagt 192 m<sup>2</sup> EIGEN grond. Parkeren is mogelijk op de eigen oprit naast het huis, onder de carport of in de garage in de achtertuin.

Indeling:

Begane grond:

Entree met garderobe, gang met trap naar 1e verdieping.

De woonkamer - met houtkachel en eiken vloer - heeft aan de voorzijde een prachtig uitzicht over de Rotte.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een royale leefkeuken is gerealiseerd met een keukenschiereiland en een separate kastenwand met apparatuur. De keuken is voorzien van alle moderne inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, stoomoven, heteluchtoven, vriezer, Quooker, Bora inductiekookplaat en 2 onderbouw koelkasten met een ladesysteem.

De leefkeuken grenst met een grote schuifpui aan het riante terras. Vanaf het terras is er vrij uitzicht over de boezem en de weilanden richting de wijk Nieuw Terbregge en is er middels een fraaie trap direct toegang tot de achtertuin.

Souterrain:

Vanuit de woonkamer is via een vaste trap toegang tot de centrale gang met modern toilet en 2e entree aan de zijkant van de woning. Hierdoor is de woning ook vanuit de zijtuin direct toegankelijk.

Aan de voorzijde is over de volle breedte van de woning een bergruimte gecreëerd met een grote vaste kastenwand, de aansluitingen voor wasmachine/droger, meterkast en technische ruimte met o.a. de cv-ketel.

Aan de achterzijde is een prachtige royale "master bedroom" met grote raampartijen gelegen aan de achtertuin. De aanwezige inloopkast biedt ook doorgang naar de luxe badkamer.

De badkamer is voorzien van een wellness bad, wastafel, design radiator en separate (inloop)douche.

Er is een 2e slaapkamer gerealiseerd grenzend aan de zijtuin, die thans in gebruik is als kantoor. Deze kamer is ideaal te gebruiken als een rustige thuiswerkplek.

Het souterrain heeft een plafondhoogte van circa 2.50 meter en is geheel voorzien van vloerverwarming met zoneregeling.

1e verdieping:

Centrale overloop met separaat 2e toilet en 2e badkamer.

Op deze verdieping is zowel aan de voor- als achterzijde een slaapkamer over de volle breedte van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van een grote dakkapel met een prachtig vrij uitzicht. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een op maat gemaakte vaste kast, waardoor er optimaal gebruik is gemaakt van de ruimte.

De badkamer is voorzien van een wastafel en een ruime (inloop)douche.

**Tuin:**

De woning beschikt over zowel een voor-, zij- als achtertuin. De voortuin is charmant ingericht en biedt een heerlijke plek om te genieten van het prachtige uitzicht over de Rotte.

De zijtuin is afgesloten met een grote houten poort. Hierachter bevindt zich de uit eiken opgetrokken carport, voorzien van een grote glazen overkapping. Ideaal voor het eventueel droog parkeren van een auto, (bak)fietsen, scooter of motor.

De achtertuin is eveneens fraai ingericht en biedt veel privacy om te genieten van de zon. In zowel de achtertuin als op het terras zijn genoeg mogelijkheden voor verschillende zitjes en tuinmeubilair.

Behorend bij deze woning is aan de Rotte een steiger van royaal formaat gecreëerd met meerdere aanlegmogelijkheden. Door de aanwezigheid van een water- en stroomaansluiting is het ook hier van alle gemakken voorzien. Voor de steiger wordt een jaarlijkse bijdrage aan HHSK betaald. De aanwezige terrasboot kan in overleg overgenomen worden.

**Bijgebouw:**

Het bijgebouw is verdeeld in een garage en een tuinkamer. Het gebouw is voorzien van vloerverwarming en is geheel geïsoleerd. Het heeft een sedumdak, een houtkachel, een pantry en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden. Ideaal als thuiswerkplek, een hobbyruimte of fantastische "chillplek".

**Energie label: A**

De gehele woning is geïsoleerd en alle hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Op de woning en het bijgebouw liggen verspreid 20 zonnepanelen. Op de vloering is een WTW (warmte terugwin) systeem geplaatst, waardoor de gehele woning voorzien wordt van verse lucht met de juiste temperatuur.

**Parkeerplaats:**

Voor de liefhebber is er de mogelijkheid om separaat een parkeerplaats aan het nabij gelegen Walstroplein aan te kopen. Deze parkeerplaats is op loopafstand en is gelegen in een veilig afgesloten droge parkeergarage onder een wooncomplex.

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 verleend aan deze woninginformatie.

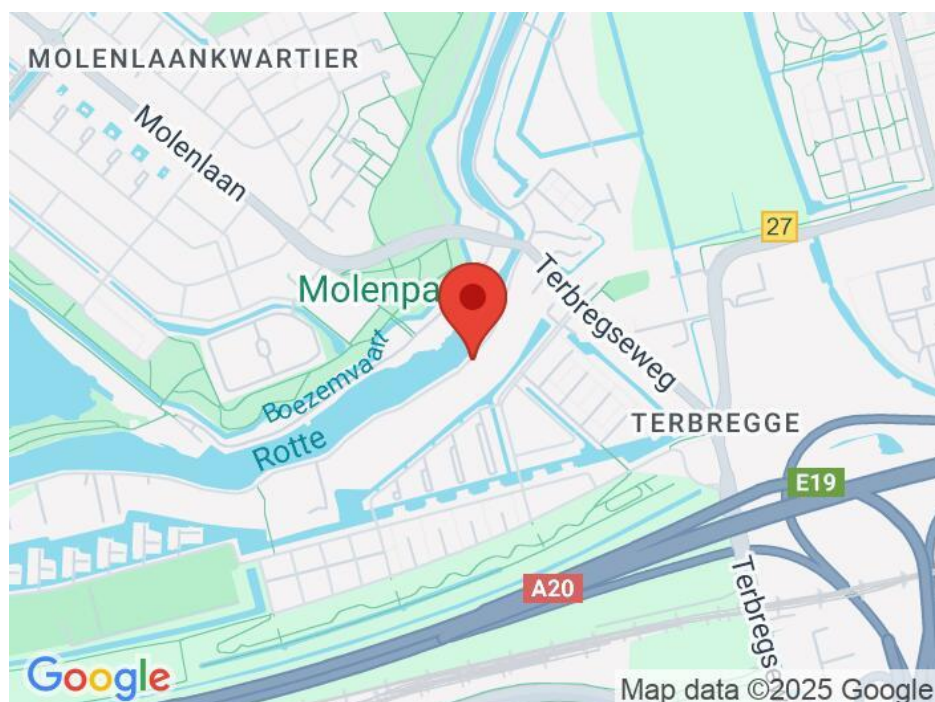
Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 1.295.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 580 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 192 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 149 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1921
<b>Ligging</b>	: Aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 95 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Garagebox, carport, parkeerplaats 12 m <sup>2</sup> (485 bij 255 cm)
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel eigendom

## Locatie

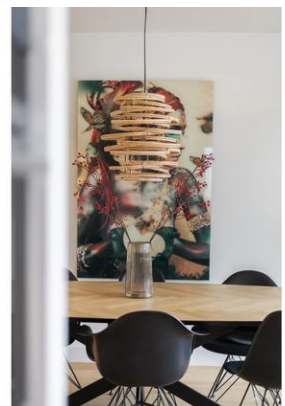
Bergse Linker Rottekade 266  
3056 LH ROTTERDAM



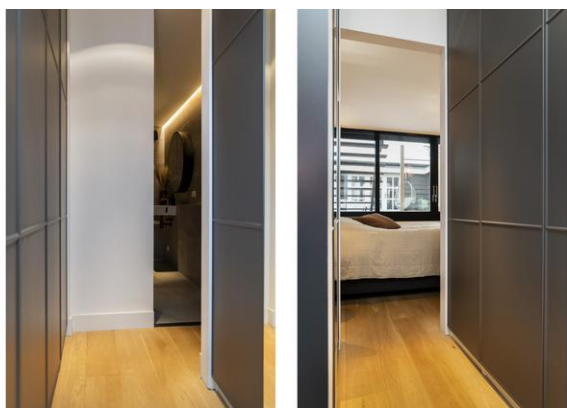
## Foto's



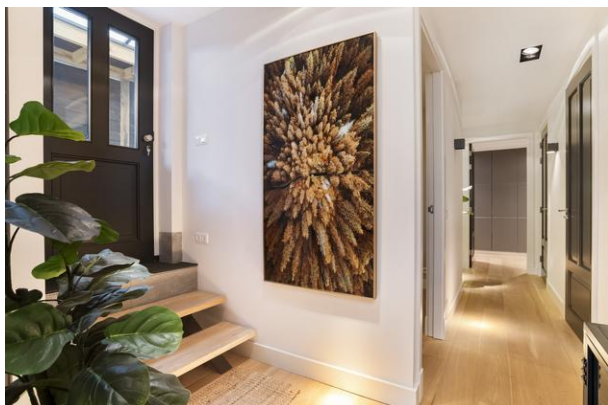
## Foto's



## Foto's



## Foto's





**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



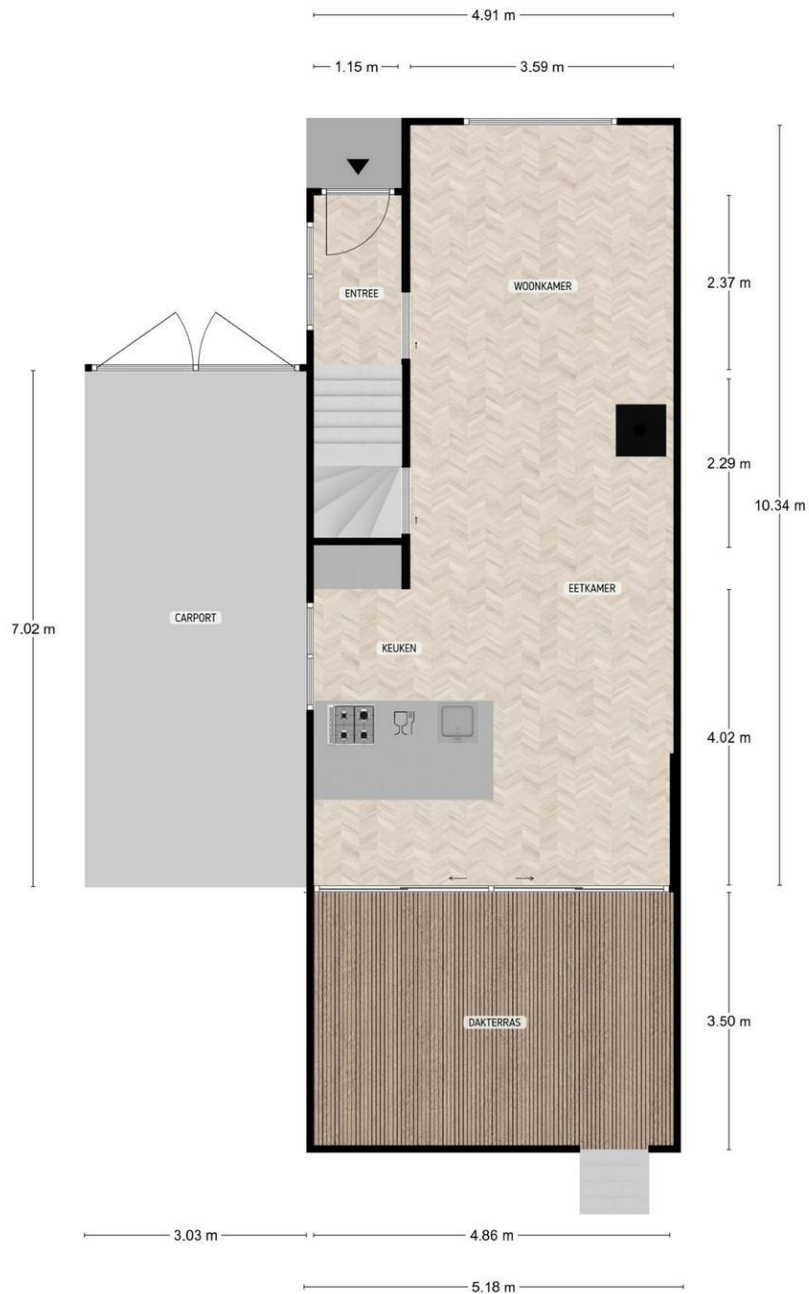
**Foto's**



## Plattegrond

### BERGSE LINKER ROTTEKADE 266, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 49.57 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND  
HOOGTE 250 CM

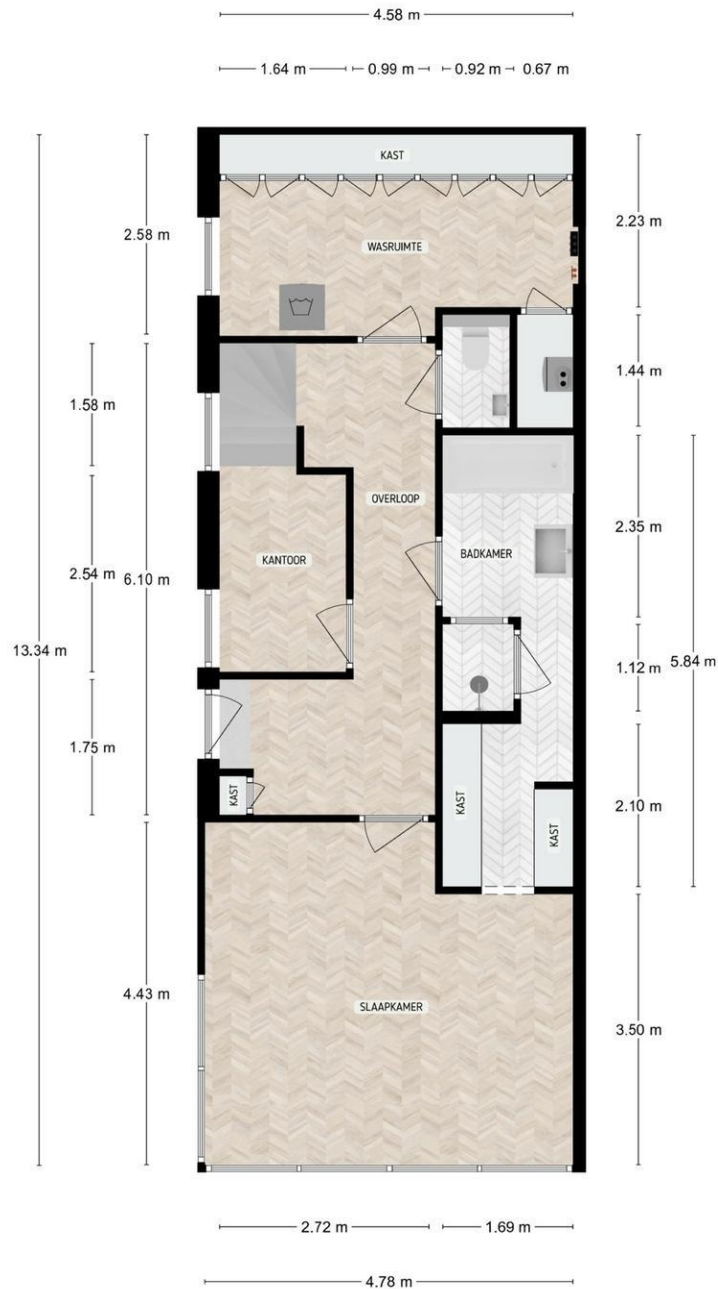


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### BERGSE LINKER ROTTEKADE 266, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 61.97 M<sup>2</sup>  
SOUTERRAIN  
HOOGTE 246 CM

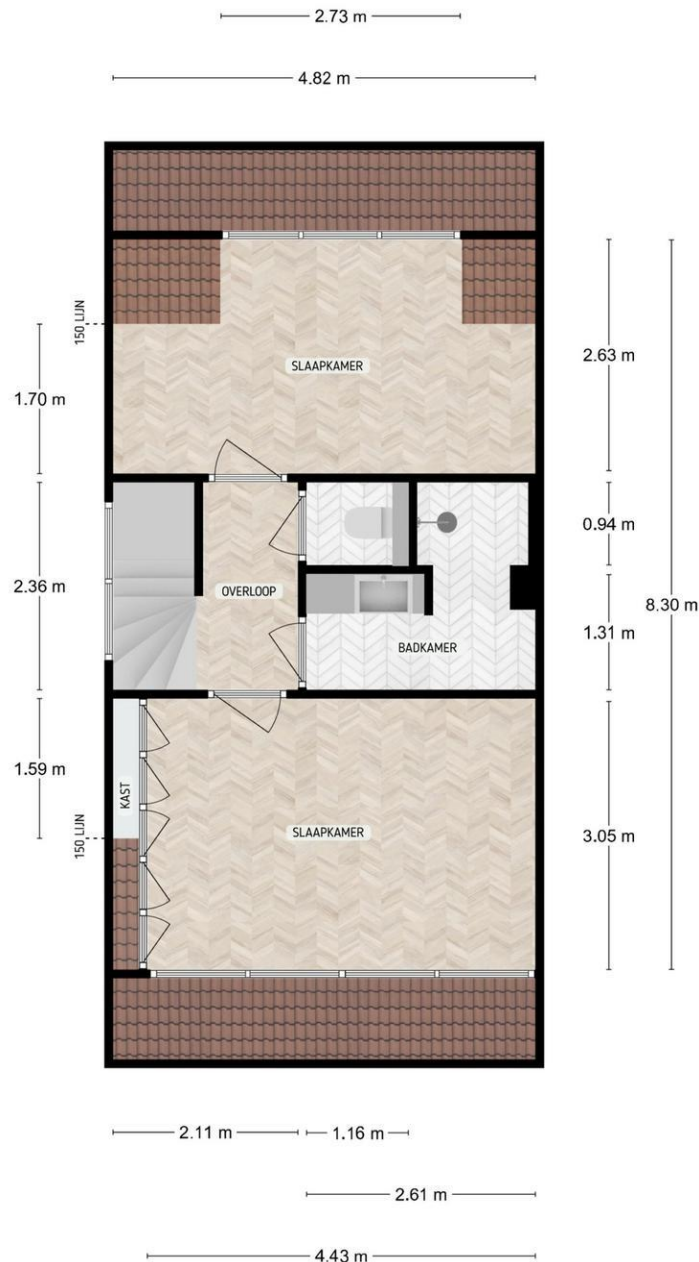


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### BERGSE LINKER ROTTEKADE 266, ROTTERDAM

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING 37.47 M<sup>2</sup>  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 406 CM

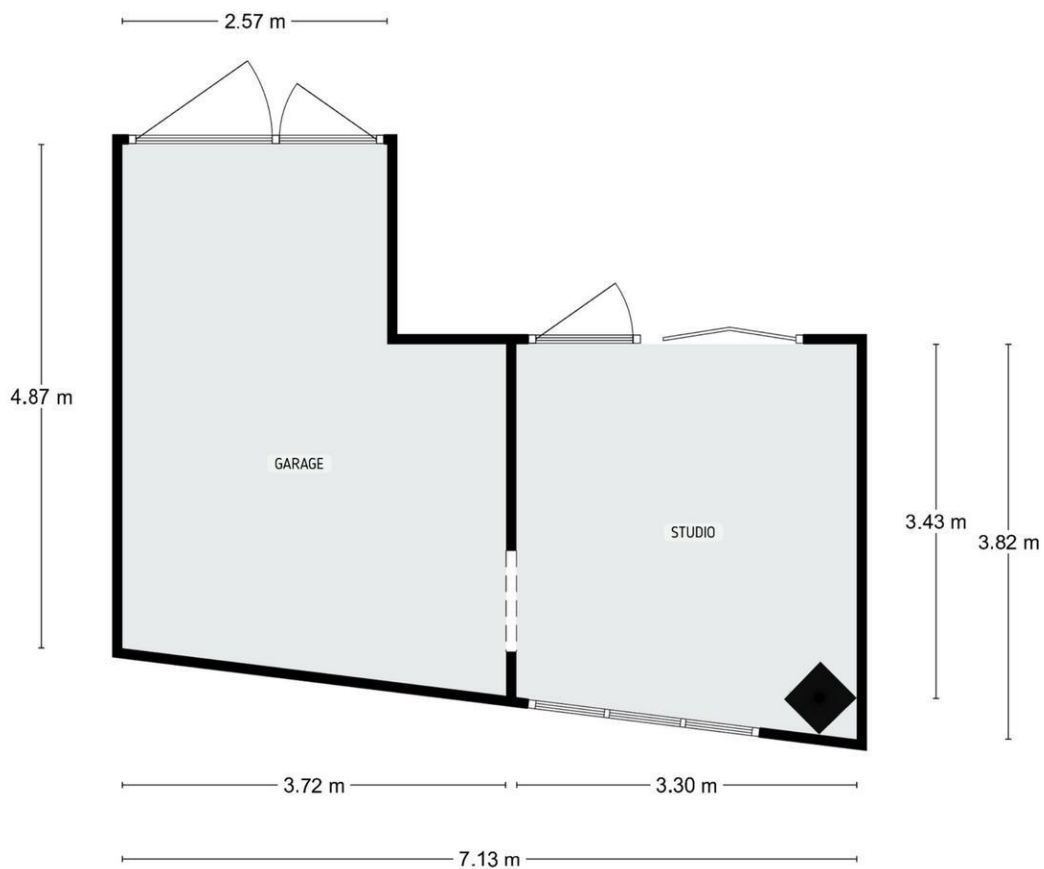


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### BERGSE LINKER ROTTEKADE 266, ROTTERDAM

GARAGE 29.05 M2  
HOOGTE 200 CM



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 PROMOTIONELE DOELEN. 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.