



**Kerkstraat 11, 3054 NB Rotterdam**

**Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.**

## **Kerkstraat 11 te Rotterdam - Hillegersberg**

Een unieke woning middenin de fraaie karakteristieke dorpskern van Hillegersberg. De woning is gebouwd in 1998 en daardoor geheel voorzien van alle hedendaagse comfort en gemak. De woning is geheel in de basis opgebouwd in beton, inclusief een nieuwe betonnen fundering.

Het pand heeft een dubbel bestemming en kan daarmee zowel worden gebruikt als kantoor als woning. Het huidige gebruik is kantoor. De gehele begane grond is echter reeds compleet ingericht als woonverdieping inclusief luxe open keuken.

Het winkelgebied van Hillegersberg ligt letterlijk "om de hoek". Dit winkelgebied biedt niet alleen een compleet aanbod van winkels maar ook diverse horecagelegenheden. Daarnaast zijn onder andere het Zwarte Plasje, het Argonautenpark, tennisvereniging Plaswijck, de Bergse Plassen en de Emma basisschool ook allemaal op loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond:

zeer royale entree met meterkast en extra brede trap naar 1e verdieping. Achter deze trap zijn 2 separate toiletten.

De woonkamer aan de voorzijde is verdeeld in 2 ruimtes middels een glazen wand. De voorzijde van de woonkamer is thans in gebruik als kantoorruimte.

Middels een korte trap is aan de achterzijde, over de volle breedte van de woning, een leefkeuken. De hoogte in dit gedeelte van de begane grond is circa 3,20 meter. De moderne keuken met eiland is onder andere voorzien van inductie kookplaat, koffiemachine, vaatwasser, magnetron, koelkast, vriezer en Quooker.

Vanuit de keuken is directe toegang tot de achtertuin.

1e verdieping:

de huidige indeling van de 1e verdieping is met 1 grote slaapkamer aan de achterzijde en 1 halfopen kamer aan de voorzijde. In de plattegronden behorende bij de presentatie van de woning is een voorbeeld toegevoegd van een mogelijke indeling van de verdieping met onder andere 4 ruime slaapkamers, een separaat toilet en een ruime badkamer.

Door de royale formaten zowel in de totale lengte als breedte én de constructie is de 1e verdieping eenvoudig en geheel naar eigen keuze indeelbaar. Door het platte dak zijn er tevens ruim voldoende mogelijkheden tot het eventueel plaatsen van extra dakramen voor nog meer natuurlijke lichtinval.

De achterzijde is reeds voorzien van een grote glazen pui met elektrisch bedienbare screen.

Tuin:

de achtertuin is zowel vanuit de woning als vanuit de Bergse Dorpsstraat toegankelijk. Aan de zijde van de Bergse Dorpsstraat zijn grote houten deuren waardoor er parkeergelegenheid is voor parkeren op eigen terrein.

De achtertuin is zeer fraai en compleet aangelegd en biedt een heerlijke & beschutte plek in de zon.

Energie label: A+++

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	: € 1.350.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 850 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 260 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 242 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin 54 m <sup>2</sup>
Energielabel	: A+++
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

## Locatie

Kerkstraat 11  
3054 NB ROTTERDAM



## Foto's



## Foto's



## Foto's



**Foto's**

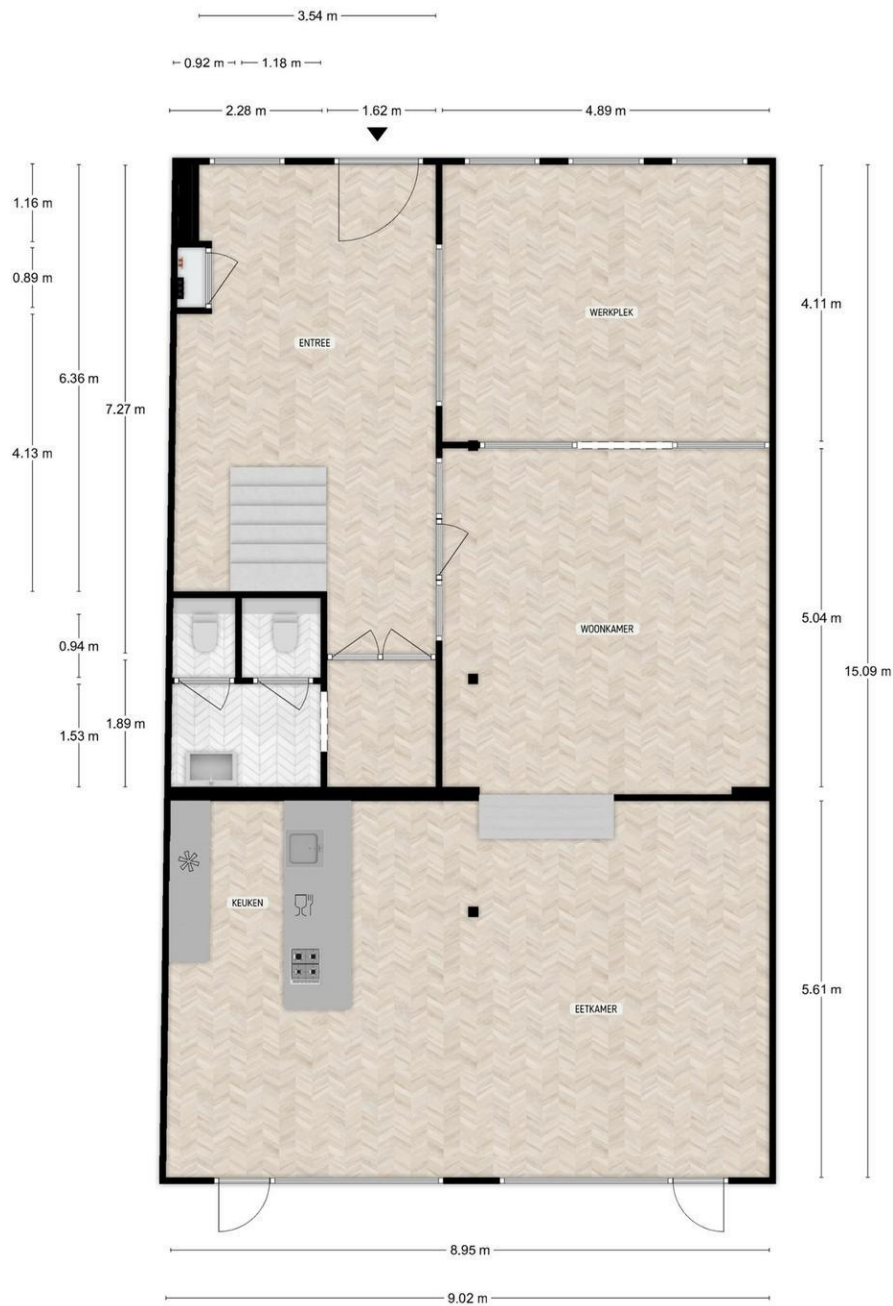




## Plattegrond

### KERKSTRAAT 11, ROTTERDAM

TUSSENWONING 133.96 M2  
BEGANE GROND  
HOOGTE 256/320 CM

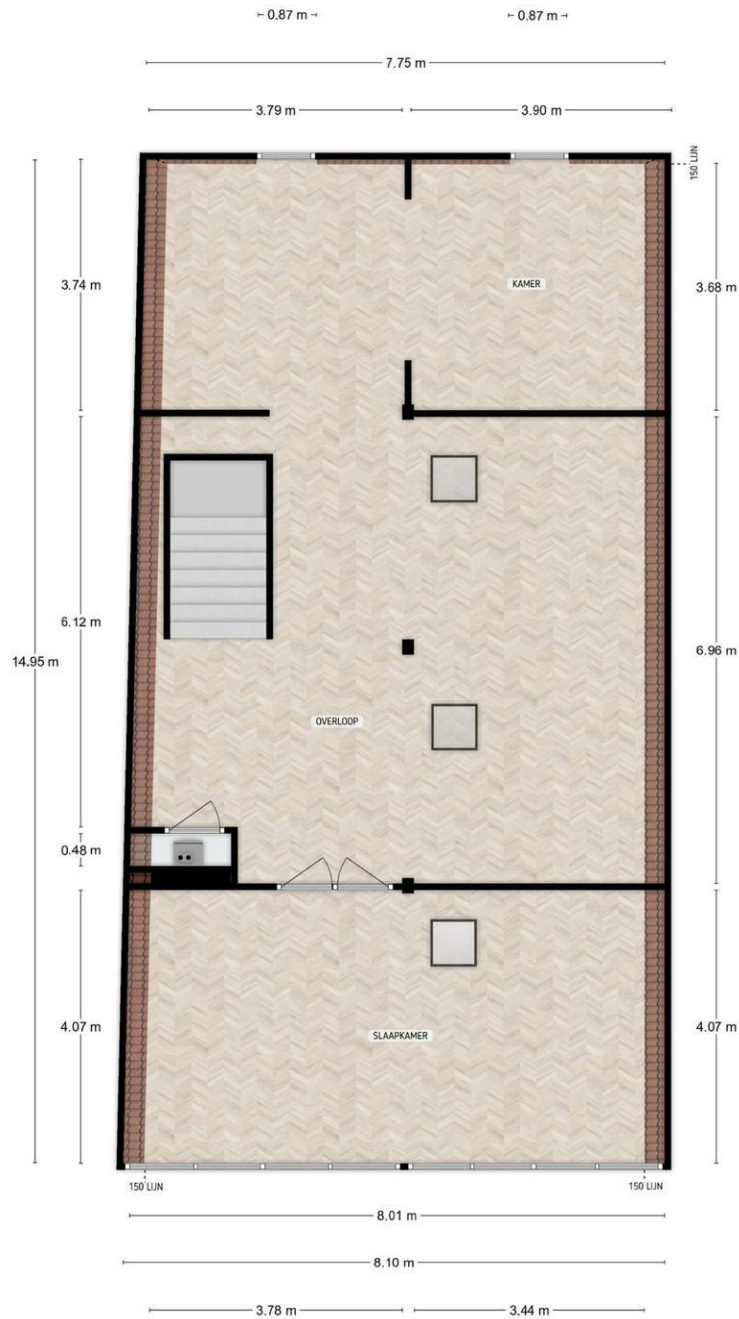


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### KERKSTRAAT 11, ROTTERDAM

TUSSENWONING 107.52 M<sup>2</sup>  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 240 CM

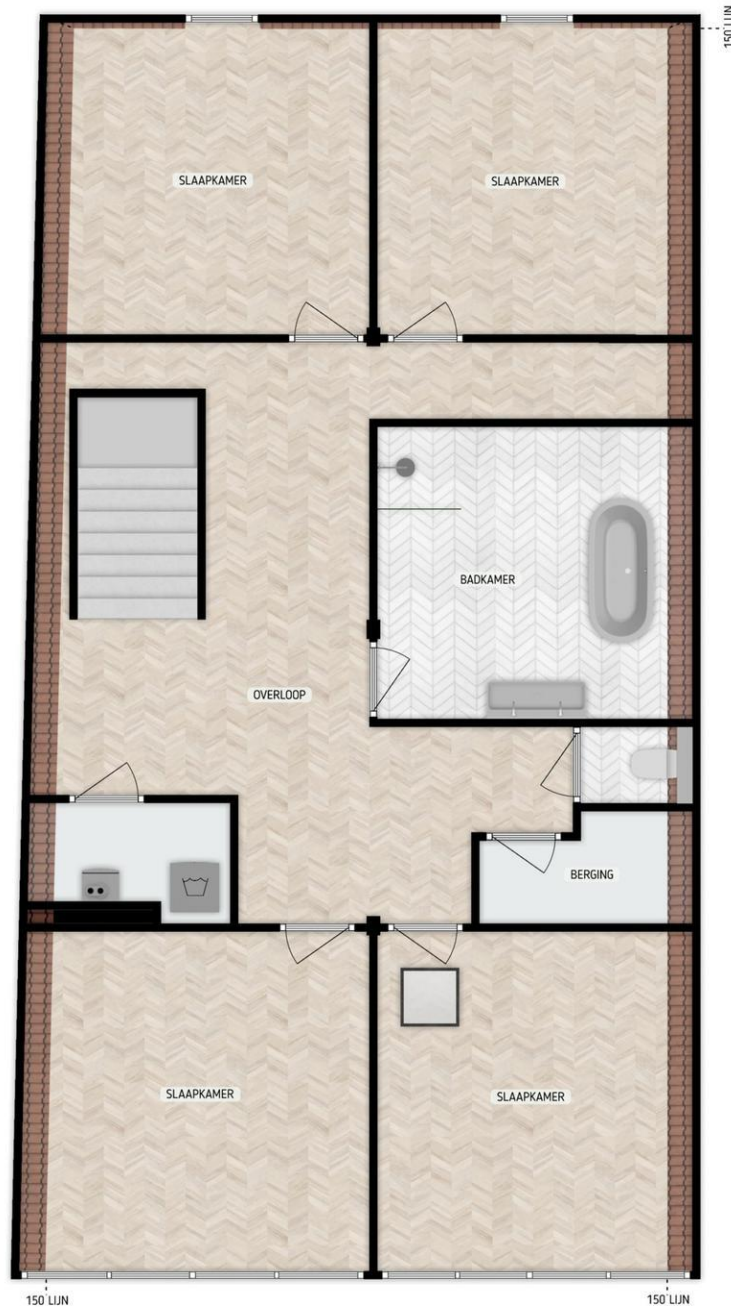


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

KERKSTRAAT 11, ROTTERDAM

OPTIE



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

## Plattegrond

KERKSTRAAT 11, ROTTERDAM  
PERCEELOVERZICHT



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.