



Leeuweriklaan 34, 3055 EC Rotterdam

Vraagprijs € 790.000,- k.k.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl



Omschrijving

Ruim en sfeervol hoekhuis met opbouw, zonnige tuin en parkeren op eigen terrein – Leeuweriklaan 34, Rotterdam-Hillegersberg

Op een absolute toplocatie in het geliefde Hillegersberg treft u dit ruime, uitgebouwde hoekhuis met veel licht, comfort en privacy. Dankzij de moderne opbouw beschikt de woning over maar liefst vier volwaardige slaapkamers, ideaal voor een (groeidend) gezin of wie graag extra werk- of hobbyruimte wenst. Bovendien geniet u hier van een heerlijke zonnige achtertuin op het zuidoosten, met gezellige overkapping en berging.

De woning is goed onderhouden, direct bewoonbaar en biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om het naar eigen smaak te moderniseren. Met parkeren op eigen terrein en een royale leefruimte binnen én buiten, combineert deze woning alle voordelen van praktisch wonen met de charme van een rustige, groene omgeving.

Ligging

De Leeuweriklaan is een rustige en groene straat. Aan het einde van de laan wandelt u zó het Lage Bergse Bos in. Ook de Bergsche Plassen en de Rotte liggen op loopafstand: perfect voor ontspanning, wandelen, fietsen of watersport.

Voor de sportliefhebber is de keuze enorm: hockey, voetbal, tennis, cricket, rugby, honkbal en zelfs een natuurswembad liggen in de nabije omgeving.

De buurt is bovendien kindvriendelijk met een breed aanbod aan scholen (waaronder internationale scholen), kinderopvang en voortgezet onderwijs. Winkels, gezellige horeca en uitstekende openbaarvervoersverbindingen (Randstadrail, NS-station Noord, bus en tram) zijn allemaal snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree met vestibule, toilet en fontein, hal en trappenhuis, ruime en lichte woonkamer (ca. 9.17 x 5.66 m) met schuifpui over de volle breedte naar de tuin, woonkeuken (ca. 4.44 x 2.67 m) in de voormalige garage, met toegang tot praktische ruime bergzolder, vanuit woonkamer en keuken toegang tot de zonnige tuin met berging en overdekt terras.

1e verdieping, overloop, badkamer met douche en wastafel, slaapkamer I met schuifkastenwand, slaapkamer II met inbouwkast en deur naar voormalig balkon, slaapkamer III met inbouwkast

2e verdieping (opbouw uit 2020), overloop met modern hangend toilet, wastafel en CV-combiketel (Remeha 2020), sfeervolle slaapkamer IV (ca. 4.16 x 3.37 m) met bergruimte

Tuin, ruime achtertuin op het zuidoosten met twee terrassen, waarvan één overdekt, houten berging en achterom

Pluspunten op een rij

- Uitgebouwd hoekhuis met opbouw (2020)
- Vier slaapkamers
- Parkeren op eigen terrein
- Zonnige, beschutte tuin met overkapping
- Goed onderhouden en direct bewoonbaar
- Gelegen in gewilde wijk Hillegersberg, nabij natuur, sportfaciliteiten, scholen en OV
- Eigen grond van ca. 256 m²

Kortom: Leeuweriklaan 34 biedt u de ideale combinatie van ruimte, comfort en een fantastische ligging in één van de meest geliefde buurten van Rotterdam.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Spindler Makelaardij B.V.

Rododendronplein 6 a

3053 ES, ROTTERDAM

Tel: 010-4180515

E-mail: info@spindlermakelaars.nl

www.spindlermakelaars.nl





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.

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie, bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als het gebruiksoppervlak voor u essentieel is dan stellen wij u graag in de gelegenheid de woning zelf op te (laten) meten.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 790.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 465 m ³
Perceel oppervlakte	: 256 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 126 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 95 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt uit 2019, eigendom

Locatie

Leeuweriklaan 34
3055 EC ROTTERDAM



Spindler Makelaardij B.V.
 Rododendronplein 6 a
 3053 ES, ROTTERDAM
 Tel: 010-4180515
 E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's



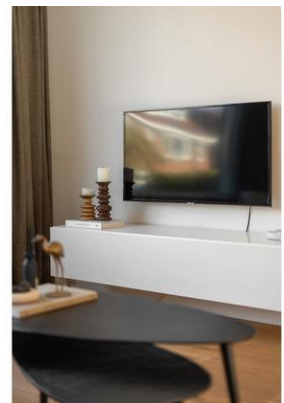
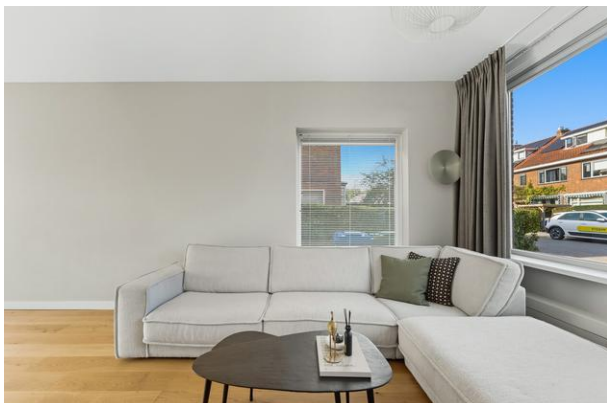
Foto's



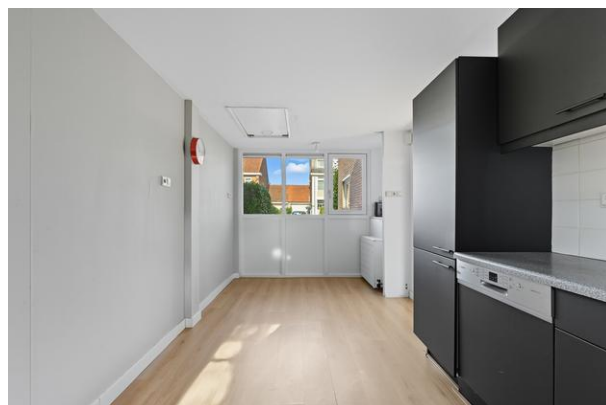
Foto's



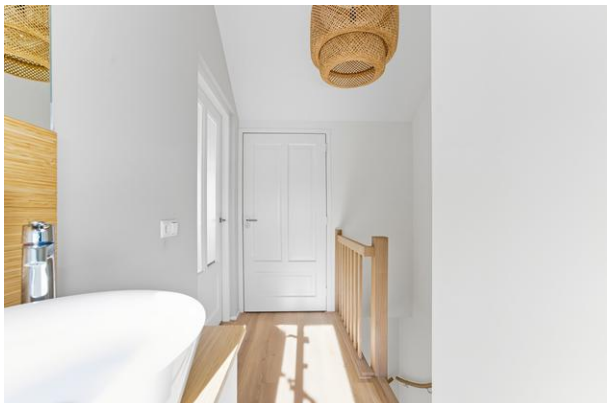
Foto's



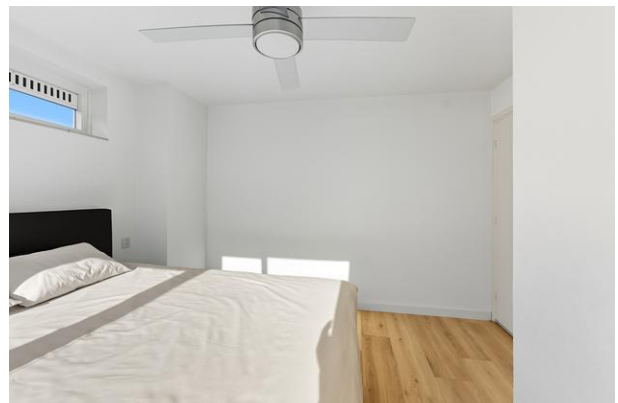
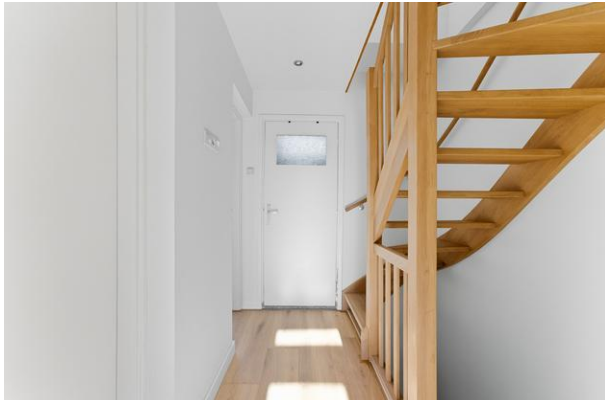
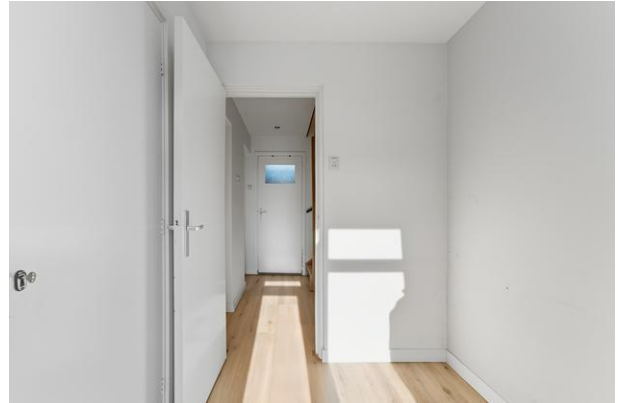
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

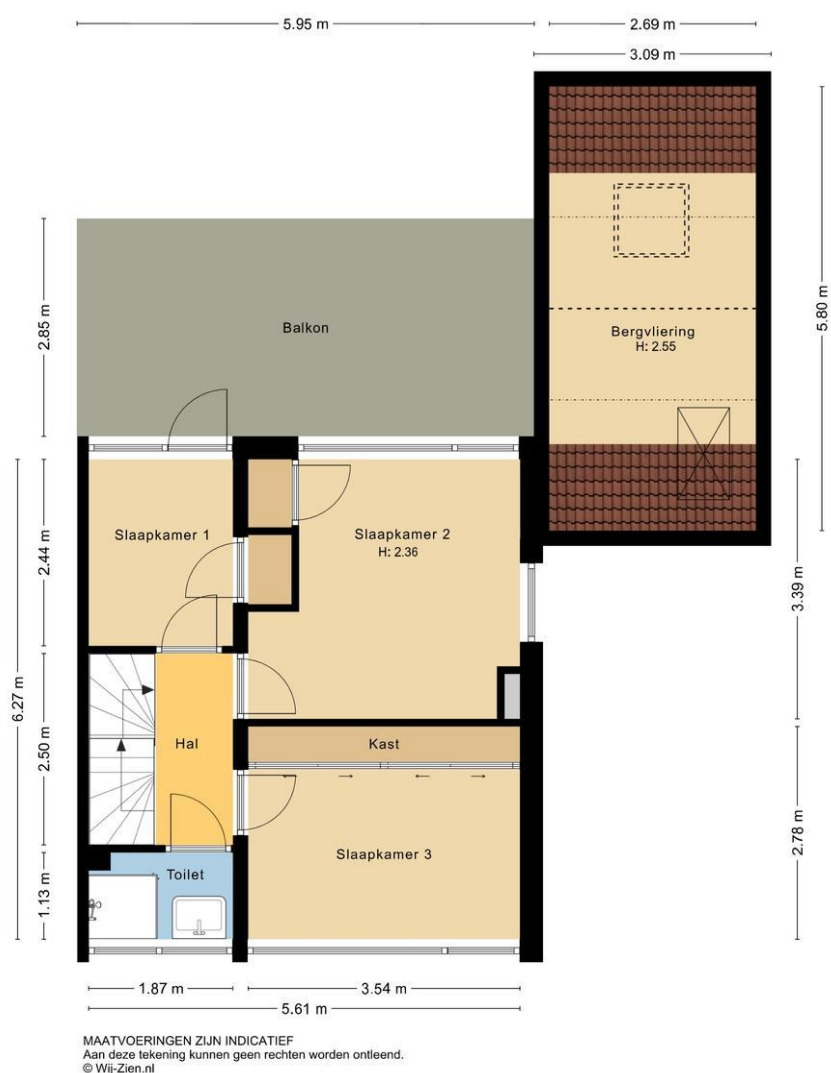


Plattegrond

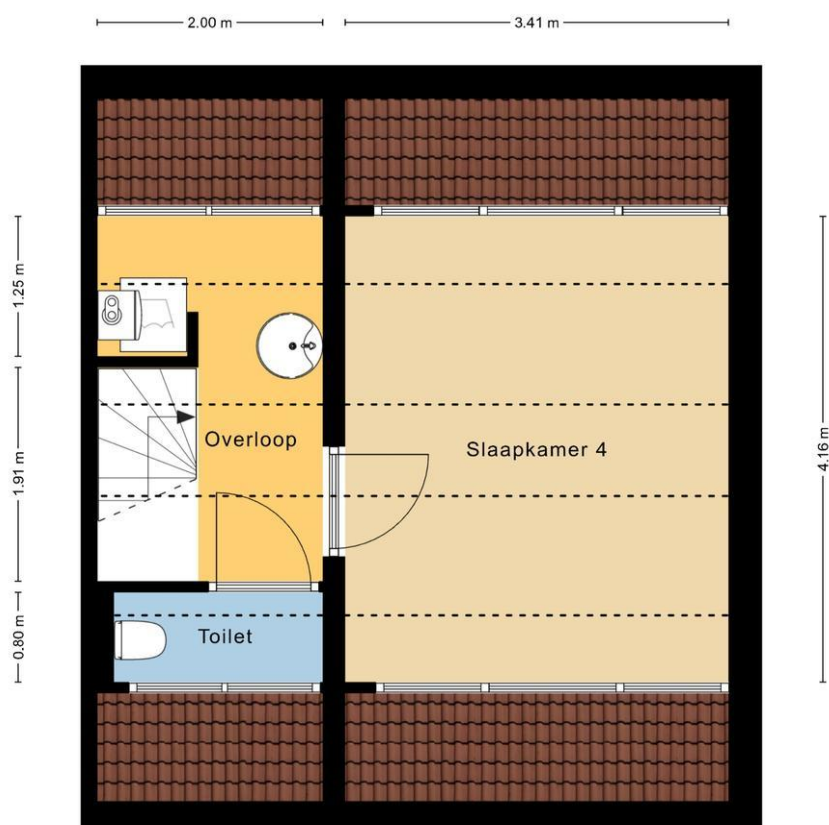


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Plattegrond

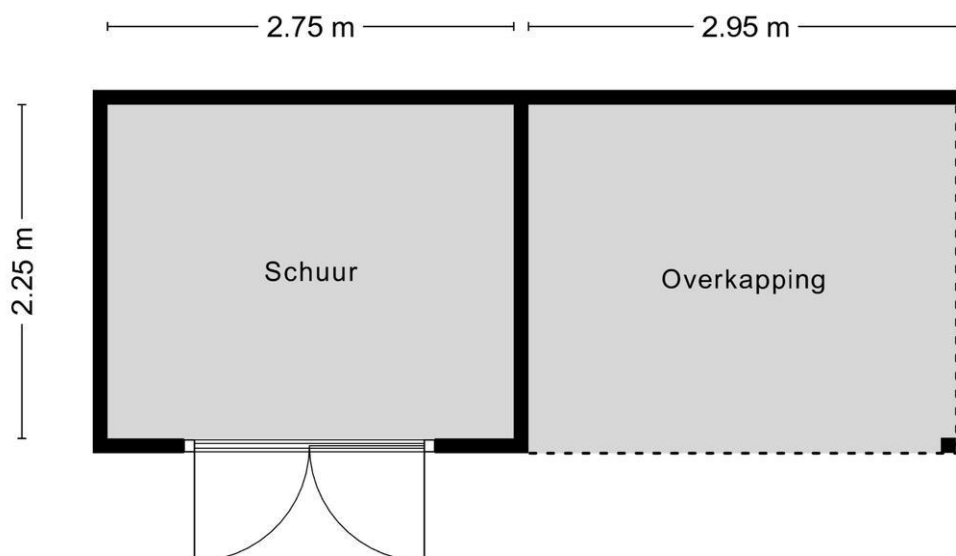


Plattegrond



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Plattegrond



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Interesse in deze woning

Ben je geïnteresseerd in deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Je kunt ons op vier manieren benaderen:

- telefonisch: 010 – 4180515
- per email: info@spindlermakelaars.nl
- via de knop 'Bezichtigen' op Funda
- via onze website <http://www.spindlermakelaars.nl>

Vervolgstappen

Is deze woning het huis van je dromen? Dan nodigen we je uit een bod te doen. Dit kan via uw MOVE.NL account of via e-mail. Eén van onze makelaars neemt vervolgens zo spoedig mogelijk telefonisch contact met je op om je bod door te spreken. Het gaat immers niet alleen om de koopsom, maar ook over zaken als de datum van overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden. Wellicht ten overvloede: wij zijn de makelaar van de verkoper. We adviseren je daarom een eigen makelaar in te schakelen bij het aankoopproces.

Financiering

Er zijn maar weinig mensen die hun huis contant kunnen betalen. En dat hoeft natuurlijk ook helemaal niet. Bovendien is het vaak fiscaal voordeliger om voor het eigen huis een lening aan te gaan. Voor de (eventuele) financiering van de woning, brengen wij graag Fidenz Hypotheken onder je aandacht. Zij kunnen een passende financiering voor je verzorgen. Je kunt onze collega's van Fidenz benaderen voor een vrijblijvend oriënterend hypotheekgesprek. Ze zijn te bereiken op 010 – 211 11 44 of info@fidenz.nl.

Verder zoeken

Natuurlijk hopen wij dat je in deze woning het huis van je dromen hebt gevonden. Mocht dat niet het geval zijn, dan kunnen wij je helpen bij het vinden van een droomwoning én begeleiden bij de aankoop ervan. Als aankoopmakelaar hanteren we drie modules: onze Zoek&Koop®modules. Je kunt kiezen voor alleen technische advisering, technische advisering en onderhandeling, en begeleiding van het complete traject van zoeken tot en met sleuteloverhandiging. Voor meer informatie over deze modules en prijzen kunt je hier kijken.

Uw huidige woning verkopen

Nu je op zoek bent naar een nieuwe woning, overweeg je misschien je huidige woning te verkopen. Wij treden graag op als je verkoopmakelaar. Wil je een indicatie van de waarde van je woning, een idee krijgen bij onze werkwijze of kennismaken met één van onze makelaars, maak dan een afspraak voor een vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis (vrijblijvend betekent ook dat we voor die waardebeoordeling geen kosten in rekening brengen). Je kunt ons bereiken op info@spindlermakelaars.nl of 010 – 4180515.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar kan gebruik worden gemaakt van een Ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

Disclaimer

De informatie uit de brochure is niet meer dan een uitnodiging tot nader overleg, een bezichtiging, of het uitbrengen van een bod. Wij hebben grote zorgvuldigheid betracht bij het samenstellen van deze verkoopbrochure. Mocht er desondanks een onjuistheid of onvolledigheid ingeslopen zijn, dan bieden we daarvoor onze verontschuldiging aan. Wij noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden van de in deze brochure verstrekte informatie.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

