



Mohammed Roemhof 6 - Rotterdam

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



Omschrijving

Exclusieve vrijstaande villa op royaal perceel

Welkom aan de Mohammed Roemhof 6: een eigentijdse, vrijstaande villa die luxe, comfort en een uitzonderlijk gevoel van ruimte moeiteloos combineert. Gelegen op een riant perceel van maar liefst 604 m² en met een woonoppervlakte van circa 220 m², biedt deze uitgebouwde woning alles wat u mag verwachten van hoogwaardig wonen. Met vijf volwaardige slaapkamers, een royale woonkeuken en meerdere leefruimtes is dit de ideale woning voor gezinnen én levensgenieters.

Wonen op niveau

De villa verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is met oog voor detail afgewerkt. De uitgebouwde begane grond kenmerkt zich door een lichte, open woonruimte met grote raampartijen, een sfeervolle zithoek en een directe verbinding met de riante woonkeuken, het kloppend hart van het huis. Hier kookt en leeft u in stijl, met prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin.

Ruimte voor slapen, werken en leven

Met vijf ruime slaapkamers biedt de woning volop flexibiliteit: ideaal voor een groot gezin, een comfortabele thuiswerkplek of een gastenverblijf. De villa beschikt daarnaast over een luxe badkamer en meer dan voldoende bergruimte, waardoor functionaliteit en comfort perfect samenkomen.

Extra's die het verschil maken

Een bijzonder pluspunt is de eigen wijnkelder, een unieke ruimte voor de liefhebber of verzamelaar. Verder beschikt de woning over een garage, een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een zeer verzorgde tuin rondom, waar u in alle privacy kunt genieten.

De erfpachtcanon is voor de volledige looptijd afgekocht. Dit betekent geen jaarlijkse canonbetalingen: financieel aantrekkelijk en zorgeloos voor de lange termijn.

Locatie

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke en verkeersluwe straat zonder doorgaand verkeer, ideaal voor wie waarde hecht aan privacy en veiligheid. Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van alle voorzieningen. Winkels, sport- en recreatiemogelijkheden, het prachtige Kralingse Bos, de Erasmus Universiteit Rotterdam en het bruisende centrum van Rotterdam liggen binnen handbereik. Hier woont u in alle rust, met de dynamiek van de stad altijd dichtbij.

Indeling

Begane grond:

Oprit voor 2 auto's.

Verzorgde en royale entree met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en separaat (luxe)hangend toilet met fonteintje.

Woonkamer (6.98/4.07 x 7.84) met openhaard en schuifpui naar de royale voortuin.

Zit/tv kamer (3.87 x 3.38).

Eetkamer (3.87 x 3.38) met toegang tot het overdekte terras met lichtkoepel en achtertuin.

Halfopen keuken (4.15 x 2.68) is voorzien van onder andere:

- Vaatwasmachine;

- 5-pits gasstel met oven;
 - Stoomoven;
 - Koel- vries combinatie;
 - Bijkeuken (2.68 x 1.70) is voorzien van wasmachine aansluiting, cv opstelplaats en verdeelunit vloerverwarming.
- (Wijn-) Kelder (3.66 x 2.20, hoogte 1.98m) met optimaal bewaarklimaat.
Garage (7.42 x 3.00) met elektrische deur.

1e Verdieping:

Overloop.

Slaapkamer 1 (3.95 x 6.85) met vaste kasten (voorheen 2 slaapkamers).

Luxe badkamer 1 (3.05 x 2.80) is voorzien van:

- Inloopdouche;
- Ligbad;
- Badkamermeubel met 2 spoelunits;
- Speels betegeld.

Slaapkamer 2 (4.15 x 2.70).

Badkamer 2 (2.42 x 1.70) is voorzien van:

- Toilet;
- Douche;
- Wastafel.

Slaapkamer 3 (4.15 x 3.05).

2e verdieping:

Slaapkamer/studio 4 (5.30 x 3.72) met toegang tot het dakterras (33 m²).

Slaapkamer 5 (4.13 x 3.72) met vaste schuifkast.

Bijzonderheden:

- Erfpacht voor de gehele looptijd afgekocht.
- Woonoppervlakte: 220 m²
- Inhoud: 791 m³
- Perceeloppervlakte: 604 m²
- Bouwjaar: 1997
- Verwarming en warm water door C.V.-combiketel (Remeha Calenta 40C CCS; 2016).
- Airconditioning (2022) op de begane grond, hoofdslaapkamer + werkkamer op de 2e verdieping en in de wijnkelder.
- Mechanische ventilatie.
- Dak vervangen (met garantie).
- Optimaal geïsoleerd.
- Alarminstallatie Woonveilig incl. buitencamera.
- 14 zonnepanelen (2020), monokristallijn 300WP Full Black.
- Begane grondvloer geheel marmer met vloerverwarming.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1997

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	791 m ³
Perceel oppervlakte	604 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	220 m ²

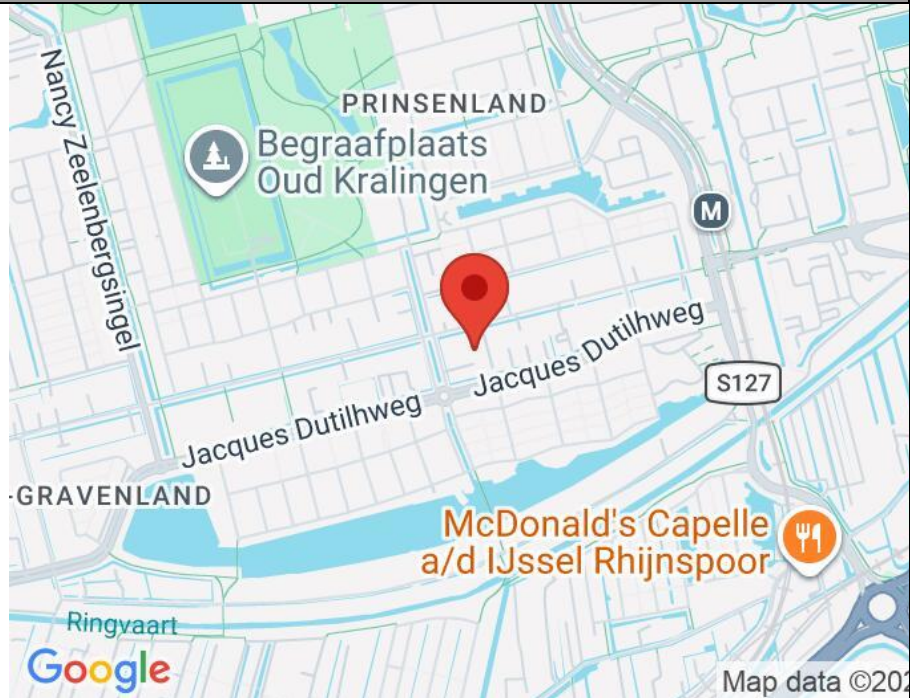
Details	
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

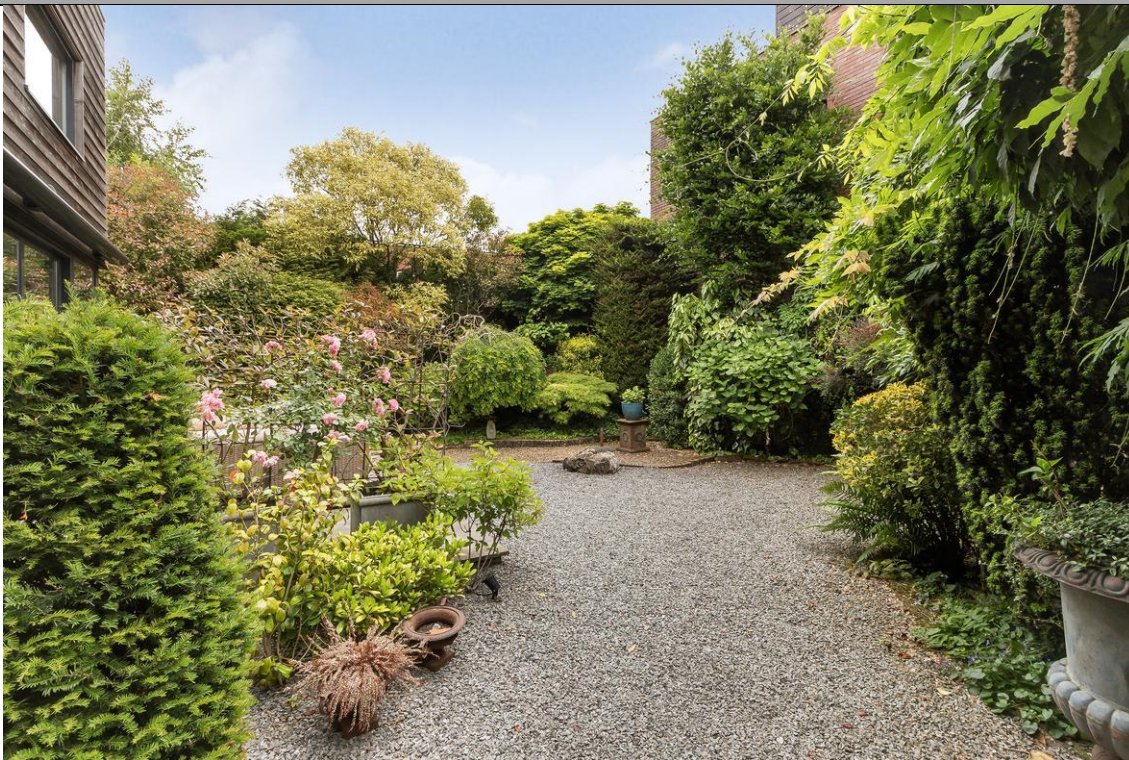
Adres gegevens

Mohammed Roemhof 6
3065 RJ ROTTERDAM











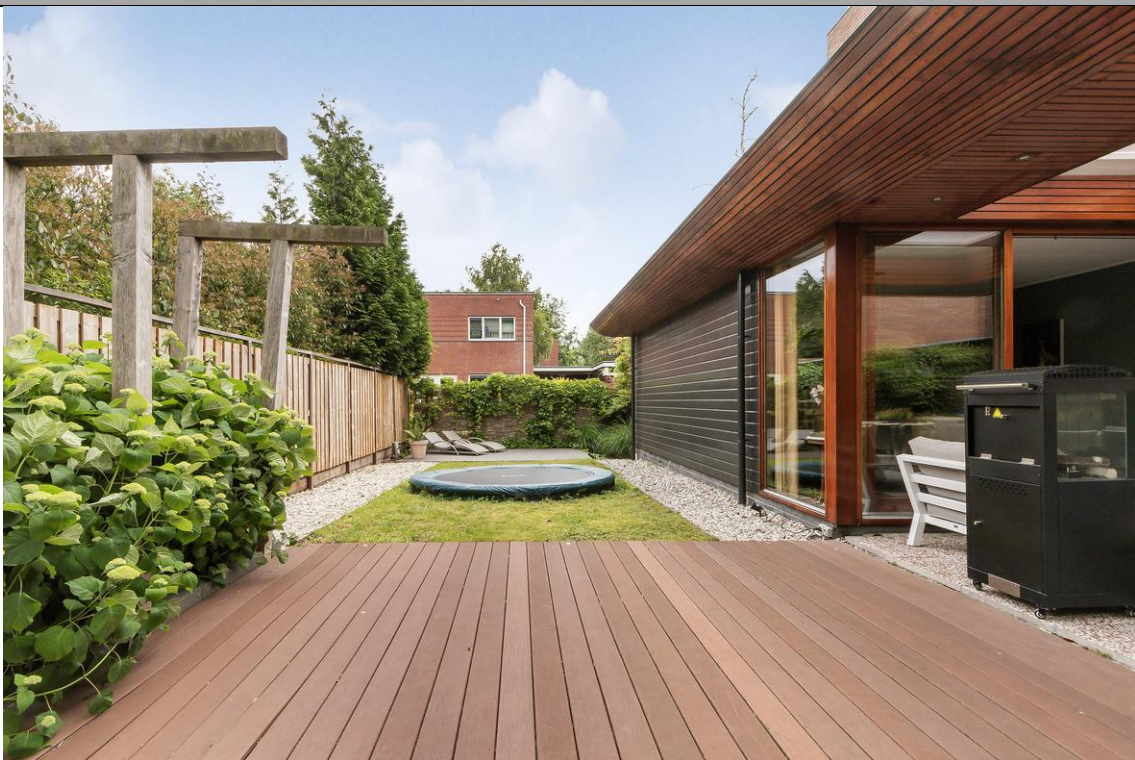
































Kadaster

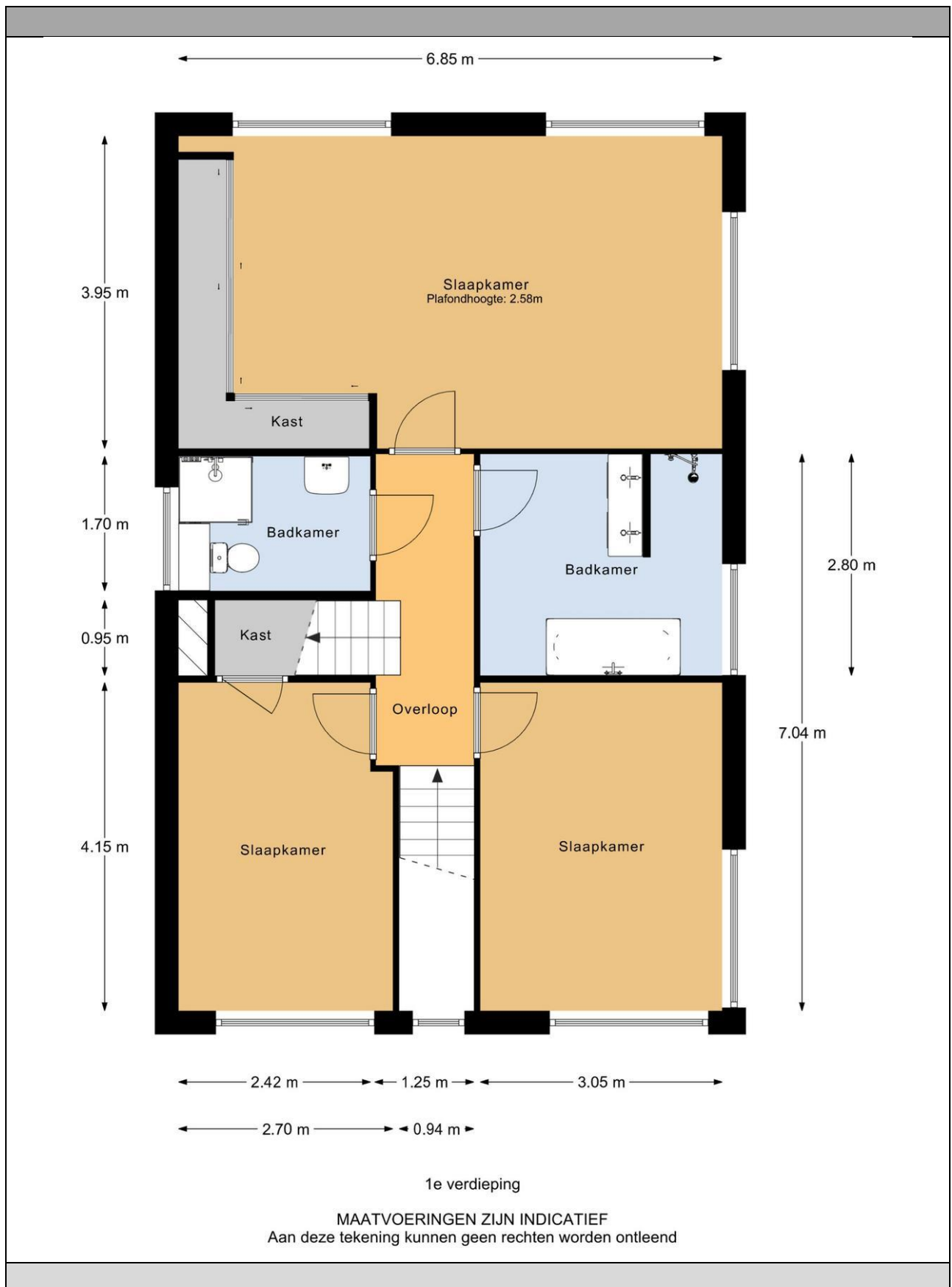
Kadastrale gegevens	
Adres	Mohammed Roemhof 6
Postcode / Plaats	3065 RJ Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	C / 4977
Oppervlakte	454 m ²
Soort	Erfpacht

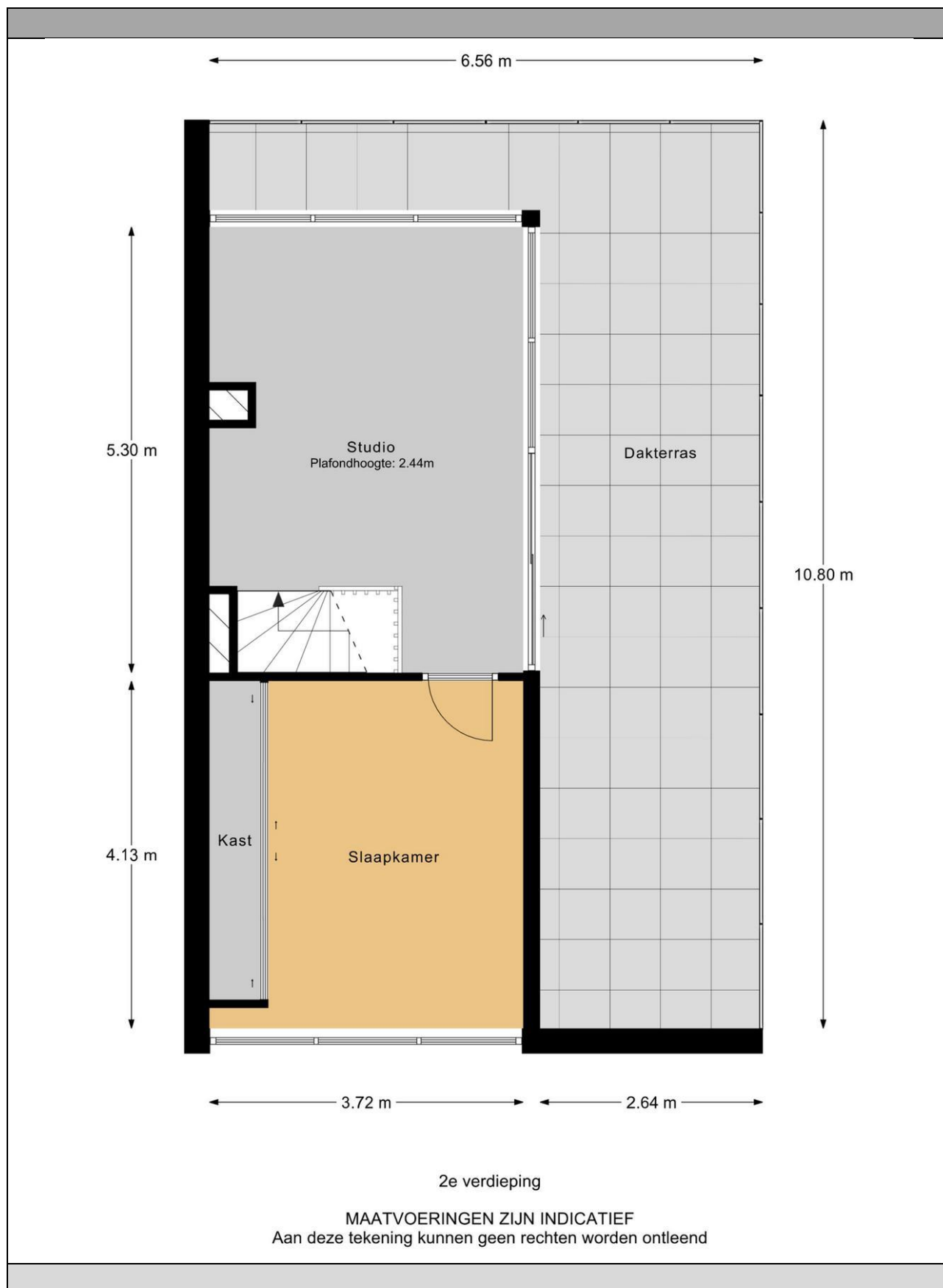
Kadastrale gegevens	
Adres	Mohammed Roemhof 6
Postcode / Plaats	3065 RJ Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	C / 5125
Oppervlakte	150 m ²
Soort	Erfpacht

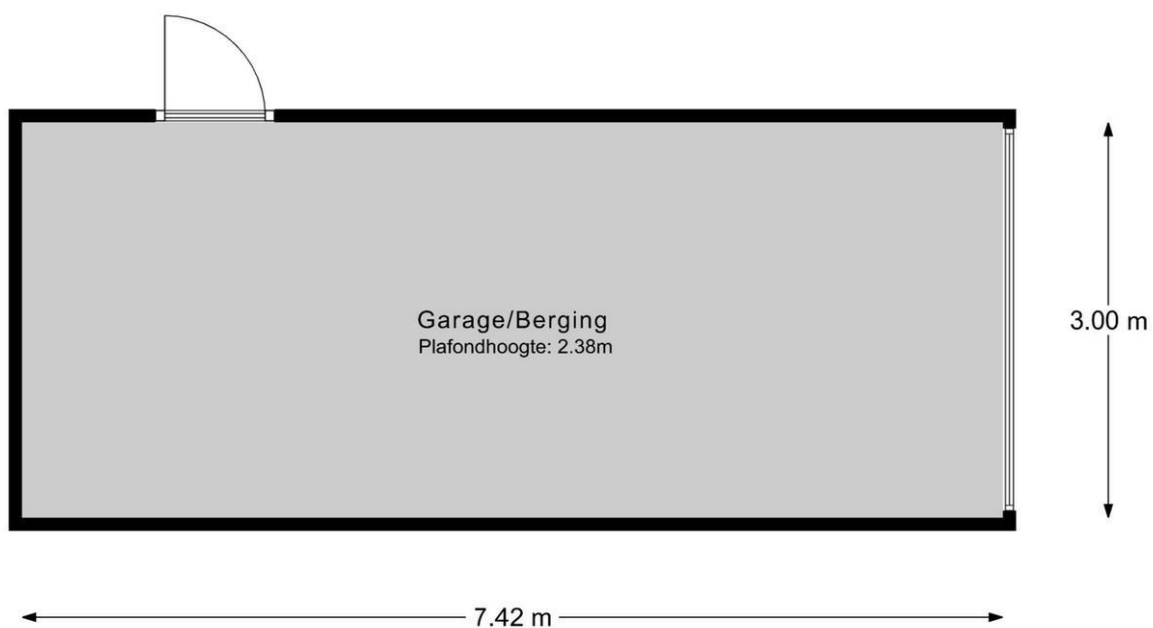


Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

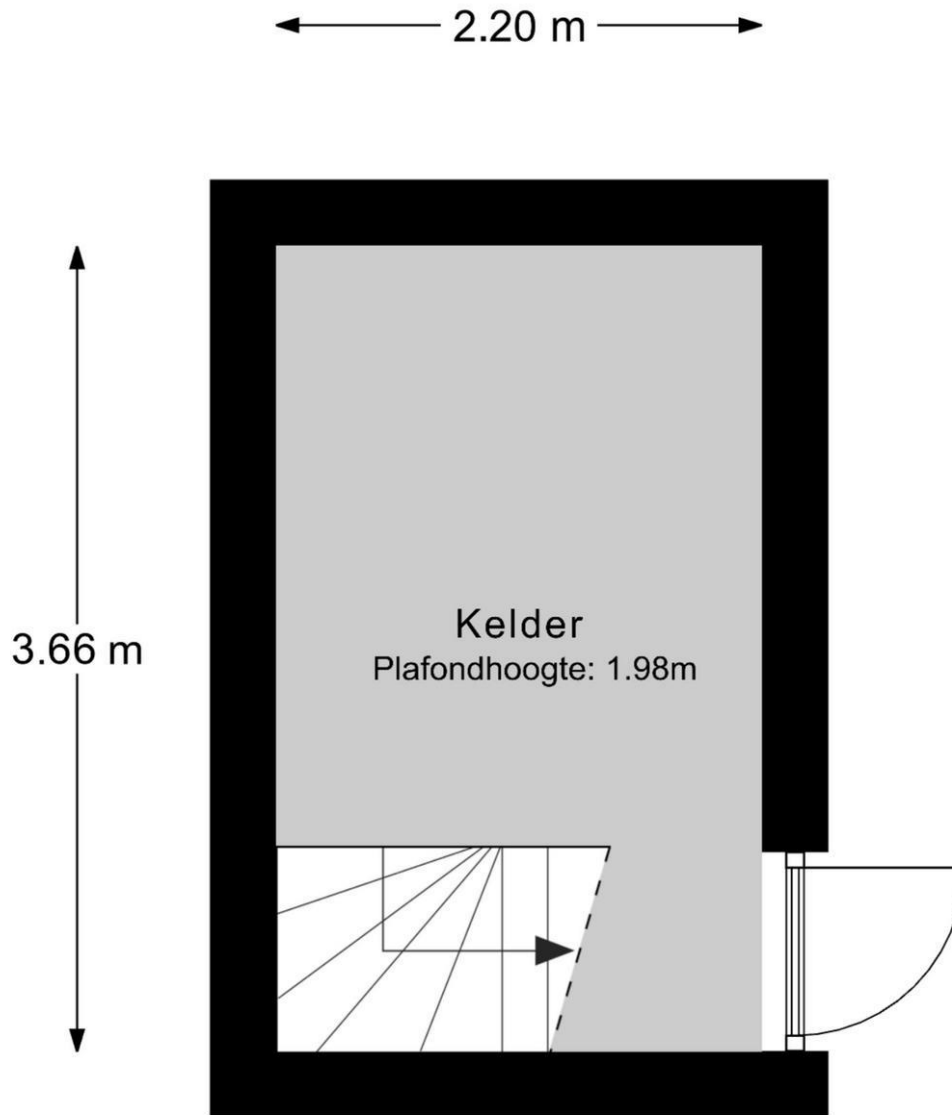






Garage/Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Kelder

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht
 MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend