



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100

info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl

Joris van Oosten RM & RT
Register Makelaar
Register Taxateur
Beëdigd NVM Makelaar

Straatweg 20 ROTTERDAM



Vraagprijs € 1.295.000,00 kosten koper



vastgoedcert
gecertificeerd

KVK 24492711 | BTW NL143471223B01 | NL16 ABNA 0421 0336 22

Op onze werkzaamheden zijn van toepassing de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons gaarne ter inzage verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.



Omschrijving

Charmant herenhuis met stijlvolle afwerking, diepe tuin en verrassend veel leefruimte

Aan het begin van de statige Straatweg in Hillegersberg staat dit karaktervolle herenhuis dat alles heeft wat je van een woning in dit segment mag verwachten: sfeer, comfort en ruimte. Achter de klassieke gevel schuilt een eigentijds en hoogwaardig afgewerkt interieur met oog voor detail. De combinatie van authentieke elementen, modern wooncomfort en een diepe, groene achtertuin maakt dit een bijzonder fijn familiehuis. Een plek waar stijl en warmte samenkomen, ideaal voor wie royaal en sfeervol wil wonen in een van de mooiste straten van Hillegersberg.

Locatie

De Straatweg is één van de meest karakteristieke straten van Hillegersberg. Hier woon je rustig, met alles binnen handbereik: winkels en horeca aan de Bergse Dorpsstraat en de Kleiweg, goede scholen, sportverenigingen en de Bergse Plassen om de hoek. De binnenstad van Rotterdam en uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Representatieve entree met hoge plafonds en originele details. Vanuit de hal toegang tot het moderne toilet en de royale leefruimte met prachtige eikenhouten vloer.

De open keuken (vernieuwd in 2022) vormt het hart van het huis, uitgevoerd met een groot kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder ook een stoomoven, klimaatkast. Aansluitend de lichte serre met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste kast en separaat toilet.

Aan de voorzijde bevinden zich twee sfeervolle kamers, ideaal als werkkamer of kinderkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een hoekligbad, inloofdouche en dubbel wastafelmeubel.

De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste schuifkast en openslaande deuren naar het brede balkon met uitzicht op de tuin.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is verrassend ruim en biedt momenteel één slaapkamer aan de achterzijde. De royale kamer aan de voorzijde is ingericht als een grote walk-in closet, maar is uiteraard eenvoudig om te vormen tot een zeer ruime tweede slaapkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde biedt een fraai vrij uitzicht over de tuin. Daarnaast een tweede moderne badkamer met inloofdouche en wastafel, en een praktische wasruimte met opstelling voor wasmachine en droger.

Een tuin met ruimte, rust en privacy

De voortuin is fraai aangelegd en biedt voldoende plek om de dagelijkse fietsen gemakkelijk te parkeren, praktisch én verzorgd tegelijk.

De achtertuin is werkelijk een verrassing: zo royaal dat het voelt als een privépark, met volop zon, groen en rust. Een plek waar kinderen kunnen spelen, waar je gasten ontvangt en waar je zelf tot laat in de avond geniet van de buitenlucht. Achterin de tuin staat een imposante berging van maar liefst ca. 18 m², ideaal voor tuingereedschap, hobby's of extra opslagruimte.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1903
- gelegen op eigen grond met een totale perceeloppervlakte van 413m²
- energielabel B
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 232 m² (conform BBMI / NEN 2580)
- gebouw gebonden buitenruimte ca. 12,2 m² (conform BBMI / NEN2580)
- externe bergruimte ca. 18 m² (conform BBMI / NEN2580)
- 6 slaapkamers en 2 badkamers
- volledig voorzien van kunststof en houten kozijnen met HR++ glas
- buitenschilderwerk volledig uitgevoerd in 2022 en na plaatsing van HR++ glas in 2025.
- centrale verwarming en warm water middels c.v.-ketel (HR) uit 2019
- een zeer ruime tuin dat aanvoelt als een privé park
- fundering hersteld
- alarminstallatie aanwezig
- airconditioning op de tweede verdieping
- betaald parkeren en bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen

Oplevering in overleg.

Voor aanvullende informatie over deze woning kunt u de eigen website (www.straatweg20.nl) bezoeken.

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

Aan deze aanbiedingstekst kunnen geen rechten worden ontleend.

De gebruiksoppervlakte van de woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is gebaseerd op de NEN2580. De BBMI is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



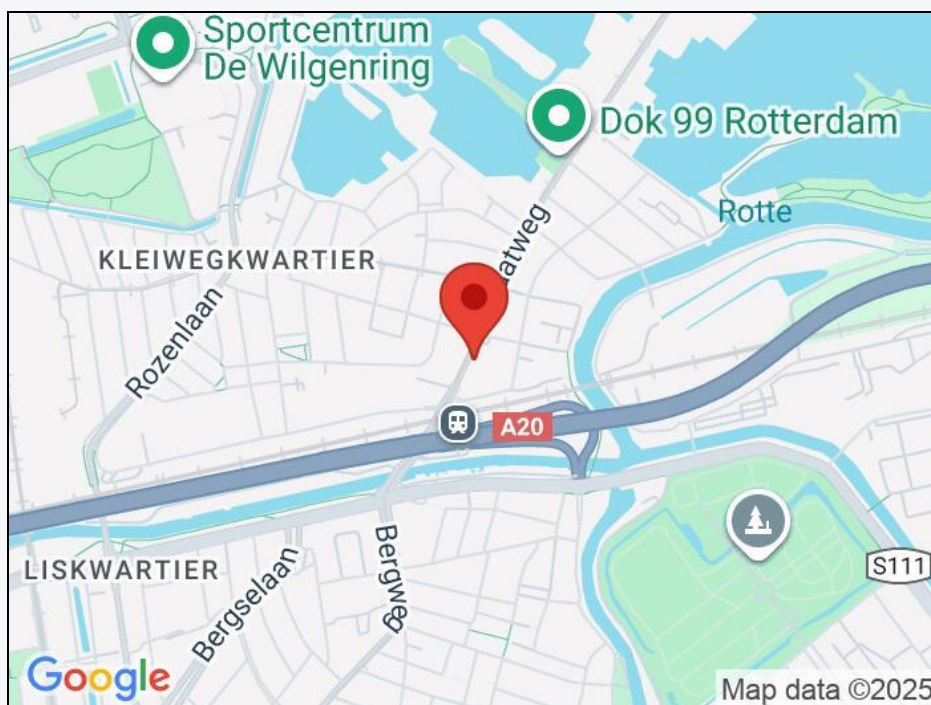
vastgoedcert
gecertificeerd

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.295.000,00
Soort	: Woonhuis, Herenhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 821 m ³
Perceel oppervlakte	: 413 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 232 m ²
Bouwjaar	: 1903
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin Totaaloppervlak: 443 m ²
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Straatweg 20
3051 BE ROTTERDAM



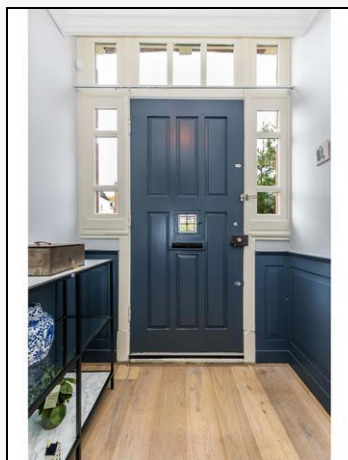
Straatweg 20 - 3051 BE Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

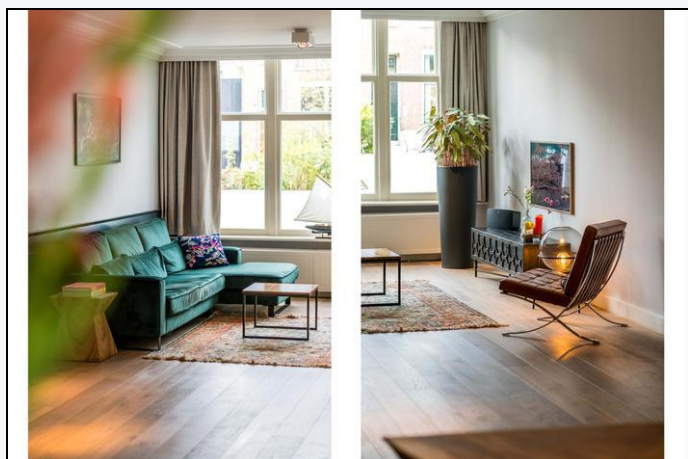




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

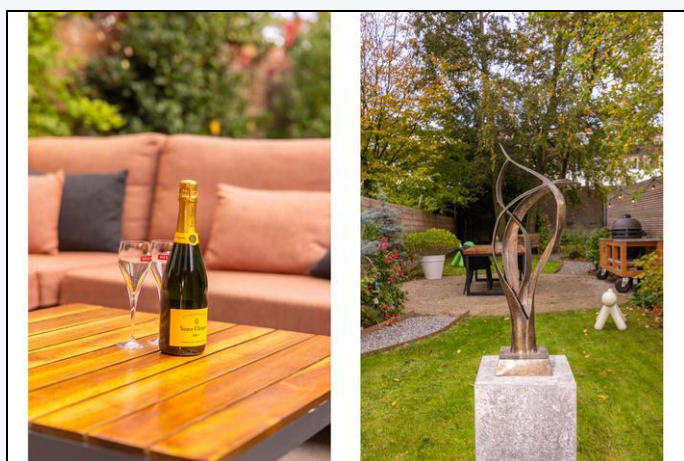
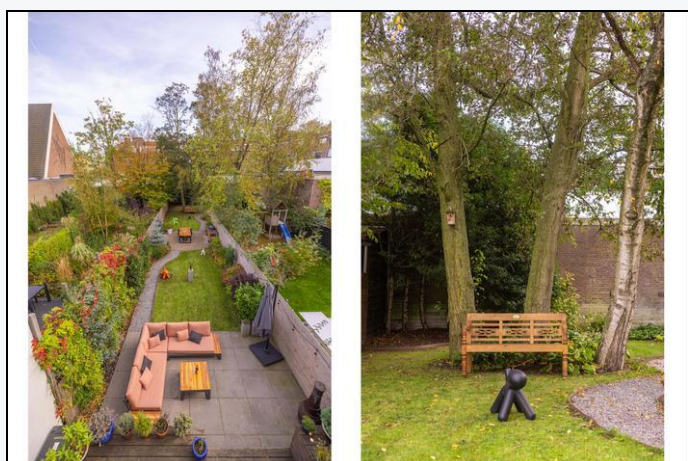
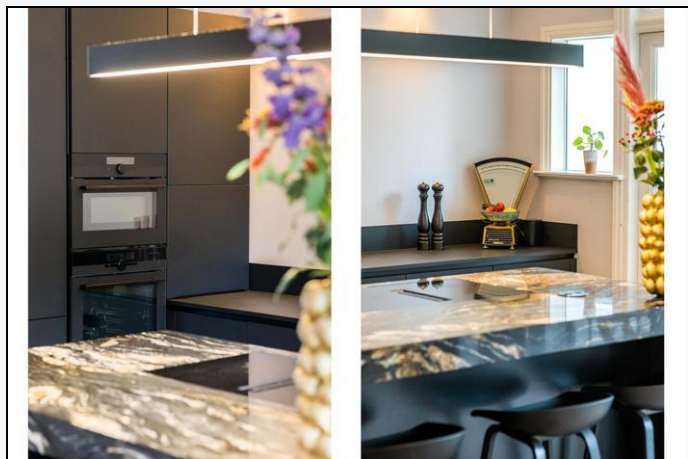




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

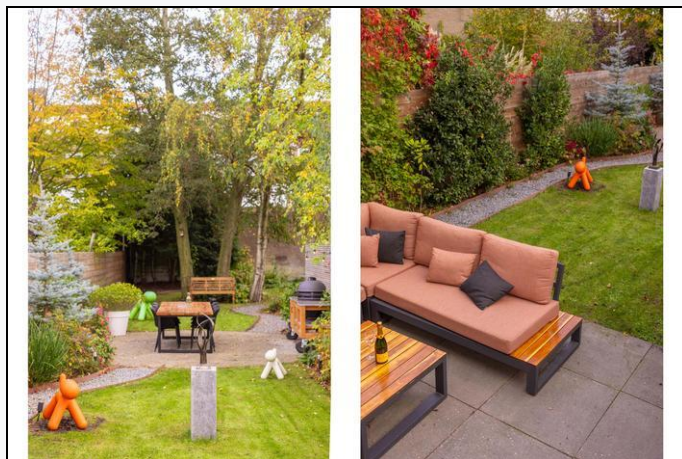




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

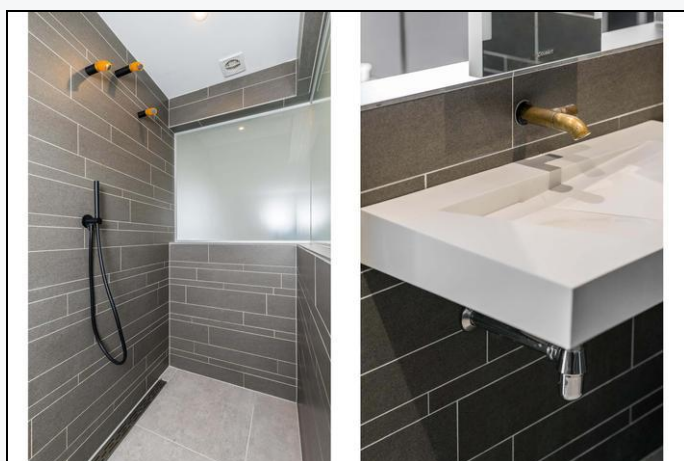
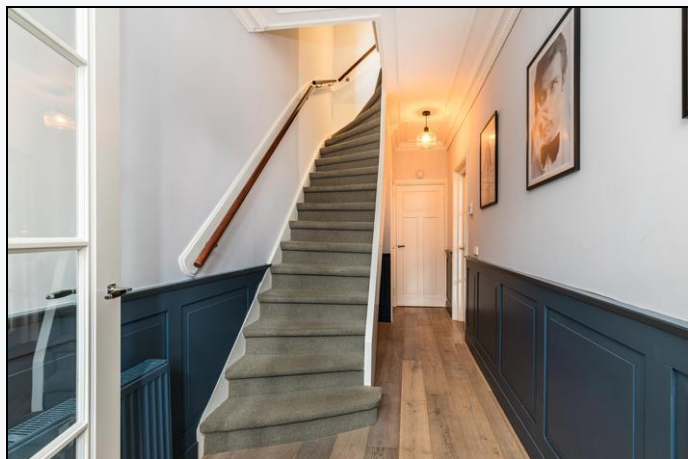




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

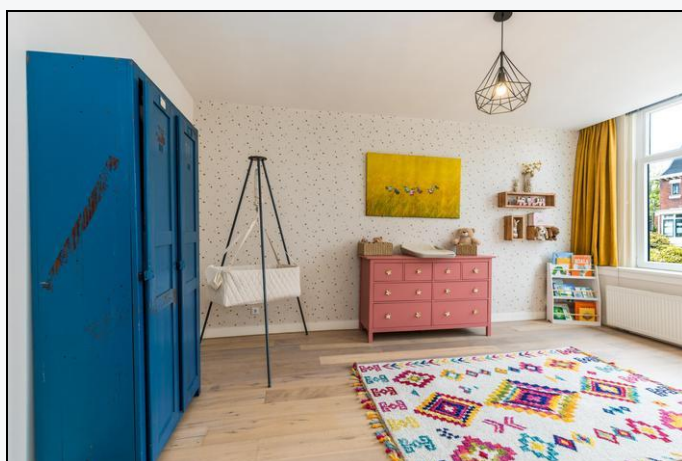
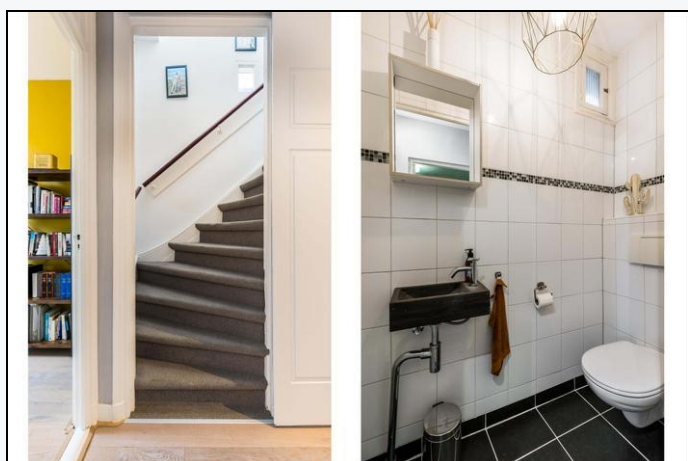
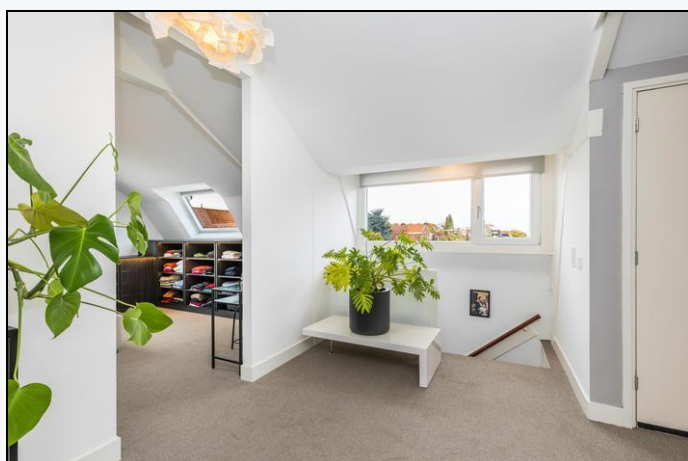




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

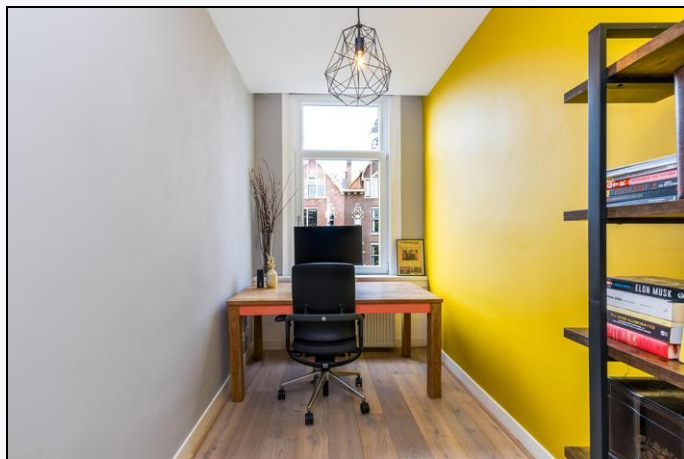




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

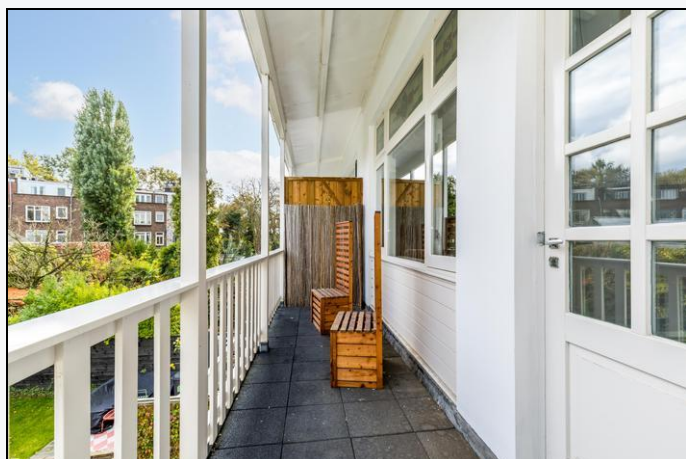




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

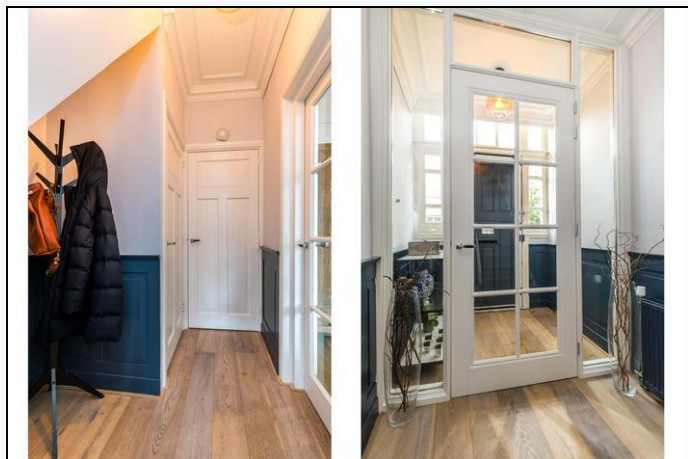




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



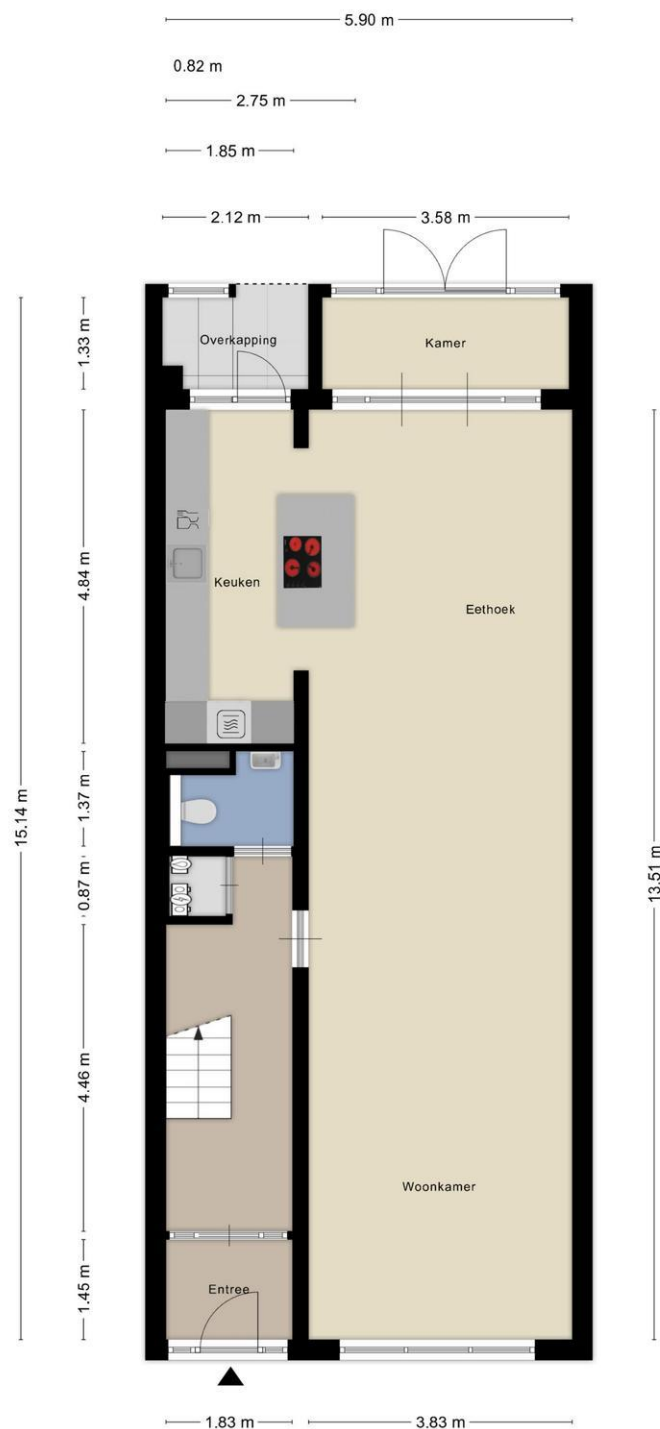
Straatweg 20 - 3051 BE Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Straatweg 20 - 3051 BE Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Straatweg 20 - 3051 BE Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

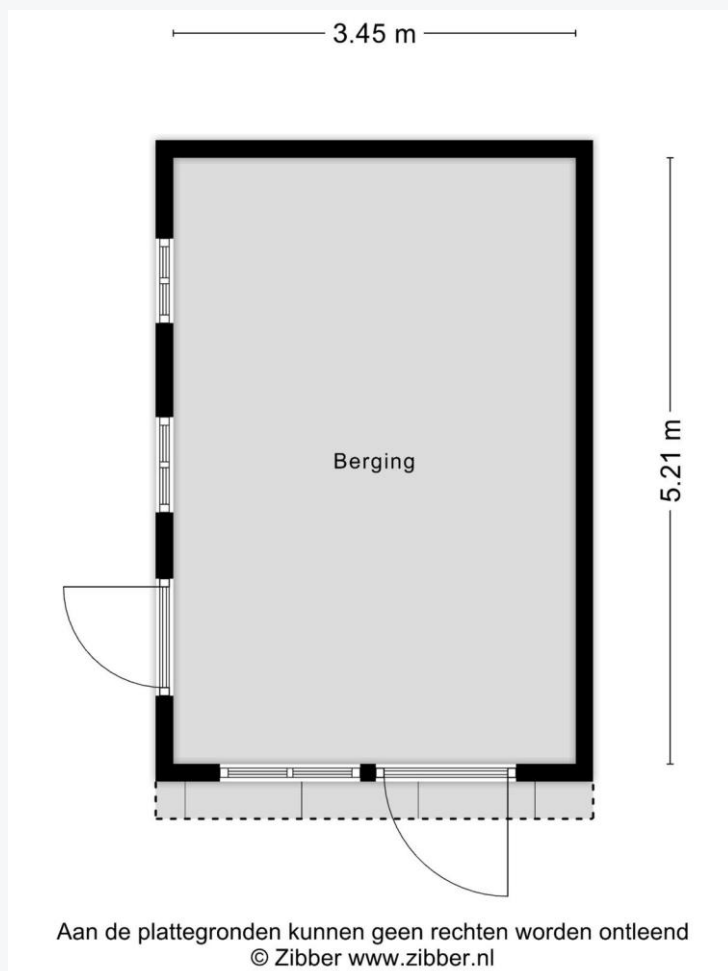
Straatweg 20 - 3051 BE Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast logeerkamer 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
- Boekenkast kantoor	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- Groene bank woonkamer	☐	☐	☒	☐
- TV meubel	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☒	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Sokkel incl. beeld	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Tuintafel voor schuur	☐	☐	☒	☐
- 4 houten tuinstoelen	☐	☐	☒	☐
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



CREATIEF & BETROKKEN

VAN OOSTEN MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij

Wij denken dat het anders kan in de makelaardij!
Beter. Creatiever. Meer betrokken.

Wij zijn een jong en **relatief klein kantoor**, dat dicht bij de klant staat. Dat werkt bijzonder efficiënt en dat komt weer ten goede aan de **kwaliteit** die wij leveren. Het kantoor is gevestigd in Hillegersberg-Schiebroek, maar met onze gezamenlijke **werkervaring van meer dan 50 jaar**, hebben we ook veel **lokale kennis** buiten deze wijken. Wij zijn beschikbaar wanneer u ons nodig heeft, ook **buiten kantoor tijden**. Ons **succesgerichte tariefstelsel**, zorgt ervoor dat opdrachtgever en makelaar samen profijt hebben van het behaalde succes.

Opdrachtgever aan het woord:

Met behulp van Joris hebben we een huis kunnen kopen op een plek waarvan we niet durfden te dromen dat we er zouden kunnen wonen. Joris en zijn collega's maken het verschil door een uitstekende kennis van de markt, betrokkenheid, interesse en de tijd die ze in je investeren. Ook in de onderhandelingen wist Joris zich te onderscheiden.



Afspraken zijn ook mogelijk in de avonden en op zaterdag.

Wilt u meer weten over onze dienstverlening?
Neem dan contact met ons op.

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100



info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl
twitter.com/jorisvanoosten
fb.com/jjvanoostenmakelaardij

Lees meer referenties op onze website: www.vanoostenmakelaardij.nl/referenties