



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 231 D **ROTTERDAM**



Vraagprijs € 625.000,00 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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.



Omschrijving

Bijzonder aantrekkelijk benedenhuis met veel allure en comfort, waaronder de beschikking tot parkeren op eigen terrein. Het benedenhuis, gelegen op een absolute toplocatie, kenmerkt zich door de charmante en karakteristieke erker met grote raampartijen, die zorgen voor opvallend veel lichtinval en een bijzonder aantrekkelijke sfeer. Het appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalig transformatieproject in een bijzonder karakteristiek herenhuis gelegen aan de statige Straatweg in Hillegersberg. Het appartement ademt de grandeur van weleer uit, heeft een speelse indeling met 2 slaapkamers in het souterrain en beschikt over een behoorlijk ruime tuin aan de achterzijde van het pand en langs de zijgevel, met eveneens parkeergelegenheid op eigen terrein. Voorts zijn de efficiënte indeling en de aanwezigheid van een energielabel A sterke pluspunten.

Gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en gezellige horecagelegenheden. In de buurt vind je ook het unieke natuurzwembad het Zwarte Plasje. Verder zijn het Plaswijckpark, De Bergse Plassen, het Lage Bergse Bos en De Rotte op loop- of fietsafstand en bieden je volop sport- en recreatiemogelijkheden. In de omgeving zijn uitstekende scholen en kinderdagverblijven. Er is een goede aansluiting op uitvalswegen A12, A13, A16 en A20. Tramlijn 4 bevindt zich letterlijk op een steenworp afstand en brengt je rechtstreeks naar het centrum en Rotterdam Centraal.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree aan de zijde van de Berglustlaan, hal met toiletruimte, toegang tot de charmante woonkamer met een 5-hoekige erker en een open keuken met openslaande deuren naar de veranda en tevens de tuin. In de hal bij de entree bevindt zich de trap naar het souterrain.

Souterrain:

Hal voorzien van het toilet met fonteintje, 2 slaapkamers, waarvan de meest royale slaapkamer is voorzien van een charmante 5-hoekige erker, ruime badkamer..

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1922, transformatie 2026
- gelegen op eigen grond
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 75 m² (conform BBMI / NEN2580, echter kan dit pas ingemeten worden na realisatie)
- energielabel A
- zonnepanelen aanwezig
- volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- verwarming en warm water door middel van C.V.-combiketel uit 2026
- Vereniging van Eigenaren in oprichting, prognose maandelijkse bijdrage € (volgt),- per maand
- de foto's zijn deels op basis van artist impressions
- indicatie oplevering eind 2026
- technische omschrijving op aanvraag / via het Move-bezichtigingsdossier

Aanvaarding in overleg.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

Voor aanvullende informatie over deze woning kunt u de eigen website (adres+huisnummer) 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 wordt na oplevering 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.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Appartement, Benedenwoning
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 230 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m ²
Bouwjaar	: 1922
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Straatweg 231 D
3054 AG ROTTERDAM



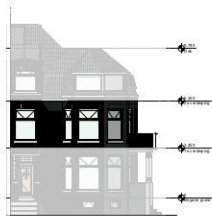


VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

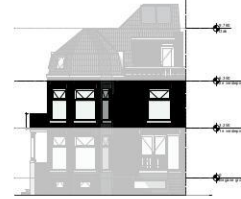




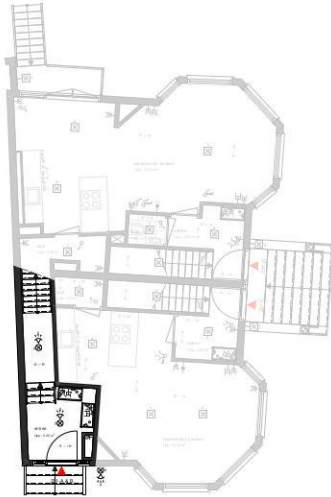
voorgevel
schaal 1:100



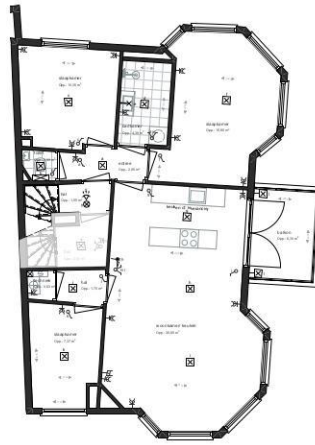
rechter zijgevel
schaal 1:100



achtergevel
schaal 1:100



begane grond
schaal 1:50



1e verdieping
schaal 1:50

E- INSTALLATIES
conform NEN 1087

- ⊕ bel
- ⊖ schakelaar
- ⊖ serieschakelaar
- ⊖ wisselschakelaar
- ⊖ kruisschakelaar
- ⊖ bewegingschakelaar
- ⊖ wandcontactdoos met standaard
- ⊖ dubbele wandcontactdoos
- ⊖ peflex
- ⊖ waterdichte wandcontactdoos
- ⊖ waterdichte dubbele wandcontactdoos
- ⊖ data aansluiting
- ⊖ loze aansluiting
- ⊖ bedrade aansluiting
- ⊖ thermostaat
- ⊖ bediening zonnepanelen
- ⊖ lichtpunt plafond
- ⊖ lichtpunt wand
- ⊖ armatuur plafond (algemene nummers)
- ⊖ armatuur wand (algemene nummers)

schaalmaat op 1000 / wal op 300+
1 wal per vertrek/badkamer op 1050+

VOORNAAM	ADRES	POSTADRES	LANDTWAAR	STRAATNAAM	POSTALCODE	STAD	PROVINCIE	LANDSCHAP	TOEGANG	TOEGANG	TOEGANG
APP 231-A											





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd







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 kantooortijden**. 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.



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

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