



Gladiolusstraat 11 A, 3051 LD Rotterdam

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

**Max Makelaars
Stadhoudersweg 71 d
3039 EA, ROTTERDAM
Tel: 010-4224000
E-mail: info@maxmakelaars.nl
www.maxmakelaars.nl**

Omschrijving

Sfeervol en karaktervol wonen in Hillegersberg-Zuid

Deze sfeervolle en grotendeels gerenoveerde benedenwoning combineert authentieke jaren '30 details met hedendaags wooncomfort. Originele elementen zoals glas-in-lood ramen en ornamenten in het plafond zijn zorgvuldig behouden en geven de woning een unieke uitstraling.

Aan de achterzijde beschikt de woning over een fijn terras en een zonnige, groene tuin op het zuidwesten. Hier geniet je volop van rust, privacy en het buitenleven op een heerlijke plek in de stad. Een instapklare woning waar je zonder grote verbouwingen in kunt trekken.

Hillegersberg-Zuid

In het geliefde Hillegersberg-Zuid (Kleiwegkwartier) woon je in een rustige, groene omgeving met een dorps karakter en de stad binnen handbereik. De buurt biedt volop recreatie- en sportmogelijkheden, zoals Golfcenter Seve, de Bergse Plassen en het Bergse Bos. Op loopafstand bevinden zich de Kleiweg en Straatweg met diverse winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Denk aan gezellige terrassen en restaurants zoals Abrazo, Wijnbar de Avonden en Gauchos aan de Plas. Binnen 10 minuten fietsen bereik je het centrum van Rotterdam. Ook openbaar vervoer (tram en metro Melanchtonweg) en uitvalswegen (A20 en A13) zijn uitstekend bereikbaar.

Pluspunt: Bij deze woning is recentelijk een fase 0 meting gedaan om een inschatting te krijgen over de mogelijke staat van de fundering. Hierbij zijn geen problemen geconstateerd.

Indeling

Begane grond

Eigen entree via de voortuin met een bloesemboom die in het voorjaar prachtig in bloei staat.

Hal met trapopgang, toilet met fonteintje, meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een visgraat parketvloer en strak afgewerkte wanden. De erker met glas-in-lood ramen zorgt voor veel sfeer en mooi lichtinval.

De woonkamer en eetkamer zijn ensuite verbonden met originele deuren met glas-in-lood. In de eetkamer is ruimte voor een grote eettafel, ideaal om lang te tafelen. De open haard maakt de ruimte extra warm en sfeervol in de wintermaanden. Via de dubbele openslaande deuren bereik je het terras en de groene achtertuin op het zuidwesten, waar je tot in de avond van de zon kunt genieten.

De moderne keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

De badkamer is stijlvol uitgevoerd met marmeren tegels en zwarte accenten en beschikt over een inloopdouche met glazen wand, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting.

1e verdieping

Via de trap kom je op de eerste verdieping waar de slaapkamer zich bevindt. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Dankzij het raam is er prettig daglicht. Daarnaast is er extra bergruimte boven de trap met een ingebouwde kast.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1931
- Woonoppervlakte ca. 65 m²
- Energielabel D
- Eigen grond
- Fase 0 meting gedaan met positief resultaat.
- Hoogwaardige afwerking
- Verwarming en warm water via cv-installatie (Intergas, 2015)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. glas-in-lood bovenramen)
- Actieve VvE, bijdrage ca. €47,- per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

Een karaktervolle woning op een fijne locatie in Rotterdam, met veel sfeer en een uitstekende buitenruimte.

Max Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je je eigen VastgoedNed-makelaar in te schakelen om je belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Deze informatie is door Max Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

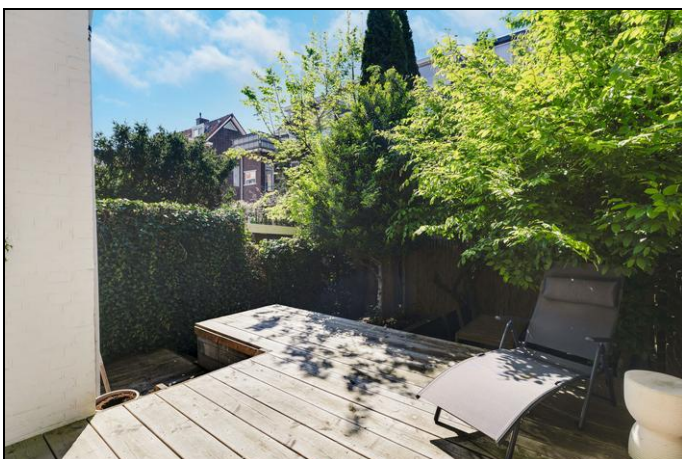
Vraagprijs	€ 389.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	227 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	65 m ²
Soort appartement	Benedenwoning
Bouwjaar	1931
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Energielabel	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

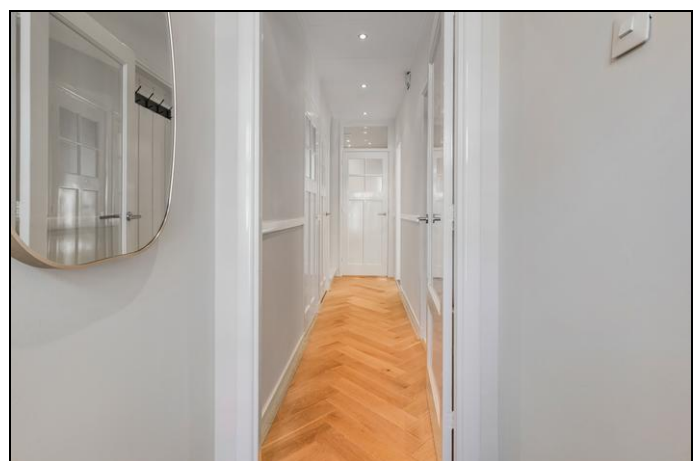
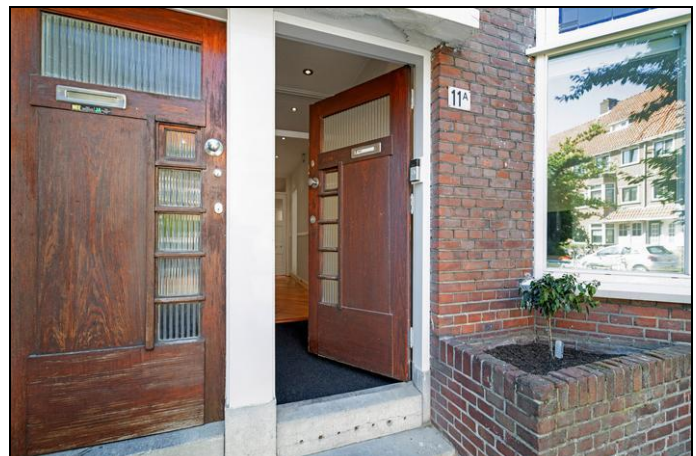
Gladiolusstraat 11 A
3051 LD ROTTERDAM



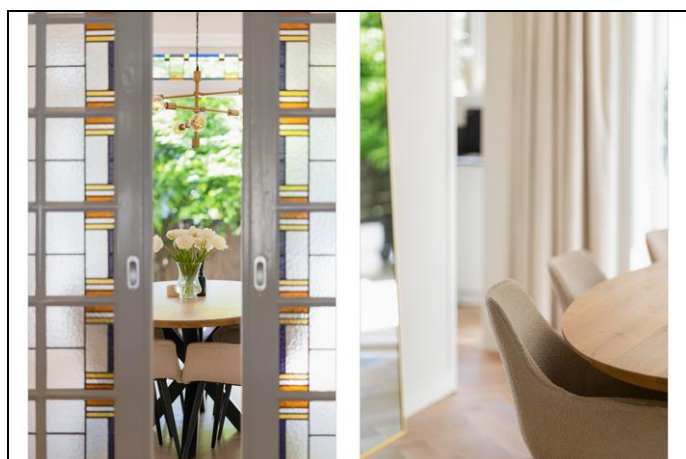
Foto's



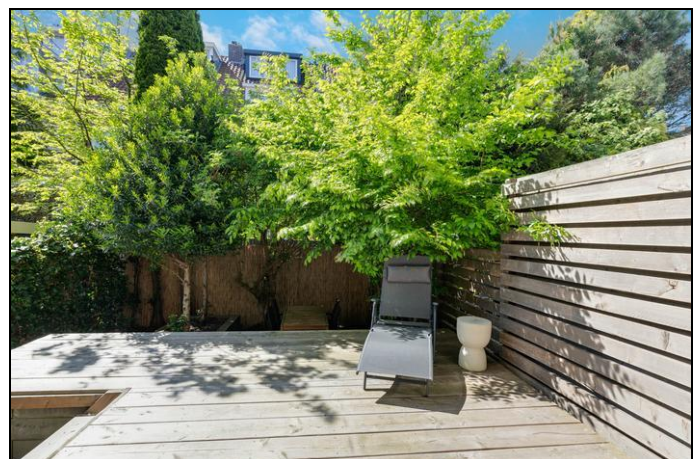
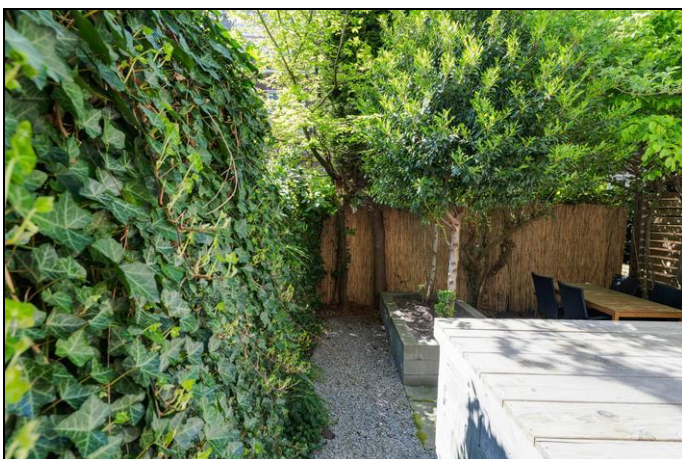
Foto's



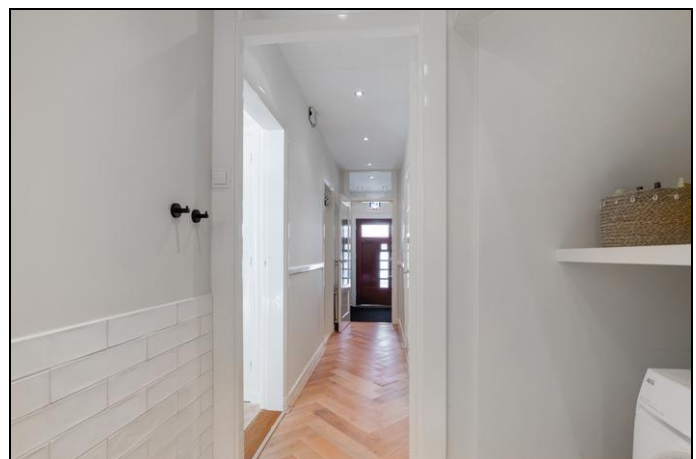
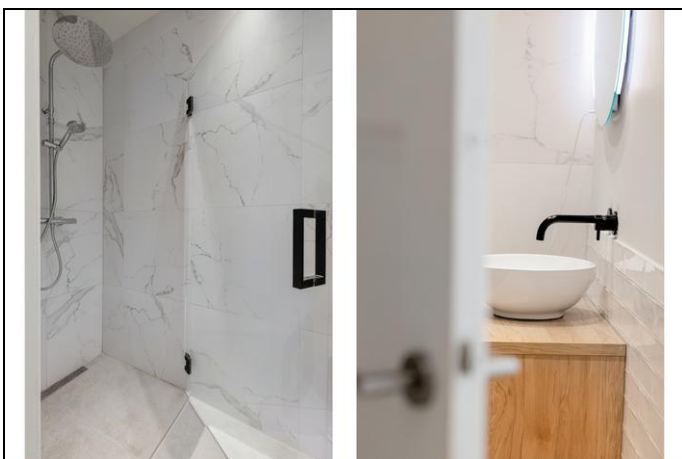
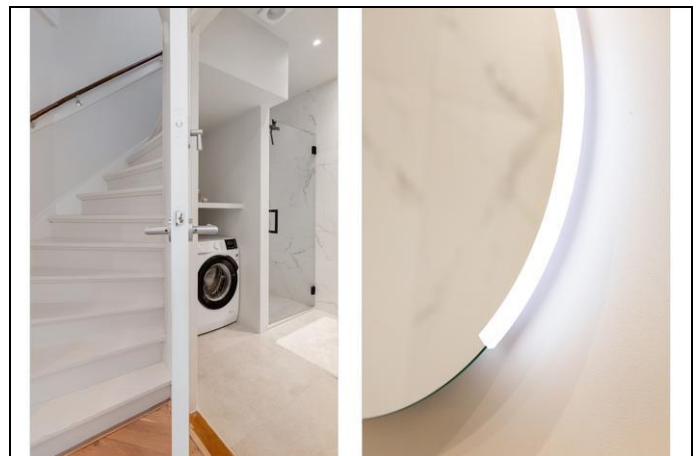
Foto's



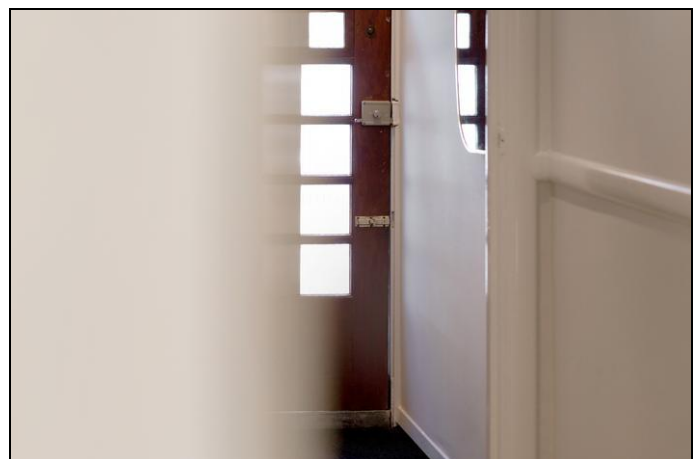
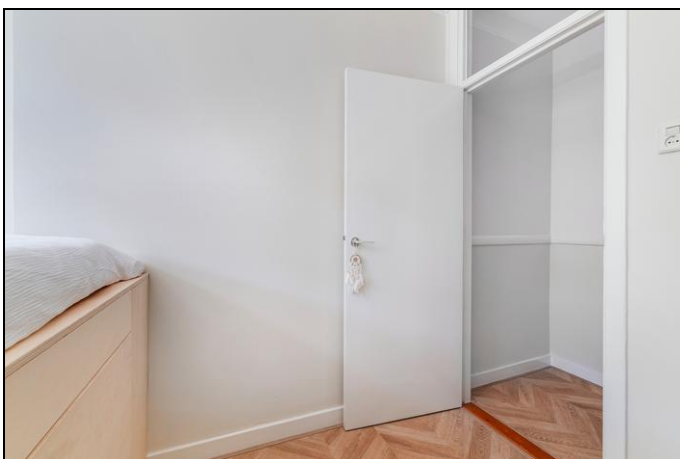
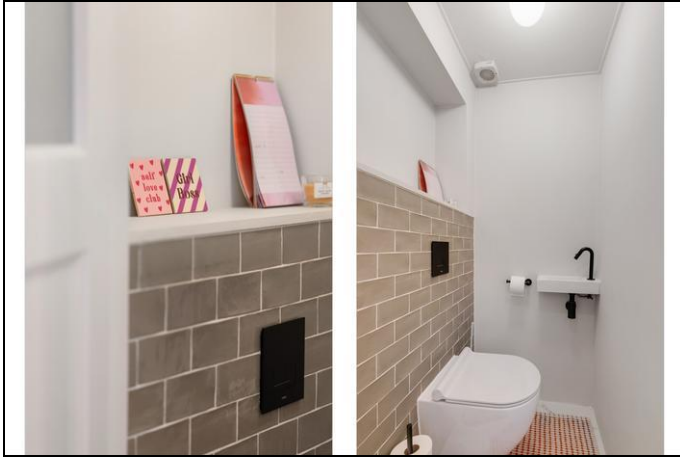
Foto's



Foto's



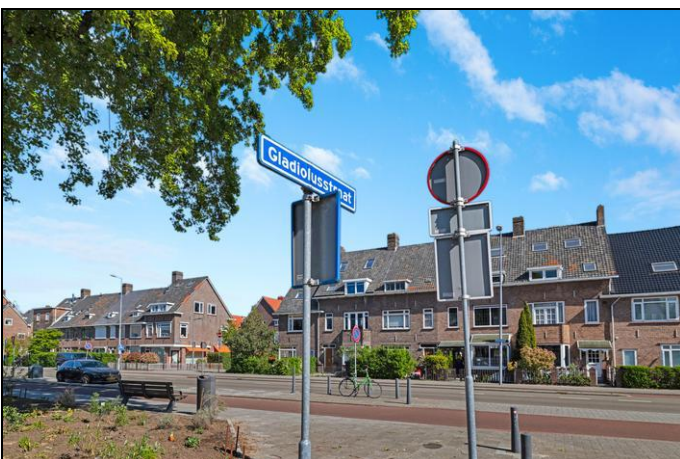
Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gladiolusstraat 11 A
Postcode / Plaats	3051 LD Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Sectie / Perceel	H / 1310
Indexnummer	A1
Soort	Volle eigendom