



# Nico van der Valkweg 12

Rotterdam

Vraagprijs € 1.198.000 k.k.





De meest stijlvolle en lichte 2-  
onder-1-kapwoning van Nieuw  
Terbregge, met bijzondere  
architectuur, hoge plafonds, veel  
glas en een speelse splitlevelindeling  
vol licht en ruimte.

**Gelegen in een groene, volwassen wijk, met een diepe zonnige tuin op het zuiden en volop privacy, een ideaal gezinshuis. De woning is duurzaam gebouwd, uitstekend geïsoleerd en zeer energiezuinig. Dankzij aardwarmte, een zonneboiler, warmtepomp met warmteopslag en moderne warmte-terugwintertechnieken geniet je van comfortabel wonen, met vloer- en wandverwarming én koeling in warme periodes. De voor-, zij- en achtertuin bieden op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw. Hier ervaar je echt het buitenleven. Met een achterom en oprit aan de voorzijde is ook aan praktisch gemak gedacht**



## Indeling

### Begane grond

Lichte entree met garderoberuimte, modern toilet en toegang naar de grote garage. De garage is ruim van opzet en makkelijk om te bouwen is tot leefruimte of thuishkantoor. In deze volwaardige garage is veel bergruimte te vinden en een kastenwand met de technische installatie.

Vanuit de gang is de toegang naar de sfeervolle woonkamer, deze is iets hoger gelegen en heeft door de hoogte van het plafond en de grote raampartijen, een prachtige lichtinval.

Aan de achterzijde toegang tot de prachtige zonnige tuin en aan de voorzijde, met een paar treden omhoog, de fijne woonkeuken. Een luxe op maat gemaakte keuken met een zeer efficiënte indeling, uitgevoerd met een eiland waar je ook kunt eten, voorzien van alle wenselijke apparatuur en een mooie glazen pui waardoor je de groene omgeving weer helemaal naar binnen haalt.

### Eerste verdieping

Overloop met toilet, badkamer voorzien van wastafel en douche en 3 prachtige slaapkamers. Op deze verdieping bevindt zich ook een 2e luxe badkamer (op dit moment ensuite en eenvoudig te scheiden van deze slaapkamer) voorzien van een bad, dubbele wastafel en inlopdouche. Beide badkamers zijn voorzien van vloerverwarming. Ook op deze verdieping wordt de groene omgeving naar binnen gehaald door de stijlvolle raampartijen.

### Tweede verdieping

Deze open ruimte heeft nu een multifunctionele functie, maar deze kun je gebruiken als een volwaardige slaapkamer met veel bergruimte. De Veluxramen, aan de voor-/ en achterzijde, geven een mooie lichtinval.

Kortom: een ontzettend fijn en royaal huis, duurzaam, omgeven door groen, om de hoek van de stad.







## Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2003
- Gelegen op erfpacht grond waarvan de canon is afgekocht t/m 29 november 2050
- Woonoppervlakte circa 198 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte circa 410 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 751 m<sup>3</sup>
- Parkeren op eigen terrein
- Energielabel A+++
- Verwarming en warmwater door middel van energiezuinige warmtepomp en zonneboiler
- Inzet van aardwarmte voor verwarmen en in warme periodes koelen
- Warmte terugwin techniek
- Vloer- en wandverwarming
- Oplevering in overleg



## Kenmerken

### Aanvaarding

Prijs	€ 1.198.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Nico van der Valkweg 12
Postcode	3056 RB
Plaats	Rotterdam

### Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	198 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	410 m <sup>2</sup>
Overig oppervlakte	22 m <sup>2</sup>
Inhoud	751 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3
Voorzieningen	Buitenzonwering, tv kabel, schuifpui, alarminstallatie

### Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Zonneboiler
Verwarming	Warmtepomp

### Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Achtereinde	Ja
Schuur	Vrijstaand hout

















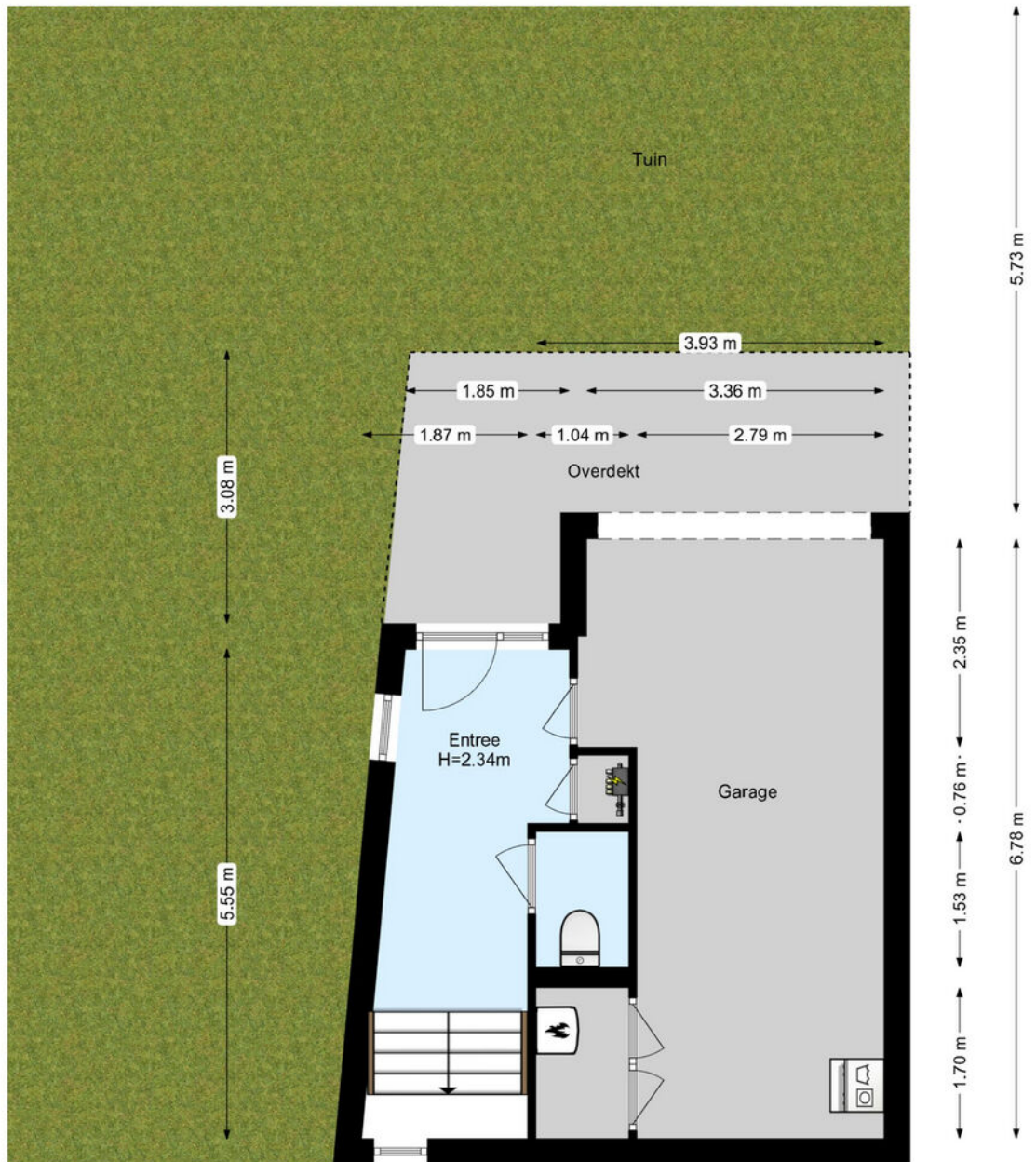






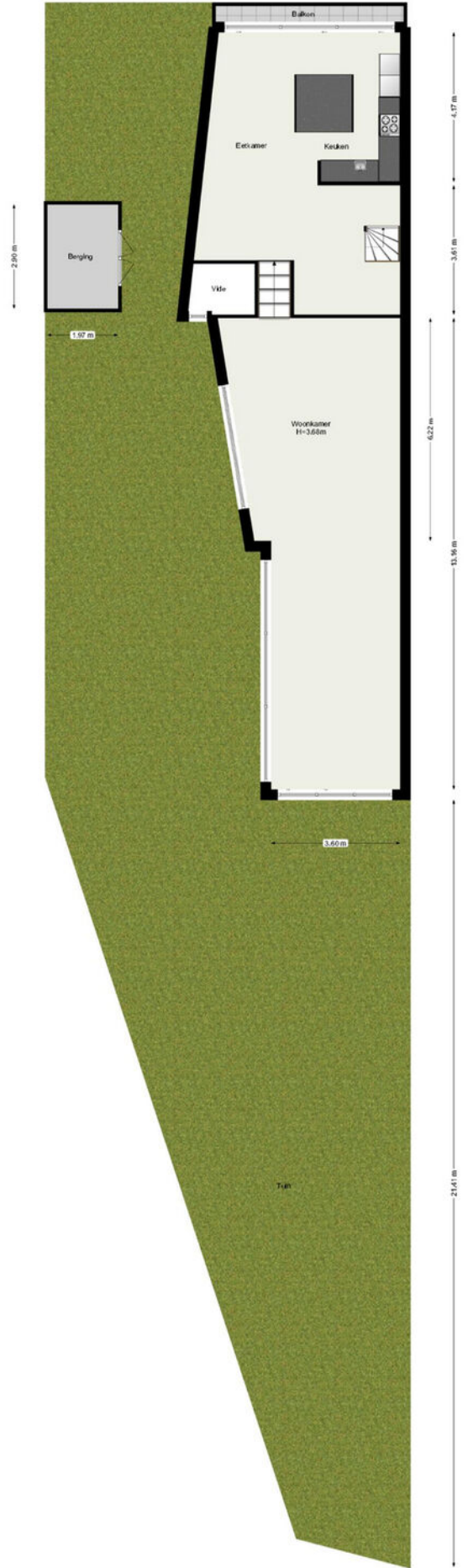
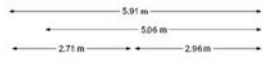




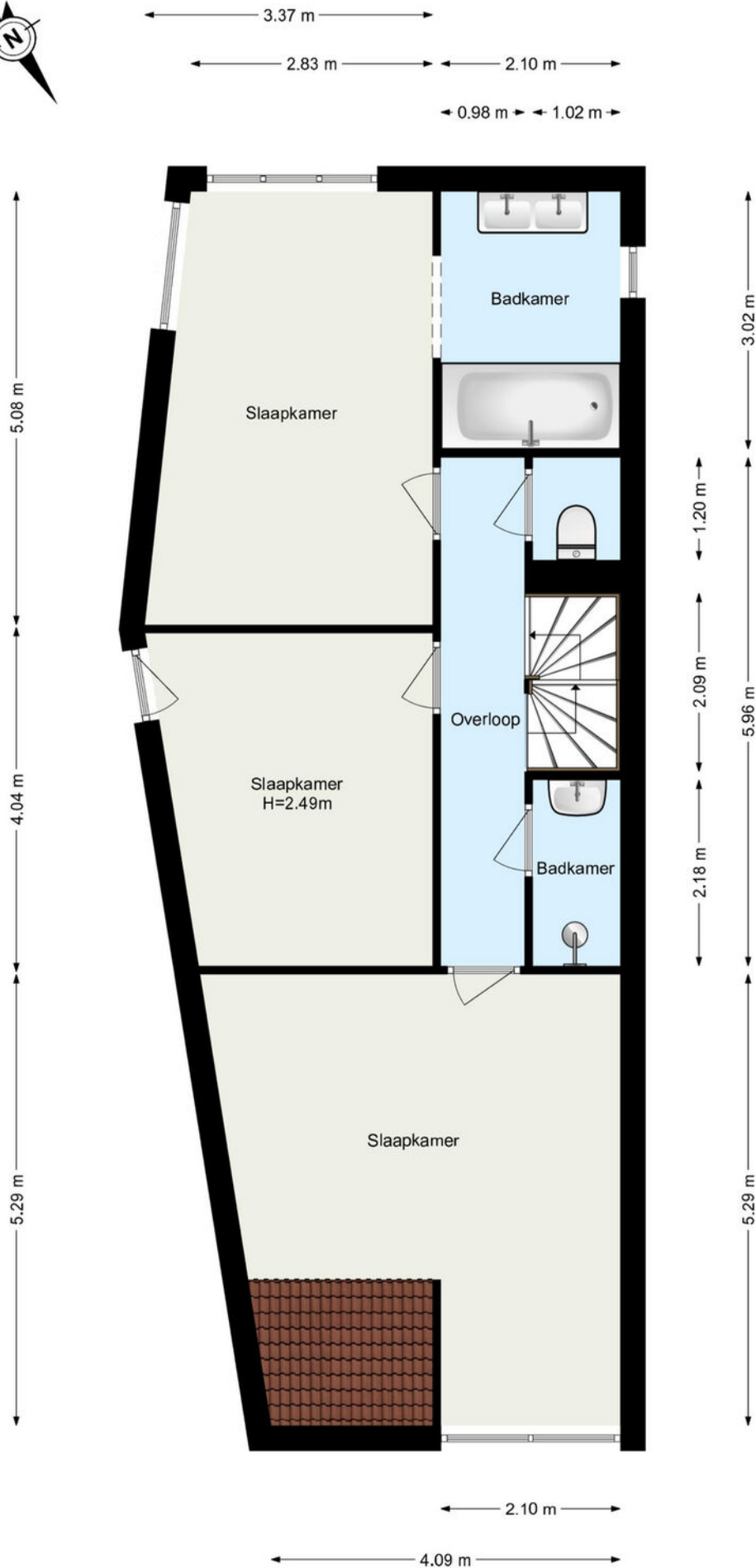


[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





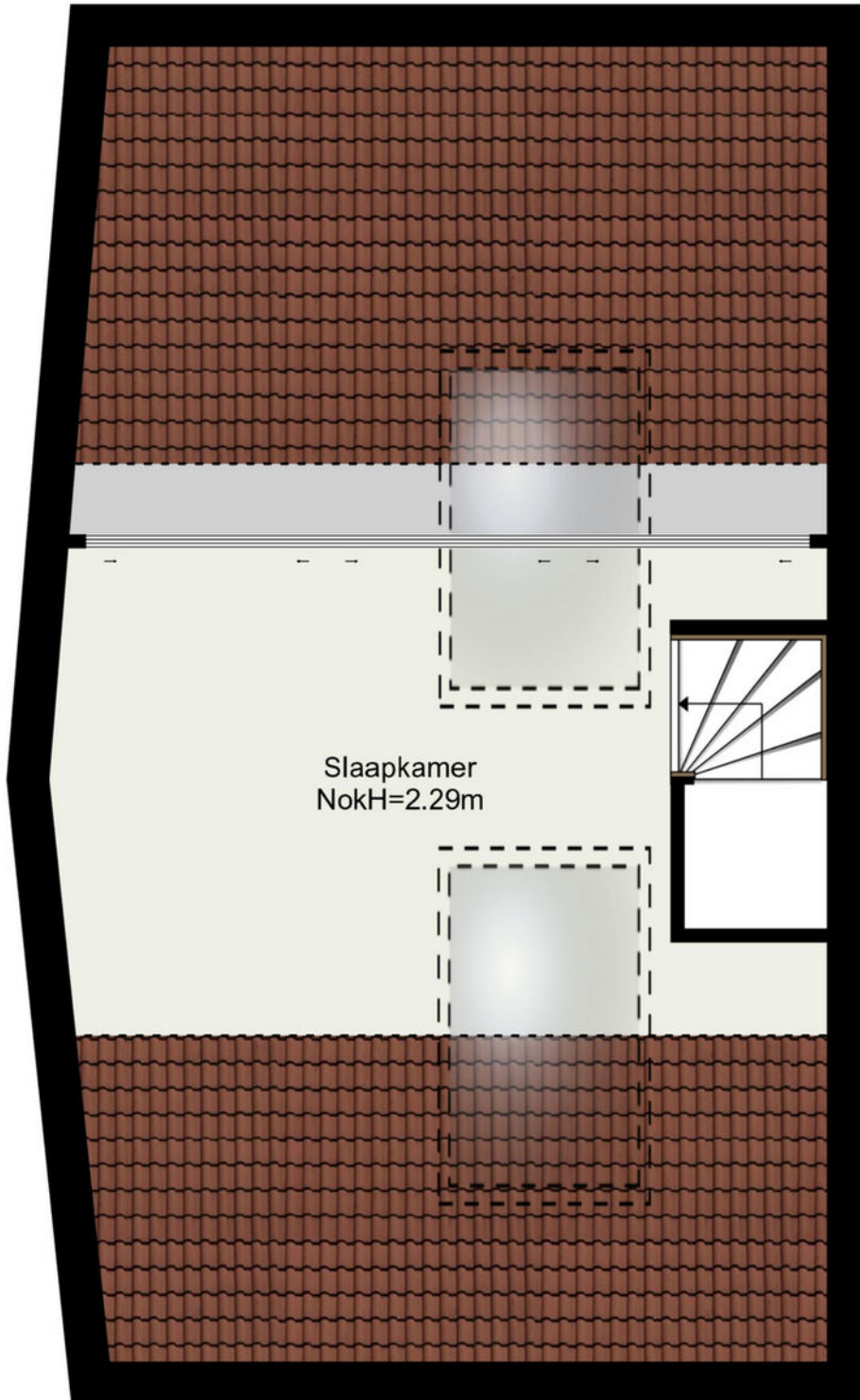




5.47 m

5.04 m

4.11 m



2.93 m

2.07 m

2.29 m

9.24 m

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Hillegersberg
Kadastrale aanduiding Gemeente code	415
Kadastraal eigendom	Eigendom belast met erfpacht
Perceeloppervlakte	410 m <sup>2</sup>
Kadastraal perceel (nummer)	1365
Kadastraal sectie	I

## Kadastrale kaart



# Woning verkopen?

Bij Rijndelta Makelaars begrijpen we dat het verkopen van je woning een belangrijke en soms complexe stap is. Ons team van ervaren verkoopmakelaars heeft uitgebreide kennis van de Rotterdamse vastgoedmarkt. Wij helpen je niet alleen bij het bepalen van de juiste verkoopprijs, maar zorgen er ook voor dat je woning onder de juiste voorwaarden en aan de juiste koper wordt verkocht. Wij zijn sinds 1972 meegegroeid met de ontwikkelingen van Rotterdam en hebben daarom een uitgebreid netwerk.

- ✓ **50 jaar ervaring**
- ✓ **Gekwalificeerde en gecertificeerde makelaars**
- ✓ **Aangesloten bij de NVM, NRVV en het NWWI**



# Woning kopen?

Bij Rijndelta is een huis kopen geen sprong in het diepe. Ons team van ervaren en gecertificeerde aankoopmakelaars heeft diepgaande kennis van de woningmarkt in Rotterdam en omgeving. Dit stelt ons in staat om jou optimaal te ondersteunen bij het vinden van de juiste woning voor jouw situatie en budget. We zijn altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en zorgen ervoor dat je altijd een stap voor blijft.

# Taxatie aanvragen

Onze erkende taxateurs beginnen met een grondige inspectie van je woning. Ze kijken naar de locatie, de staat van onderhoud, de grootte van het perceel en de woning en vergelijken je woning met recente verkoopprijzen in de regio. Vervolgens stellen ze een gedetailleerd taxatierapport op, dat je inzicht geeft in de waarde van je woning. Dit rapport kun je gebruiken voor bijvoorbeeld hypotheekaanvragen, verkoop, of andere juridische doeleinden.

- ✓ **Betrouwbare woningwaarde**
- ✓ **Nodig voor hypotheek**
- ✓ **Houvast bij beslissingen**

# Ons team

Ons karakter uit zich in een daadkrachtige werkwijze, oplossingsgerichtheid en betrokkenheid. Eerlijkheid, discretie en integriteit is wat we beloven aan én waarmaken naar onze cliënten. Naast de aansluiting bij de NVM, NRVV en het NWWI zijn onze makelaars gekwalificeerd en gecertificeerd om onze deskundigheid te kunnen waarborgen. Met ruim 50 jaar aan ervaring bieden wij full-service dienstverlening bij de aankoop en verkoop van een woning in en rondom Rotterdam.



**Olaf Reimers**

NVM Register-Makelaar (RM)  
Register-Taxateur (RT)  
o.reimers@rijndelta.com



**Nicoline Hordijk**

NVM Register-Makelaar (KRM)  
n.hordijk@rijndelta.com



**Patrick van Bueren**

Makelaar | Adviseur  
p.vanbueren@rijndelta.com



**Juriaan Kok**

NVM Register-Makelaar (RM)  
j.kok@rijndelta.com



**Nicole Mariman**

Secretariaat  
info@rijndelta.com  
secretariaat@rijndelta.com



**Helen de Goeijen**

Secretariaat  
info@rijndelta.com  
secretariaat@rijndelta.com



**Paul Priester**

Binnendienst medewerker  
secretariaat@rijndelta.com



**Fleur Hoogeveen**

Content marketing



**Liza Dikkerboom**

Content marketing

# We vertellen met liefde over de plekken met karakter

Mis niks en volg ons daarom op Instagram. Lees ook over deze plekken en de wijken op [rijndelta.com](https://rijndelta.com)



Zwaanshals

Bakkit in Rotterdam Noord biedt een unieke combinatie van croissantlekkernijen, beaked goods en hoogwaardige coffee.



Centrum

Juni wijn- en kaasbar, wat begon met diners in hun woonkamer voor vrienden, groeide via cateringklussen en een pop-up uit tot iets waar heel Rotterdam inmiddels van mee kan genieten.



Kralingen

In een filterversie of gemaakt van zelfgebrande bonen. Bij SpiceKix op de Vlietlaan 14 in Kralingen vind je een zeer gevarieerd aanbod van bonen om zelf thuis te branden of om vers mee te nemen.



Kralingen

Geen boot, wel varen. Dat is de speelse naam van het sloepenbedrijf van Laurens Kamerling.



Centrum

Bij Harvest komen goede koffie, goed eten en goede service samen.



Oude Noorden

Wolly aan de waterkant serveert een All-day breakfast op de meest zonnige hoek van Rotterdam- Noord.

# Wonen in Nieuw-Terbregge

De woningen in Nieuw-Terbregge zijn gebouwd volgens het principe van duurzaam bouwen, waarbij er is gekozen voor hoogwaardige materialen en energiebesparende maatregelen.



De wijk Nieuw-Terbregge staat bekend als een gemoedelijke, veilige en kindvriendelijke buurt met meerdere waterpartijen, plantsoenen, speelgelegenheden en voldoende vrije parkeergelegenheden aanwezig. Aan recreatievoorzieningen geen gebrek: de Rotte, de Bergse Voorplas, het Lage Bergse Bos, het Kralingse Bos en de -Plas liggen allemaal op steenworp afstand. Bovendien is deze locatie zeer centraal gelegen ten opzichte van de Bergse Dorpsstraat, diverse (basis)scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en de uitvalswegen A16 en A20. Het bruisende stadscentrum bevindt zich op ongeveer 20 minuten fietsafstand.





Veerkade 9  
3016 DE Rotterdam  
+31 (0)10 413 24 60  
info@rijndelta.com  
rijndelta.com

