



Willy den Oudenstraat 17 te Rotterdam

Vraagprijs € 700.000,- k.k.



Omschrijving

Ruim, duurzaam en verrassend compleet wonen aan het water in Nieuw-Terbregge, met vier woonlagen, een inpandige garage, meerdere buitenruimtes en een heerlijk vrije ligging richting de Rotte.

Aan de Willy den Oudenstraat 17 woon je in een eigentijdse eengezinswoning met maar liefst ca. 173 m² woonoppervlakte, energielabel A, stadsverwarming, goede isolatie, een inpandige garage en meerdere plekken om buiten te zitten. De woning is gebouwd in 2000, onder architectuur van Mecanoo en ligt in een groene, kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van Nieuw-Terbregge. Hier woon je ruim, rustig en comfortabel, met de Rotte, speelplekken, sportveldjes en het vele groen dichtbij.

De woning heeft een bijzondere opbouw. Het dagelijkse wonen speelt zich af op het niveau van het woondek, waar de keuken, woonkamer, het terras en de tuin samenkomen. Onder dit dek ligt het parkeer- en straatniveau, met de entree, het toilet en de inpandige garage. Het dek zelf is een groot pluspunt voor gezinnen met jonge kinderen: hier is geen autoverkeer en kinderen kunnen er veilig buiten spelen. Dat geeft het wonen hier een ontspannen en kindvriendelijk karakter. Daarboven bevinden zich nog twee woonlagen met in totaal vier slaapkamers en twee badkamers. Juist die gelaagde opzet maakt dit huis verrassend ruim, praktisch en anders dan anders.

Woondek: warm wonen met uitzicht naar buiten

Het hart van het huis ligt op het niveau van het woondek. Hier bevinden zich de royale keuken met eetruimte en de sfeervolle woonkamer, die samen een fijne, open leefverdieping vormen. Aan de voorzijde zorgt de keuken met terracotta tegelvloer, houten eettafel, lichte keukenopstelling en warme materialen voor een huiselijke sfeer. Dit is een plek waar koken, eten en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

Een paar treden lager opent de ruimte zich naar de woonkamer. Door de houten vloer, de brede opzet en de grote raampartijen voelt deze ruimte licht, comfortabel en royaal aan. De zithoek heeft een rustige uitstraling en door de directe verbinding met het terras loopt het wonen heel natuurlijk door naar buiten. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras op, met daarachter de tuin op het westen en het groen aan het water. De combinatie van hoogteverschil, zichtlijnen, licht en buitenruimte geeft deze woonlaag veel karakter.

Parkeer- en straatniveau: binnenkomen met gemak

Onder het woondek ligt het parkeer- en straatniveau. Hier kom je de woning binnen via de entree, met ruimte voor jassen, schoenen en het dagelijkse binnenkomen. Op dit niveau bevinden zich ook het separate toilet en de trapopgang naar de woonverdieping.

Aan de rechterzijde ligt de inpandige garage/berging, een royale ruimte met elektra en directe verbinding met de woning. Dat maakt deze laag ideaal voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen, extra opslag of het inrichten van een praktische hobby- of werkruimte. Omdat dit niveau onder het dek ligt, voelt het echt als een functionele basis van het huis, met veel gemak voor parkeren, berging en dagelijks gebruik.



Tweede woonlaag: slapen met buitengevoel

Op de tweede woonlaag liggen twee slaapkamers, de overloop en de ruime badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde voelt door de grote schuifpui bijzonder licht en heeft direct toegang tot het dakterras. Daardoor krijgt deze kamer iets rustigs en vrijs, met een fijne plek buiten voor een stoel, een boek of een moment in de zon.

Aan de voorzijde ligt een tweede slaapkamer die goed bruikbaar is als kinderkamer, logeerkamer of werkruimte. De badkamer is ruim opgezet en praktisch ingedeeld met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel. Door de maatvoering en de complete voorzieningen past deze verdieping goed bij een gezin dat ruimte en comfort zoekt.

Derde woonlaag: extra kamers en tweede badkamer

De derde woonlaag maakt het huis opvallend compleet. Hier bevinden zich nog eens twee kamers en een tweede badkamer, waardoor er veel flexibiliteit ontstaat voor een groter gezin, logees, thuiswerken of een eigen plek voor oudere kinderen.

De kamer aan de achterzijde heeft door de kaplijn een speels karakter en is goed te gebruiken als werk- of hobbyruimte. Aan de voorzijde ligt een tweede kamer met goede lichtinval en een prettige maat. De extra badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting, waardoor deze woonlaag zelfstandig en praktisch aanvoelt. Juist door deze extra sanitaire ruimte is het huis heel comfortabel in het dagelijks gebruik.

Buitenruimte: tuin, terras en dakterras

De buitenruimte is een van de sterke punten van deze woning. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras op, waar je beschut en rustig buiten kunt zitten. Achter de woning ligt de tuin op het westen, een fijne plek met veel groen en zicht op het water. Daarnaast is er op de tweede woonlaag nog een dakterras, waardoor je op meerdere niveaus buitenruimte hebt.

Ook het woondek zelf draagt sterk bij aan het buitenleven. Het is autovrij, overzichtelijk en sociaal, waardoor kinderen hier dichtbij huis kunnen spelen en burens elkaar makkelijk tegenkomen.

Wonen in Nieuw-Terbregge

Nieuw-Terbregge is een groene en kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van Hillegersberg. In de wijk zelf is gewoon autoverkeer aanwezig, maar de opzet is ruim en rustig, met veel groen, speelplekken, sportveldjes en de directe nabijheid van de Rotte. Het autovrije woondek maakt de ligging van deze woning extra aantrekkelijk voor gezinnen.

Langs de Bergse Linker Rottekade fiets of wandel je prachtig richting de stad of juist richting Oud-Terbregge. Ook het Lage Bergse Bos, het Prinsenmolenpark, de Kralingse



Plas en de voorzieningen van Hillegersberg liggen binnen handbereik. De Bergse Dorpsstraat, scholen, winkels, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar, terwijl Rotterdam The Hague Airport eveneens snel aan te rijden is. Hier woon je groen en rustig, maar blijf je verbonden met de stad.

Praktische pluspunten

- Woonoppervlakte ca. 173 m².
- Perceeloppervlakte ca. 122 m².
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 37 m².
- Inhoud ca. 568 m³.
- Bouwjaar 2000.
- Energie label A, geldig tot 26 januari 2036.
- Duurzaam gebouwd en volledig geïsoleerd met dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
- Verwarming en warm water via stadsverwarming.
- Inpandige garage/berging met elektra.
- Parkeren op eigen terrein en betaald parkeren in de omgeving.
- Autovrij woondek, zeer fijn en veilig voor kleine kinderen.
- Achtertuin van ca. 27 m² op het westen.
- Erfpacht, canon afgekocht tot 2049.
- Bijdrage voor de VvE van dek en parkeerplaatsen ca. 60,- per maand.
- Dakbedekking is in november 2022 geheel vervangen.
- Schilderwerk aan buitenkozijnen, ramen en deuren is volgens opgave uitgevoerd in 2021 en 2026.

Voor wie is dit huis?

Dit is een huis voor gezinnen die ruimte, comfort en buitenruimte zoeken, maar niet willen inleveren op bereikbaarheid. Vooral voor gezinnen met jonge kinderen is de opzet heel aantrekkelijk: het woondek is autovrij, veilig en sociaal. Voor wie graag groen woont, dichtbij de Rotte, speelplekken en voorzieningen, is dit een bijzonder fijne plek. Ook voor mensen die een praktische woning zoeken met vier slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage en meerdere buitenplekken, biedt deze woning veel mogelijkheden.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Willy den Oudenstraat 17 op onze eigen website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

Wil je als eerste op de hoogte zijn van ons aanbod? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de verkoper.











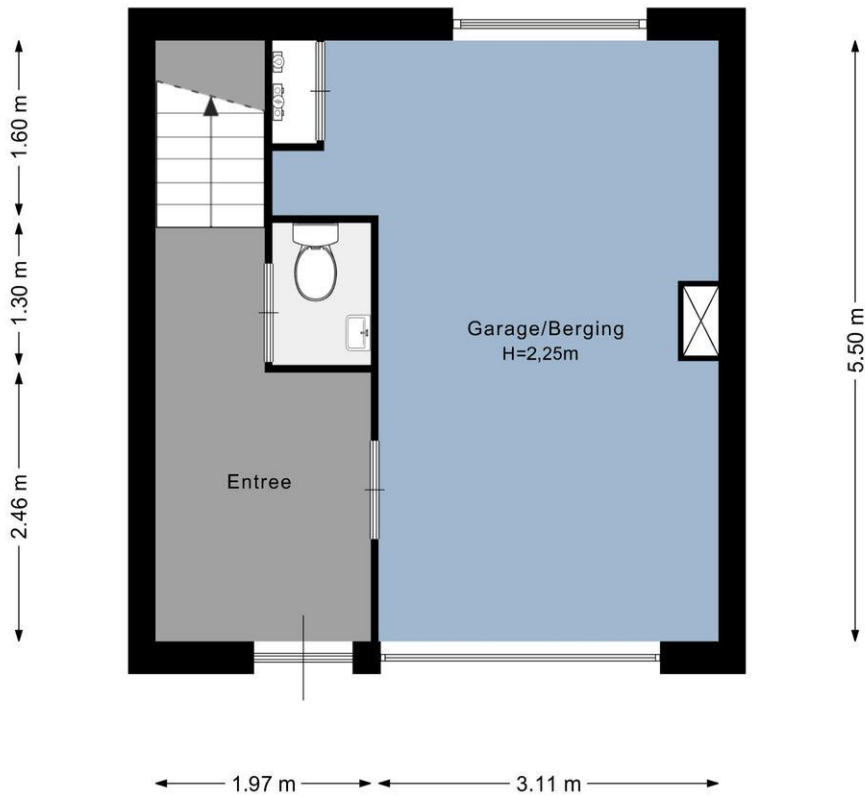


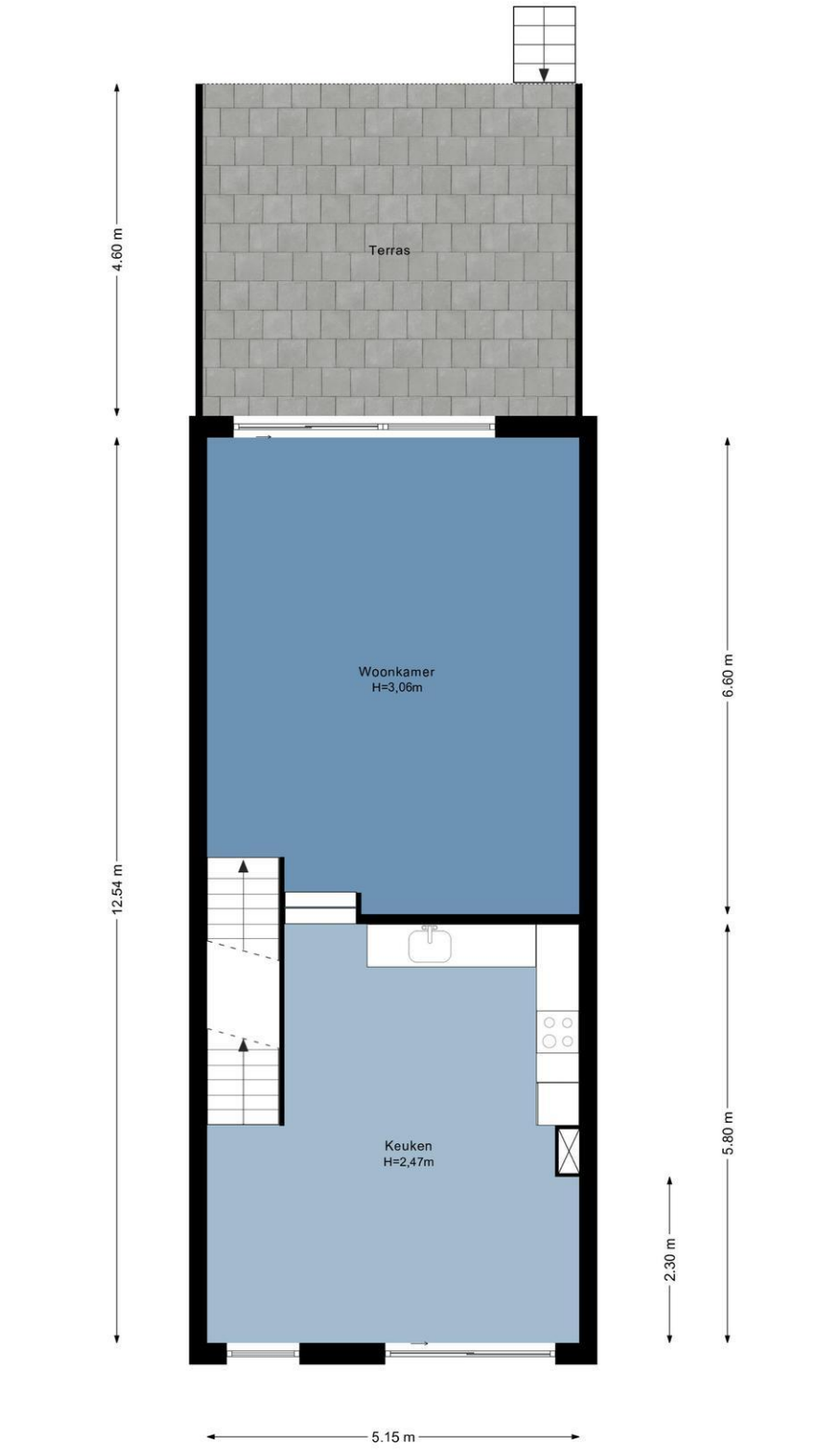




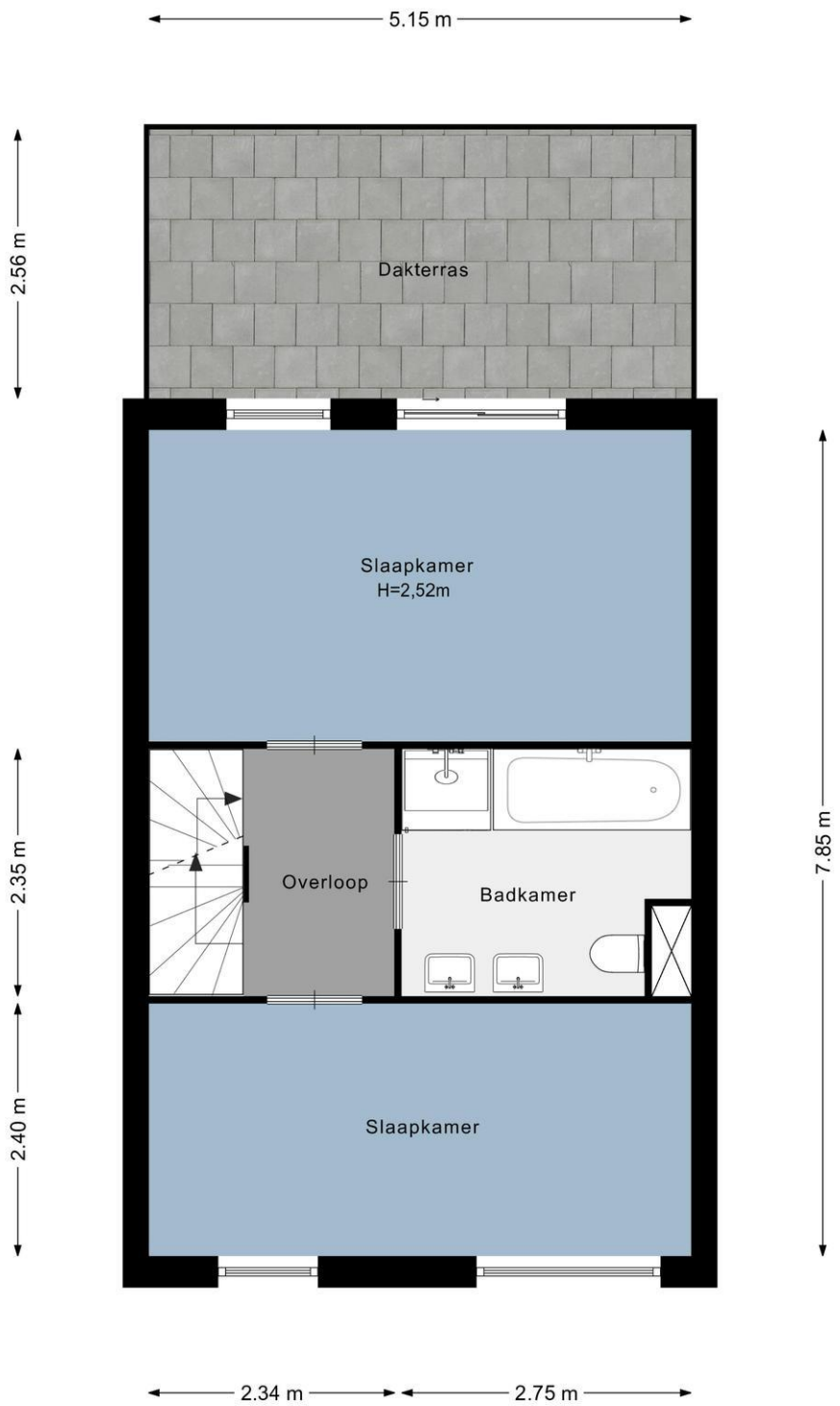
← 5.15 m →

← 1.00 m → ← 0.90 m →

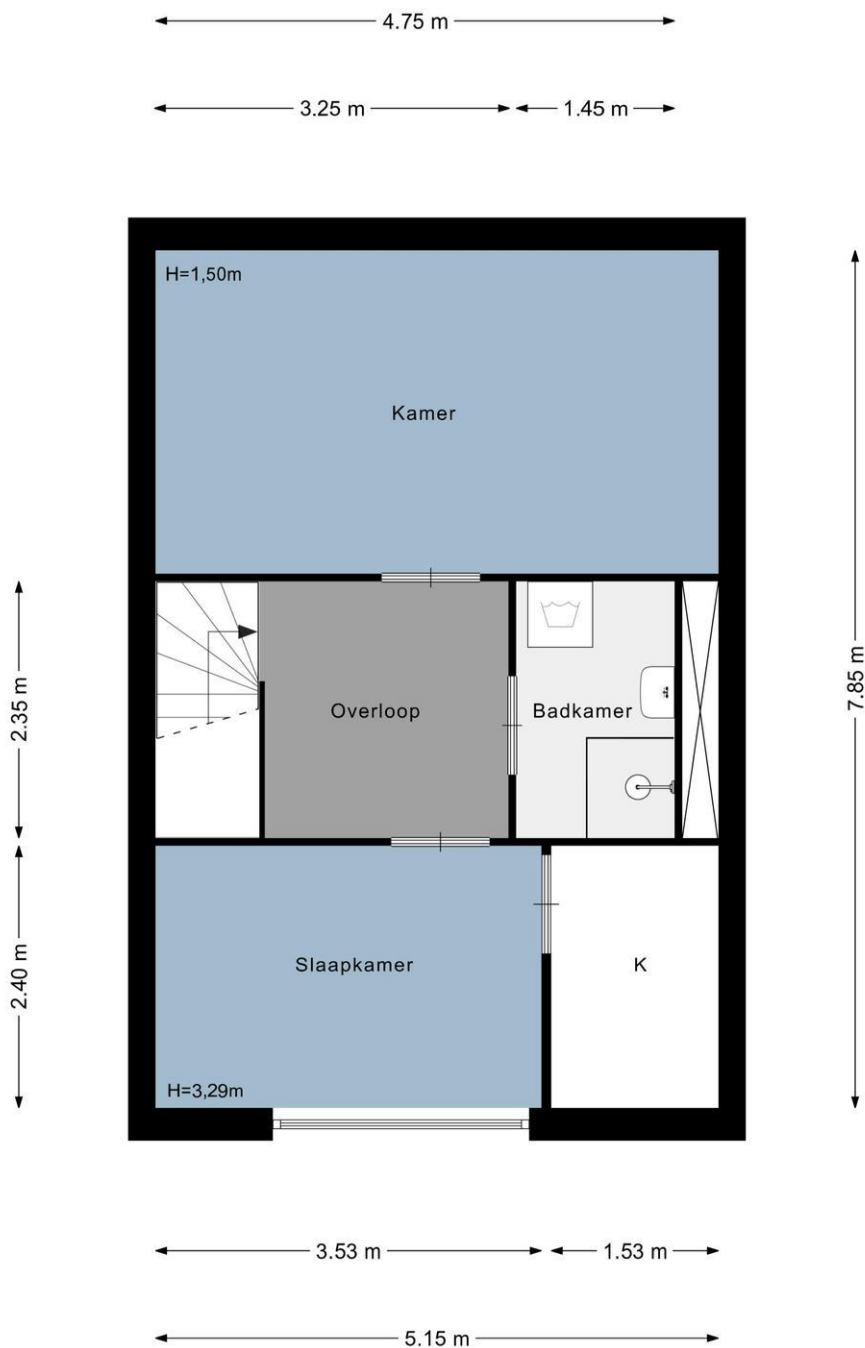


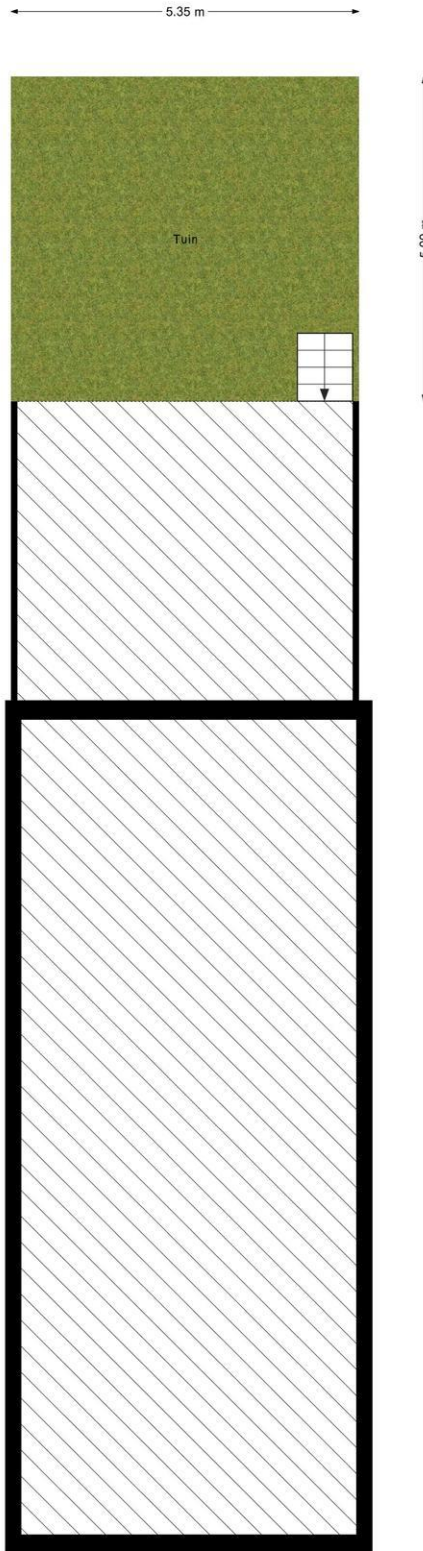


Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.







Na de bezichtiging

U vindt deze woning interessant:

Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

U vindt deze woning NIET interessant:

Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.

Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.

Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.

U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

Over NVM-makelaarskantoor Langejään:

Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.

De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars

Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.



Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.