



## Ceintuurbaan 163, 3051 KC Rotterdam

**Vraagprijs € 385.000,- k.k.**

## **Ceintuurbaan 163 te Rotterdam - Hillegersberg Zuid**

Dubbel HOEK-benedenhuis met alle ruimte voor hobby of opslag op een centrale locatie in Hillegersberg Zuid.

Deze 4-kamer woning beschikt onder meer over een ruime woonkamer, 3 slaapkamers, nette keuken, bijkeuken, zonnige voortuin en een praktische berging/ garage welke zeer geschikt is als hobbyruimte/atelier etc.

De hoekligging in combinatie met de grote raampartijen zorgt voor veel natuurlijk licht.

Hillegersberg Zuid, ook wel het Kleiwegkwartier is één van de leukste wijken van Rotterdam en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden, sportverenigingen en scholen. Daarnaast liggen de Bergse Plassen, de Rotte, het Melanchthonpark en de golfbaan op loopafstand. Het centrum van Rotterdam bereik je bovendien al binnen ca. 15 minuten fietsen. De bereikbaarheid is uitstekend met diverse tram-, bus- en treinverbindingen waaronder NS Station Noord. Ook de uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn zeer goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:  
voortuin.

entree woning, met vestibule, hal met toilet met fontein en vaste kasten.

Ruime en lichte woonkamer met erker aan de voorzijde en zijramen.

Afgesloten keuken met diverse inbouwapparatuur.

Slaapkamer thans in gebruik als werkkamer.

Bijkeuken/wasruimte met wasmachine- en droger aansluiting en veel extra opbergruimte.

Ruime berging/garage met opstelplaats c.v. ketel en veel extra opbergruimte. De glazen pui met deur biedt tevens toegang vanaf de buitenzijde. Ook ideaal voor de fietsen.

Halve 1e verdieping (achterzijde):  
overloop.

Hoofdslaapkamer met vaste kast.

2e slaapkamer via de 1e slaapkamer te bereiken.

Ruime badkamer met inloopdouche, wastafel met meubel, vloerverwarming en 2e toilet.

Tuin:

De royale voortuin op het zuiden biedt volop ruimte om te genieten van de ochtend- en middagzon.

Bijzonderheden;

- gelegen op eigen grond;

- gezien het bouwjaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen;

- funderingsrapport aanwezig uit 2017- handhavingstermijn toen 25 jaar;

- De VvE is actief en de maandelijkse bijdrage bedraagt ca. € 170,- per maand. De VvE bestaat uit 2 leden, hebben een KvK inschrijving, een opstalverzekering en een gezamenlijke bankrekening.

Energie label: D

Grotendeels voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen.

Oplevering: in overleg

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 385.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 424 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 119 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Benedenwoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1934
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Voortuin 29 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen 11 m <sup>2</sup> (460 bij 240 cm)
<b>Energielabel</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Grotendeels dubbelglas
<b>C.V.-ketel</b>	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

## Locatie

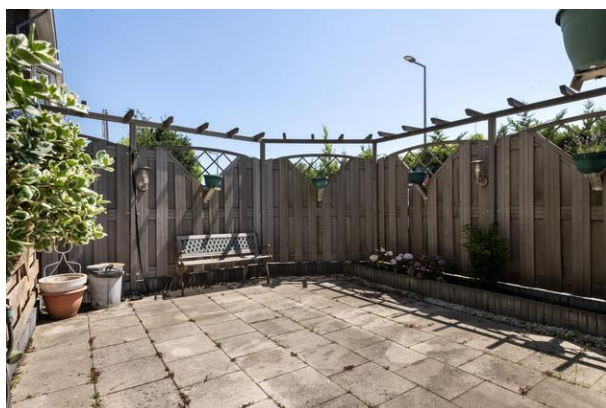
Ceintuurbaan 163  
3051 KC ROTTERDAM



## Foto's



**Foto's**



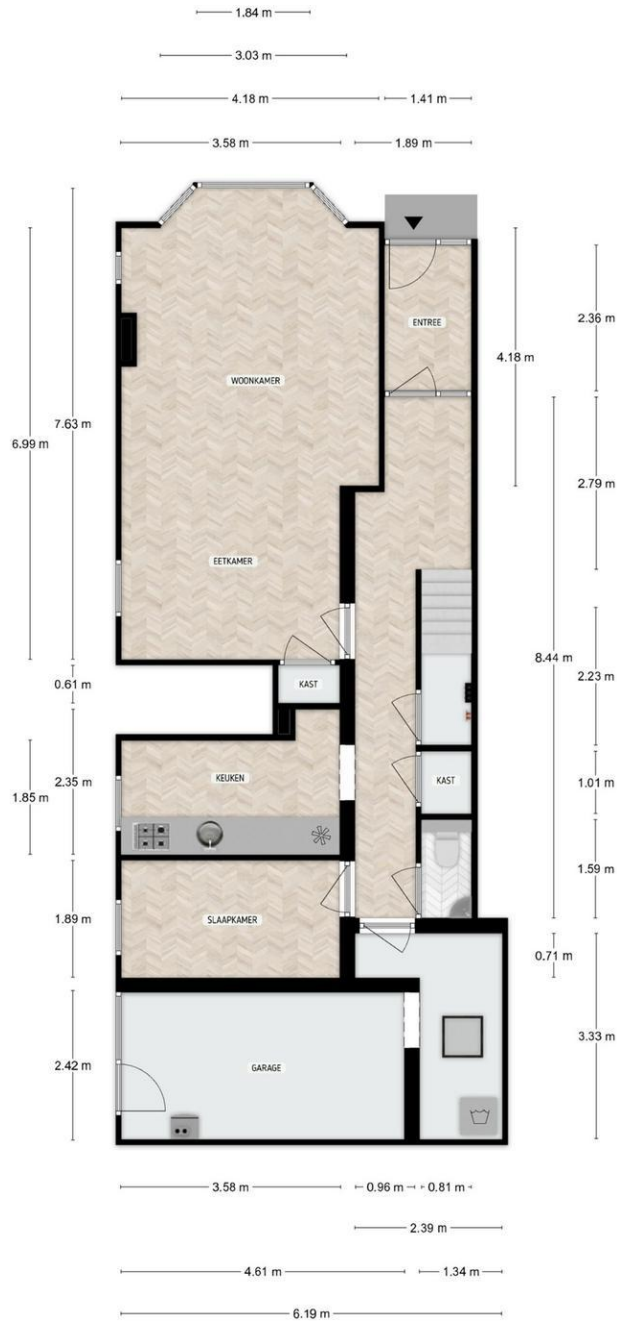
**Foto's**



**Plattegrond**

**CEINTURBAAN 163, ROTTERDAM**

DUBBELE BENEDENWONING 83.38 M2  
BEGANE GROND  
HOOGTE 274/292 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

### CEINTURBAAN 163, ROTTERDAM

DUBBELE BENEDENWONING 35.62 M2  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 270 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## Plattegrond

CEINTURBAAN 163, ROTTERDAM  
PERCEELOVERZICHT



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## **Ons kantoor**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

## **Het team**

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de ecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

## **De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)**

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

## **De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.