



Rozenlaan 111 A, 3051 LN Rotterdam

Vraagprijs € 445.000,00 kosten koper



Hoft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hoofmakelaardij.nl
www.hoofmakelaardij.nl

Omschrijving

Rozenlaan 111 A, 3051 LN Rotterdam

Ruime 4-kamer benedenwoning met grote tuin in het Kleiwegkwartier

Ruimte, een fijne ligging én een verrassend grote tuin: deze 4-kamer benedenwoning in het Kleiwegkwartier heeft het allemaal. Met circa 87 m² woonoppervlakte, meerdere slaapkamers en een diepe achtertuin is dit een woning met volop mogelijkheden voor wie net wat meer ruimte zoekt.

De woning ligt in Hillegersberg-Zuid, op korte afstand van zowel de gezellige voorzieningen van het Kleiwegkwartier als het groen rondom de Bergse Plassen. Een fijne combinatie van rustig wonen en toch alles wat je nodig hebt dichtbij. En met Rotterdam Centrum op circa 12 minuten fietsen, is ook de stad gemakkelijk bereikbaar.

Binnen valt direct de ruime opzet van de woning op. Vanuit de entree loopt de L-vormige gang langs de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevinden zich twee kamers, waaronder een ruime slaapkamer met karakteristieke erker. De andere kamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als slaap-, werk- of zitkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer met vaste kast en directe toegang tot de tuin. De woonkeuken vormt het centrale leefgedeelte van de woning. De keuken is opgesteld in een brede U-vorm en via de schuifpui loop je zo de diepe achtertuin in. Een fijne plek voor een lange zomerdag, een etentje met vrienden of simpelweg om buiten te zitten.

De badkamer beschikt over een inloofdouche en wastafel en er is een separaat modern toilet. Daarnaast zijn er verschillende praktische bergruimtes, waaronder een kelderkast en een bergkast met de cv-ketel.

Wonen met de stad én het groen dichtbij

De ligging in het Kleiwegkwartier maakt deze woning extra aantrekkelijk. Supermarkten, restaurants en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. De tramhalte ligt op ongeveer 3 minuten lopen en NS-station Rotterdam Noord bereik je in circa 11 minuten. Voor ontspanning in de buitenlucht liggen de Bergse Plassen op slechts 5 minuten lopen en zijn ook de Rotte, het Melanchtonpark en het Kralingse Bos gemakkelijk bereikbaar.

Ook met de auto is de woning goed bereikbaar dankzij de nabijheid van de A13, A16 en A20. Parkeren kan in de directe omgeving.

Indeling

Begane grond:

Voortuin. Entree met vestibule en L-vormige gang. Kelderkast met meterkast, modern toilet en doucheruimte met inloofdouche en wastafel. Slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en deur naar de diepe achtertuin. Bergkast met cv-ketel. Aan de voorzijde bevinden zich een ruime slaapkamer met erker en een slaap-/zitkamer met erker. De ruime woonkeuken beschikt over een brede U-vormige keukenopstelling en een schuifpui naar de achtertuin.



Hoft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hoofmakelaardij.nl
www.hoofmakelaardij.nl

Bijzonderheden

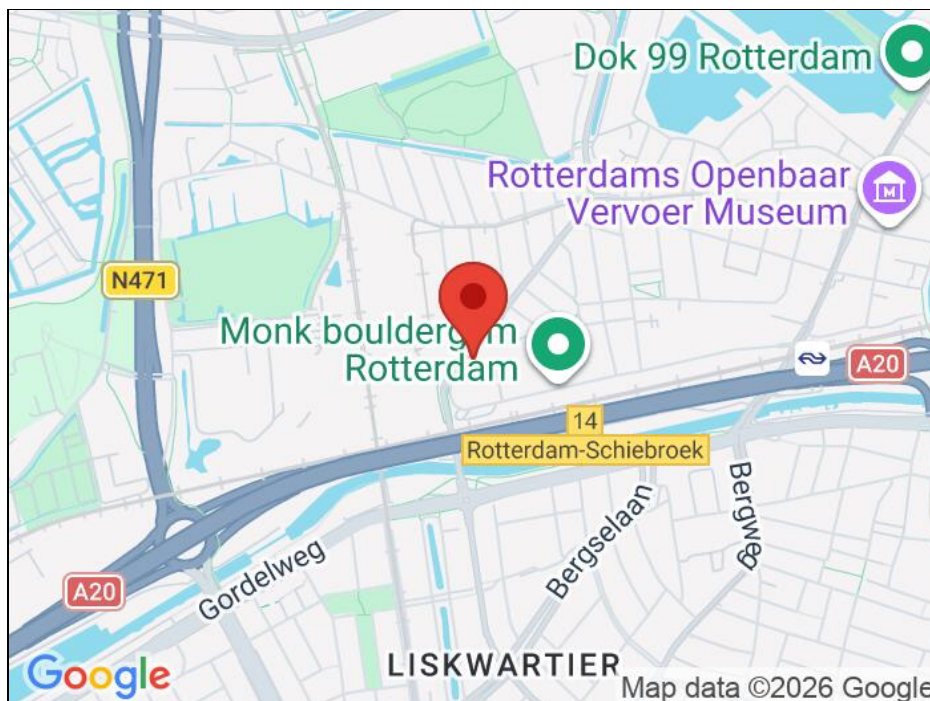
- * Bouwjaar 1932;
- * Woonoppervlakte circa 87 m²;
- * Inhoud circa 324 m³;
- * Zeer ruime, diepe achtertuin;
- * Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- * VvE-bijdrage wordt nog vastgesteld;
- * Eerste tramhalte op circa 3 minuten lopen;
- * NS-station Rotterdam Noord op circa 11 minuten lopen;
- * Verschillende supermarkten binnen circa 650 meter;
- * De Bergse Plassen op circa 5 minuten lopen;
- * Het Kralingse Bos op circa 12 minuten fietsen;
- * Rotterdam Centrum op circa 12 minuten fietsen;
- * Goede aansluiting op de A13, A16 en A20;
- * Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- * Nulmetingsrapport aanwezig;
- * Ouderdomsclausule van toepassing;
- * Oplevering in overleg.

Kenmerken

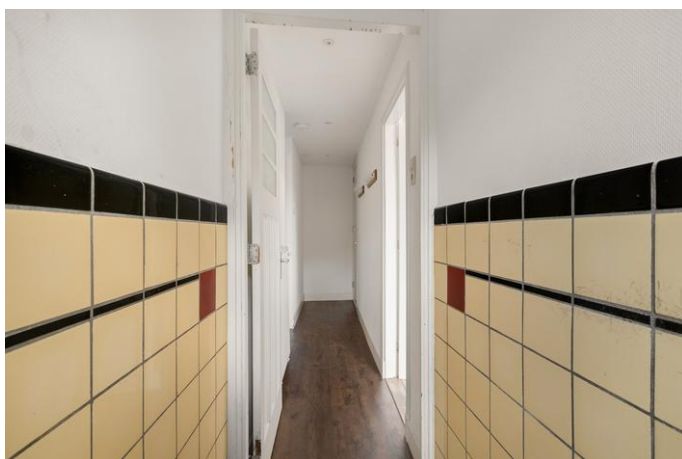
Vraagprijs	: € 445.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 323 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1932
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 86 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketeleigendom)

Locatie

Rozenlaan 111 A
 3051 LN ROTTERDAM



Foto's



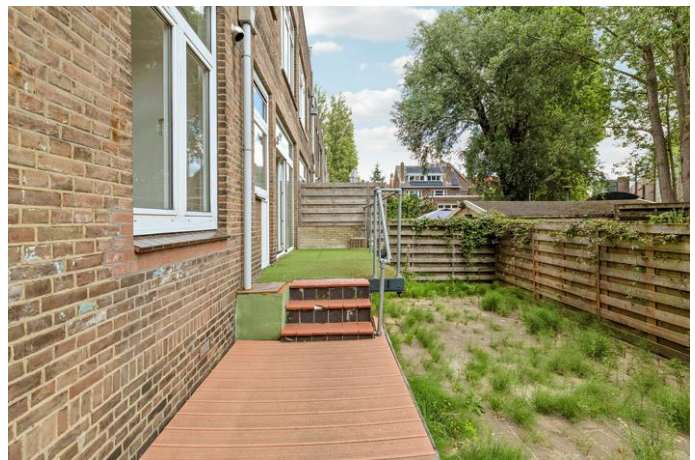
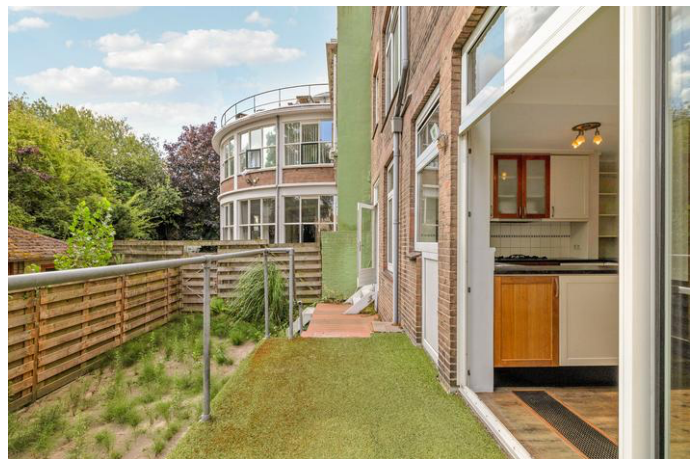
Foto's



Foto's



Foto's



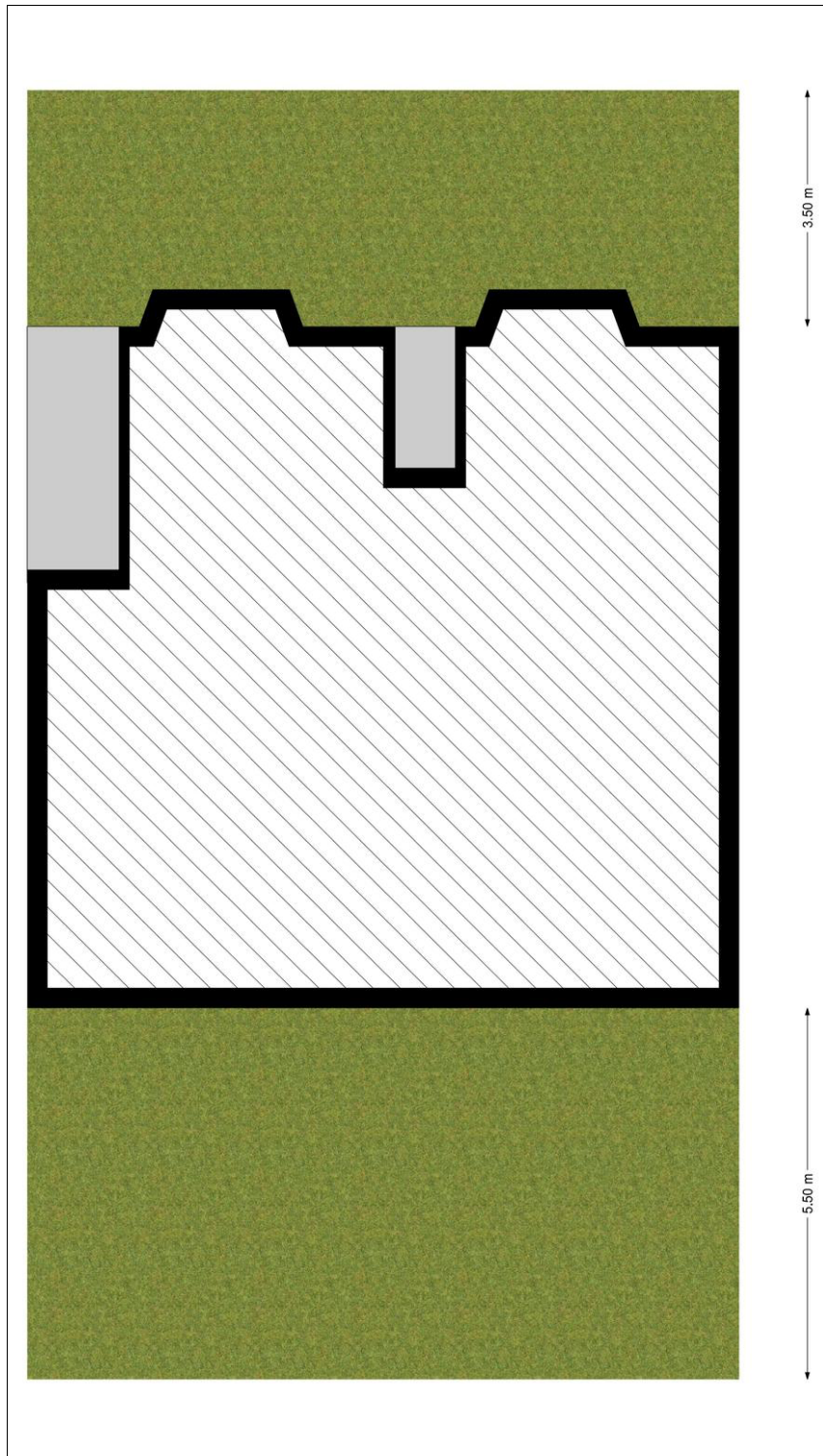
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	86,73 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	323,48 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	86,73 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	86,73 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie



Hoft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hoofmakelaardij.nl
www.hoofmakelaardij.nl

Wie wij zijn

Wij zijn Hoft Makelaardij. Een ervaren makelaarskantoor in Rotterdam waar je weet waar je aan toe bent. We houden van duidelijkheid, geven eerlijk advies en zeggen het zoals het is. Met heldere antwoorden op je vragen en begeleiding waar je echt wat aan hebt.

Of het nu gaat om kopen, verkopen, verhuren of taxeren: wij pakken het op onze manier aan. Praktisch, transparant en met de Rotterdamse mentaliteit die je van ons mag verwachten. We denken met je mee, schakelen snel en houden je altijd op de hoogte. En als we ergens niet direct het antwoord op hebben? Dan zoeken we het uit. Simpel.

Jij staat bij ons centraal, met al jouw plannen, zorgen, dromen en vragen. Die nemen we serieus. We luisteren, stellen de juiste vragen en zorgen dat alles helder is, van het eerste gesprek tot de laatste handtekening.



Hoft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833

E-mail: info@hoofmakelaardij.nl