



Rozenlaan 111 C, 3051 LN Rotterdam

Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Rozenlaan 111 C, 3051 LN Rotterdam

Dubbele bovenwoning met twee keukens en badkamers in het Kleiwegkwartier

Op zoek naar extra ruimte en een woning die je op verschillende manieren kunt gebruiken? Deze dubbele bovenwoning, verdeeld over de tweede en derde verdieping, biedt met circa 63 m² woonoppervlakte een verrassend veelzijdige indeling. De woning beschikt over twee moderne keukenblokken en twee badkamers en is daarmee interessant voor wie een ruime 3/4-kamerwoning zoekt, maar ook voor wie de verdiepingen afzonderlijk wil kunnen gebruiken.

De tweede verdieping vormt een volwaardige woonlaag met een woon-eetkamer aan de voorzijde en een moderne keuken met inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer, die direct toegang geeft tot de en-suite badkamer. Vanuit de slaapkamer is bovendien het achtergelegen balkon bereikbaar.

Op de derde verdieping bevindt zich een ruime woon-, slaap- en verblijfsruimte met opnieuw een moderne keuken met inbouwapparatuur en een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel. De grote dakkapel aan de achterzijde zorgt hier voor extra ruimte en licht. In de nok is bovendien een extra slaapruijnte gecreëerd.

De indeling maakt deze woning geschikt voor verschillende woonwensen. Je kunt de verdiepingen samen gebruiken als ruime dubbele bovenwoning, maar de aanwezige voorzieningen bieden ook mogelijkheden voor een meer zelfstandige invulling van beide woonlagen.

Een veelzijdige plek in Rotterdam

De woning ligt in het Kleiwegkwartier, in Hillegersberg-Zuid. Vanuit hier heb je een mooie mix van stedelijk gemak en recreatiemogelijkheden binnen handbereik. Winkels, supermarkten en restaurants bevinden zich op korte afstand en met de tram ben je snel onderweg. Ook NS-station Rotterdam Noord is goed bereikbaar.

Voor wie graag buiten is, liggen de Bergse Plassen op slechts enkele minuten lopen. De Rotte, het Melanchtonpark en het Kralingse Bos bieden daarnaast volop mogelijkheden om te wandelen, sporten of gewoon even de stad achter je te laten. En wil je juist het centrum in? Met de fiets ben je er in circa 12 minuten.

Indeling

Begane grond:

Centrale entree met trapopgang naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Overloop met opstelling van de cv-ketel en meterkast. Entree met trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Overloop met tussendeur die toegang geeft tot de verschillende woonruimtes. Woon-eetkamer aan de voorzijde met eetruimte en modern keukenblok voorzien van inbouwapparatuur. Aan de achterzijde ligt de slaapkamer met toegang tot de en-suite badkamer en het achtergelegen balkon. De badkamer beschikt over een toilet, wasmachineaansluiting, douche en wastafel.

Derde verdieping:

Ruime woon-, slaap- en verblijfsruimte met modern keukenblok voorzien van inbouwapparatuur. Badkamer met douche, toilet en wastafel. Aan de achterzijde bevindt zich een grote dakkapel. In de nok is een extra slaapruijnte gerealiseerd.



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

Bijzonderheden

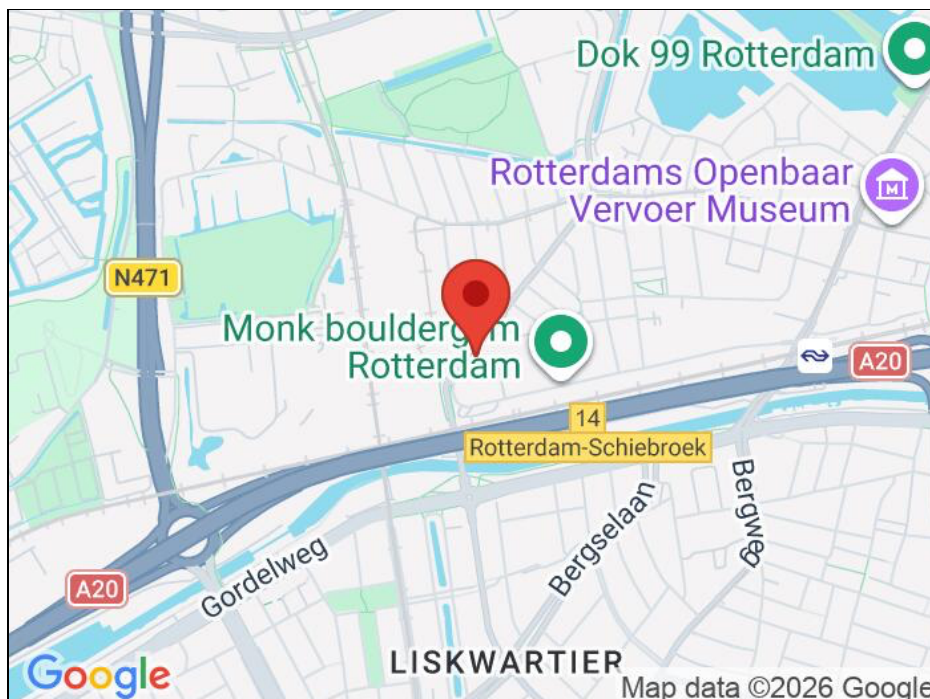
- * Bouwjaar 1932;
- * Woonoppervlakte circa 63 m²;
- * Inhoud circa 212 m³;
- * Dubbele bovenwoning verdeeld over de tweede en derde verdieping;
- * Twee moderne keukenblokken met inbouwapparatuur;
- * Twee badkamers;
- * Achtergelegen balkon;
- * Grote dakkapel op de derde verdieping;
- * Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- * VvE-bijdrage wordt nog vastgesteld;
- * Splitsing van de nutsvoorzieningen volgt nog;
- * 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	: € 345.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 212 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketeleigendom

Locatie

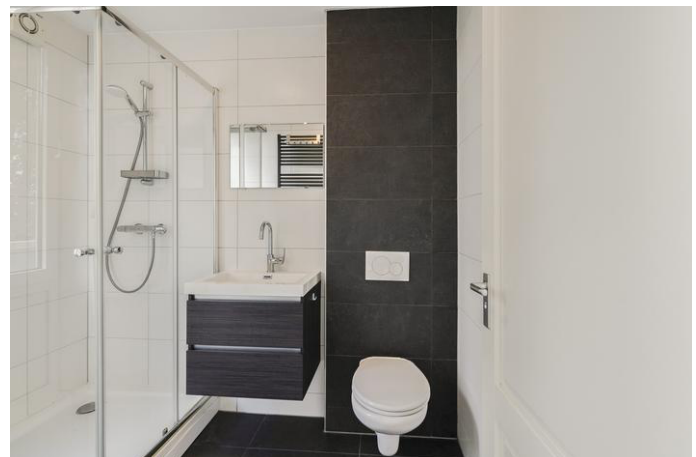
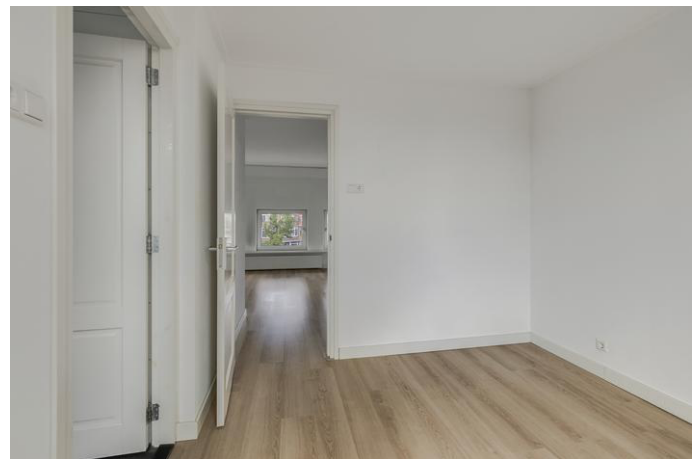
Rozenlaan 111 C
 3051 LN ROTTERDAM



Foto's



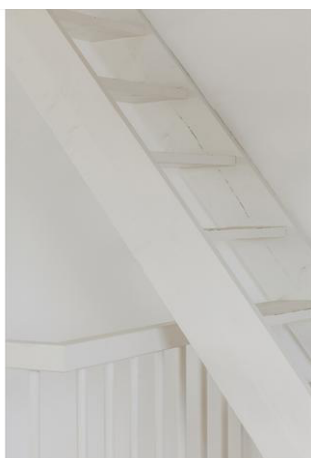
Foto's



Foto's



Foto's



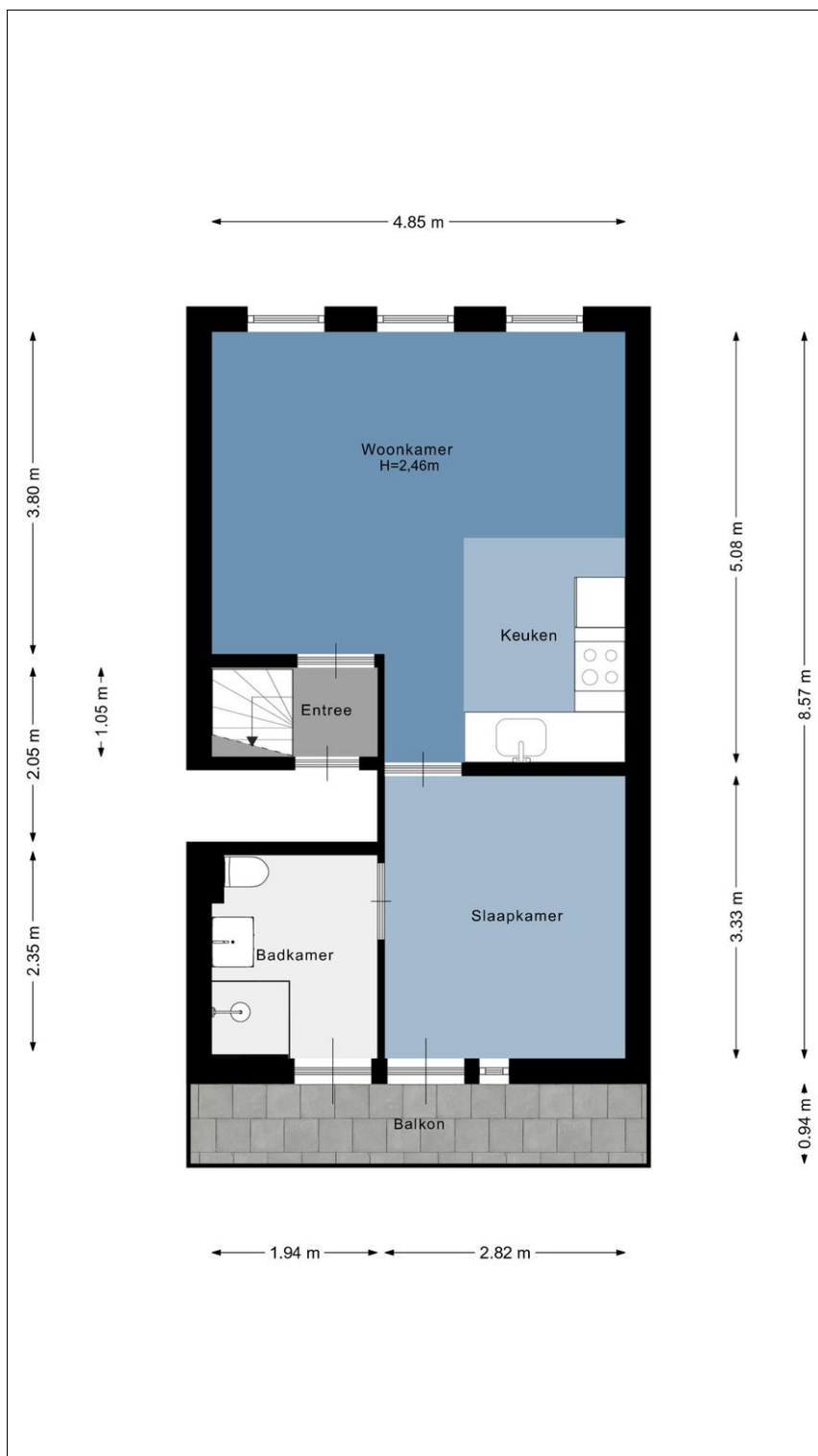
Foto's



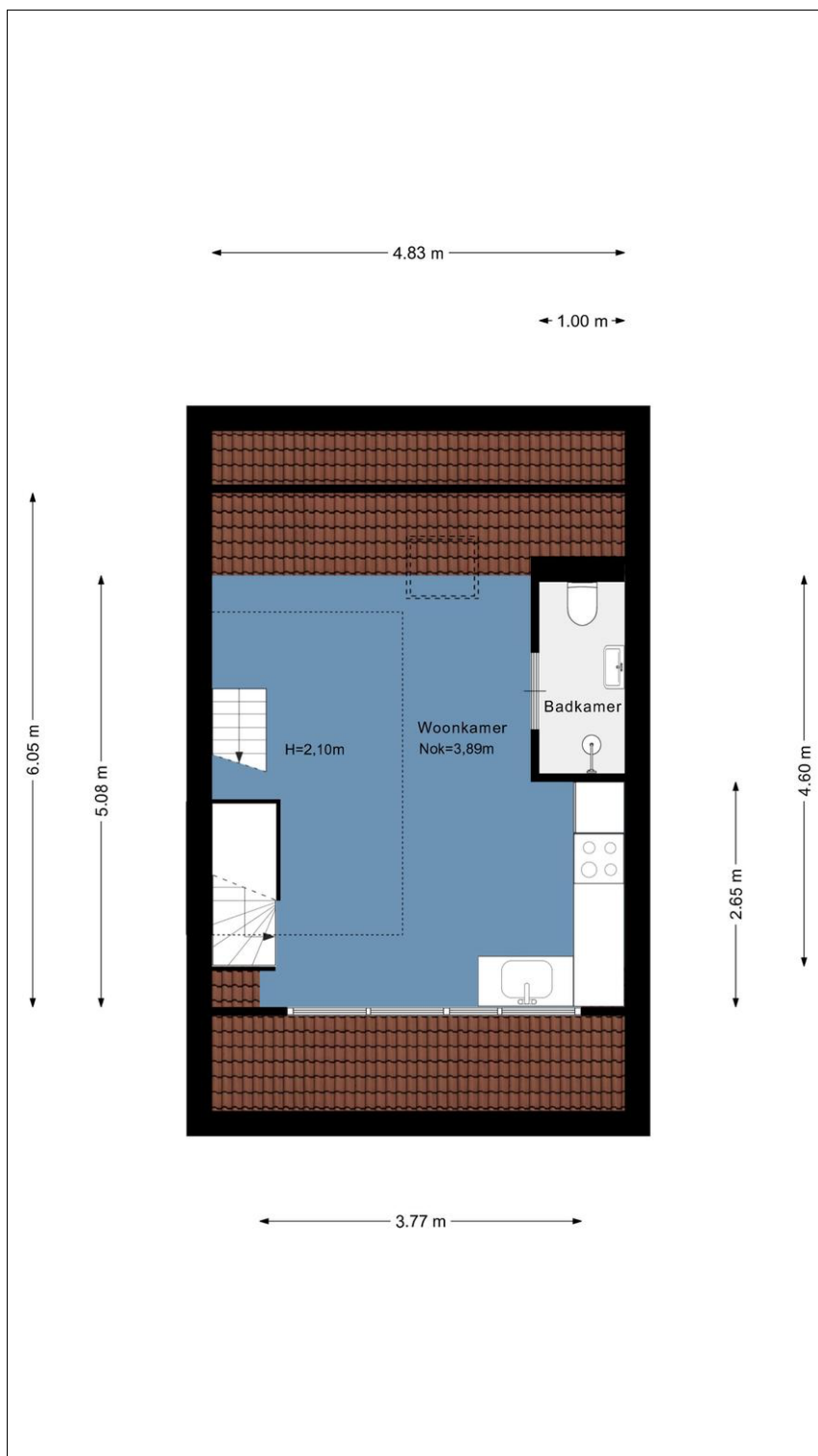
Foto's



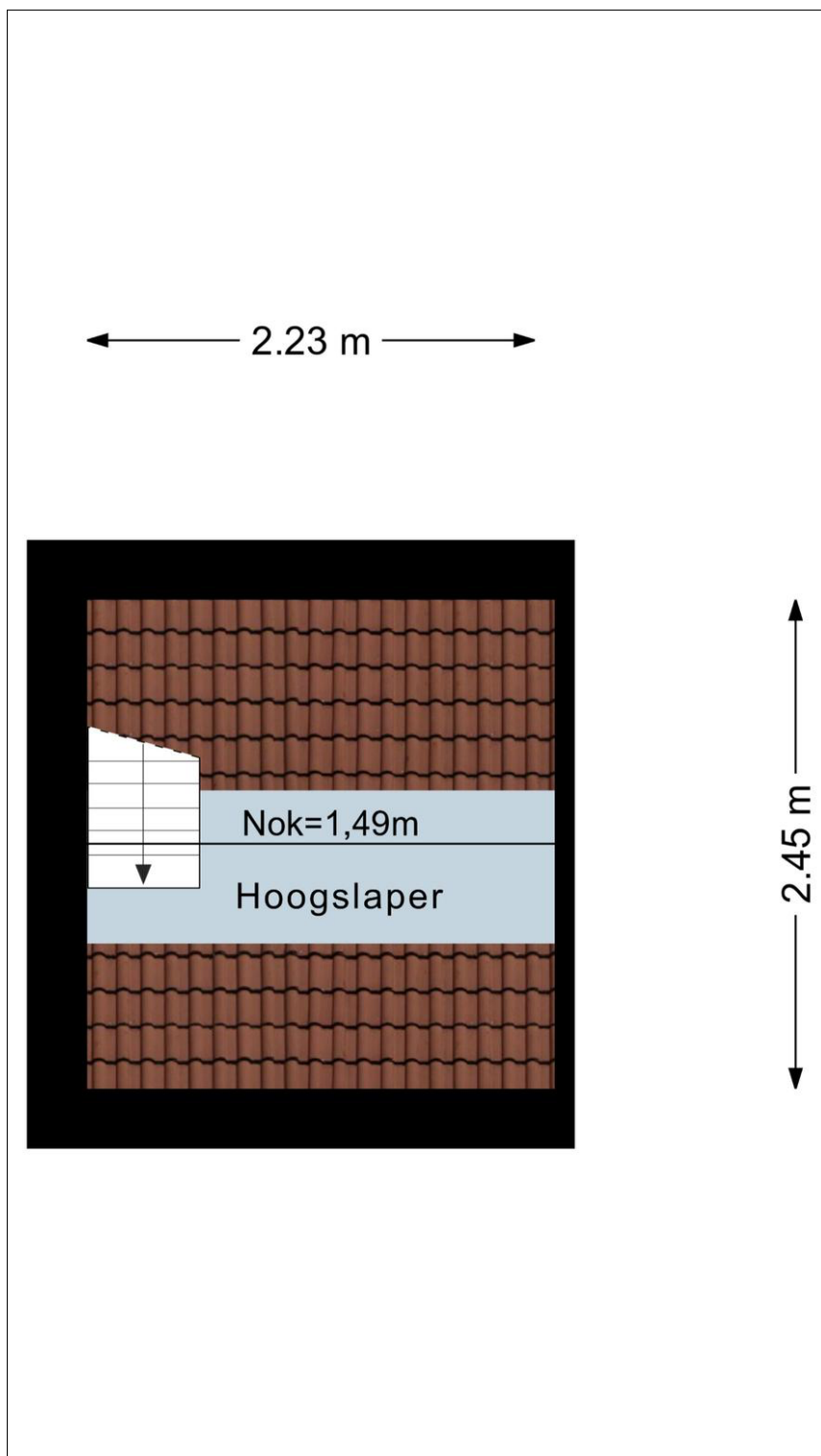
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	63,19 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	5,03 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	212,13 M ³

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	39,16 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	39,16 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	5,03 M ²

3E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	24,03 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	24,03 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