



Bergse Linker Rottekade 148, 3056 LD Rotterdam

Vraagprijs € 900.000,- k.k.

PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Omschrijving

Wonen aan de Rotte, met je eigen steiger én de stad om de hoek!

Altijd al aan het water willen wonen? Dit is je kans! Aan de Bergse Linker Rottekade woon je op één van die plekken waar je bijna vergeet dat je gewoon in Rotterdam bent: water voor de deur, groen aan de achterkant en toch binnen no-time midden in de stad.

Deze goed verbouwde jaren '30 woning heeft niet alleen een bijzondere ligging, maar ook lekker veel ruimte. Er zijn drie flinke slaapkamers, met mogelijkheden om nog twee extra kamers te realiseren. De woonkamer is in 2015 uitgebouwd, waardoor er maar liefst 66 m² leefruimte is ontstaan. De grote glazen achterpui kan vrijwel volledig worden geopend, zodat je op mooie dagen buiten echt naar binnen haalt.

En dan die tuin! De achtertuin is bijna 19 meter diep, grenst aan een groot landelijk perceel en biedt een heerlijk vrij uitzicht over het achtergelegen boezemwater en de weilanden. Door de uitzonderlijke diepte is er gedurende de dag altijd wel ergens een fijne plek in de zon – of juist in de schaduw – te vinden. Hier waan je je eerder buiten de stad dan in Rotterdam.

Aan de voorkant is het uitzicht minstens zo bijzonder. Hier kijk je vrij uit over de Rotte en beschik je over een eigen aanlegsteiger. Bootje voor de deur, na het werk nog even het water op of gewoon met een drankje van de avondzon genieten? Hier kan het allemaal.

Juist die combinatie maakt deze plek zo leuk. Je woont groen en rustig, maar zeker niet afgelegen. Voor de dagelijkse boodschappen fiets je zo naar de Kleiweg, terwijl ook de gezellige dorpskern van Hillegersberg, met een ruim aanbod aan winkels, speciaalzaken en gezellige terrassen, op korte fietsafstand ligt. Aan goede restaurants is bovendien geen gebrek: aan de Straatweg vind je onder andere YANO en Drank- & Spijslokaal Lust en in de dorpskern kun je terecht bij Hillie Rotterdam en Restaurant Three. Liever dichterbij huis? Rijntje ligt op loopafstand.

Ook voor gezinnen is de ligging onverwacht praktisch. In het Kleiwegkwartier en Hillegersberg is een ruime keuze aan kinderopvang, BSO en basisscholen. In dezelfde straat is kinderdagverblijf Kindergarden. Vanaf 2 jaar kunnen kinderen terecht bij de Tarcisciusschool waar peuteropvang, basisschool en BSO worden gecombineerd. Ook vind je in de buurt de openbare Daltonschool De Bergse Zonnebloem. Voor kinderen die naar het voortgezet onderwijs gaan zijn er verschillende mogelijkheden op fietsafstand, waaronder Wolfert Dalton voor mavo, havo en vwo en verschillende scholen van Melanchthon in Hillegersberg-Schiebroek. Voor de kleintjes ligt de Natuurspeeltuin Terbregge op loopafstand, voor de wat grote kinderen zit de scouting tegenover.

Sporters en buitenmensen zullen zich hier ook niet snel vervelen: hardlopen, wandelen of fietsen kan direct langs de Rotte en wie graag het water op gaat, heeft met een eigen steiger natuurlijk een luxe uitgangspositie. Via de Rotte vaar je richting de Rottemeren en via het nabijgelegen Berg- en Broekse Verlaat zijn ook de Bergse Voor- en Achterplas bereikbaar. In de omgeving zijn volop mogelijkheden om te roeien, zeilen, tennissen en sporten en ook het Lage Bergse Bos ligt op korte afstand.

En de stad? Die ligt gewoon aan je voeten. Via de Rotte fiets je in minder dan 15 minuten richting het centrum van Rotterdam. Station Rotterdam Noord ligt op korte afstand en ook met de auto zit je hier gunstig: de A20, A16 en A13 zijn hiervandaan goed en snel bereikbaar.

Kortom: een royaal gezinshuis op 169 m² eigen grond, met ruimte, water en groen om je heen én alle voorzieningen binnen handbereik. Landelijk wonen zonder de stad achter je te laten – veel beter wordt de combinatie eigenlijk niet.



INDELING:

Begane grond: entree via de voortuin, lichte hal en toegang tot de riante, uitgebouwde woonkamer met halfopen keuken (totaal ca. 66 m²). In het zitgedeelte aan de voorzijde is het heerlijk cocoonen rond de open haard. De keuken vormt het hart van het huis, maar is tegelijkertijd grotendeels aan het zicht onttrokken. Deze heeft een strak en functioneel design met witte kastfronten, moderne apparatuur en speelse accenten. Er is bovendien ruimte genoeg voor een flinke eettafel.

Aan de achterzijde is de woning in 2015 uitgebouwd, waardoor niet alleen veel extra leefruimte is ontstaan, maar ook heerlijk veel daglicht binnenkomt. De grote glazen achterpui kan vrijwel volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten op mooie dagen naadloos in elkaar overlopen.

Het gastentoilet is voorzien van een hangend closet en fonteintje.

Eerste verdieping: overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4,57 x 3,21 m) met inloopkast en prachtig vrij uitzicht over de Rotte. De tweede slaapkamer (ca. 4,93/3,97 m) ligt aan de achterzijde en kijkt juist heerlijk vrij uit over het groen en het achtergelegen boezemwater. Deze kamer heeft bovendien openslaande deuren naar het dak van de uitbouw, waar mogelijk een dakterras gerealiseerd kan worden.

Tussen de slaapkamers ligt de ruime badkamer, voorzien van ligbad, separate inloopdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel. Het tweede toilet bevindt zich apart – wel zo comfortabel.

Tweede verdieping: de ruime zolderverdieping is voorzien van een grote dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenkomt en je ook hier van het vrije uitzicht aan beide zijden profiteert. De ruimte (ca. 6,31/4,25 x 4,59 m) is momenteel ingericht als royale hoofdslaapkamer, maar biedt voldoende mogelijkheden om meerdere kamers te realiseren. De zichtbare houten balken geven de verdieping sfeer en dankzij de kasten onder de schuine wanden is er bovendien verrassend veel bergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 142m²;
- externe bergruimte: ca. 8m²;
- inhoud: ca. 535m²;
- bouwjaar: ca. 1931;
- gelegen op 169m² eigen grond;
- verwarming en warmwater middels CV-HR-Combiketel (Intergas, 2016)
- geheel voorzien van isolerende beglazing in houten kozijnwerk;
- voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie (gedeeltelijk);
- privé aanlegsteiger (huur) aan de Rotte, voorzien van elektra en wateraansluiting;
- gelegen aan een rustige weg direct aan de Rotte;
- vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde;
- volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, hardlopen en watersport, met onder andere het Lage Bergse Bos en de Rottemeren op korte afstand;
- winkels, speciaalzaken, horeca en dagelijkse voorzieningen aan de Kleiweg en in de gezellige dorpskern van Hillegersberg op korte fietsafstand;
- diverse kinderopvanglocaties, BSO's en basis- en middelbare scholen in de omgeving;
- het centrum van Rotterdam is binnen ca. 15 minuten per fiets bereikbaar;
- Station Rotterdam Noord ligt op korte afstand;
- gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Den Haag en Amsterdam; binnen ca. 6 à 7 minuten bereik je de A13 of A20.



Overweeg je deze woning aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 900.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 535 m ³
Perceel oppervlakte	: 169 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 142 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1931
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 93 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Bergse Linker Rottekade 148
3056 LD ROTTERDAM



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



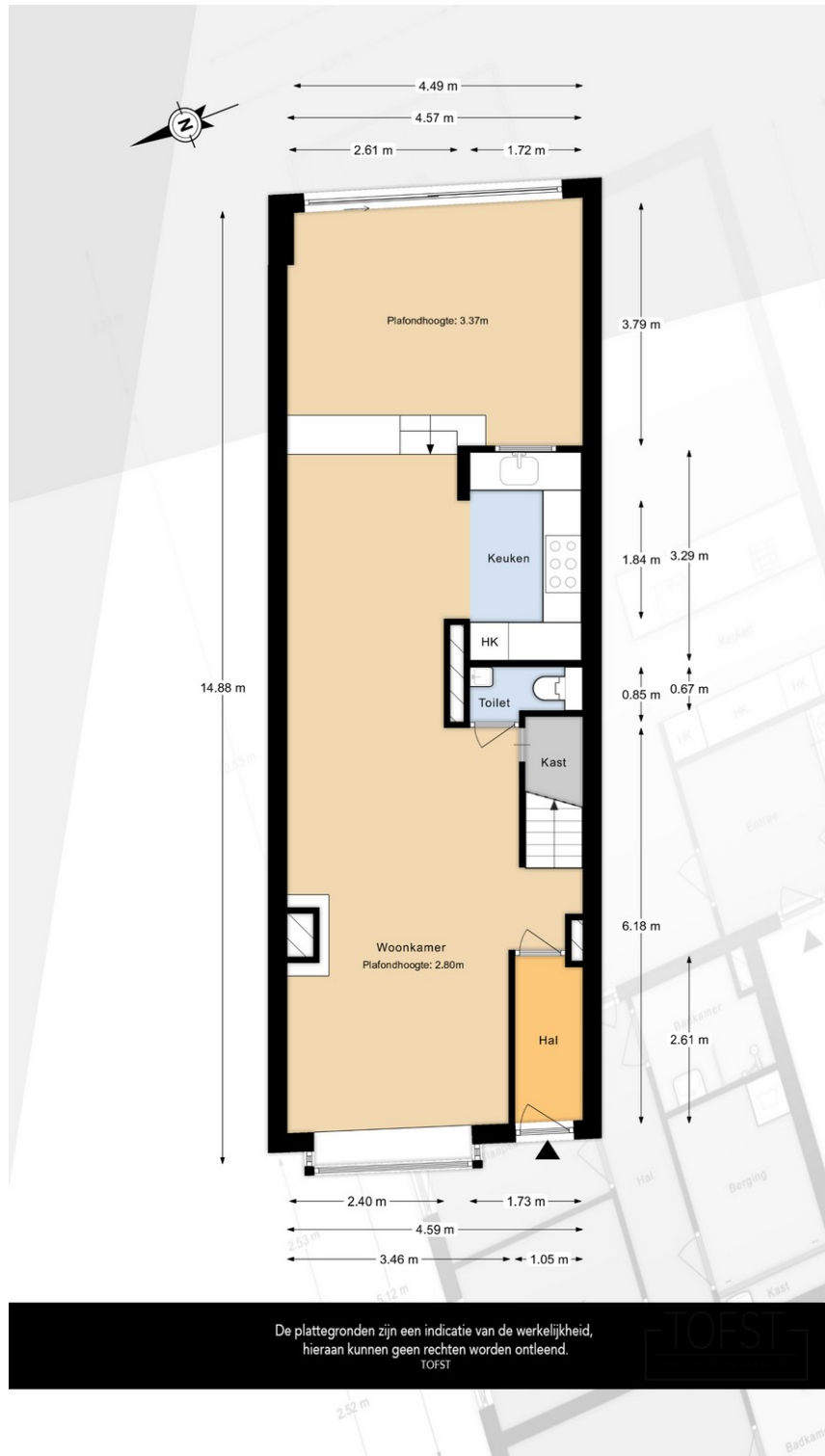


Foto's



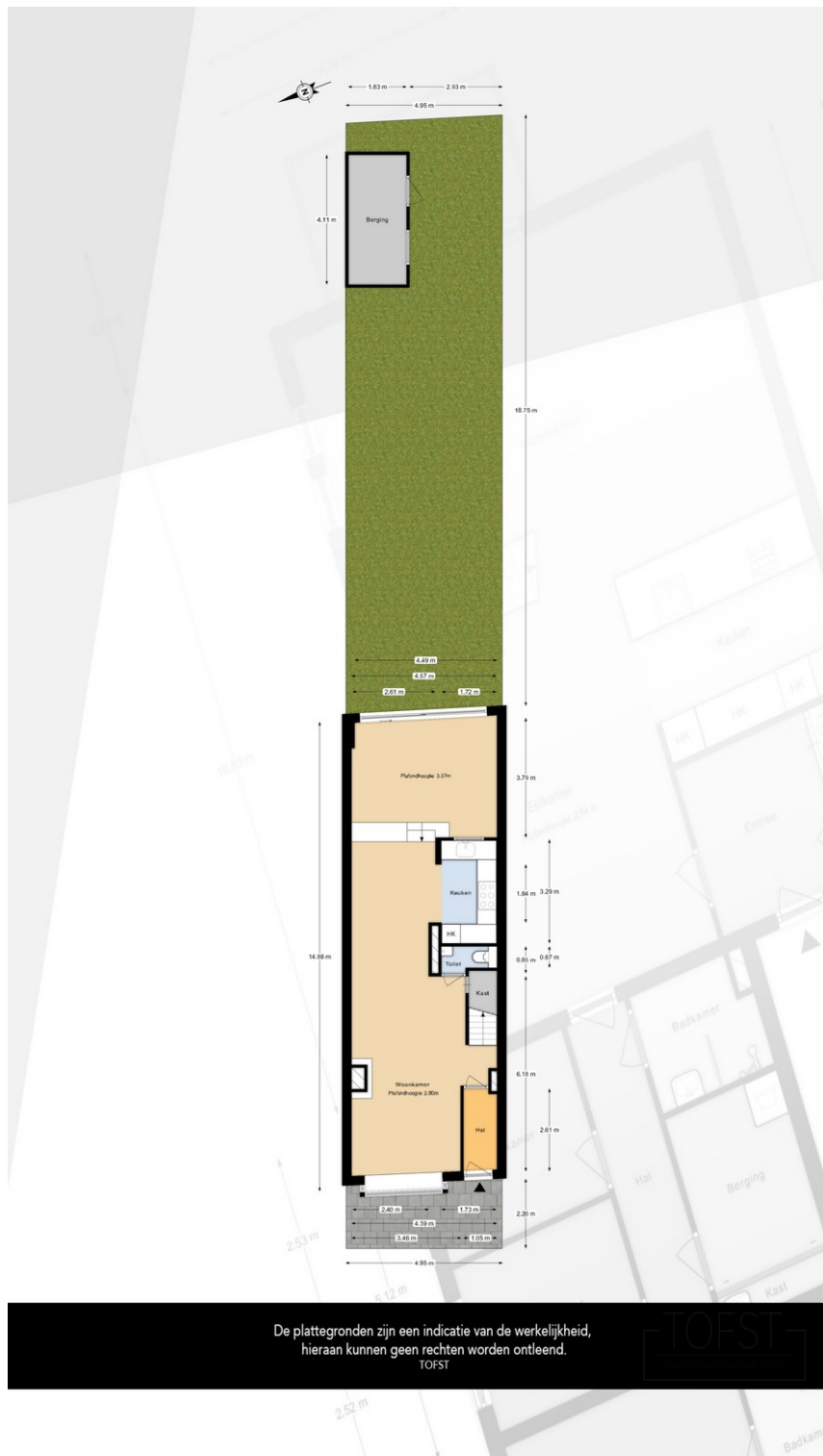


Plattegrond



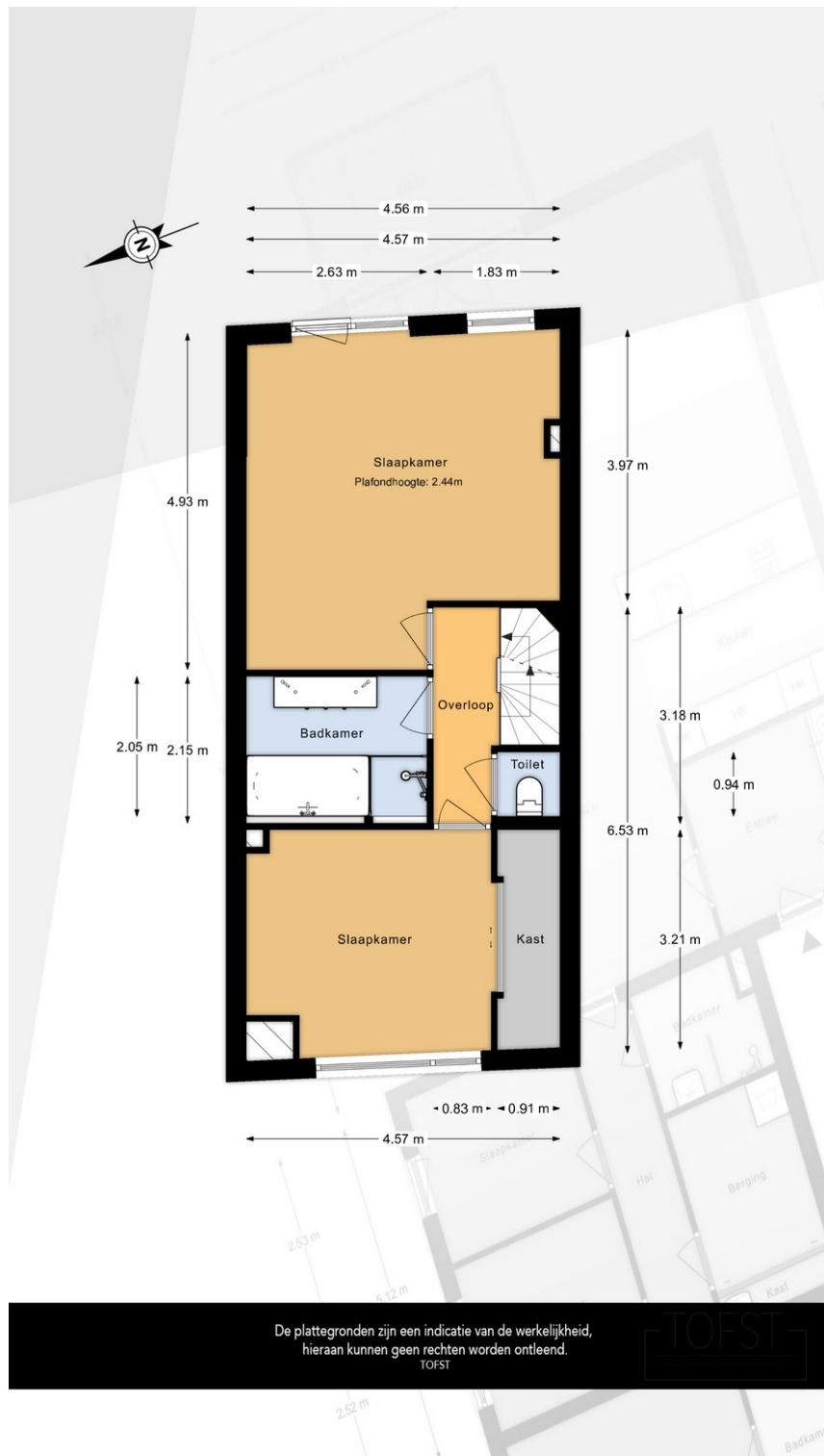


Plattegrond



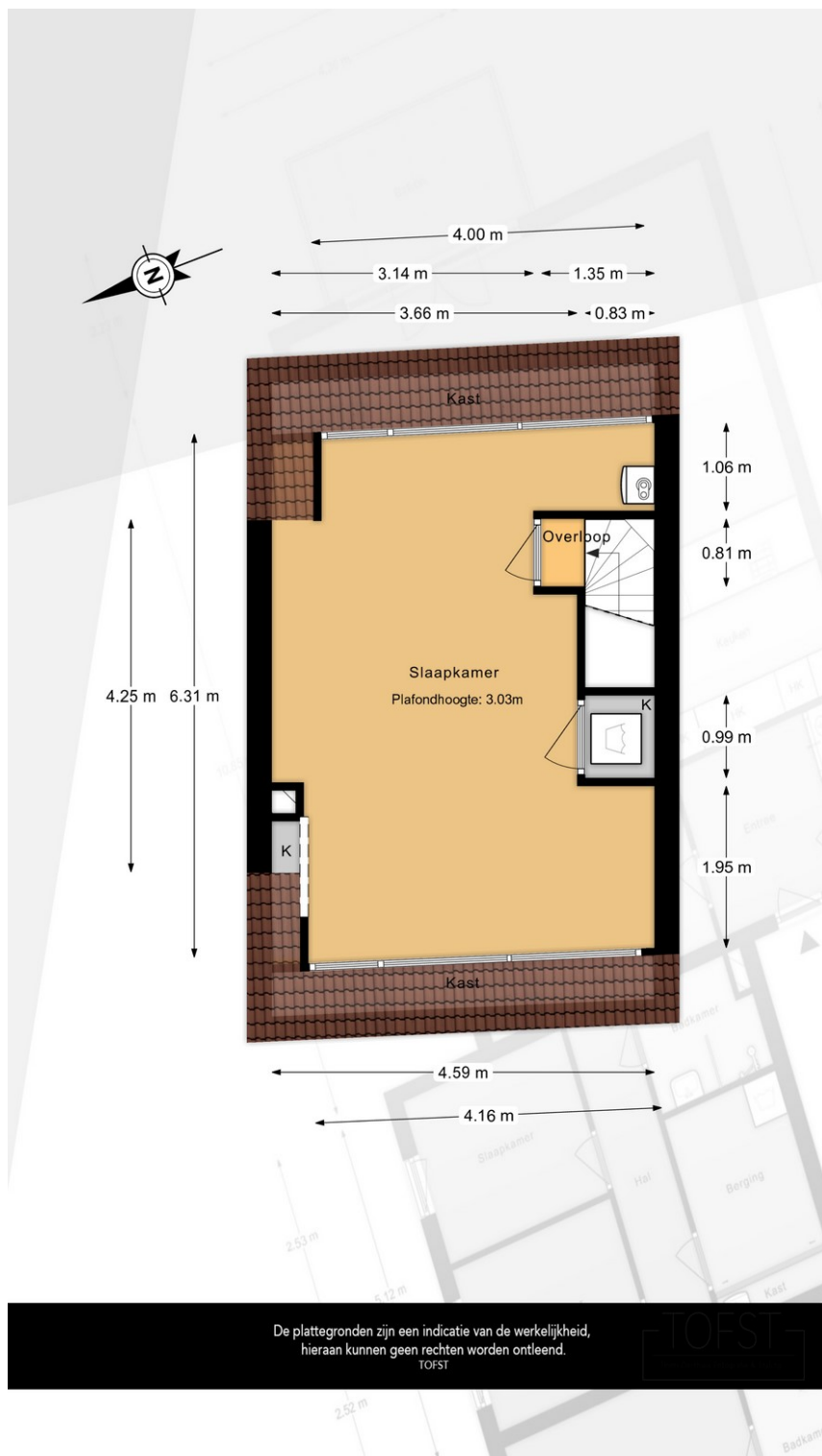


Plattegrond





Plattegrond





PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

