



Willy den Oudenstraat 35 3056 AD Rotterdam

Vraagprijs € 800.000,- k.k.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

Willy den Oudenstraat 35 te Rotterdam - Nieuw Terbregge

Moderne eengezinswoning met onder andere een zeer royale woonkamer, een compleet ingerichte leefkeuken, drie grote slaapkamers, twee moderne badkamers, garage en een zonnige achtertuin grenzend aan het water.

De woning is gebouwd volgens het principe van "duurzaam bouwen" door het bekende architectenbureau Mecanoo, in een groene en waterrijke buurt in het stadsdeel Hillegersberg. De belasting van het milieu is zo klein mogelijk gehouden, wat onder andere is terug te zien in de gekozen bouwmaterialen.

De dagelijkse boodschappen zijn te halen bij de nabijgelegen supermarkten in het Molenlaankwartier, Binnenhof of bij de lokale winkeliers in de Bergse Dorpsstraat in Hillegersberg. De woning ligt nabij de rivier De Rotte, die vervolgens overgaat in het recreatiegebied van het Lage Bergse Bos. Daarnaast is het centrum van Rotterdam ook snel en eenvoudig te bereiken. Buslijn 35 heeft middenin de wijk een halte. Deze buslijn rijdt vervolgens door naar het NS-station Alexander. Per auto is de randweg rondom Rotterdam direct toegankelijk.

Voor het centrale vlonderterras en de onderliggende parkeerplaatsen is een VVE opgericht. De bijdrage hieraan is circa € 80,- per maand. Deze VVE draagt er zorg voor dat de algemene delen goed worden onderhouden.

De woning is gelegen op erfpachtgrond. Deze erfpacht eindigt op 30-11-2097 en de huur (= canon) hiervoor is reeds afgekocht tot 30-11-2048. De mogelijkheid bestaat om de huur voor de tweede termijn af te kopen.

Souterrain:

entree, hal met toilet, trap naar de woonkamer en toegang tot de garage.

De garage met elektrisch bedienbare deur en de aansluiting voor wasmachine en droger biedt een praktische, droge en veilige bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen. In de garage is tevens de kast met de technische installaties van de stadsverwarming, mechanische ventilatie, elektrische boiler en de meterkast.

Aan de achterzijde is een multifunctionele ruimte. Deze ruimte is in 2012 uitgegraven en hiermee is een perfecte speelplek voor kinderen gerealiseerd maar is ook ideaal te gebruiken als sportruimte of een rustige werkplek. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming met een gietvloer. Grenzend aan deze ruimte is een royale berging. Ideaal voor bijvoorbeeld de kerstpullen, koffers en gereedschappen.

Begane grond:

de begane grond is zeer fraai verdeeld in twee niveaus. De woonkamer met een fantastische plafondhoogte grenst aan de achterzijde met een grote schuifpui naar de achtertuin.

De leefkeuken ligt aan de voorzijde met directe toegang tot het centrale vlonderterras. De prachtige keuken in L-opstelling en vrijstaande kastenwand is van alle gemakken en hedendaagse apparatuur voorzien. Deze luxe keuken is onder andere voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer, kokend waterkraan, wijnklimaatkast en een mooi hardstenen aanrechtblad.

Zowel de woonkamer als de leefkeuken zijn voorzien van een fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming.

1e verdieping

centrale overloop

De eerste slaapkamer is aan de achterzijde gelegen met een riant terras en airco.

De moderne badkamer is voorzien van (inloop)douche, tweede toilet en wastafel.

De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen.

2e verdieping

centrale overloop

De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen met een opvallende hoogte, airco en screens voor de ramen.

De moderne badkamer is voorzien van (inloop)douche, derde toilet en wastafel.

De kamer aan de voorzijde is thans in gebruik als inloopkledingkast. Diverse naburige gelijke woningen hebben van deze kamer een vierde slaapkamer gemaakt met extra ramen in de gevel/dak.

Tuin:

de voorzijde is ingedeeld over twee niveaus. Op het onderste niveau zijn de parkeerplaatsen voor alle bewoners met toegang tot de garage en woning. De mogelijkheid bestaat om hier een aansluiting voor elektrisch laden voor de auto te plaatsen.

Het bovenste niveau is geheel ingericht als centraal plein/vlonderterras. Ook op dit niveau is de woning aan de keukenzijde direct toegankelijk. Niet alleen biedt dit plein een fijne plek in de ochtendzon maar het is ook een fantastische plek voor kleine kinderen om veilig met alle buurtkindjes te spelen.

De achtertuin is zeer fraai ingedeeld over diverse niveaus. De achtertuin grenst aan het water. Door de gunstige ligging biedt de achtertuin tot zonsondergang een heerlijke plek in de zon. Daarnaast is de achtertuin zeer beschermt gelegen en daardoor heel rustig met veel privacy.

Energie label: A

De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing. De woning is aangesloten op stadsverwarming. Het dak is vernieuwd in 2018 en hierop liggen 16 zonnepanelen.

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

Vraagprijs	: € 800.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 697 m ³
Perceel oppervlakte	: 128 m ²
Gebruiksoppervlakte woon- functie	: 188 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin 57m2
Garage	: Inpandig, garagebox, parkeerplaats 18 m ² (590 bij 300 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie
Warmwater	: Stadsverwarming

Locatie

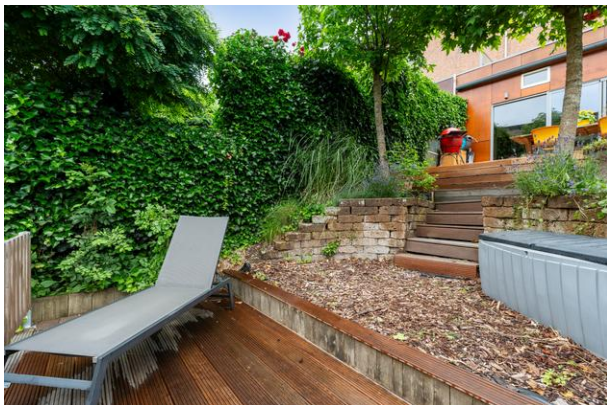
Willy den Oudenstraat 35
3056 AD ROTTERDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



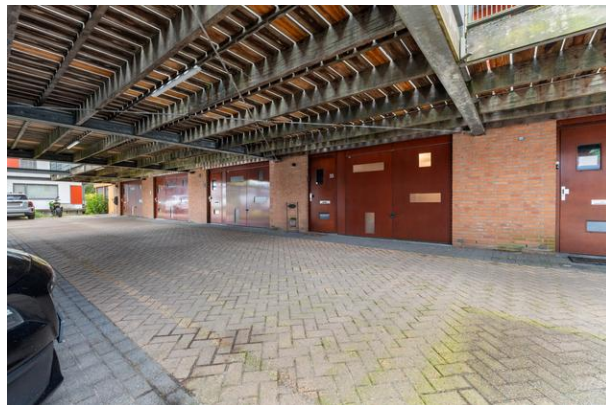
Foto's



Foto's



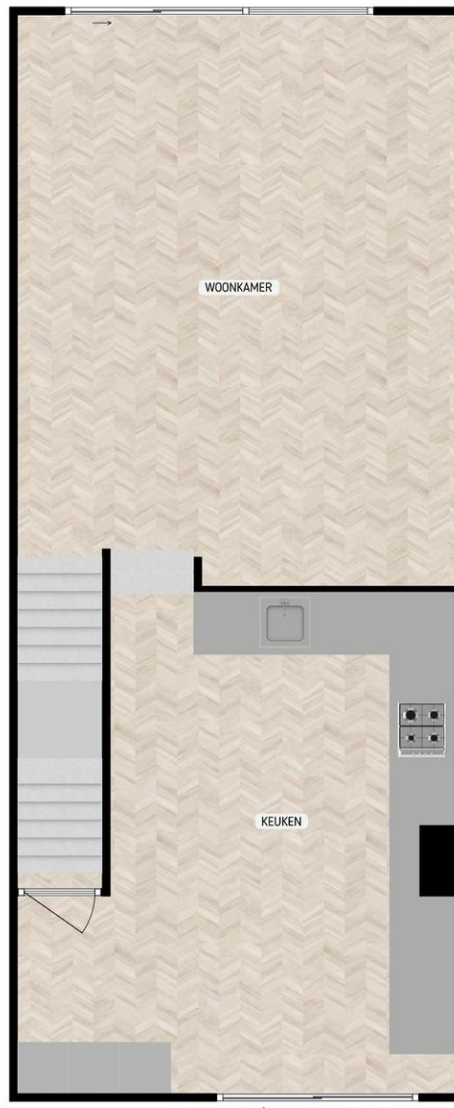
Foto's



Plattegrond

WILLY DEN OUDENSTRAAT 35, ROTTERDAM

TUSSENWONING 64.90 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 245/307 CM

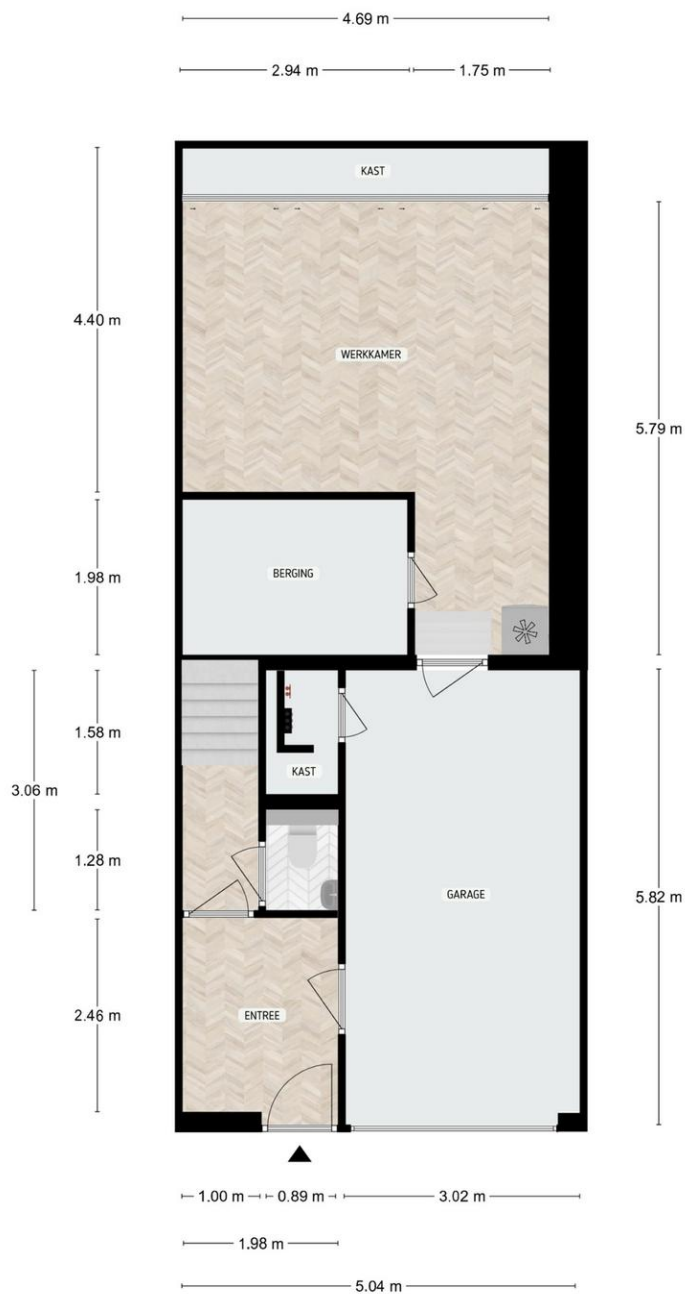


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

WILLY DEN OUDENSTRAAT 35, ROTTERDAM

TUSSENWONING 43.40 M2
SOUTERRAIN
HOOGTE 228/239 CM

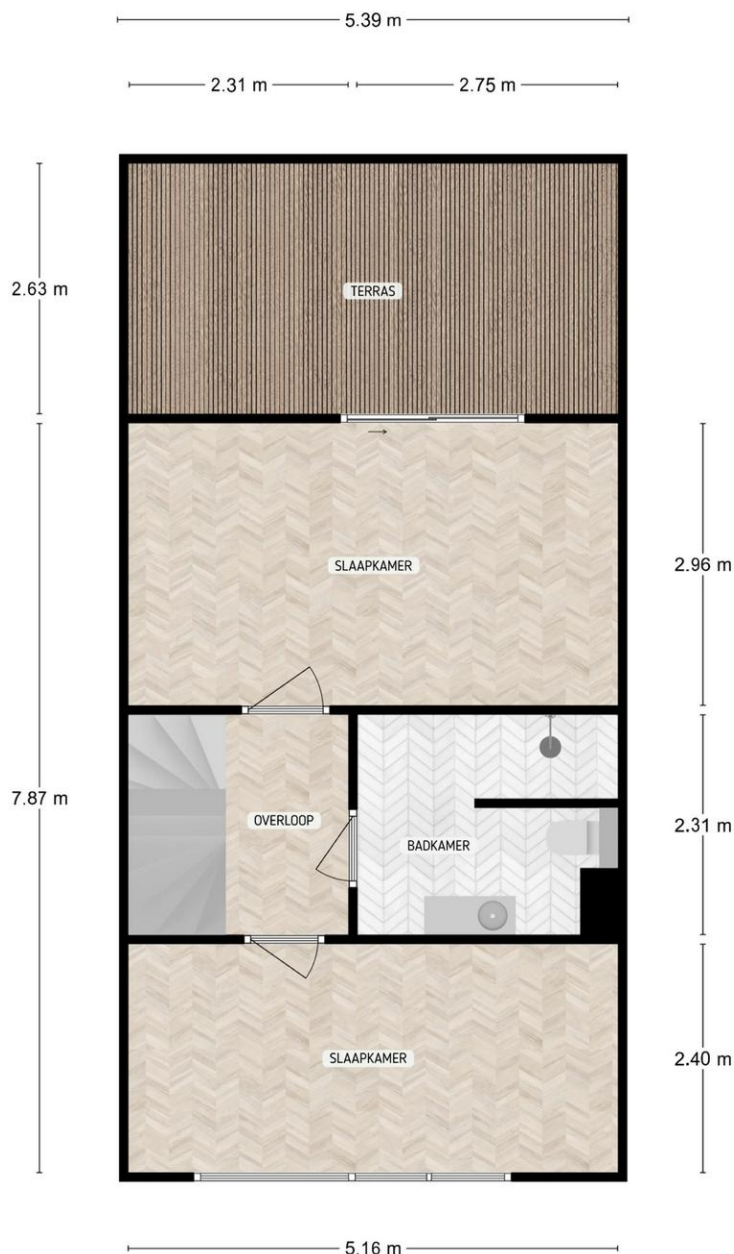


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

WILLY DEN OUDENSTRAAT 35, ROTTERDAM

TUSSENWONING 40.60 M²
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 247 CM

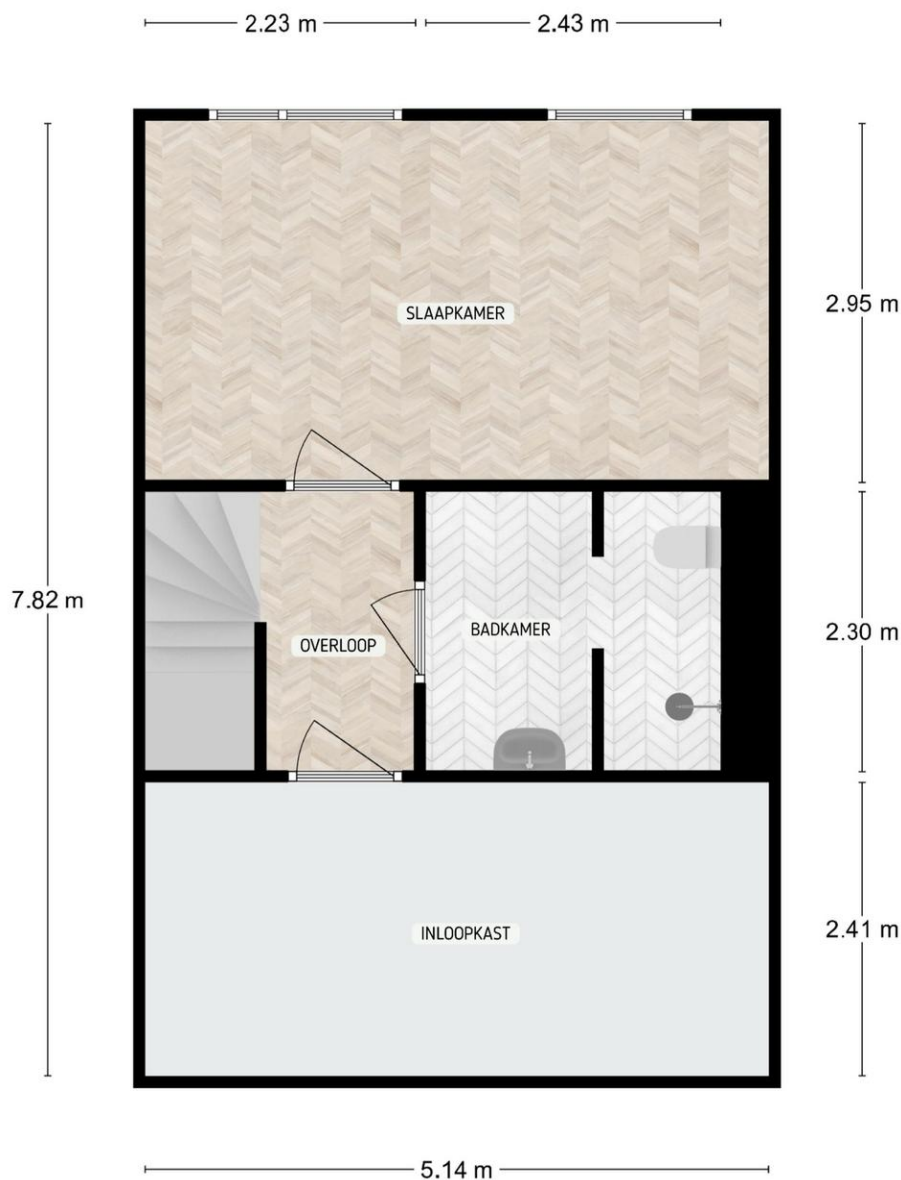


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

WILLY DEN OUDENSTRAAT 35, ROTTERDAM

TUSSENWONING 39.20 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 150/327 CM



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

Plattegrond

WILLY DEN OUDENSTRAAT 35, ROTTERDAM
PERCEELOVERZICHT



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

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl



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 erecode 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 vakkenis 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.