95 m² woonoppervlakte | 4 slaapkamers | 2 balkons | eigen grond



# Rozenlaan 19-B te Rotterdam

## Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.




## Omschrijving

95 m² woonoppervlakte | 4 slaapkamers | 2 balkons | eigen grond

Op zoek naar een woning met verrassend veel ruimte op een fijne locatie in Rotterdam? Deze sfeervolle 5-kamerbovenwoning in Hillegersberg-Zuid beschikt over ca. 95 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee balkons en een lichte woonkamer. Verdeeld over drie woonlagen heb je hier alle ruimte om te wonen, werken en samen te genieten.

De woning uit 1931 ligt in het geliefde Kleiwegkwartier. Hier combineer je het gezellige karakter van Hillegersberg met de levendigheid van de stad. Winkels, scholen, horecagelegenheden en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

Begane grond – je eigen entree
Via de eigen voordeur kom je in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping – licht en gezellig samenkomen
Vanuit de overloop met separate WC bereik je de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden en de plafondhoogte van ca. 2.72 meter voelt deze verdieping licht en ruimtelijk aan.

De openslaande deuren geven toegang tot het balkon. De halfopen keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een gaskookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser.

Tweede verdieping – ruimte voor iedereen
Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee van een ruim formaat. De kleinere slaapkamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel met verlichte spiegel en een tweede WC. Vanuit de badkamer heb je toegang tot het tweede balkon.

**Derde verdieping – een verrassende extra ruimte**
Via de vaste houten trap bereik je de vierde slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel komt hier veel daglicht binnen. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een ruime hoofdslaapkamer, een fijne werkplek of een eigen plek voor de kinderen.

Buitenruimte – twee balkons
De woning beschikt over twee balkons aan de achterzijde met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 4 m². Het grootste balkon is direct vanuit de woonkamer bereikbaar. Hier kun je lekker buiten zitten met een kop koffie of een drankje.

Ligging – Hillegersberg-Zuid
De Rozenlaan ligt in het Kleiwegkwartier, een gezellige woonomgeving tussen Hillegersberg en de binnenstad van Rotterdam. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de verschillende winkels aan de Kleiweg. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen liggen in de omgeving.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.




Voor een gezellig avondje uit kun je terecht bij restaurant Rijntje aan de Bergse Rechter Rottekade. Ook De Gouden Snor aan de Kleiweg is een geliefde plek in de wijk voor een lunch, diner of gezellige borrel.

Met tramhalte Bergpolderplein en treinstation Rotterdam Noord in de omgeving is de woning goed bereikbaar. Ook met de fiets bereik je eenvoudig het centrum van Rotterdam.

Praktische pluspunten
– Woonoppervlakte ca. 95 m².
– Inhoud ca. 316 m³.
– Bouwjaar 1931.
– Vijf kamers, waarvan vier slaapkamers.
– Plafondhoogte woonkamer ca. 2.72 meter.
– Moderne badkamer.
– Twee WC's.
– Twee balkons met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 4 m².
– Voorzien van dakisolatie en dubbel glas.
– Verwarming en warm water middels een cv-ketel.
– Energielabel D.
– Gelegen op eigen grond.
– Ouderdomsclausule van toepassing.
- Positieve funderingskwalificatie aanwezig.
– Oplevering in overleg.

Enthousiast geworden? Plan je bezichtiging direct online of bel ons op 010 272 00 00. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je automatisch een bevestiging van de verkopende makelaar.

Neem je eigen NVM-makelaar mee voor advies bij de aankoop van je toekomstige woning.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.













Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.













Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.













Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.













Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.

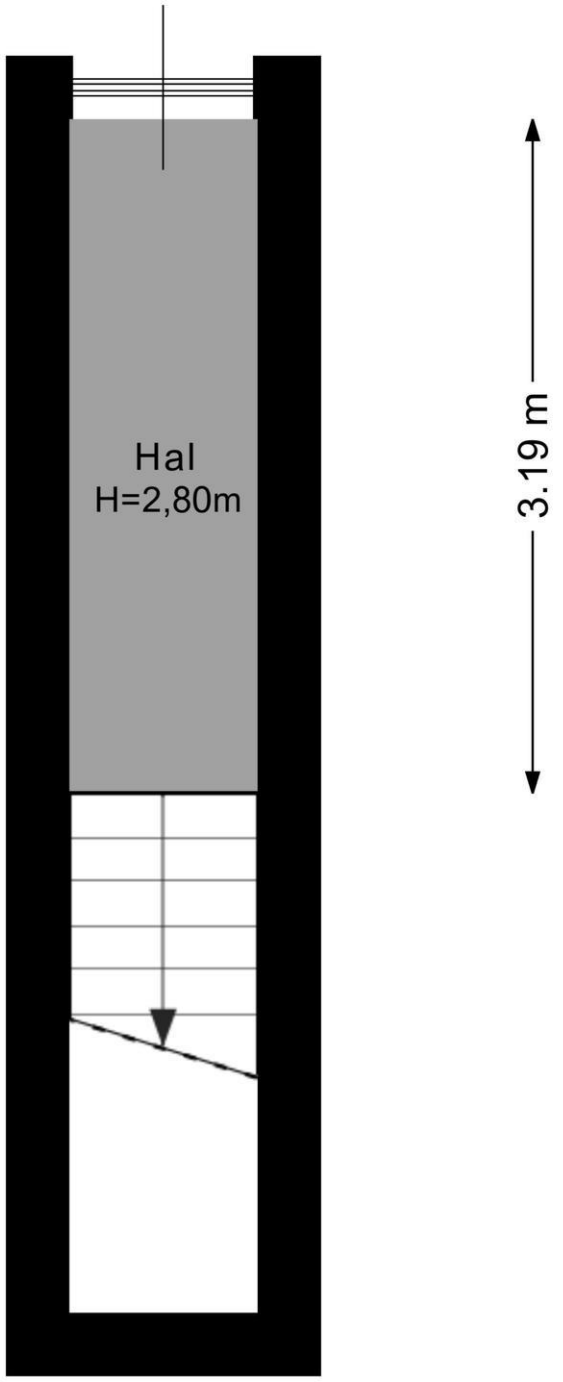




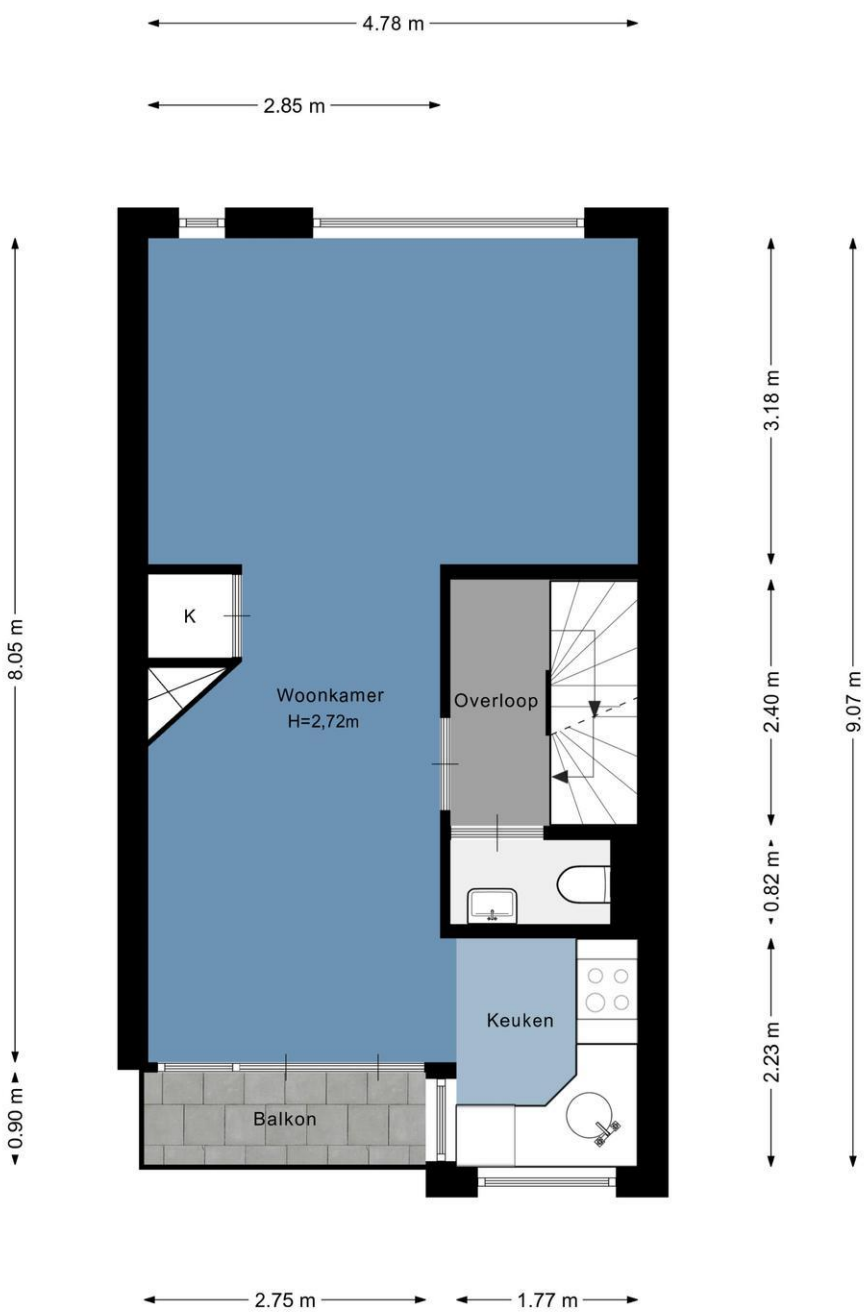




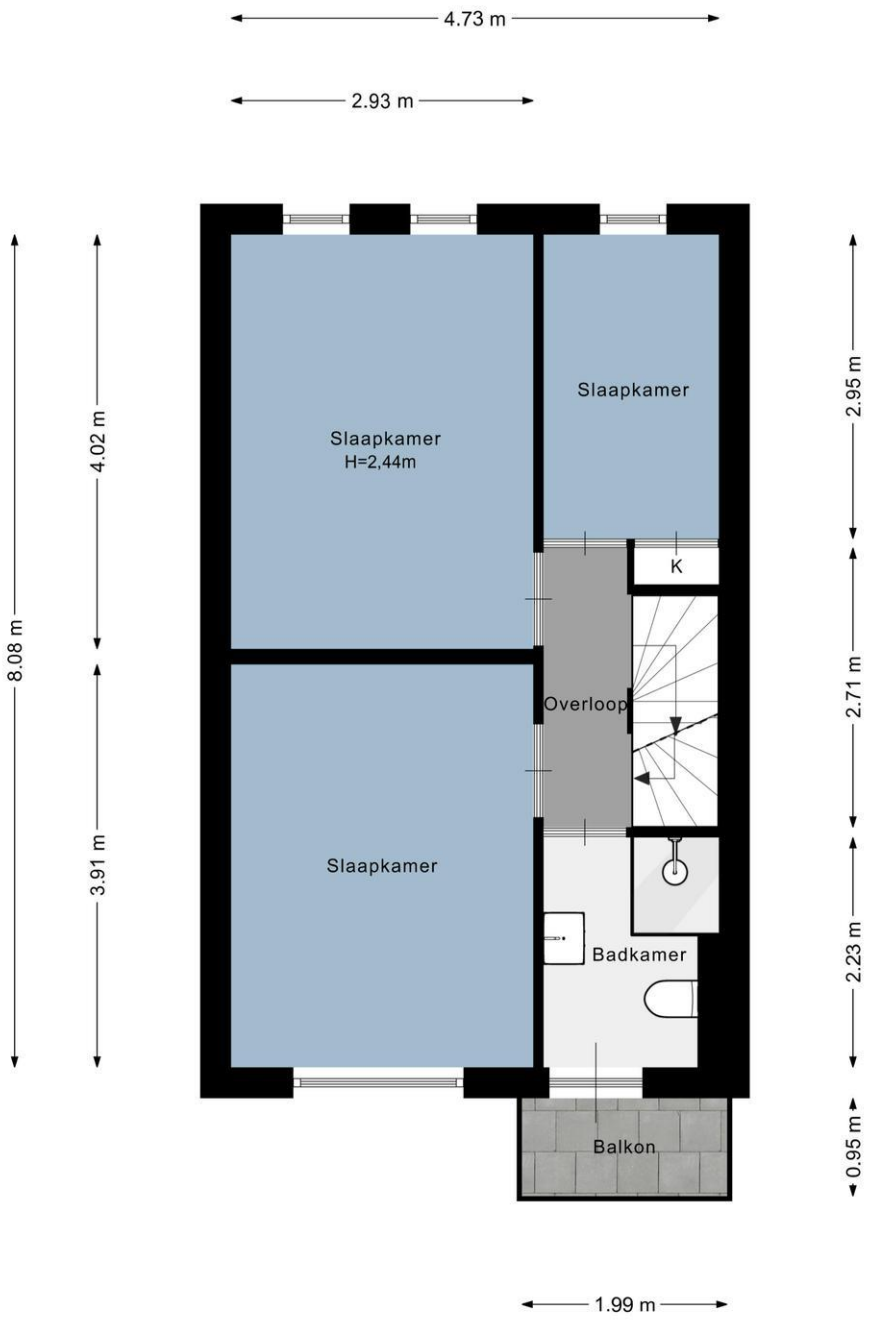
Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



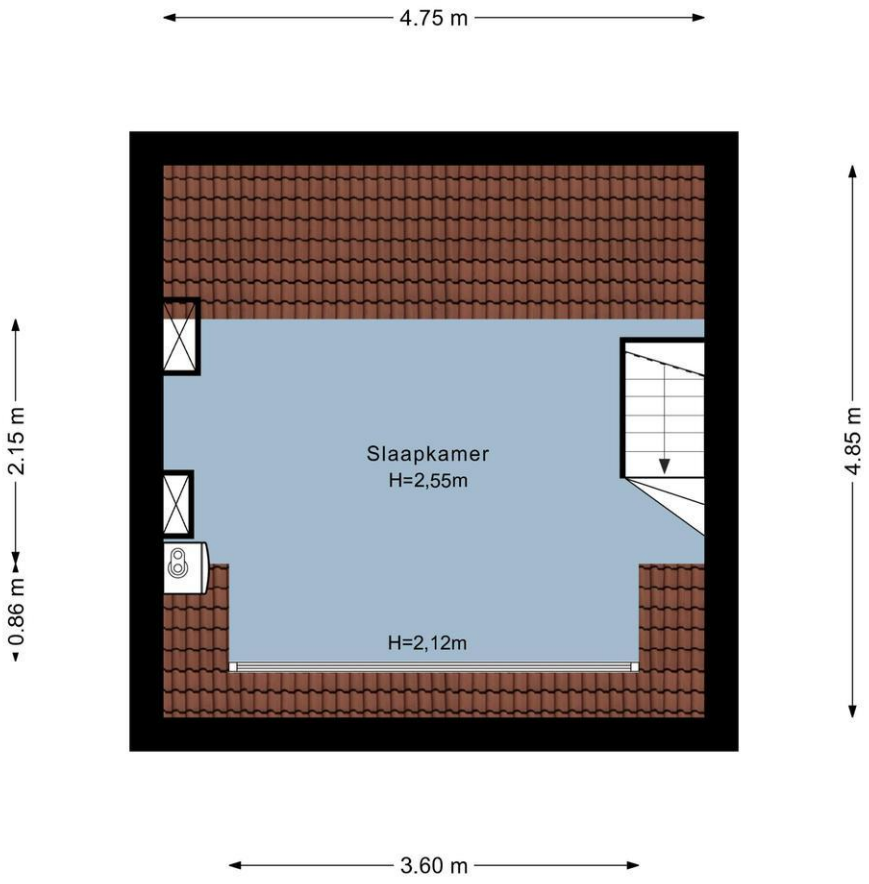

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.




Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.




Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.




Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.




# Na de bezichtiging

**U vindt deze woning interessant:**
Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

**U vindt deze woning NIET interessant:**
Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

**U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.**
Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

**U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.**
Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

**U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.**
U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

**Over NVM-makelaarskantoor Langejan:**
Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

*NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.*
De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

*RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars*
Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



# Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

**1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?**

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

**2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?**

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

**3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).**

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

**4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?**

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.