G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP



# Lamsrustlaan 32, 3054 VG Rotterdam

## Vraagprijs € 1.450.000,- 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**

NVM

funda

**Lamsrustlaan 32 te Rotterdam - Hillegersberg**

Royale vrijstaande villa op maar liefst 824 m² eigen grond!

Deze royale vrijstaande villa biedt een unieke combinatie van ruimte, privacy en volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens in te richten. De woning verkeert aan de buitenzijde in een keurige staat van onderhoud, met een betonnen fundering en vloeren, terwijl het interieur gedateerd is en mogelijkheden biedt voor modernisering. Met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 220 m², 4 slaapkamers, 3 terrassen, 2 badkamers, royale garage en een walk-in closet is er aan ruimte geen gebrek!

Een absoluut pluspunt is het royale perceel van maar liefst 824 m² eigen grond. Ook de garage biedt interessante mogelijkheden. Naast het gebruik als garage of bergruimte kan deze eventueel worden verbouwd tot extra slaapkamers, een werkkamer of een andere invulling naar wens, uiteraard met inachtneming van de geldende regelgeving.

Deze vrijstaande villa vormt daarmee een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een ruim familiehuis met karakter en de mogelijkheid om een geheel eigen woonomgeving te creëren.

De villa is gelegen in een groene omgeving met in de directe nabijheid diverse recreatiemogelijkheden, zoals de Bergse Plassen, het Lage Bergse Bos, de Rotte, de Rottemeren, het Zwarte Plasje en Plaswijckpark. Daarnaast bevinden zich in de omgeving diverse winkels, scholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar en de ligging ten opzichte van de uitvalswegen A13 en A20 is gunstig.

Indeling:

Begane grond:
entree met royale ontvangsthal, meterkast, toiletruimte, praktische kastruimte en een berging. Vanuit de hal geven dubbele deuren toegang tot de bijzonder ruime living, die in open verbinding staat met de royale leefkeuken. Samen bieden deze vertrekken maar liefst bijna 80 m² aan leefruimte! Zowel vanuit de living als vanuit de keuken is de tuin bereikbaar, waardoor binnen en buiten op aangename wijze met elkaar verbonden zijn.

Vanuit de hal is tevens de ruime inpandige garage toegankelijk. Deze multifunctionele ruimte biedt tal van mogelijkheden en kan eventueel worden verbouwd tot extra woonruimte, bijvoorbeeld voor een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Eerste verdieping:

De ruime overloop met vide geeft toegang tot maar liefst 4 slaapkamers. De royale masterbedroom beschikt over een eigen balkon, een walk-in closet en een en-suite badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel, evenals een separate wasruimte. Ook de overige slaapkamers beschikken over toegang tot een balkon of terras, wat deze verdieping een extra ruimtelijk karakter geeft.

**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**

Vliering:

Via een vlizotrap bereikbare vliering, ideaal voor extra bergruimte.

Tuin:

De villa is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 824 m² eigen grond, met een tuin rondom de woning. De ruime buitenruimte biedt volop mogelijkheden om verschillende zit- en terrashoeken te creëren en optimaal van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden:
-niet- bewoners clausule van toepassing
-geen vragenlijst en lijst roerende zaken van toepassing
-gelegen op 824 m2 eigen grond
-220 m2 woonruimte excl. garage van ca 50 m2!

Energielabel: B

Voor alle afmetingen 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.

**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**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 1.450.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Vrijstaande woning |
| **Aantal kamers** | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 971 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 824 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woon-functie** | : 220 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Villa |
| **Bouwjaar** | : 2005 |
| **Ligging** | : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| **Tuin** | : Tuin rondom |
| **Hoofdtuin** | : Tuin rondom |
| **Garage** | : Aangebouwd steen |
| **Energielabel** | : B |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Volledig geïsoleerd |
| **Voorzieningen** | : Glasvezel kabel |
| **C.V.-ketel** | : Gas gestookte combiketel eigendom |
| **Warmwater** | : C.V.-Ketel |

## Locatie

Lamsrustlaan 32
3054 VG ROTTERDAM




**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**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Foto's















**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**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Foto's











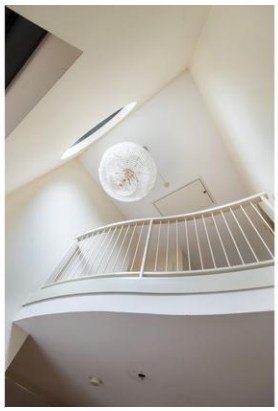
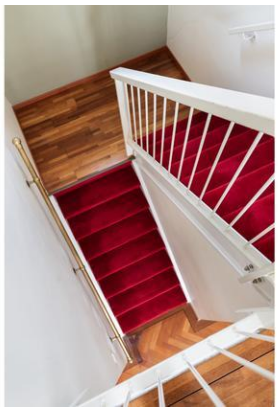





**NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.**
**Burgemeester F.H. van Kempensingel 12**
**3055 BJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010 418 11 08**
**E-mail: info@gkok.nl**
**www.gkok.nl**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Foto's









**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**

## Foto's













**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**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Foto's








**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**

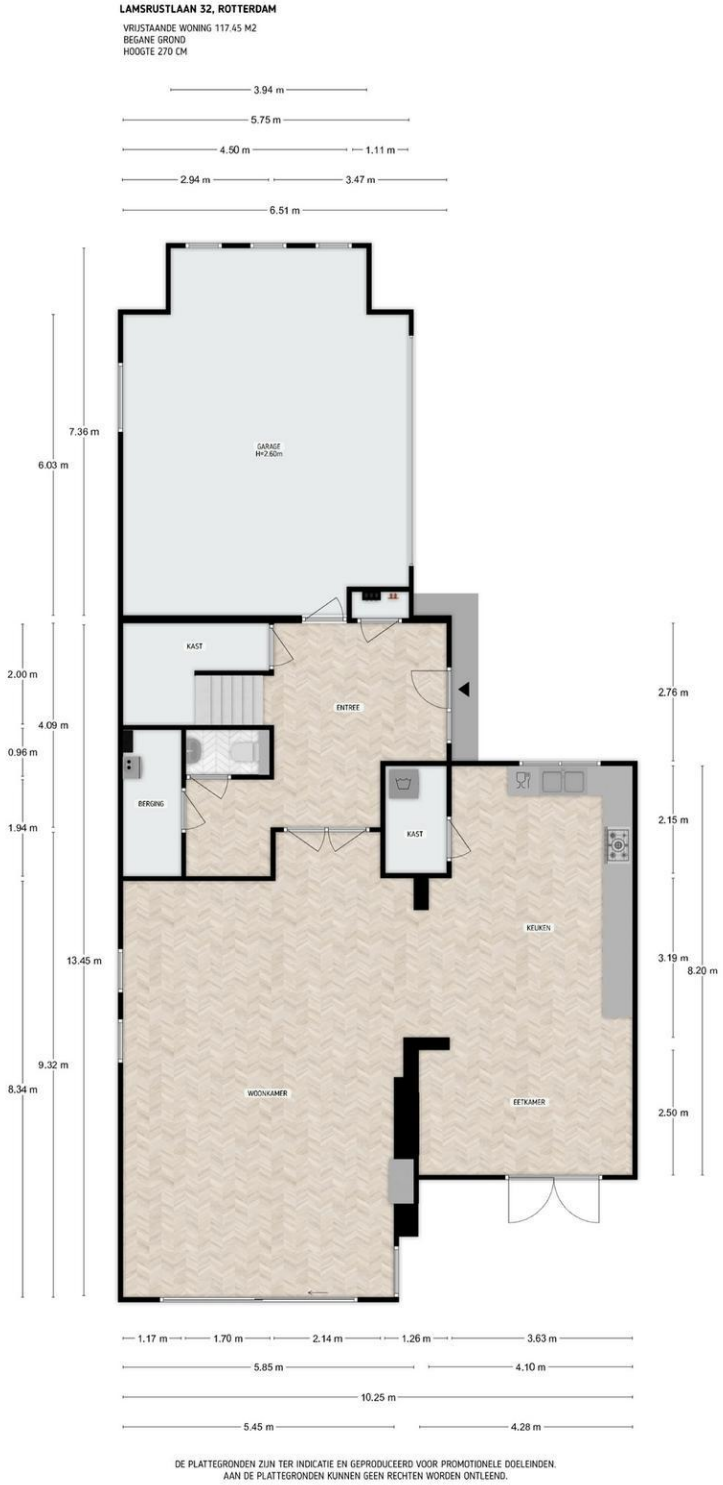
## Foto's



**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**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Plattegrond




**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**

G.KOK
AANKOOP TAXATIE VERKOOP

## Plattegrond




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**

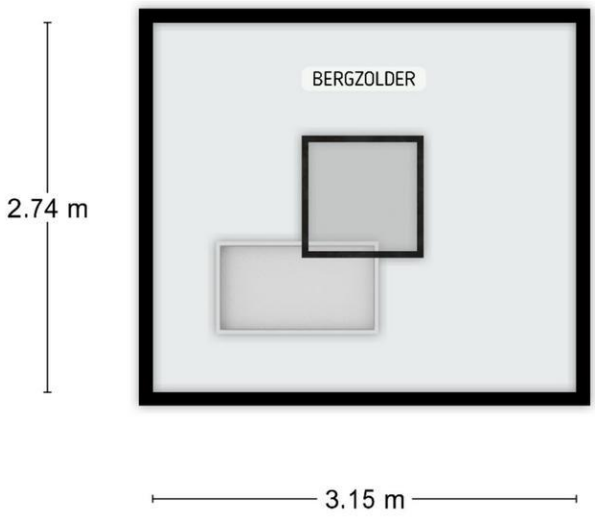
NVM

funda

**Plattegrond**

**LAMSRUSTLAAN 32, ROTTERDAM**

BERGZOLDER 8.63 M2
HOOGTE 211 CM



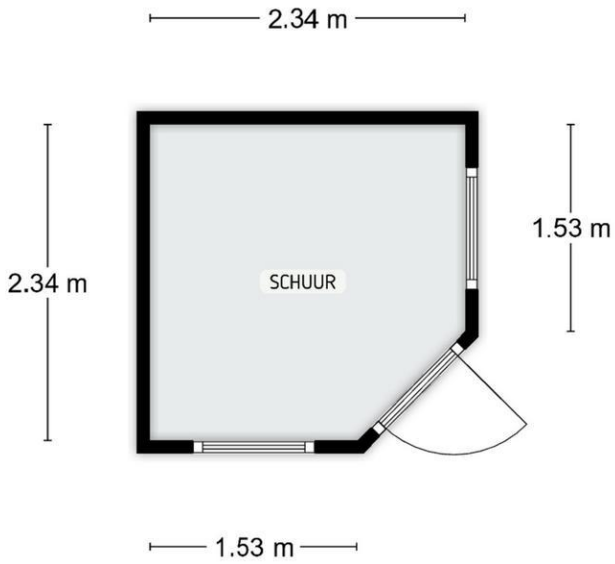

DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

**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**

**Plattegrond**

## LAMSRUSTLAAN 32, ROTTERDAM

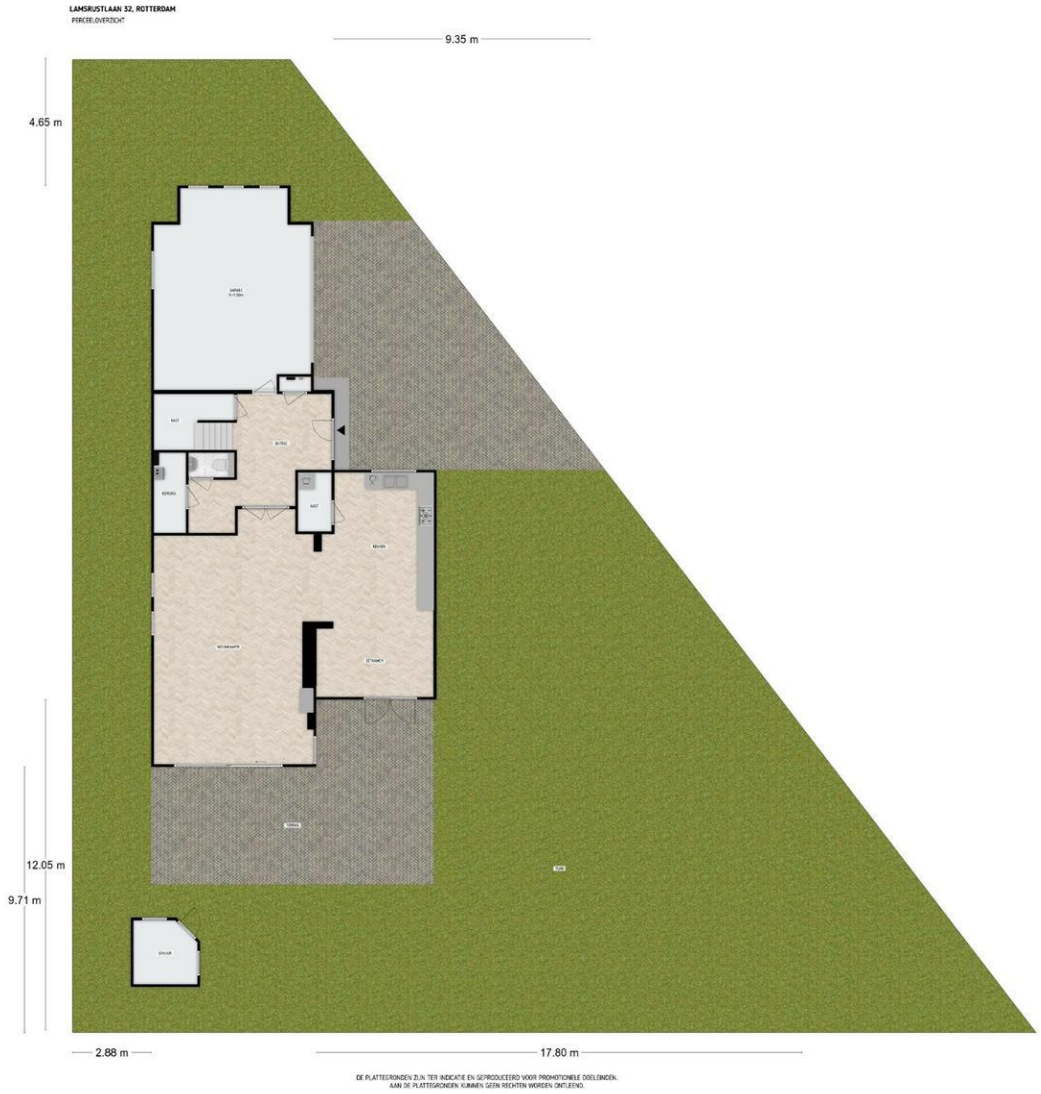
SCHUUR 5.13 M2




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**

## Plattegrond




**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 vakkennis 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.

**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**