

Wonen aan de Rotte!



ROTTERDAM | Bergse Linker Rottekade 200

D & S[®]
van Doorn en Salari
— **MAKELAARS** —

010 473 75 55 | info@densmakelaars.nl
www.densmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1993, gerenoveerd 2020
Soort:	villa
Woonoppervlakte:	343 m ²
Perceeloppervlakte:	515 m ²
Overige inpandige ruimte:	43 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
zonnepanelen:	38 stuks
Energielabel:	A+

Omschrijving

Deze prachtige villa is zo indrukwekkend dat woorden te kort schieten, maar we gaan toch een poging wagen om haar schoonheid te beschrijven.

Op een fenomenale locatie aan de Rotte bevindt zich deze schitterende en riante vrijstaande villa met meerdere terrassen en een aanlegsteiger aan de Rotte. Gelegen op een rustige plek aan het water, biedt het zowel voor als achter vrij uitzicht en toch is het dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. De woning staat op een riant perceel van bijna 515 m² eigen grond.

Ligging

Langs de landelijke Bergse Linker Rottekade, van het stadscentrum van Rotterdam tot aan Oud-Terbregge, zijn tal van mogelijkheden voor sport en recreatie te vinden. Het gebied biedt diverse opties, waaronder activiteiten op de Rotte, in het Lage Bergse Bos en het Prinsenmolenpark. Het winkelcentrum van Hillegersberg ligt op slechts 7 minuten afstand. Deze buurt maakt deel uit van Hillegersberg, waar diverse voorzieningen binnen handbereik zijn, zoals scholen, winkels en horecagelegenheden rondom de Bergse Dorpsstraat, allemaal bereikbaar per fiets. Het stadscentrum van Rotterdam is op ongeveer 15 minuten fietsafstand, langs de kade met uitzicht op water, molens en bruggen. Rotterdam The Hague Airport en de snelwegen rondom Rotterdam zijn tevens gemakkelijk bereikbaar.

Indeling

Woonverdieping:

Vanuit de voortuin heeft u toegang tot een ruim terras met uitzicht over de Rotte. Via de entree, die de buiten- en binnenkant verbindt, komt u in de imposante ontvangsthal met grote ramen. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime open living met open keuken en ramen rondom met een prachtig uitzicht over de Rotte. De woning is in 2020 uitgebouwd, volledig gerenoveerd en voorzien van vloerverwarming en alle luxe die u zich maar kunt bedenken. De luxe ruime keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en er is een bijkeuken met wasmachine- en drogeropstelling. Via de woonkamer bereikt u het terras aan de achterzijde met vrij uitzicht, via een schuifpui, perfect als verlengstuk van de woonkeuken om te borrelen en te barbecueën in de zomermaanden. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een slaapkamer met toegang tot de ruime badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en urinoir. Iedere ruimte is zorgvuldig op elkaar afgestemd, waardoor er een harmonieus geheel ontstaat.

Eerste verdieping:

Middels een vaste trap vanuit de hal bereikt u deze ruimte, die in één geheel is ingericht met aan de ene zijde een slaapkamer en aan de andere zijde een werkruimte/hobbyruimte met entresol die verbonden is met de woonkeuken. De ramen over de gehele breedte van de slaapruiimte bieden een prachtig uitzicht over de Rotte.

Souterrain:

Deze multifunctionele ruimte is ideaal te gebruiken als extra kamer, kantoor aan huis of lounge-/mediaruimte. Vanuit deze ruimte heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1993, gerenoveerd en uitgebouwd in 2020

Gelegen op eigen grond van 515 m²

Energie label A+

24 zonnepanelen geplaatst in 2020

Volledig geïsoleerd

Achterperceel van 614 m² is uitgegeven in huur door het Hoogheemraadschap van Schieland en De Krimpenerwaard

Laat deze unieke kans niet aan u voorbijgaan. Neem nu contact met ons op en ontdek zelf de magie van deze prachtige villa aan de Rotte.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Doch aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij, alsmede onze opdrachtgevers, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee !





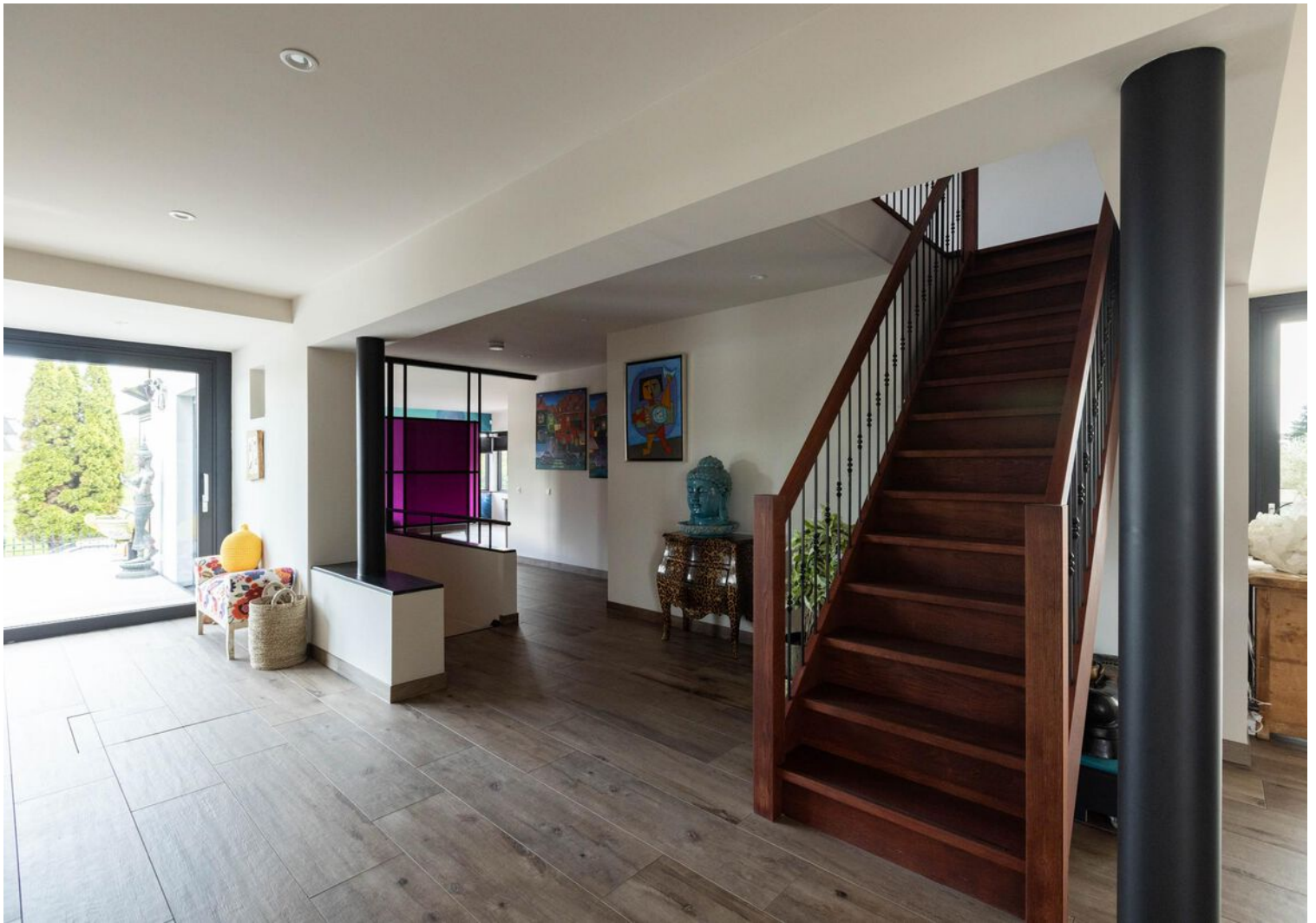




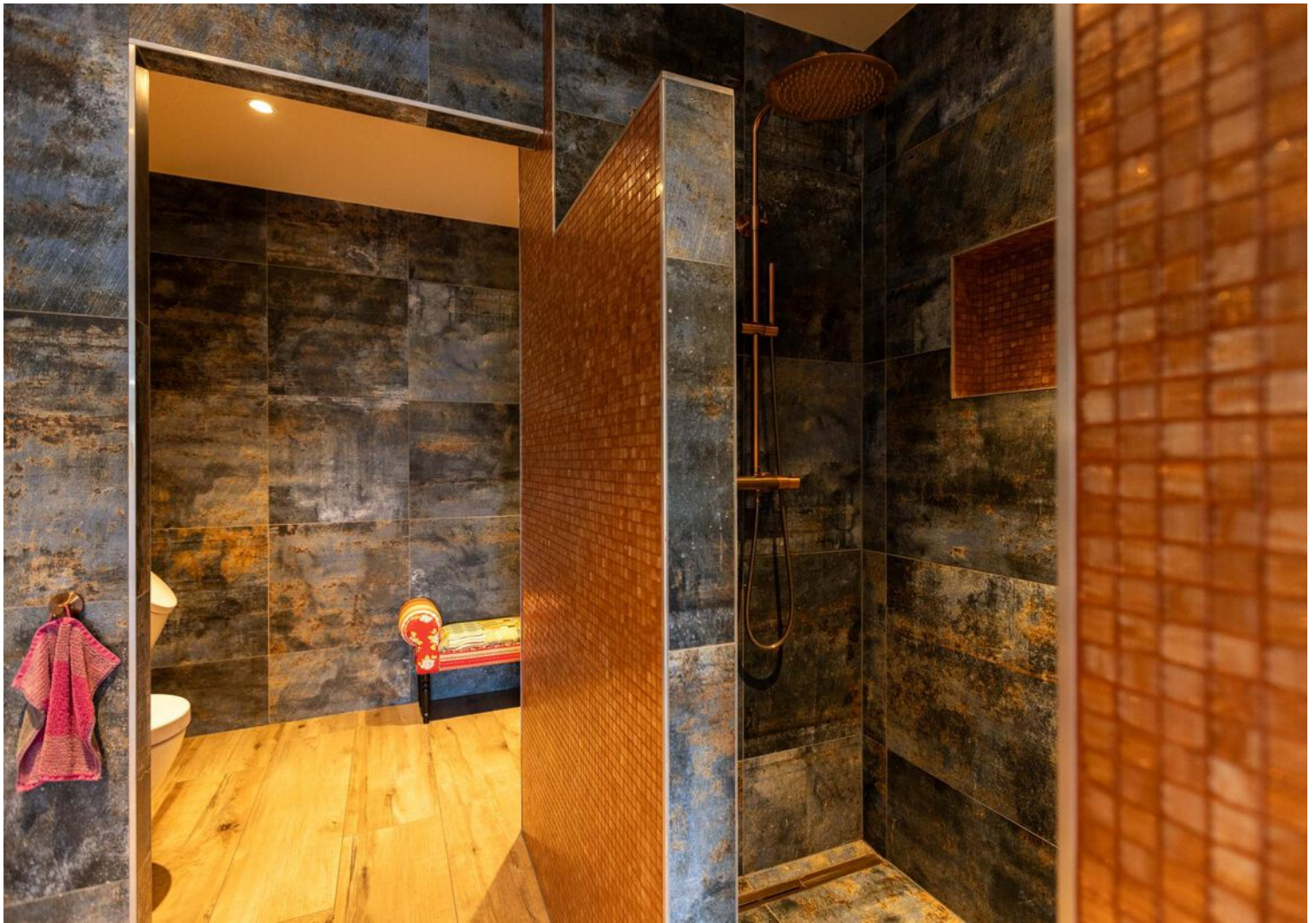




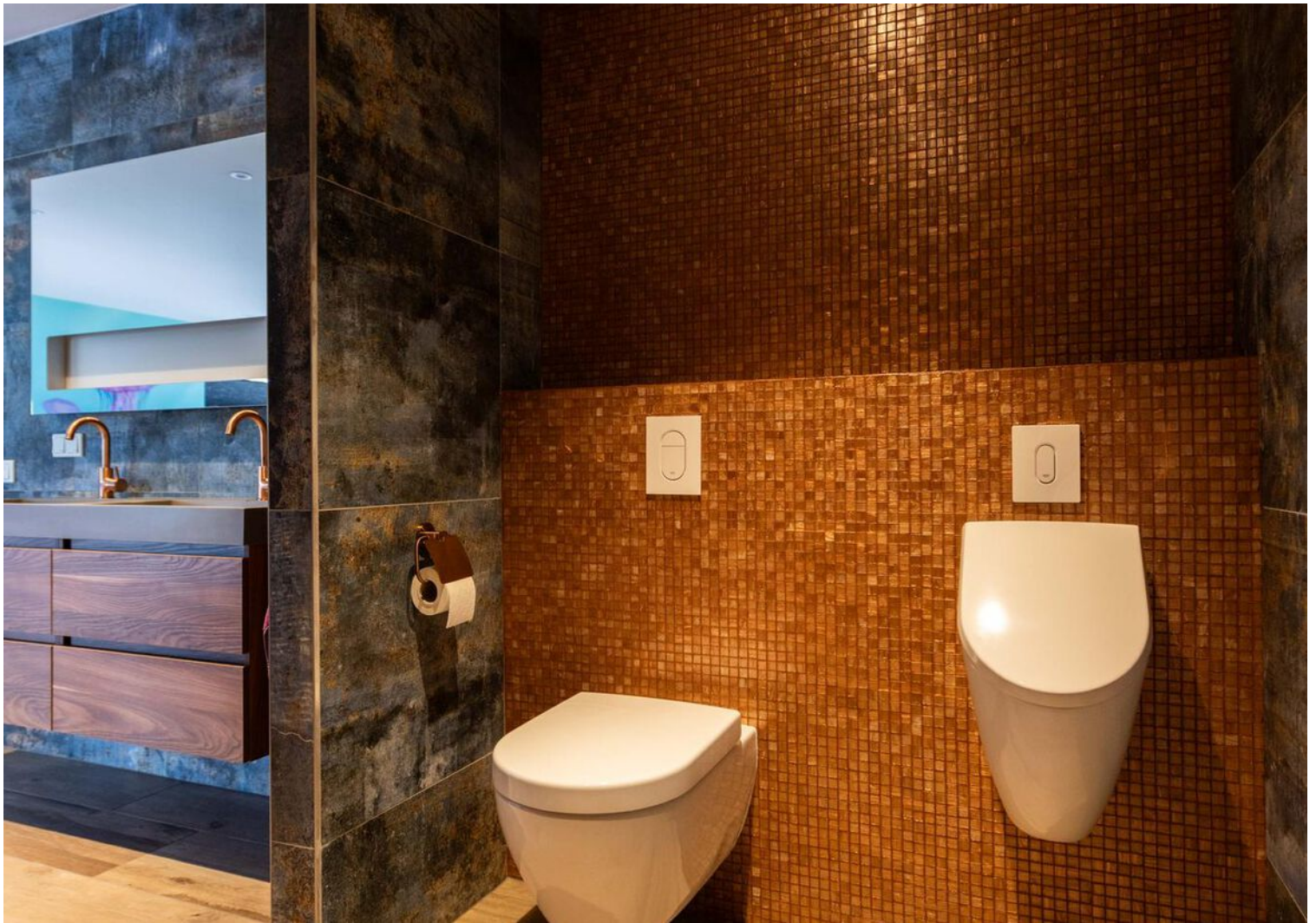




















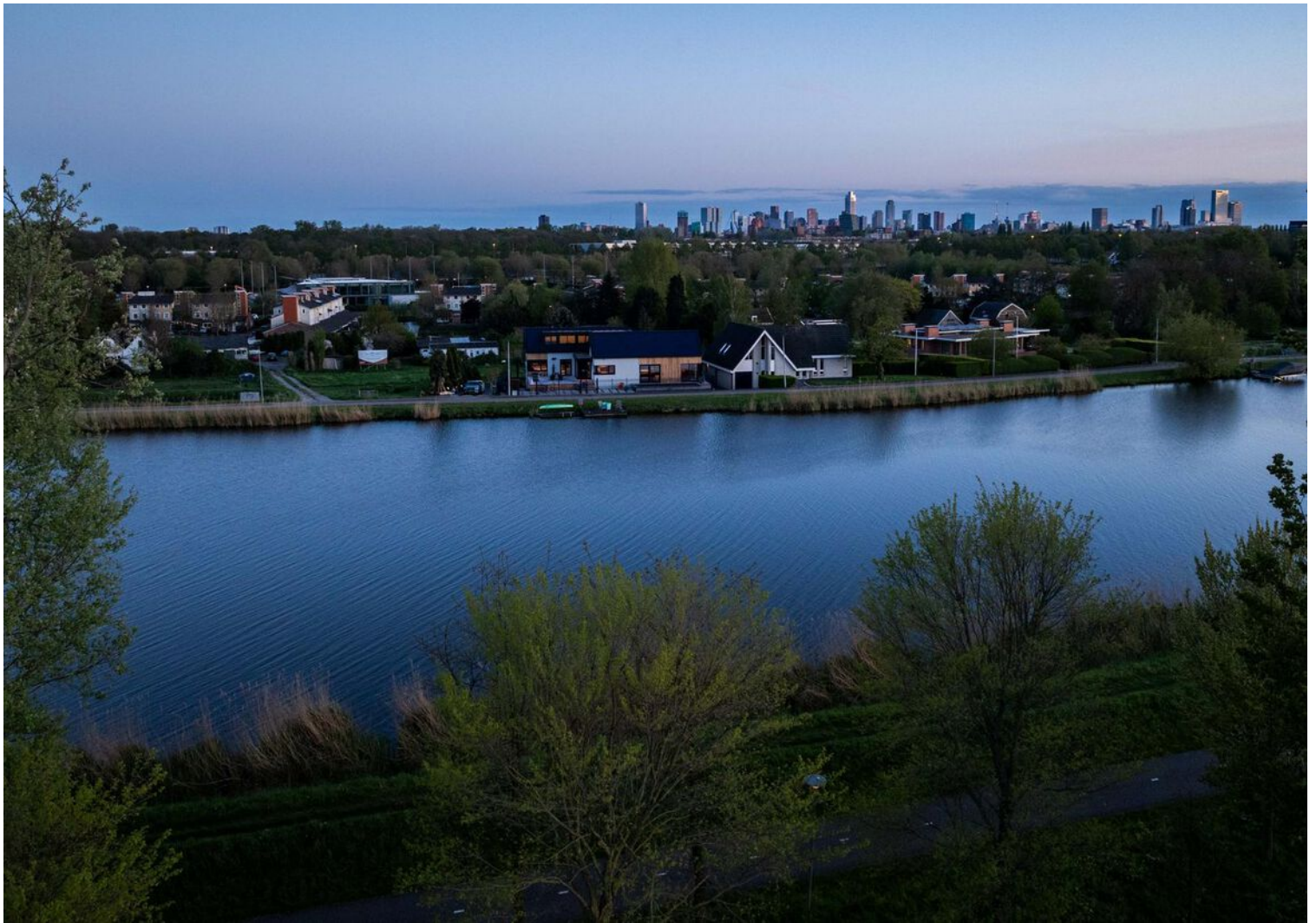


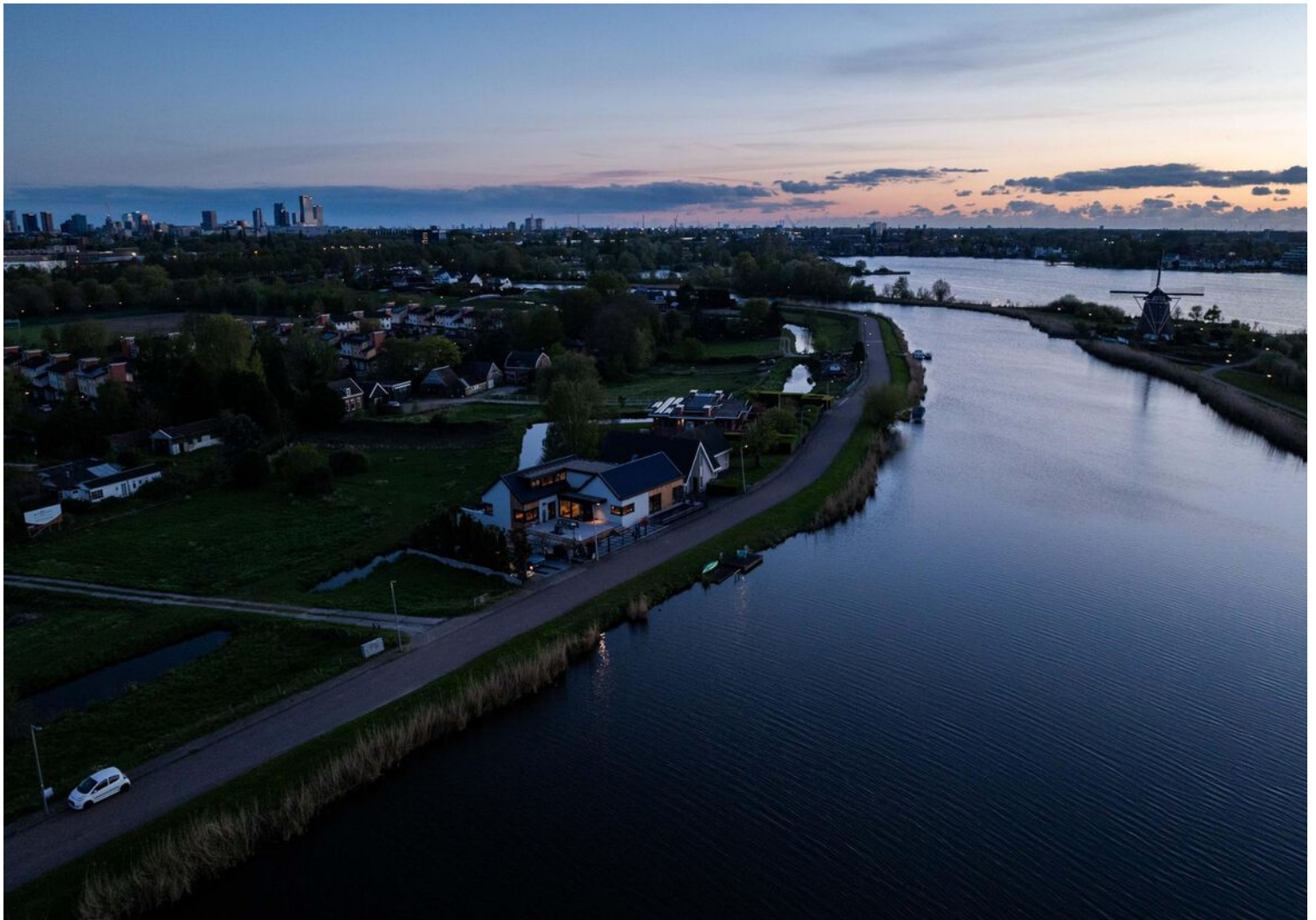
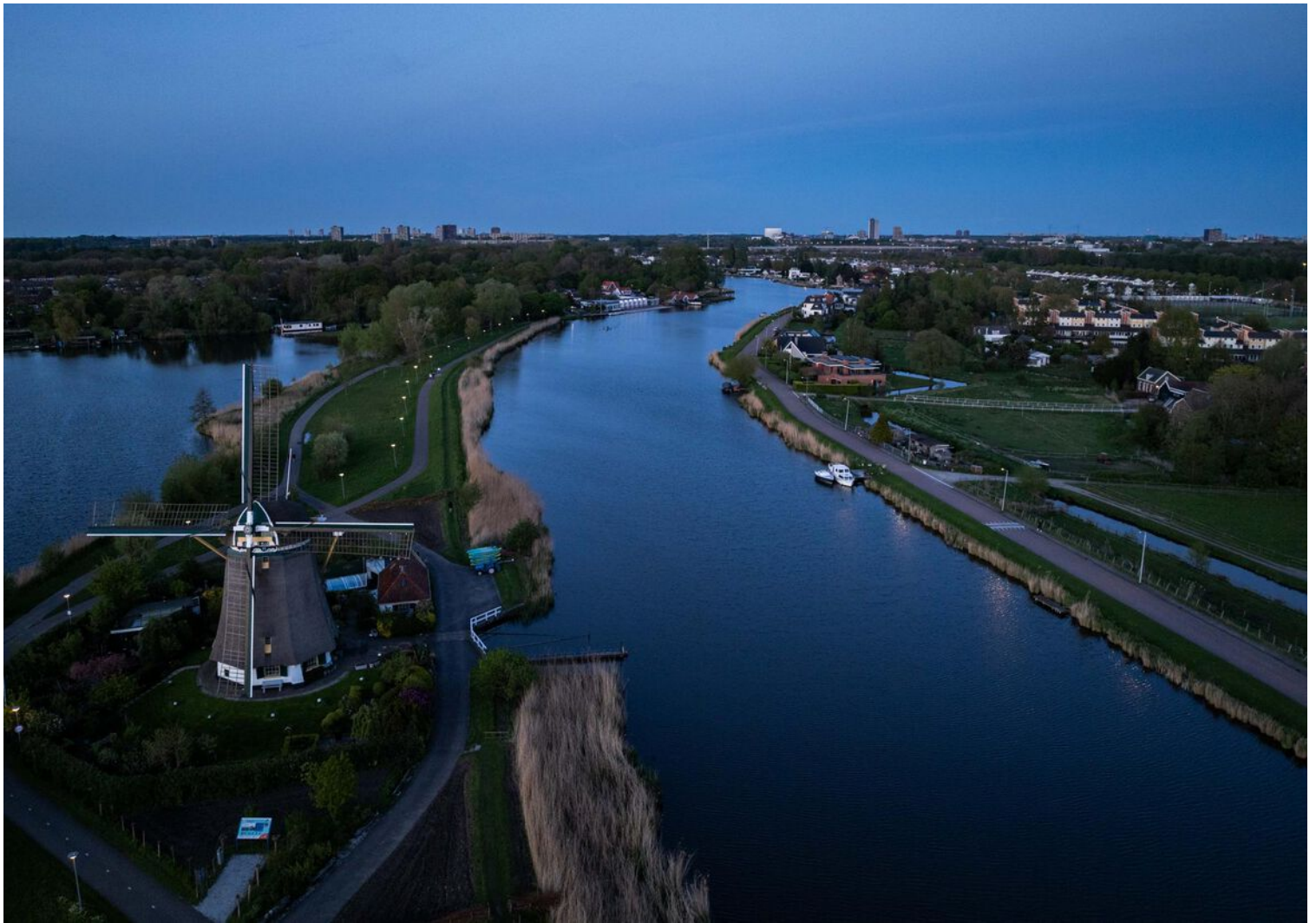












Deze woning heeft energielabel

A⁺



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	++	
5 Ramen	++	
6 Buitendeuren	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	10773 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



25,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Bergse Linker Rottekade 200
3056LE Rotterdam

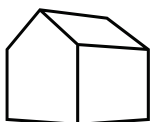
BAG-ID: 0599010000342587

Detailaanduiding

Bouwjaar 1993
Compactheid 1,89
Vloeroppervlakte 321m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

O.P. Lantzendörffer

Examnummer

66161830

Certificaathouder

Onze Joost B.V.

Inschrijnummer

K107631

KvK-nummer

66515890

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

Basisopname



Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



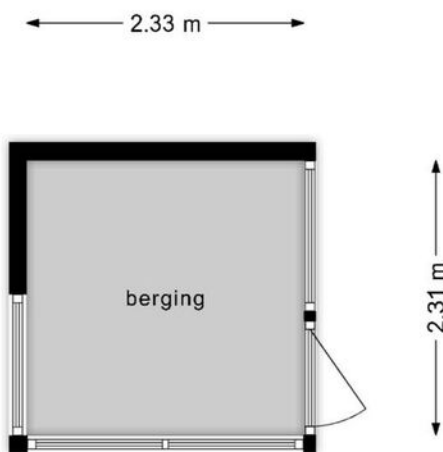
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

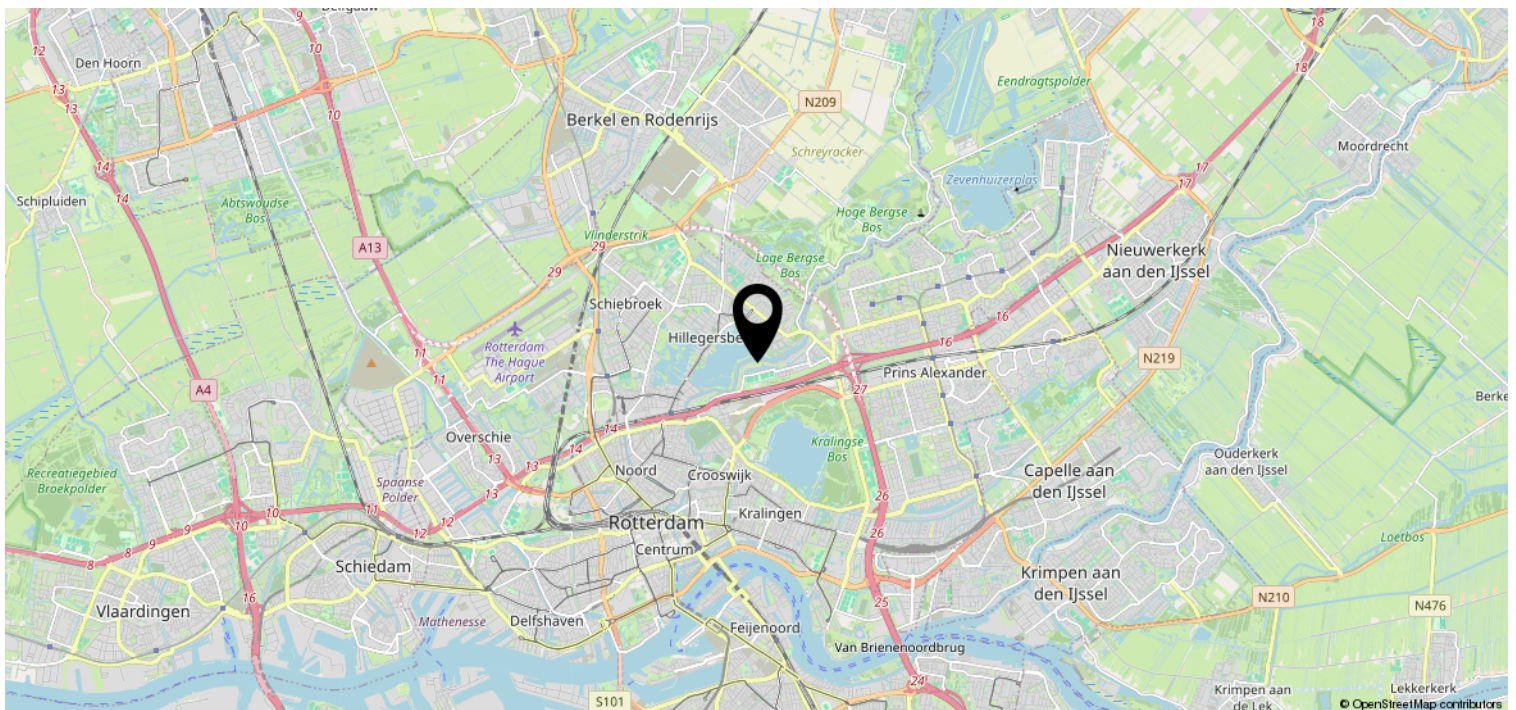
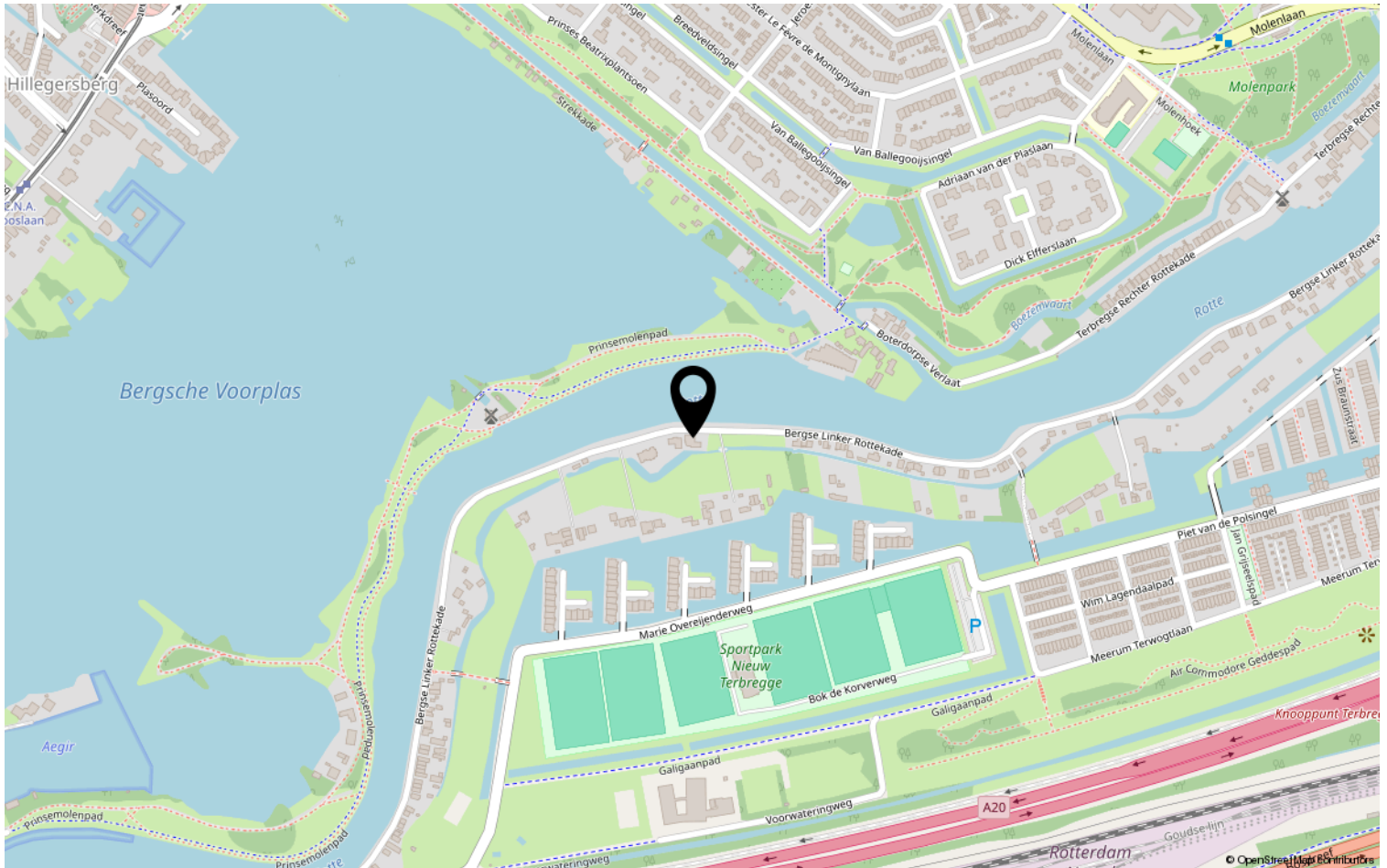


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 144	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





442

1306

1307

144

145

1584

1585

1586

1587

1588

Bekijk deze woning online!

D&S
van Doorn en Sijpe
— MAKELAARS —

Bergse Linker Rottekade 200, Rotterdam



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

