

# te koop



**Rozenlaan 7 a**  
**Rotterdam**

**Vraagprijs € 275.000 K.K.**

**BOS**  
**Makelaardij**

# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 275.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Type object  | Appartement, maisonnette |
| Woonlaag     | 1e woonlaag              |
| Soort bouw   | Bestaande bouw           |
| Bouwperiode  | 1923                     |
| Dakbedekking | Bitumen                  |
| Type dak     | Platdak                  |
| Keurmerken   | Energie prestatie advies |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                      |
|---|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 64,05 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 227 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 15,39 m <sup>2</sup> |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 3 (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

|         |  |
|---------|--|
| Ligging | Aan drukke weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg |
|---------|--|

## Tuin

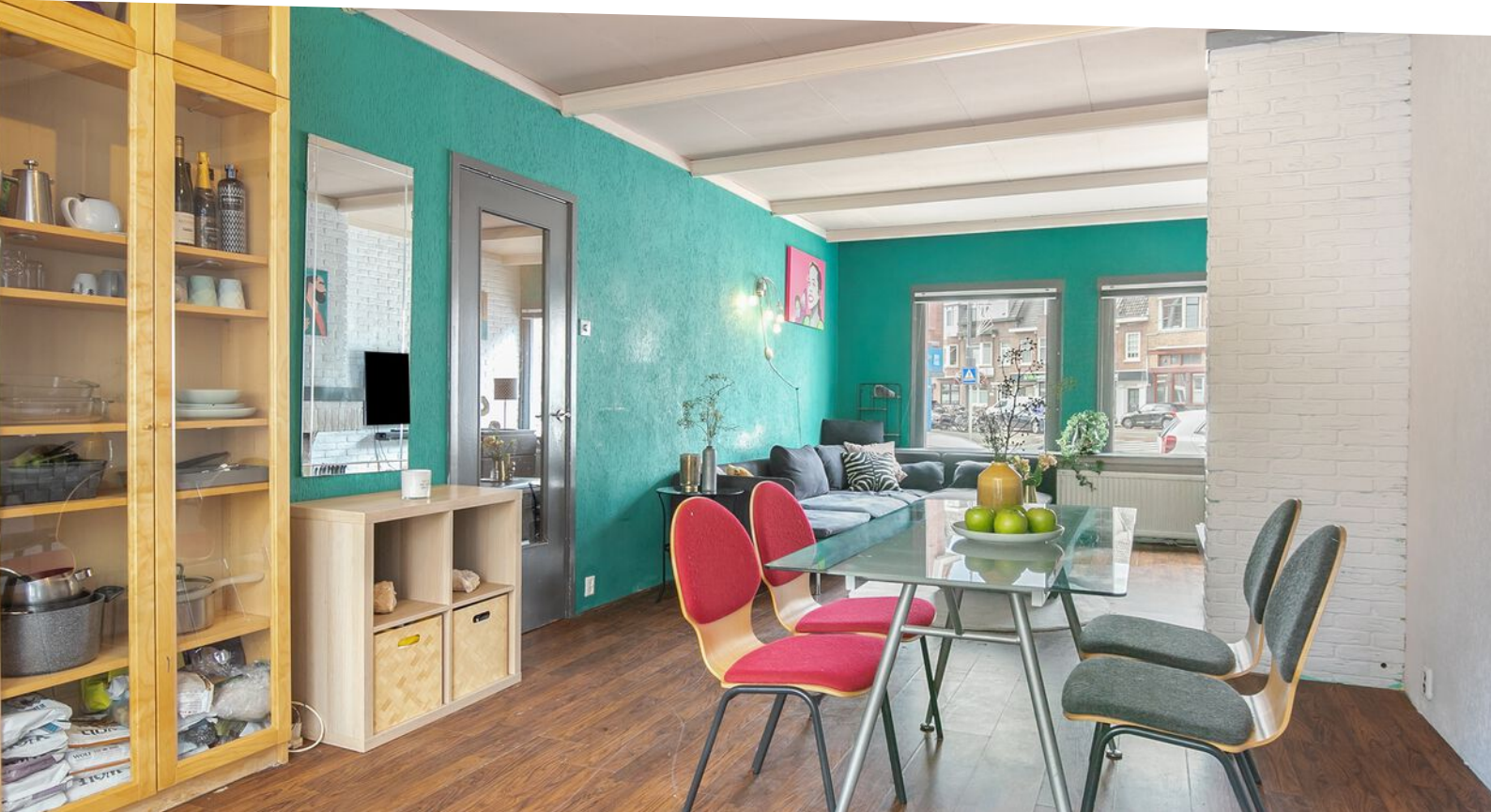
|             |             |
|-------------|-------------|
| Type        | Achtertuint |
| Hoofdtuin   | Ja          |
| Oriëntering | Zuidoost    |
| Staat       | Normaal     |

## Energieverbruik

# Kenmerken

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Energie label                   | E                                 |
| <b>CV ketel</b>                 |                                   |
| CV ketel                        | Kombi Kompakt HRE 28/24 A         |
| Warmtebron                      | Gas                               |
| Bouwjaar                        | 2022                              |
| Combiketel                      | Ja                                |
| Eigendom                        | Huur                              |
| <b>Uitrusting</b>               |                                   |
| Warm water                      | CV-ketel                          |
| Verwarmingssysteem              | Centrale verwarming<br>Open haard |
| Heeft een balkon                | Ja                                |
| Heeft een open haard            | Ja                                |
| Heeft een rookkanaal            | Ja                                |
| Tuin aanwezig                   | Ja                                |
| <b>Vereniging van Eigenaren</b> |                                   |
| Ingeschreven bij de KvK         | Ja                                |
| Jaarlijkse vergadering          | Ja                                |
| Periodieke bijdrage             | Ja                                |
| Reservefonds                    | Ja                                |
| Opstal verzekering              | Ja                                |
| <b>Kadastrale gegevens</b>      |                                   |
| Eigendom                        | Eigen grond                       |







# Omschrijving

3-kamer maisonnette in Hillegersberg-Zuid! EIGEN GROND.

Deze aangename BENEDENWONING en gedeelde 2e verdieping, beschikt over een vorstelijke woonkamer met een OPEN HAARD, 2 fijne slaapkamers op de gedeelde 2e verdieping, openslaande deuren naar het verrukkelijke TERRAS/VERANDA en een omsloten DIEPE TUIN op het Zuid-Oosten, omringd door weelderige binnenplaatsen.

Zeer centraal gelegen en toch geniet je van volmaakte rust dankzij de nieuwe kozijnen met dubbele beglazing (A+ +). DE STOOKKOSTEN ZIJN LAAG.

De Rozenlaan bevindt zich in de super gezellige wijk Hillegersberg-Zuid, de woning ligt om de hoek bij de winkelstraat de Kleiweg. Het Oude Noorden, het Centraal Station en het centrum van Rotterdam zijn per fiets gemakkelijk bereikbaar. Dit geldt ook voor de uitstekende bereikbaarheid via het openbaar vervoer (tram- en busverbindingen of de metrohalte Melanchtonweg) en de snelwegen (A20 en A13). Een perfecte combinatie!

De woning:

Bij binnenkomst van de woning word je overrompeld door de rust en de aangename sfeer.

De woonkamer is een plezierige ruimte met een open haard en grenst aan de open keuken.

De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot het heerlijke terras/veranda en de tuin, waar je tot in de late uurtjes heerlijk kunt verpozen en waar je 's avonds het geluid van de merels hoort.

Eventueel kun je overwegen een deel van de veranda bij de woonkamer te betrekken, waardoor je een riante woon/eetkeuken kunt creëren.

Dit appartement is ideaal voor starters die op zoek zijn naar een plek om hun eigen thuis van te maken. Het is de perfecte mix van historisch en eigentijds, en biedt volop mogelijkheden om je eigen stempel op de woning te drukken. Laat je creativiteit de vrije loop en maak van dit appartement jouw droomplek!

Kortom, dit charmante appartement aan de Rozenlaan 7-a biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel en stijlvol te wonen in het gezellige Hillegersberg-Zuid. Wacht niet langer en plan snel een bezichtiging in voordat het te laat is!

Indeling

Begane grond

Entree en gang met toegang tot de badkamer met toilet, douche en wastafel

Ruime doorzon woonkamer met open haard

Openslaande deuren naar een ruim terras en diepe tuin

Open keuken met toegang tot een ruimte voor witgoedopstelling

Via de trap naar de 2e verdieping:

De 2 slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen.

# OMSCHRIJVING BLAD 2

Dakbedekking vernieuwd in 2007 en 2015

Voorzien van dubbele beglazing (A++) in 2015, garantie tot 2025

C.v.-gas, Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A (huur)

Funderingsrapport aanwezig

Bouwtechnisch rapport aanwezig

VVE actief, bijdrage ca. € 75,- p/mnd, 2 leden,

Gezamenlijke opstalverzekering

Oplevering in overleg

Vraagprijs €.275.000

Het Kleiwegkwartier wordt ervaren als een veilige wijk met een sociaal karakter.

Hierbij kun je denken aan leuke winkels en horecagelegenheden aan de Kleiweg en op loopafstand aan de Straatweg.

Ook scholen (basis- en voortgezet onderwijs en kinderopvang), sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en kinderboerderij liggen in de directe omgeving.

Breng eens een bezoekje aan Plaswijckpark, het Prinsenmolenpark, de natuurgebieden rondom de Bergsche Plassen of de recreatiegebieden rondom de Rotte en het Bergse bos. Aan ontspanning geen gebrek!

NOTE verkoper:

In 2007 heb ik dit huis gekocht en geen moment spijt van gehad. Het is er heerlijk rustig wonen.

Dat vinden mijn twee katten ook. Zussen zijn het, Noor en Noura en komen uit Abu Dhabi. Helaas kunnen ze niet mee naar mijn volgende avontuur. Die gaat namelijk plaatsvinden in Curaçao en voor katten is dat geen goede plek. Ze moeten dus in Nederland blijven. Misschien bij de volgende bewoner van dit fijne huis...?

Samen met mijn zoon hebben we er met veel plezier 16 jaar gewoond. Hij is ondertussen 20 jaar en de deur uit. Het leuke is, dat de wijk ook echt aan het veranderen is. Aan het verjongen. Er wonen nu meer jonge stellen en gezinnen met jonge kinderen. Logisch ook want alles is in de buurt. Bijvoorbeeld scholen, gezellige uitgaansgelegenheden, supermarkten, dagopvang en OV. Heerlijk is het.

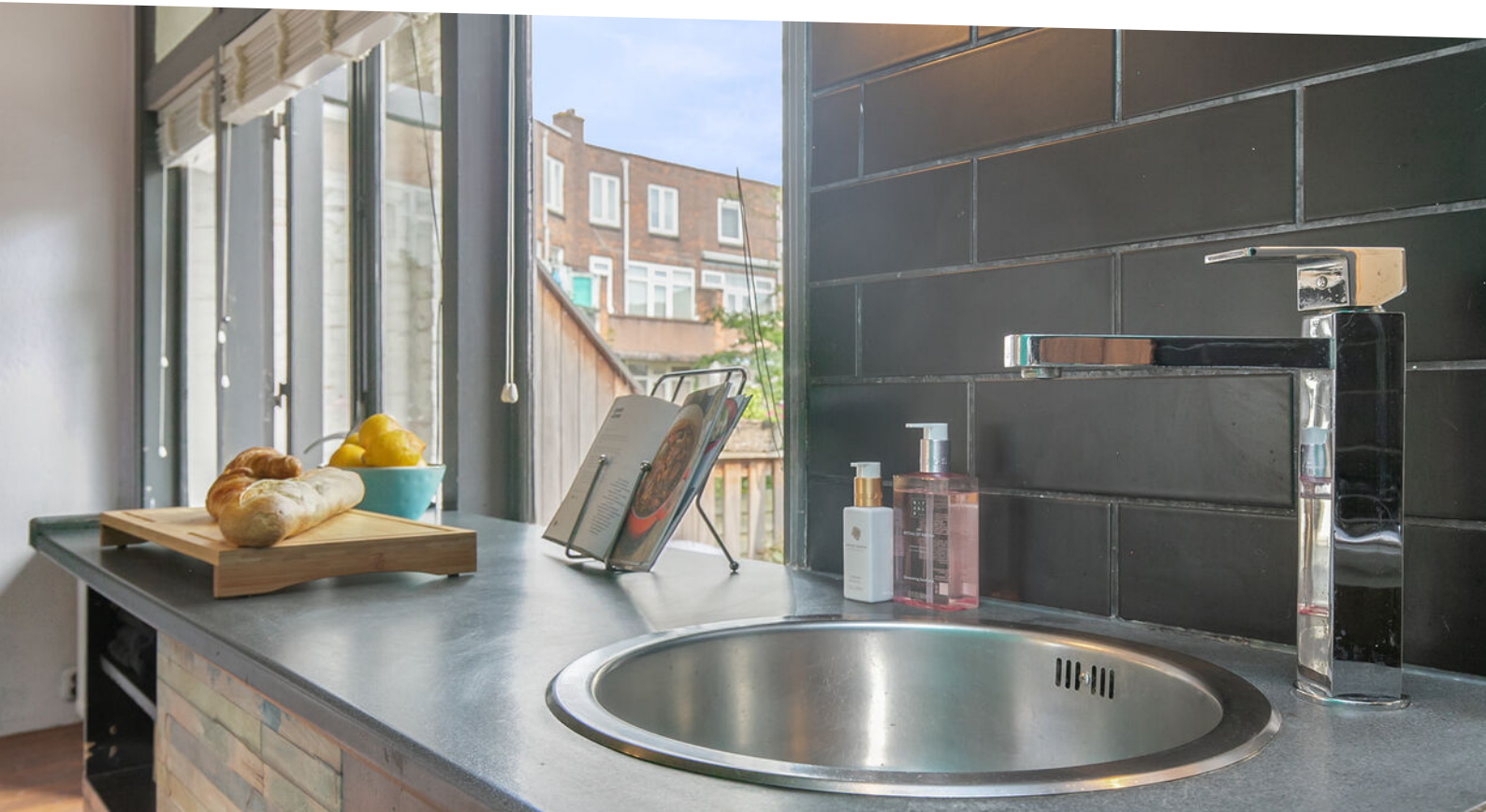
Voor mij is het tijd om naar mijn nieuwe thuis te gaan en ik hoop dat de volgende eigenaar met net zoveel plezier en genot elke dag thuis komt als ik dat de afgelopen jaren gedaan heb.

Zie voor alle afmetingen de plattegrond en het meetrapport.

Wij handelen alle bezichtigingsaanvragen af op volgorde van binnenkomst via Funda. Daarom adviseren wij u om bij interesse direct via Funda een aanvraag voor een bezichtiging te doen.

BOS Makelaardij is de VBO-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van deze woning. Vraag uw aankoopmakelaar om mee te gaan bij uw bezichtiging, want voor een tweede bezichtiging is door de huidige vraagdruk vaak geen mogelijkheid.





# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**64.05m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

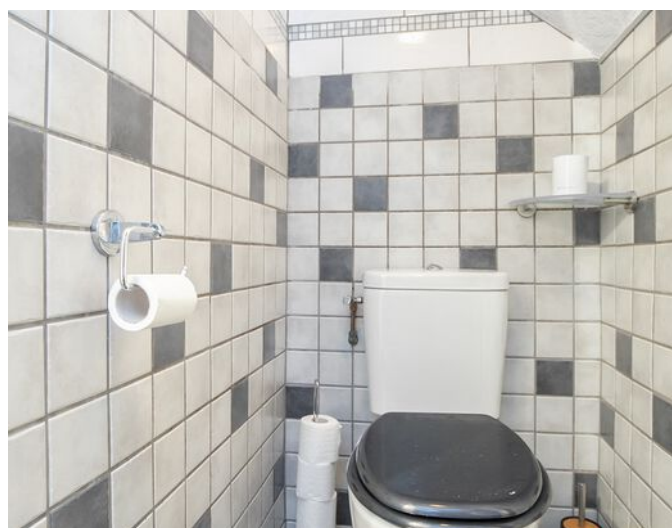
INHOUD  
**226.64m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**

BOUWJAAR  
**1923**

ENERGIELABEL  
**E**













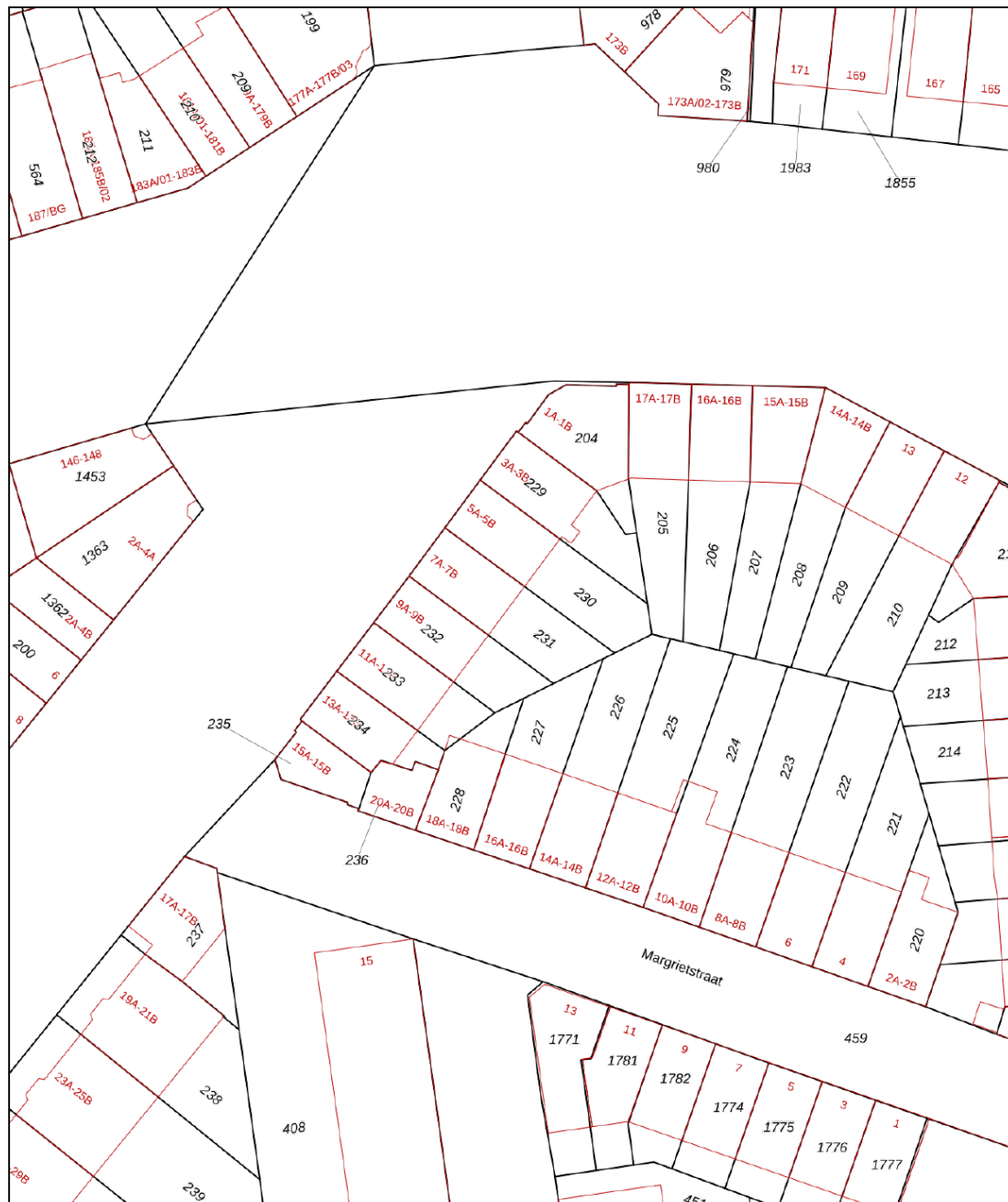





# Kadastrale kaart

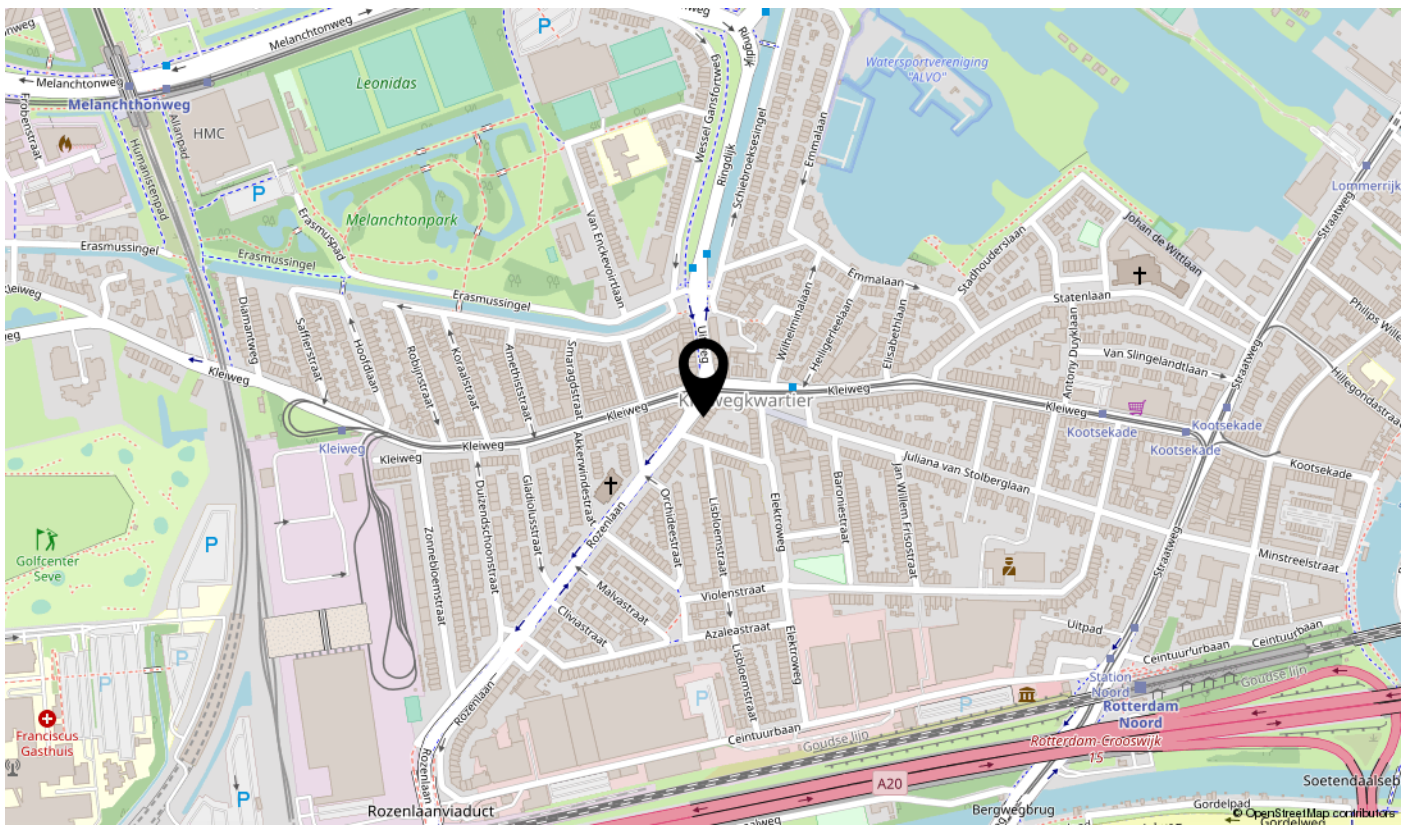
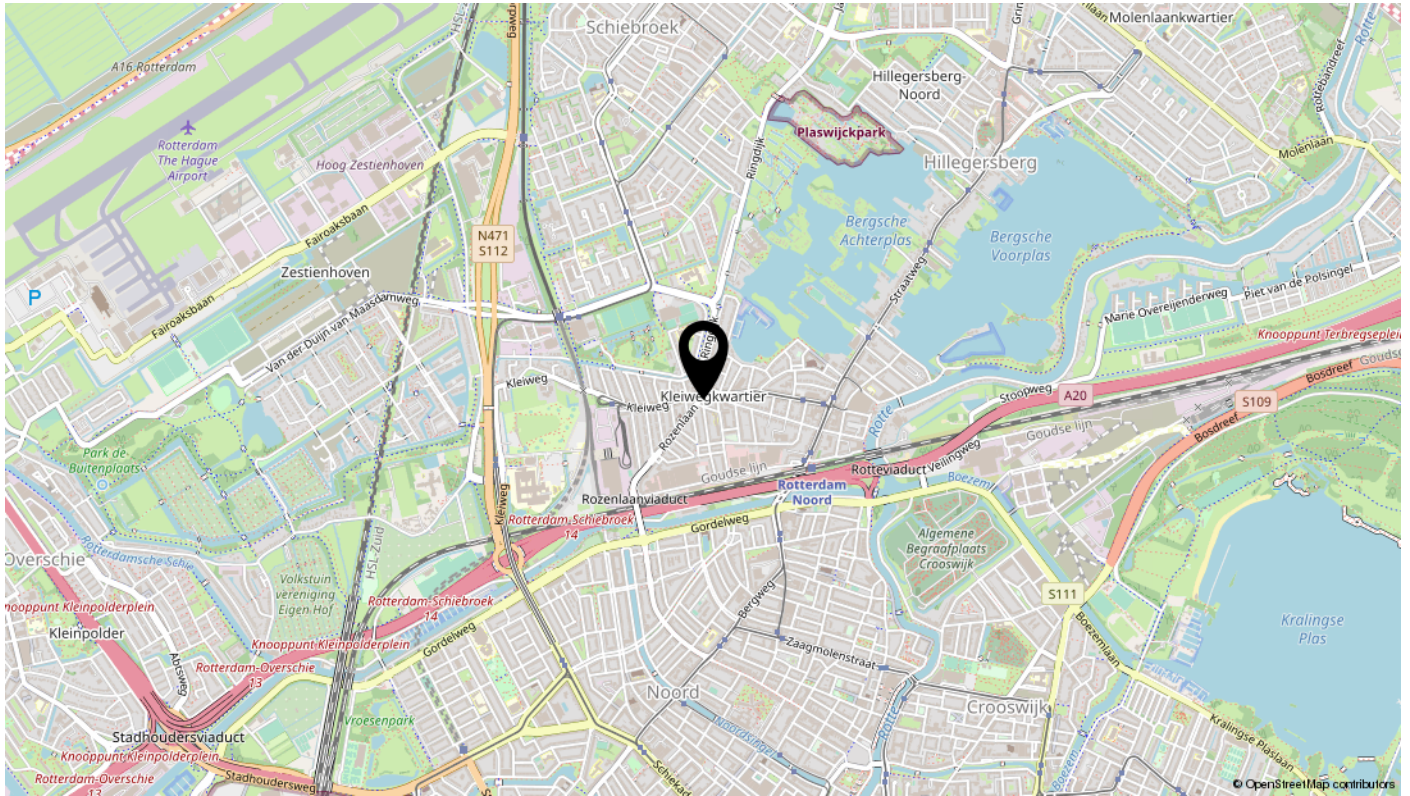
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenlaan 7A Rotter



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg<br/>Sectie H<br/>Perceel 231</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|--|---|

# Locatie



# interesse

in deze mooie woning?



**BOS**  
Makelaardij





# Description

3-room maisonette in Hillegersberg-South! OWN GROUND. In the Kleiweg quarter: <https://www.hetkleiwegkwartier.nl/>

This pleasant GROUND FLOOR APARTMENT has a regal living room with a FIREPLACE, 2 nice bedrooms, patio doors to the delightful TERRACE/VERANDA and an enclosed DEEP GARDEN facing South-East, surrounded by lush courtyards.

Very centrally located and yet you can enjoy perfect tranquility thanks to the new double-glazed windows (A++). THE HEATING COSTS ARE LOW.

The Rozenlaan is located in the super cozy Hillegersberg-Zuid district, the house is around the corner from the Kleiweg shopping street. The Oude Noorden, the Central Station and the center of Rotterdam are easily accessible by bicycle. This also applies to the excellent accessibility via public transport (tram and bus connections or the Melanchtonweg metro stop) and the highways (A20 and A13). A perfect combination!

The house:

Upon entering the house you will be overwhelmed by the peace and pleasant atmosphere.

The living room is a pleasant space with a fireplace and is adjacent to the open kitchen.

The French doors at the rear give access to the lovely terrace/veranda and the garden, where you can relax until the wee hours. In the evening you will hear the black birds sing.

You may consider including part of the veranda in the living room, so that you can create a spacious living/dining kitchen.

This apartment is ideal for starters looking for a place to make their own home. It is the perfect mix of historic and contemporary, and offers plenty of opportunities to put your own stamp on the home. Let your creativity run wild and make this apartment your dream place!

In short, this charming apartment at Rozenlaan 7-a offers everything you need to live comfortably and stylishly in pleasant Hillegersberg-South. Don't wait any longer and schedule a viewing before it's too late!

Layout

Ground floor

Entrance and hallway with access to the bathroom with toilet, shower and sink

Spacious living room with fireplace

French doors to a spacious terrace and deep garden

Open kitchen with access to a space for white goods

Via the stairs to the 2nd floor:

The 2 bedrooms are located at the front. .

# DESCRIPTION/2

Dimensions of bedroom 1: approx. 2.49 x 3.77 m<sup>2</sup>

Dimensions of bedroom 2: approx. 3.02 x 2.01 m<sup>2</sup> (formerly bathroom)

## Particularities

Built in 1923

Energy label E, low energy consumption; gas approx. 729m<sup>3</sup>/year and electricity 1521 kWh/year for 2 persons

Living area 64 m<sup>2</sup>

Roof covering renewed in 2007 and 2015

Equipped with double glazing (A ++ ) in 2015, warranty until 2025

Central heating gas, Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A (rental)

Foundation report available for the whole block; 4 streets.

Technical construction report available

VVE active, contribution approx. € 75 per month, 2 members,

Joint home insurance

Delivery in consultation

The Kleiwegkwartier is experienced as a safe neighborhood with a social character.

You can think of nice shops and restaurants on the Kleiweg and within walking distance on the Straatweg. Schools (primary and secondary education and childcare), sports facilities, supermarkets, a swimming pool and petting zoo are also located in the immediate vicinity.

Pay a visit to Plaswijckpark, the Prinsenmolenpark, the nature reserves around the Bergsche Plassen or the recreation areas around the Rotte and the Bergse bos. No lack of relaxation!

## NOTE seller:

I bought this house in 2007 and have not regretted it for a moment. It is wonderfully quiet living there.

My two cats think so too. They are sisters, Noor and Noura and come from Abu Dhabi. Unfortunately they can't come with me on my next adventure. It will take place in Curaçao and that is not a good place for cats. So they have to stay in the Netherlands. Maybe with the next occupant of this fine house...?

Together with my son we lived there for 16 years with great pleasure. He is now 20 years old and out the door.

The nice thing is that the neighborhood is really changing. Rejuvenating. More young couples and families with young children now live there. Logical too, because everything is nearby. For example, schools, cozy entertainment venues, supermarkets, day care and public transport. It's delicious.

For me it is time to go to my new home and I hope that the next owner comes home every day with as much pleasure and enjoyment as I have for the past few years.

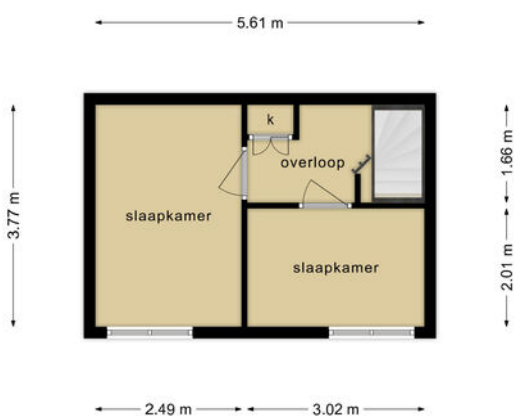
See the floor plan and measurement report for all dimensions.

We handle all viewing requests in the order they are received via Funda. We therefore advise you to apply for a viewing directly via Funda if you are interested.

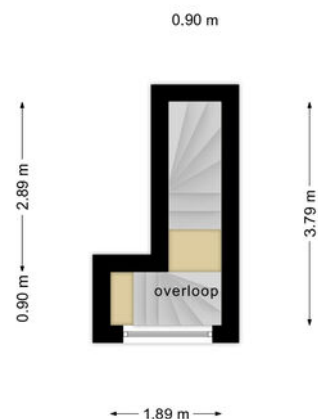
BOS Makelaardij is the VBO broker of the seller. We advise you to use your own real estate agent to represent your interests when purchasing this property. Ask your purchase broker to come along with you on your viewing, because a second viewing is often not possible due to the current pressure of demand.

All information provided should be regarded as an invitation to make an offer or to enter into negotiations. No rights can be derived from this property information.





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



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