



WONEN

BOLKRUID 189 3068 DM ROTTERDAM

*Achtertuint 18,5 meter
op het zonnige westen*

*Klussers opgelet!
5 kmr drive-in woning*

*Dak 2020 met isolatie
Kozijnen HR++ glas*



RE/MAX

RE/MAX Totaal Makelaars
Goudsesingel 113
3031 EE Rotterdam

010-4535920
totaal@remax.nl
remax-totaal.nl



Wonen in Rotterdam doe je met RE/MAX



WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



De woning omgetoverd



RE/MAX Totaal Makelaars is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

Volg en like ons online



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

125 m²

INHOUD

484 m³

PERCELOPPERVLAKE

96 m²

BOUWJAAR

1972

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



STAAT VAN ONDERHOUD:

Slecht tot matig

VERWARMING:

CV ketel

ENERGIELABEL:

D (nieuwe is C)

TUINLIGGING:

Westen

PARKEREN:

Voor de deur

BERGING:

Js



KOM VERDER

BOLKRUID 189

KLUSSERS OPGELET!! Heb jij gouden handjes, gezonde energie en een hoop inspiratie en weet je van scratch af aan deze gave woning om te toveren naar jullie eigen paleisje? **Dit is je kans!! Een ROYALE 5 kamer DRIVE-IN woning met GARAGE, parkeergelegenheid op eigen terrein en een achtertuin van maar liefst 18,5 meter diep op het zonnige westen!** Gelegen op eigen grond in Rotterdam-Ommoord.

VRAAGPRIJS
€ 380.000 K.K.

Zelf sfeer proeven in de woning? Plan een bezichtiging.

De gezellige, gedateerde woning is gelegen in de groene ruim opgezette kruidenbuurt, wijk Ommoord nabij metro-, bus- en treinverbindingen, winkel/ shoppingcentrum Alexandrium, scholen en kinderopvang en uitvalswegen. Binnen enkele minuten bent u bij recreatiegebieden Bergse Bos en het Kralingse Bos. Op een paar minuten loopafstand van metrostation Graskruid.

De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel HR++ glas. De woning is gelegen op 96 m² eigen grond, voortuin met eigen parkeergelegenheid, een heerlijke zonnige achtertuin gelegen op het westen, hele dag zon. Woonoppervlakte circa 125 m², met de optie tot 140 m² als u de garage bij de woning betreft. Bouwjaar van de woning is 1971.

INDELING

BEGANE GROND

Entree/hal met toegang tot de garage, werk/slaapkamer, meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

Royale garage en een aparte wasmachine-aansluiting. Het is een woning met vele mogelijkheden door de indeling en ruimtes te wijzigen. De garage kan eventueel bij de woning betrokken worden of dienen als werk/ praktijkruimte.

In de hal gaat u door naar achter, waar zich een extra toilet bevindt en een werk/slaap/entertainmentkamer met toegang naar de achtertuin en serre.

EERSTE VERDIEPING

Ruime woonkamer aan de voorzijde met houten vloer, met trapopgang naar de tweede verdieping.

Eetkeuken, gelegen aan de achterzijde en voorzien van diverse apparatuur.

TWEEDE VERDIEPING

De overloop, noodontsluiting naar het platte dak en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een kast met opstelling cv-ketel.

Slaapkamer 1, ruime kamer aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 + 3, gelegen aan de voorzijde.

Badkamer met douche, toilet en wastafel.

TUIN

Achtertuintuin (ca. 18,5 x 4,58), een riante achtertuin op het westen welke opnieuw aangelegd zal moeten worden.

Voortuin, voorzien van bestrating en parkeergelegenheid.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel D; huidig label C
- Woning met oud label; hierna is het dak vernieuwd en geïsoleerd
- In 2020 is het dak vernieuwd en geïsoleerd met thermische isolatie
- CV-installatie (2018) Intergas en elektrische boiler (2020) Hajdu
- Diepe achtertuin, 18,5 meter
- Achtertuintuin op het westen, gehele dag zon
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing HR++ en HR+
- Keuken en badkamer uit 2000, keukenapparatuur 10 jaar oud
- Mechanische ventilatie aanwezig, maar stuk
- Energielabel D, als deze opnieuw zou worden aangevraagd C
- Bouwjaar ca. 1971
- Woonoppervlakte 124 m², mogelijkheid tot 140 m²
- Perceel 96 m²
- Eigen grond belast met erfpacht tot 2093
- Oplevering in overleg

Bij het samenstellen van deze verkoopinformatie en (plattegrond)tekeningen zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Daarnaast aanvaardt de makelaar of zijn opdrachtgever geen aansprakelijkheid voor de in de verkoopinformatie en (plattegrond)tekeningen verstrekte informatie.

Kom gezellig kijken en laat je inspireren door de mogelijkheden! In de brochure zie je de art impressions.

Makelaar: Libby Voormeulen

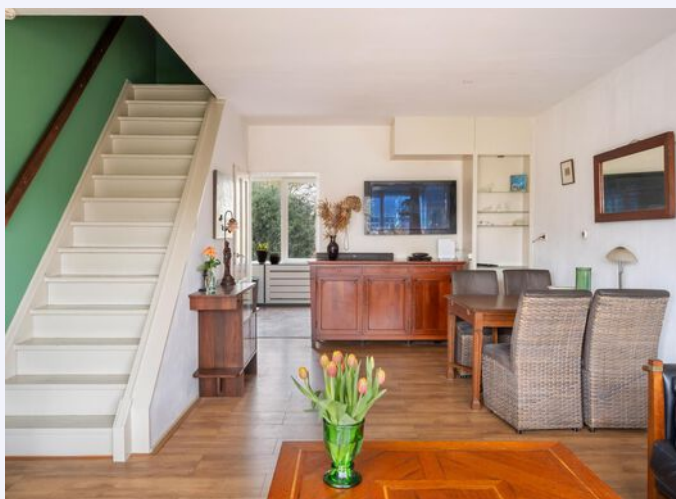


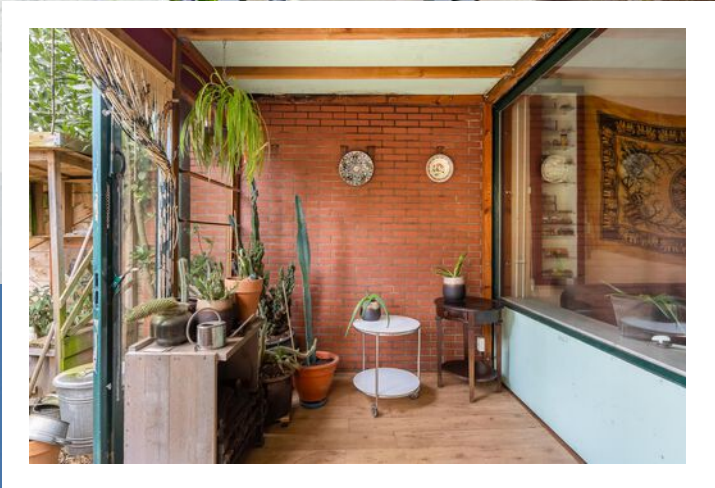
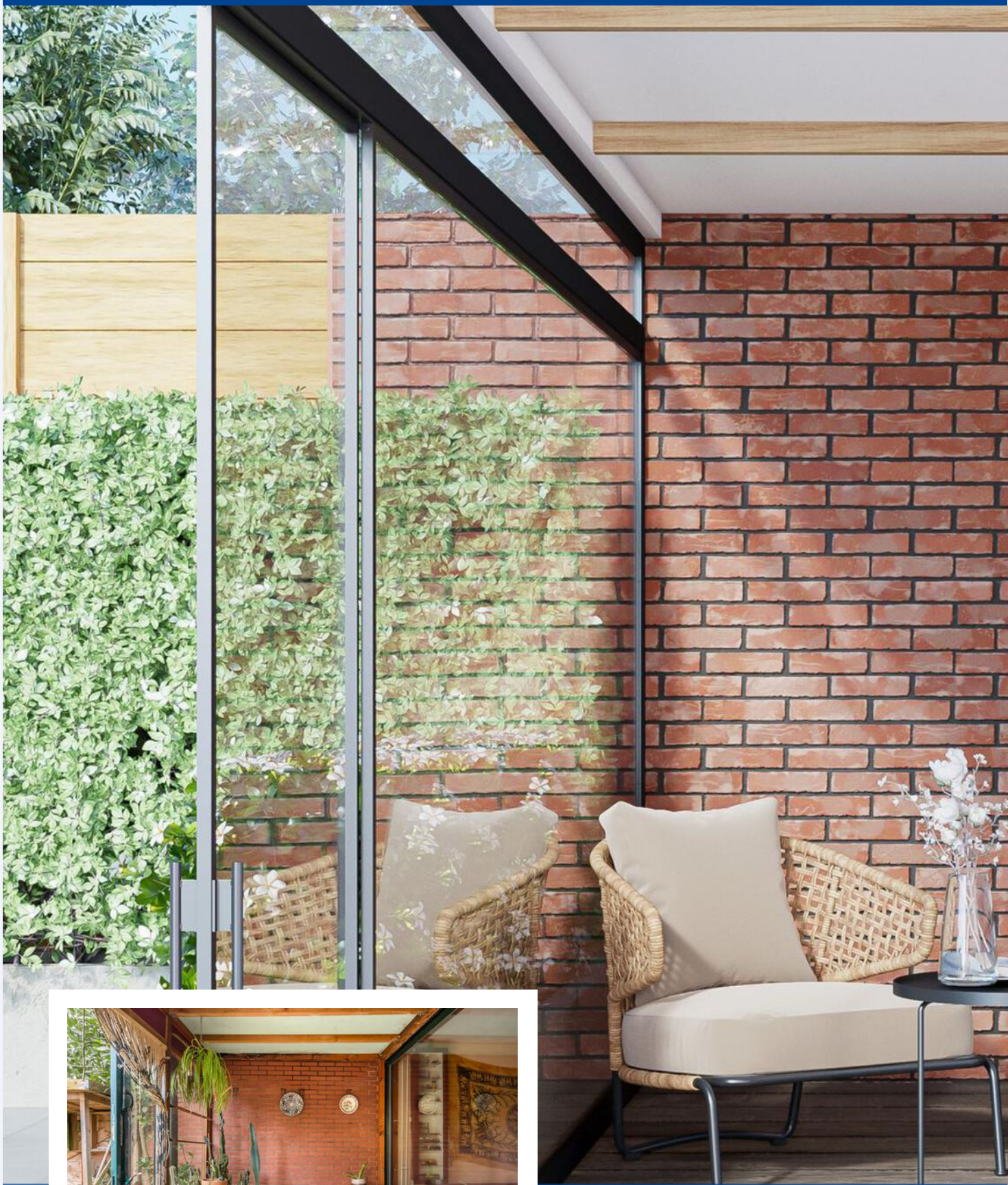


*Woonkamer
oud vs nieuw
Maak het jullie*



*De living in een andere style
Laat je inspireren en tover 'm om!*





*De serre in een
nieuwe look!*





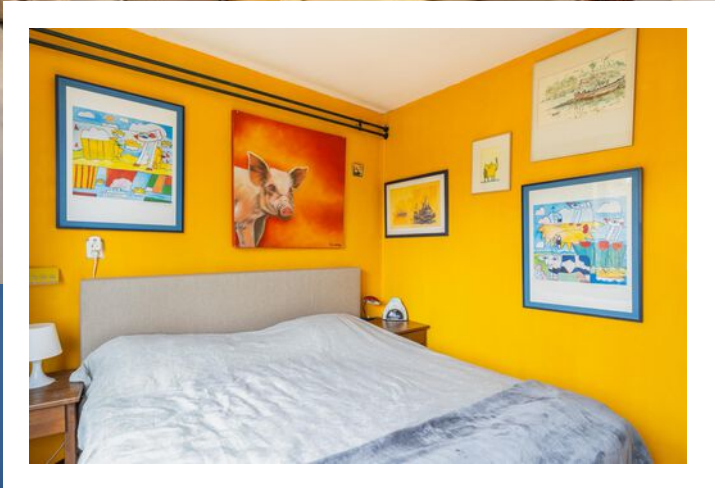
*Jeuken jullie
handen al?
Met wat liefde
voor groen.*







*Een ruime
masterbedroom*







Gouden handjes?
Tover de woning om!



Een ander sfeertje erin

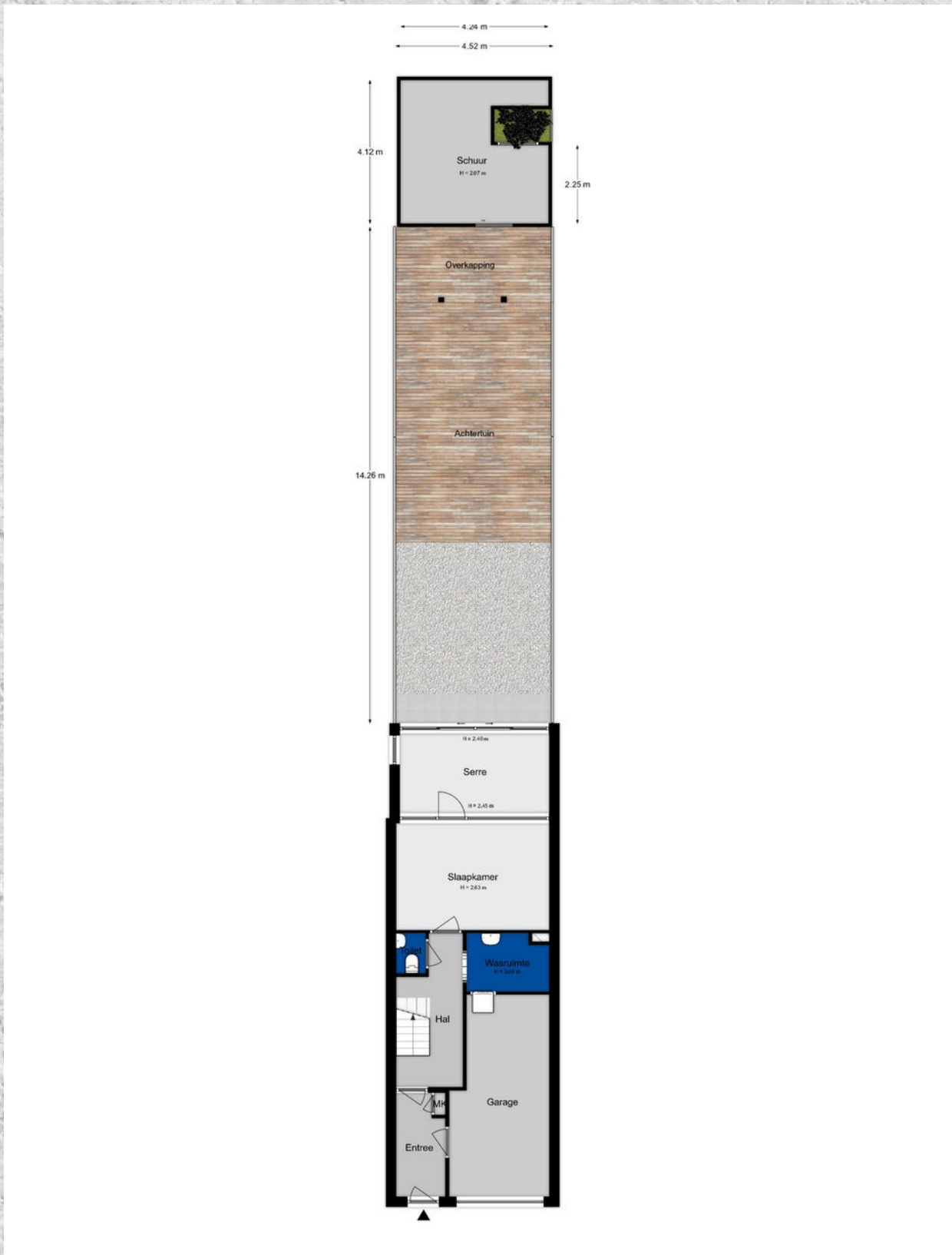


*Badkamer
inspiratie*
*Grote walk-in
shower*

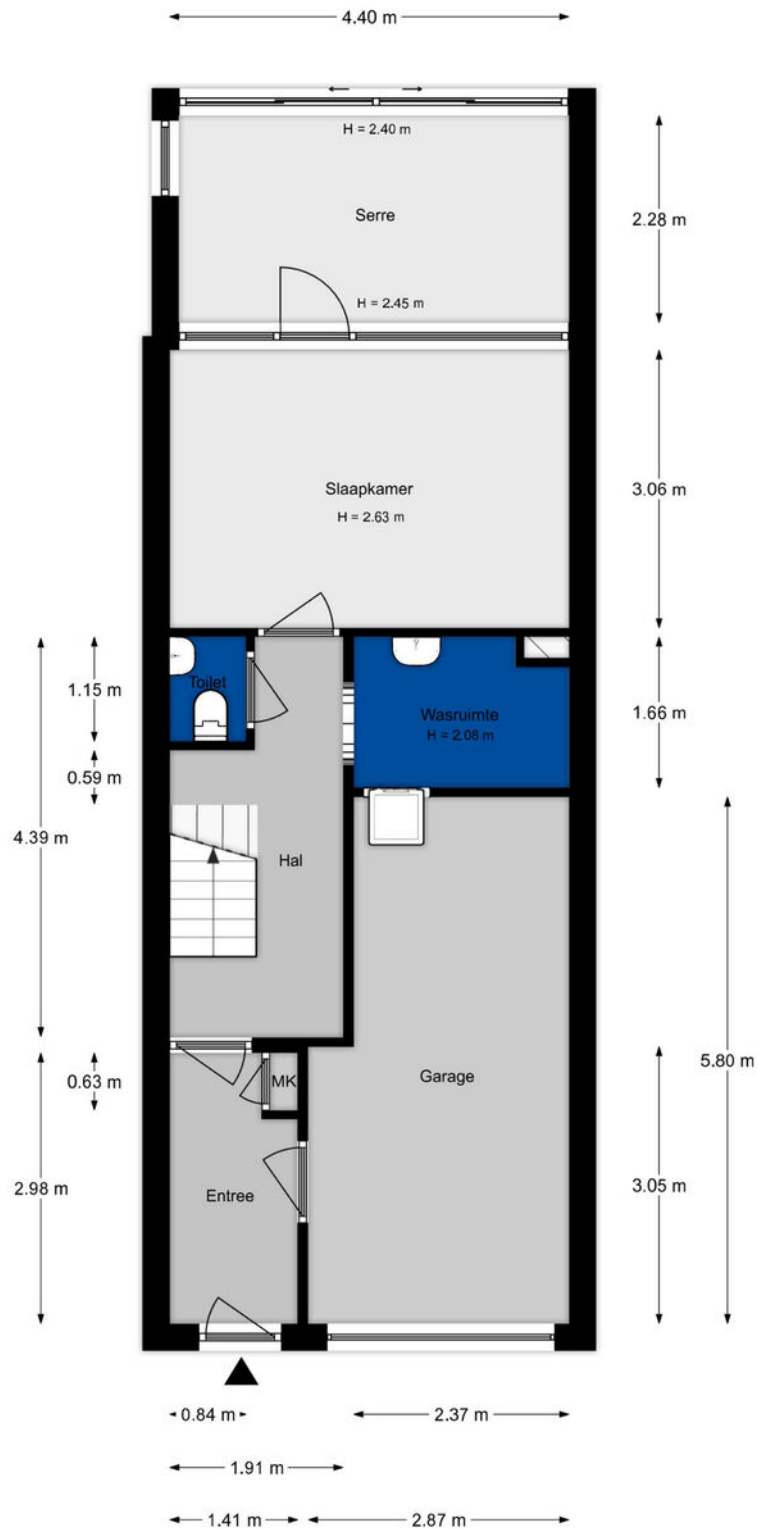




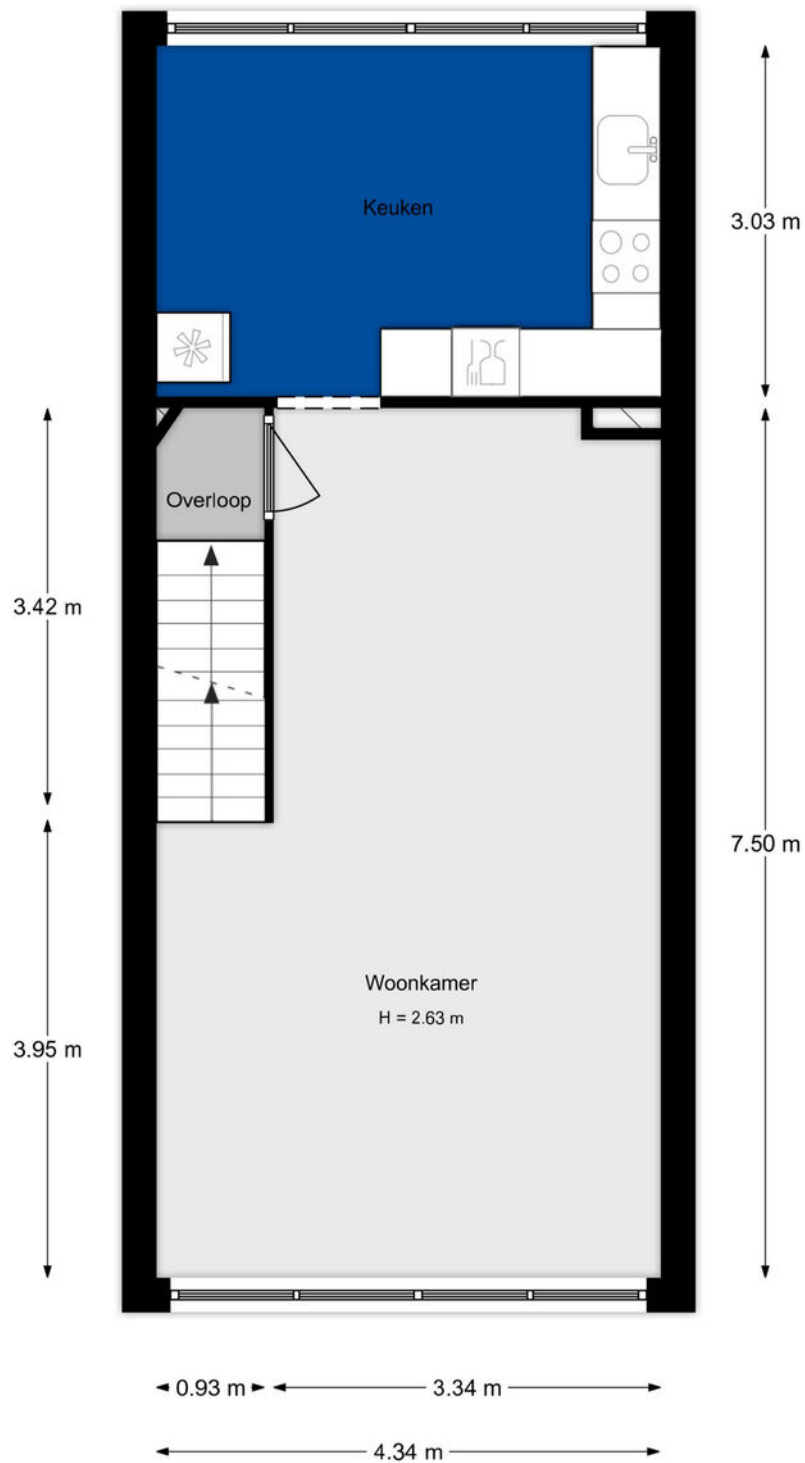
PLATTEGROND



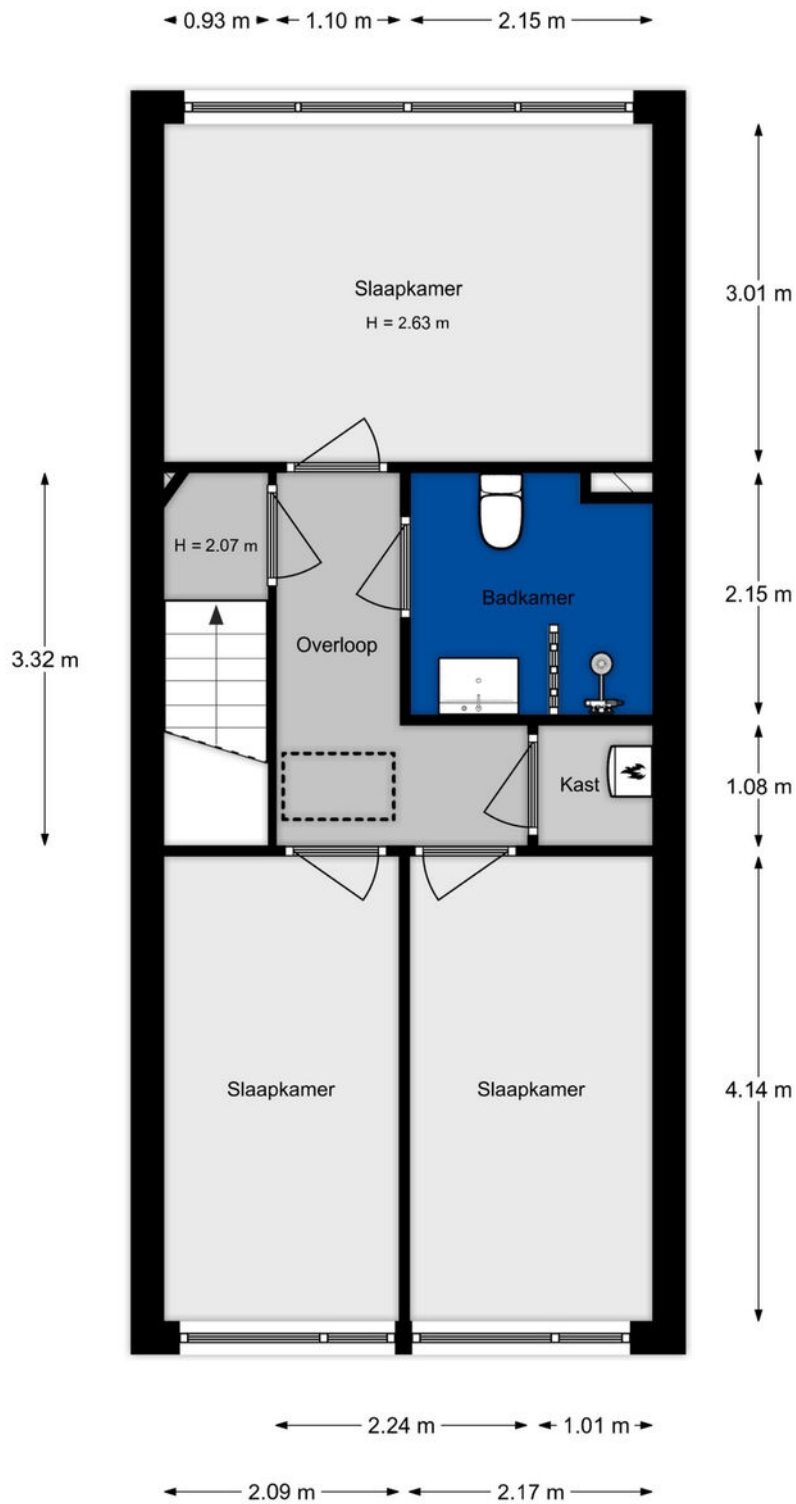
PLATTEGROND



PLATTEGROND

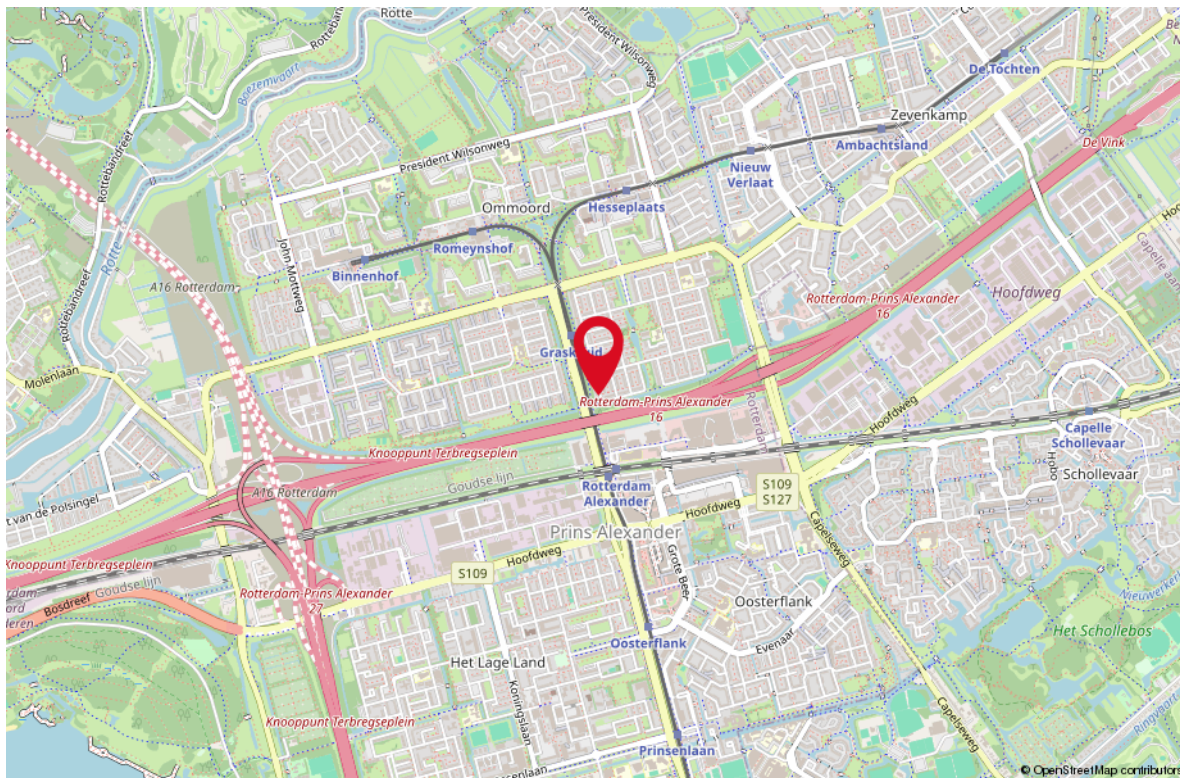
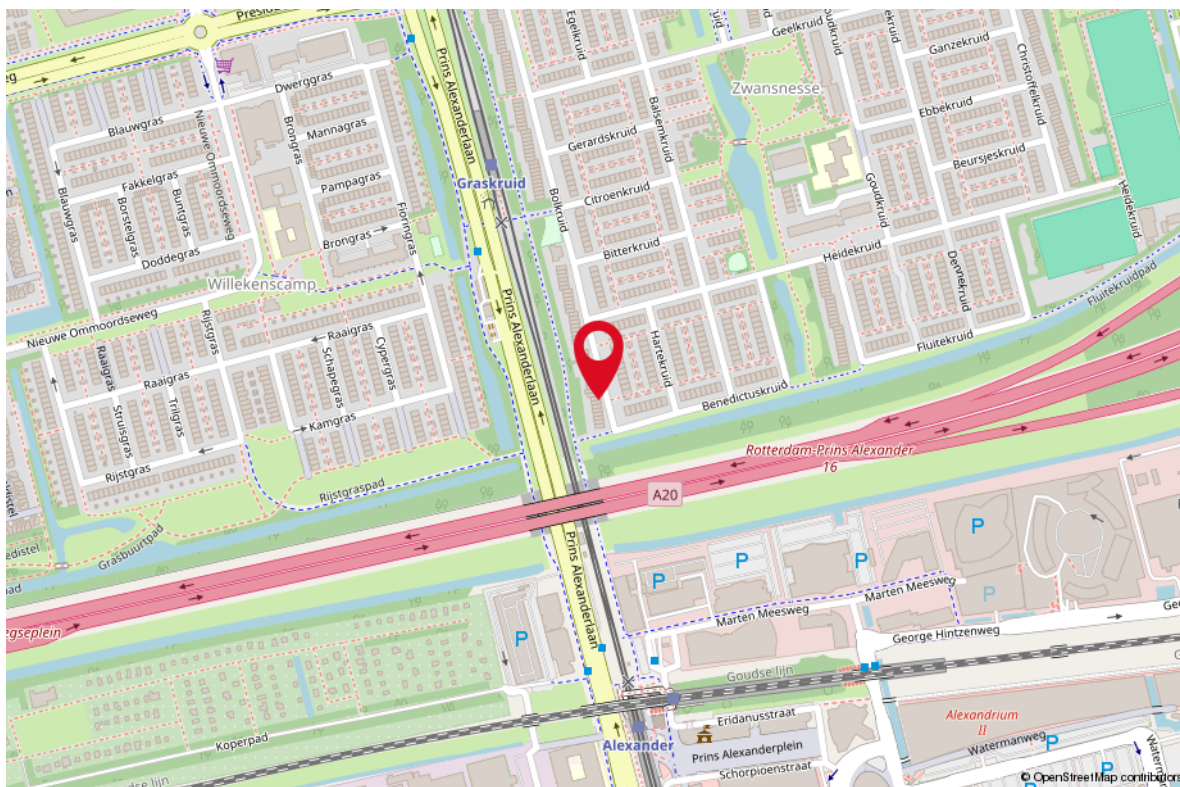


PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART

BOLKRUID 189 ROTTERDAM



KADASTRALE KAART


BOLKRUID 189 ROTTERDAM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Libby



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5843</p> <p>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.</p> |  |
|---|---|---|

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- toilet X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Zonwering buiten X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

- boiler X

LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---------------|----------|--------------|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - Radiatorfolie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

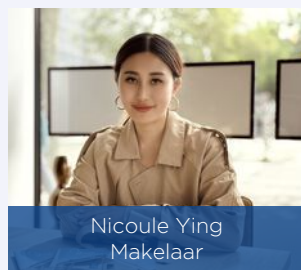
STAPPENPLAN

Aankoopproces



OVER ONS

Je hebt dit huis bezichtigd en wat nu? Een goed bod bepalen, je kansen vergroten en je risico's beperken. Dat is wat je mogelijk wilt als dit huis het helemaal zou kunnen zijn voor je. De makelaar (ik) die je net bij de bezichtiging heeft rondgeleid mag jou niet helpen; ik werk voor de verkoper. Maar elk van mijn collega's van RE/MAX is een zelfstandig ondernemer en werkt dus voor zijn of haar eigen klanten, wellicht dus voor jou? Voor je gemak heb ik de collega's hiernaast opgenomen; zie je een gezicht dat je aanstaat? Neem dan vooral eens contact op om de mogelijkheden te bespreken. We helpen je graag op weg!

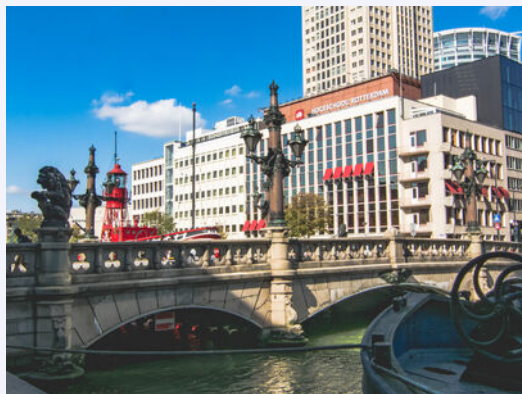
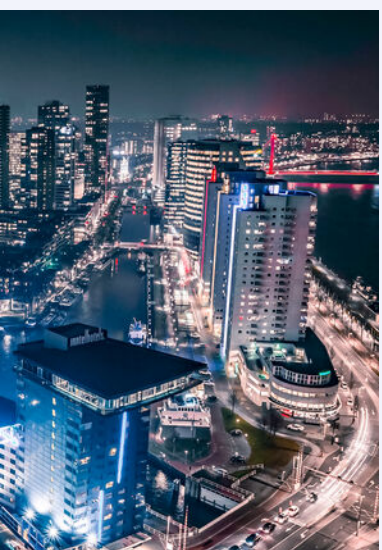


WONEN IN ROTTERDAM

Rotterdam is een stad met vele gezichten; een stoere havenstad, trendy uitgaansstad, chique winkelstad en hippe kunstenaarsstad. Maar Rotterdam is bovenal de architectuurstad van Nederland, waarin vernieuwen centraal staat en de skyline constant verandert. Tussen de wolkenkrabbers van Rotterdam kunt u alle kanten op. Lekker winkelen, heerlijk eten en volop musea en attracties in en rond het centrum. Rotterdam wordt dankzij de indrukwekkende skyline ook wel 'Manhattan aan de Maas' genoemd. De wereldhaven van Rotterdam is de grootste haven in Europa en staat in de top vijf van grootste havens ter wereld. Rotterdam is een bouwkundige en culturele wereldstad met veel attracties, festivals en musea.



*HAVENSTAD,
WINKELSTAD,
ARCHITECTUUR
& CULINAIRE
HOTSPOT!*





Uw makelaar:

Libby Voormeulen

Actief in en om Rotterdam

Makelaar

06-21622926

libbyvoormeulen@remax.nl

www.remax-totaal.nl



Gratis waardebeoordening; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordening door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten

**WONEN IN
ROTTERDAM
DOE JE MET
RE/MAX**