

# rotterdam estate

- makelaardij -

## TE KOOP

Hugo de Grootlaan 77  
3314 AG Dordrecht

📍 Rotterdam Estate B.V.  
Oudedijk 241 A  
3061 AH Rotterdam

☎ 010-8700284

✉ sales@rotterdamestate.nl

🌐 rotterdamestate.nl

€ 498.000 K.K.

Riante woning met 5 slaapkamers, voor en achtertuin, enorme kelder en een vliering gelegen aan de schitterende groene Hugo de Grootlaan





Deze woning bestaat uit een voormalige parterre woning met voor en achtertuin, en een bovenwoning met balkon. Samengevoegd is er werkelijk een fantastische woning ontstaan met een riante woonkamer, Italiaanse design open keuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, 2 toiletten, een wijnkelder, ruime vliering en een enorme kelderruimte onder de gehele woning.

Kortom: Een kleine 200 m<sup>2</sup> puur woongenot in detail afgewerkt. Een riante achtertuin en in stijl aangelegde voortuin. Tevens vele andere details zoals dak- en vloerisolatie, massieve parketvloer op b.g.g en 1ste etage. Zeker een bezichtiging waard!!

## Begane grond

### De straat:

U parkeert uw auto aan de brede groene Hugo de grootlaan (geen parkeervergunning nodig).

### De woning:

Een schitterende entree door het stalen hek en de groene heg-partijen. Twee mooie volle Catalpa bomen symmetrische geplaatst in de riante voortuin.

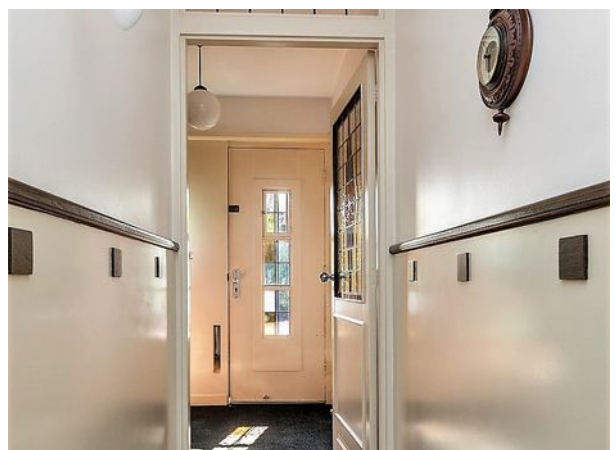
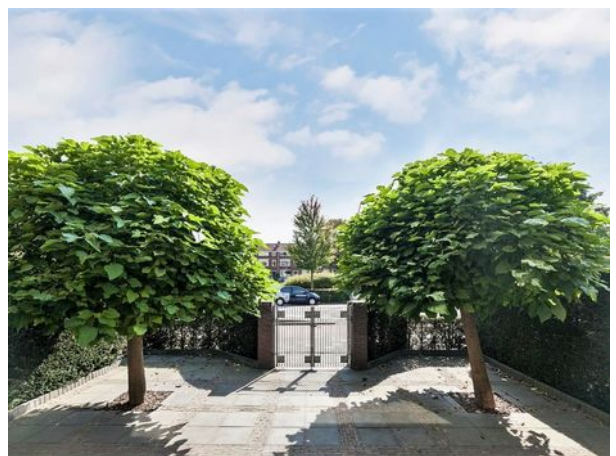
Door de statige entreedeur met origineel glas-in-lood arriveert u in de ruime entreehal. De hal is voorzien van meterkast met 7 groepen en 2 x ALS. Tevens bevindt zich hier de trap naar boven.

Door de tussendeur met glas-in-lood loopt u door de gang richting de woonkamer. De gehele vloer, van woonkamer doorlopend tot in de openkeuken, is voorzien van een schitterende parketvloer. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een gezellige erker waardoor de kamer een prettige lichtinval heeft. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de ruime eethoek. Een mooie stenen schouw met een (niet aangesloten) kolenbrander geeft extra sfeer. Openslaande deuren naar het achtergelegen verhoogde terras.

Vanuit de eethoek heeft u zicht op de naastgelegen bijzondere keuken met Italiaans design. De keuken is desgewenst af te sluiten met 2 schuifdeuren.

Het is goed te zien dat de vorige eigenaar een binnenhuisarchitect was met gevoel voor detail. Dit komt terug in de zichtbare stalen draagconstructie tussen de keuken en woonkamer, en de bijzondere manier waarop het tegelwerk is gevoegd in de op zichzelf al bijzondere keuken. De keuken van het merk Effeti is voorzien van een RVS werkblad met gasfornuis en geïntegreerde spoelbak, en een los werkeiland met stenen werkblad voorzien van elektra. Tevens is de keuken voorzien van vaatwasser, oven en koelkast met vriesvakje en bedienbare mechanische afzuiging.

Op de begane grond bevindt zich tevens een tweede ruime kamer aan de voorzijde met erker en een mooie stenen schouw, een bergruimte, separaat toilet en een riante badkamer met ligbad en 2 wastafels.



Wijnliefhebbers opgelet: Er is tevens een kleine wijnkelder aanwezig!!

Via de trap in de entreehal loopt u door naar de eerste etage. Vroeger was dit een apart bovenhuis, maar nu op een nette wijze volledige bij de onderwoning getrokken en efficiënt ingedeeld.

Eerste etage:

Hier bevindt zich de Master bedroom met inloopkast, een separaat toilet en een tweede badkamer. De Master bedroom doet zijn naam zeker eer aan!! Wat een schitterende ruimte voorzien van een geoliede visgraad parketvloer, mooie stenen schouw met werkende openhaard, ornamentenplafond en openslaande deuren naar het achtergelegen verbreedde balkon. De slaapkamer loopt van de voorzijde over de gehele lengte door naar de achterzijde. Maten: 9,05 x 3,60 + gezellige erker van 3,25 x 0,6. Aan de voorzijde betreedt u de met schuifdeuren af te sluiten inloopkast van 2,11 x 2,02.

Ook op deze etage valt het op dat alle ramen voorzien zijn van sfeervolle glas-in-lood bovenraampjes met voorzet raam. Alle overige kozijnen zijn voorzien van dubbelglas waardoor aanzienlijk op de stookkosten bespaard wordt.

Badkamer: De badkamer is voorzien van een modern wastafelmeubel met 2 kranen, een douche/stoomcabine, vloerverwarming en volledig voorzien van inbouwspotjes.

Separaat toilet: Zwevend wand toilet. Ca. 4 jaar geleden is afvoer in vloer opnieuw aangelegd en zijn de vloer en wanden opnieuw betegeld.

Trap naar tweede etage:

Overloop met opstelplak voor de wasmachine en droger. 3 slaapkamers waarvan 2 royale van beide ca. 13 m<sup>2</sup> en een kleinere kamer van 4 m<sup>2</sup> die nu in gebruik is als was-/strijkkamer.

De overloop is 2 jaar geleden opnieuw gestukt en gewit. De grote slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De dakkapellen voor en achter zijn voorzien van dubbelglas.

Vlizotrap naar zolder / vliering:

De dakkap is volledig bespoten met isolatieschuim.

Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van Remeha Calenta CR-ketel met gekoppelde NIBE 100 liter boiler.



**Kelderruimte:**

Onder de gehele woning bevindt zich een kelderruimte met stahoogte.

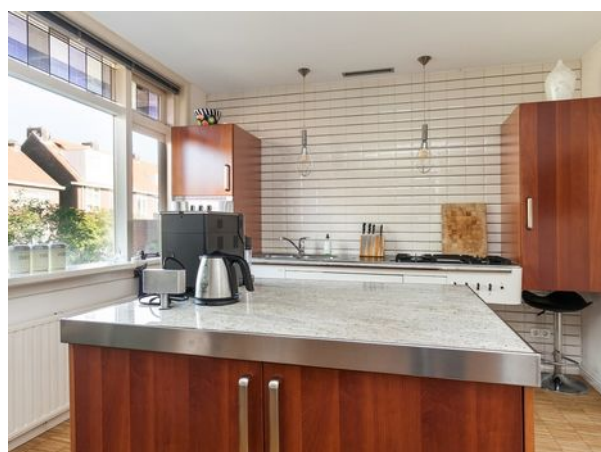
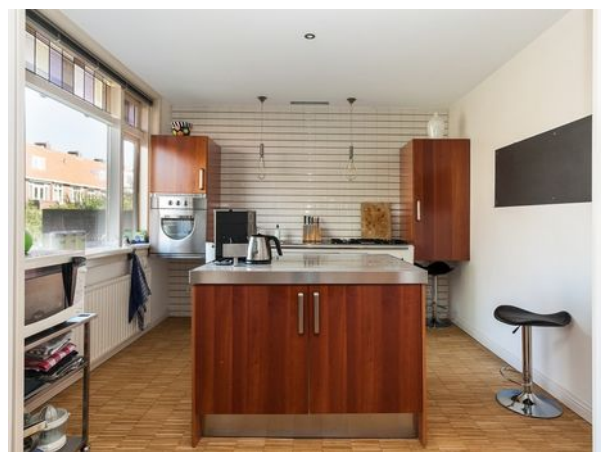
Entree via kleine toegangsdeur in achtertuin naar het keldergedeelte onder het stenen buitenterras. Deze ruimte is ook makkelijk te gebruiken als bergruimte. Via deze bergruimte kunt u doorlopen tot onder de woning. De houten vloer is vanuit de kelder volledig geïsoleerd door middel van gespoten isolatieschuim. Hierdoor ontstaat er een prettig leefklimaat in de woning.

**Achtertuint:**

Gelegen Noord West. Extra brede achtertuin gelegen over de gehele breedte van de achtergevel van ca. 11,70 meter breed. Deels betegeld en deels voorzien van kunstgras op drainagetegel. Een betonnen berging van ca. 3,50x2 meter. Achterom. De houten schuttingen aan weerszijde zijn ca. 2 jaar geleden vernieuwd.

**Bijzonderheden**

- Bouwjaar 1939;
- Gevel gereinigd in 1998;
- Voorheen benden woning en bovenwoning volledig verbouwd tot 1 geheel;
- Onderdeel van actieve V.v.E.; Huisnummers 75,77,79 waarvan 77 en 79 eigendom zijn;
- VvE bijdrage per maand € 100,-
- Zolder en kelder zijn voorzien van gespoten schuimisolatie;
- Nieuwe CV- ketel + boiler geplaatst in 2017;
- Veel sfeervolle originele details zoals ornamenten
- plafond, schouwen, glas-in-lood;
- Voorzien van dubbelglas. De glas-in-lood ramen zijn voorzien van extra voorzet raam;
- Gelegen aan mooie brede groene laan met waterpartij;
- Op 10 minuten loopafstand van Centraal Station Dordrecht;
- Supermarkt, basisschool en kinderopvang op minder dan 5 minuten loopafstand.



Deze tekst is met zorg samengesteld er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.

**Overdracht**

Prijs	€ 498.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Appartementsrecht

**Bouw**

Type object	Appartement, beneden/boven woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1939
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Vloerisolatie Dubbelglas Voorzetramen

**Oppervlaktes en inhoud**

Perceeloppervlakte	375 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	195 m <sup>2</sup>
Inhoud	746 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	19 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23 m <sup>2</sup>

**Indeling**

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

**Locatie**

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

**Energieverbruik**

Heeft een energiecertificaat	Ja
Energielabel	E
Energie-index	238

**CV ketel**

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

**Uitrusting**

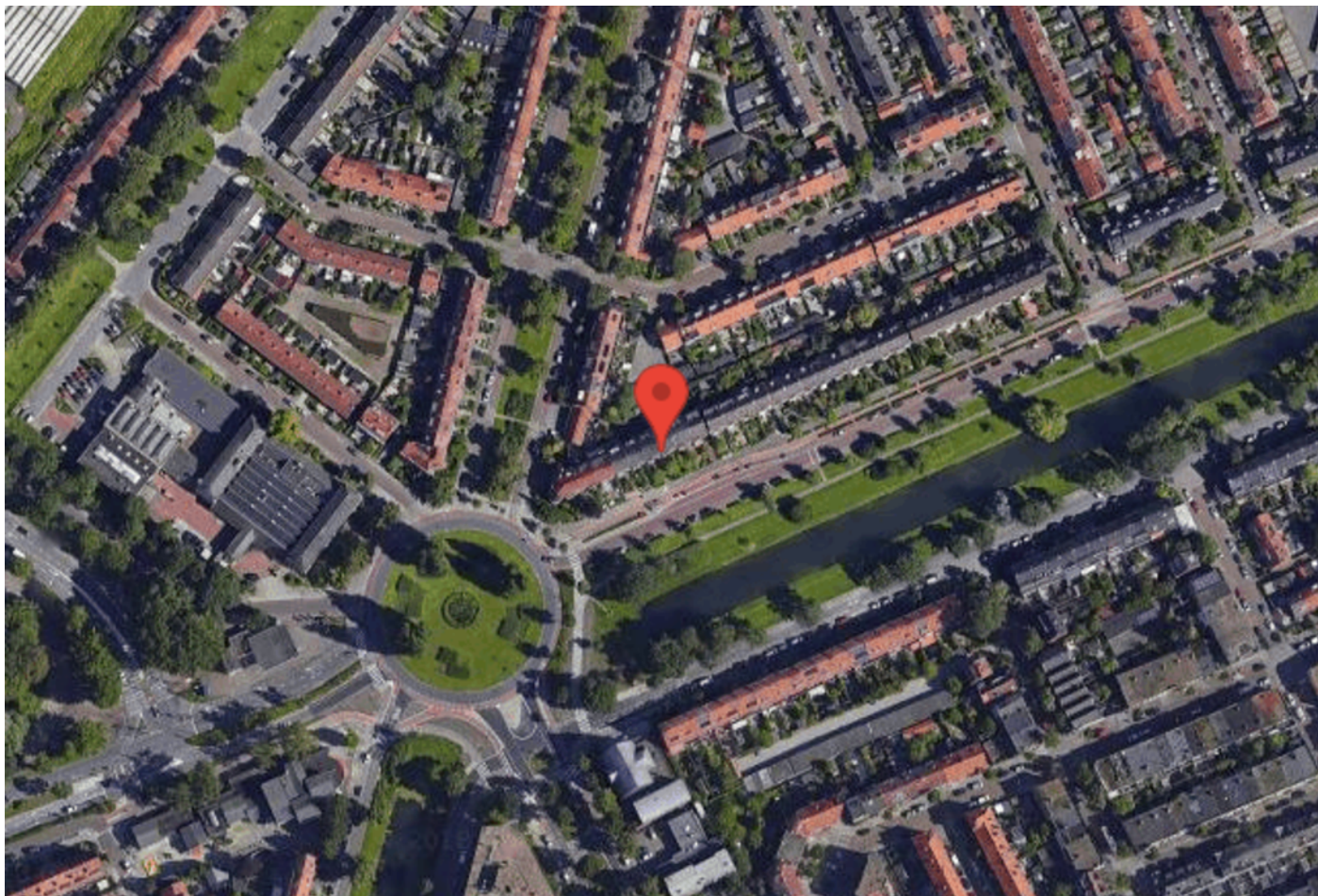
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een stoomcabine	Ja

**Vereniging van Eigenaren**

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Opstal verzekering	Ja

**Kadastrale gegevens**

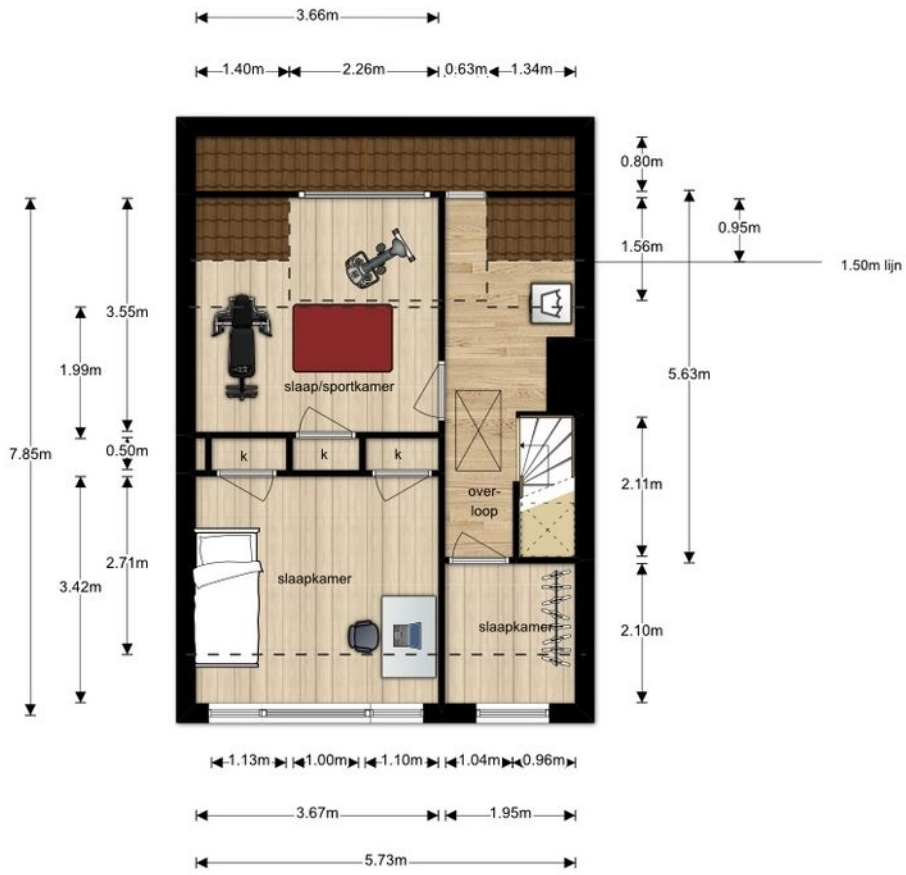
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------















Neem contact met ons op voor meer informatie

📍 Rotterdam Estate B.V.  
Oudedijk 241 A  
3061 AH Rotterdam

☎ 010-8700284  
✉ sales@rotterdamestate.nl  
🌐 rotterdamestate.nl

