

Langegeer 97, 3075 JE Rotterdam

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Omschrijving

Langegeer 97, Rotterdam

Karakteristieke gezinswoning met royale tuin, grote eikenbomen en verrassend veel ruimte.

Op zoek naar een karakteristieke woning met een royale tuin, volop groen en verrassend veel ruimte? Dan is Langegeer 97 zeker het bekijken waard. Deze sfeervolle woning beschikt over een woningbrede voortuin met een grote, karakteristieke plataan, een zijtuin én een zeer ruime achtertuin met een tweede grote plataan en een vrijstaande berging.

De woning combineert karakteristieke details, zoals de gevels met knipvoeg en houten kozijnen, met praktische voorzieningen. Zo is de woning volledig voorzien van HR++ glas en is de spouwmuur geïsoleerd. De woning beschikt daarnaast over een HR cv-ketel uit 2015 en mechanische ventilatie.

Groen en ruim wonen
Een van de grote pluspunten van deze woning is de buitenruimte. De woningbrede voortuin geeft de woning een prettige en groene uitstraling. Daarnaast beschikt de woning over een zijtuin en een bijzonder ruime achtertuin. In zowel de voor- als achtertuin staat een grote eikenboom, die zorgt voor een volwassen en groene sfeer.

De achtertuin biedt volop mogelijkheden om een fijne plek te creëren om te ontspannen, te spelen of buiten te eten. De berging biedt bovendien praktische bergruimte voor fietsen, tuinspullen en andere zaken.

Indeling
Begane grond

Via de entree bereik je de hal met toegang tot het toilet en de meterkast. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.

De woonkamer vormt samen met de halfopen keuken het hart van de woning. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de ruime achtertuin. Ook vanuit de keuken is er een deur naar de tuin.

De keuken is eenvoudig opgesteld en biedt een praktische basis.

Op de begane grond bevinden zich verder een trapkast en de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot de hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) en de badkamer.

De grootste slaapkamer beschikt over vaste inbouwkasten, waarvan een gedeelte onder de schuine kap is gelegen.

De badkamer is eenvoudig, maar netjes uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Vliering
Via een vlizotrap vanaf de overloop bereik je de zeer ruime en beloopbare vliering. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Op de vliering bevinden zich twee ruimtes, beide voorzien van een dakraam. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de mechanische ventilatiebox. De HR107-cv-ketel dateert uit 2015.

Buitenruimte
De woning beschikt over een opvallend royale buitenruimte. Aan de voorzijde ligt een woningbrede voortuin met een grote, oude eik. Daarnaast is er een zijtuin aanwezig.

Ook de achtertuin is zeer ruim en beschikt over een grote eikenboom en een vrijstaande berging. De volwassen bomen geven de tuin een bijzondere, groene uitstraling en bieden volop mogelijkheden voor een sfeervolle inrichting.

De aanwezige grote platanen zijn mogelijk beschermde bomen. Wij adviseren geïnteresseerden om hier bij eventuele plannen voor het verwijderen, snoeien of anderszins wijzigen van de bomen rekening mee te houden en dit vooraf bij de gemeente te verifiëren.

Bijzonderheden
+ Karakteristieke woning aan de Langegeer;
+ Gevels voorzien van karakteristieke knipvoeg;
+ Royale, woningbrede voortuin met grote oude plataan;
+ Zeer ruime achtertuin met grote plataan;
+ Berging in de achtertuin;
+ Houten kozijnen volledig voorzien van HR++ glas;
+ Spouwmuurisolatie en kozijnpanelen geïsoleerd;
+ HR107-cv-ketel uit 2015;
+ Ruime beloopbare vliering met twee ruimtes en dakramen;
+ Vier slaapkamers mogelijk, afhankelijk van de gewenste indeling;
+ dit betreft een RIJKSMONUMENT, nummer: 532100

Diverse aanvullende voorwaarden van toepassing, waaronder:
- Zelfbewoningsplicht
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule
- Asbestclausule
- Kadastrale uitmeting voor rekening koper
- Tuinonderhoudsverplichting

Disclaimer
Spindler Makelaars treedt op namens verkoper.

Koper dient de woning zelf zorgvuldig te onderzoeken op alle voor hem of haar van belang zijnde eigenschappen.
In de koopovereenkomst worden onder meer een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en, indien van toepassing, een zelfbewoningsverplichting opgenomen.

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door opdrachtgever/eigenaar.

Notariële levering vindt plaats via de door verkoper aangewezen projectnotaris.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van deze woning.
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze instructie beoogt een eenduidige manier van meten te hanteren, maar verschillen in uitkomsten blijven mogelijk door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Indien het gebruiksoppervlak voor u van belang is, adviseren wij u de woning zelf (of door een specialist) te laten opmeten. Voor de exacte afmetingen en indeling verwijzen wij u naar de plattegronden.

Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

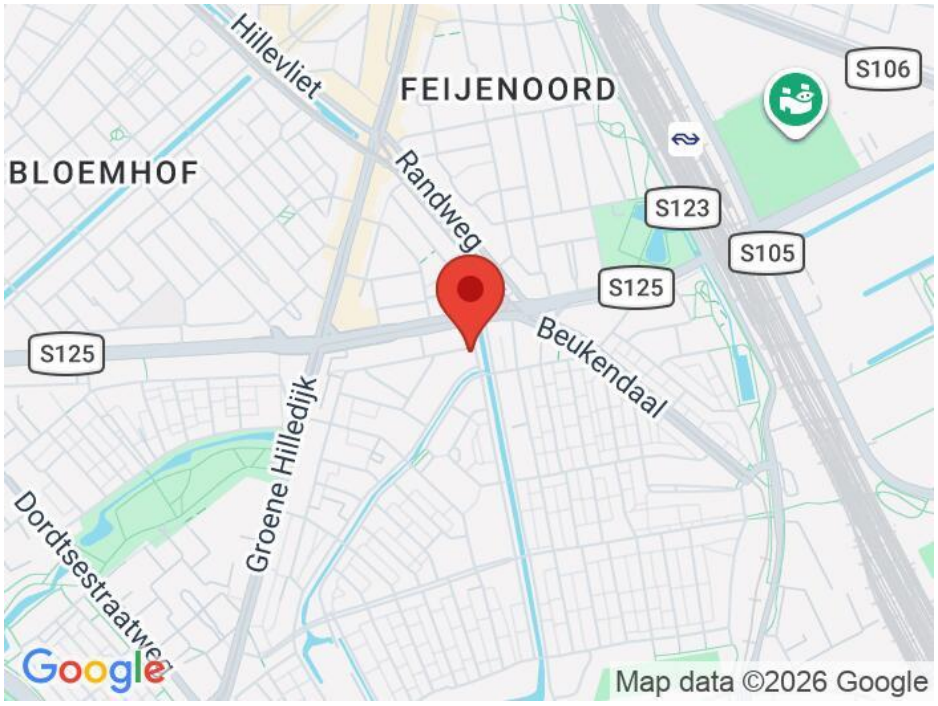
Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 350.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 376 m^3
Perceel oppervlakte	: 279 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 83 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1922
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 117 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

Locatie

Langegeer 97
3075 JE ROTTERDAM



Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's















Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's















Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's













Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's















Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's













Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Foto's





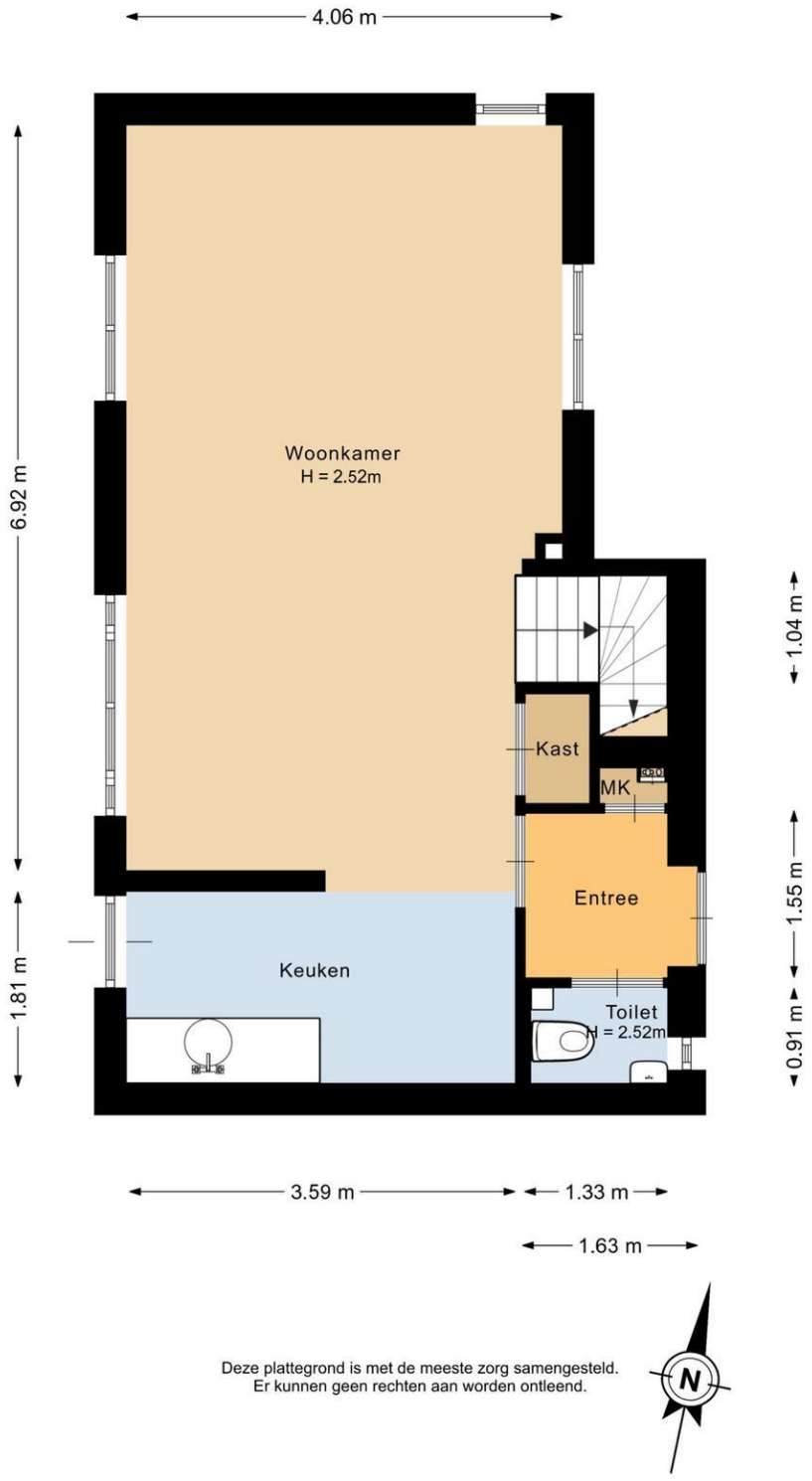






Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

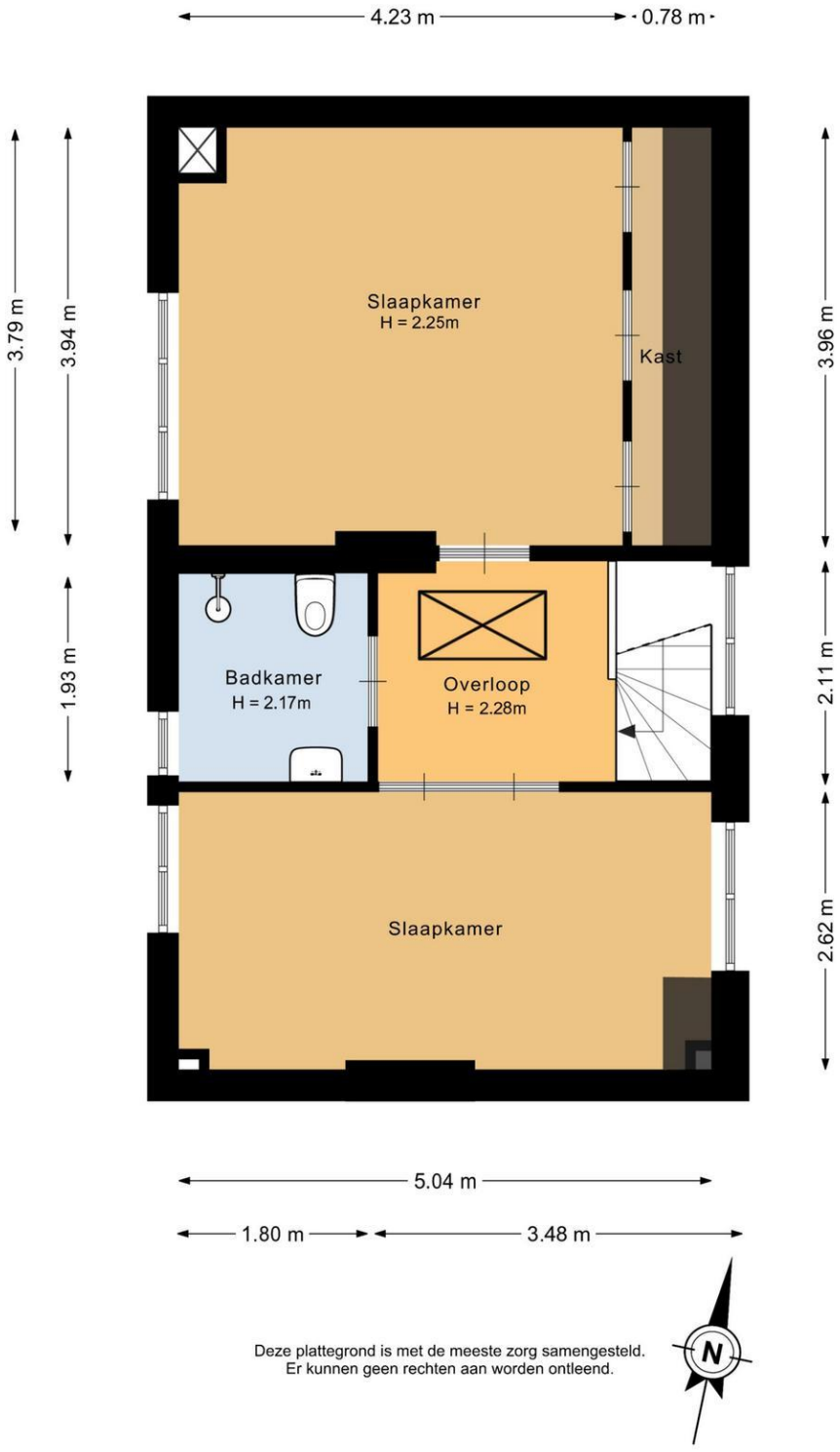
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

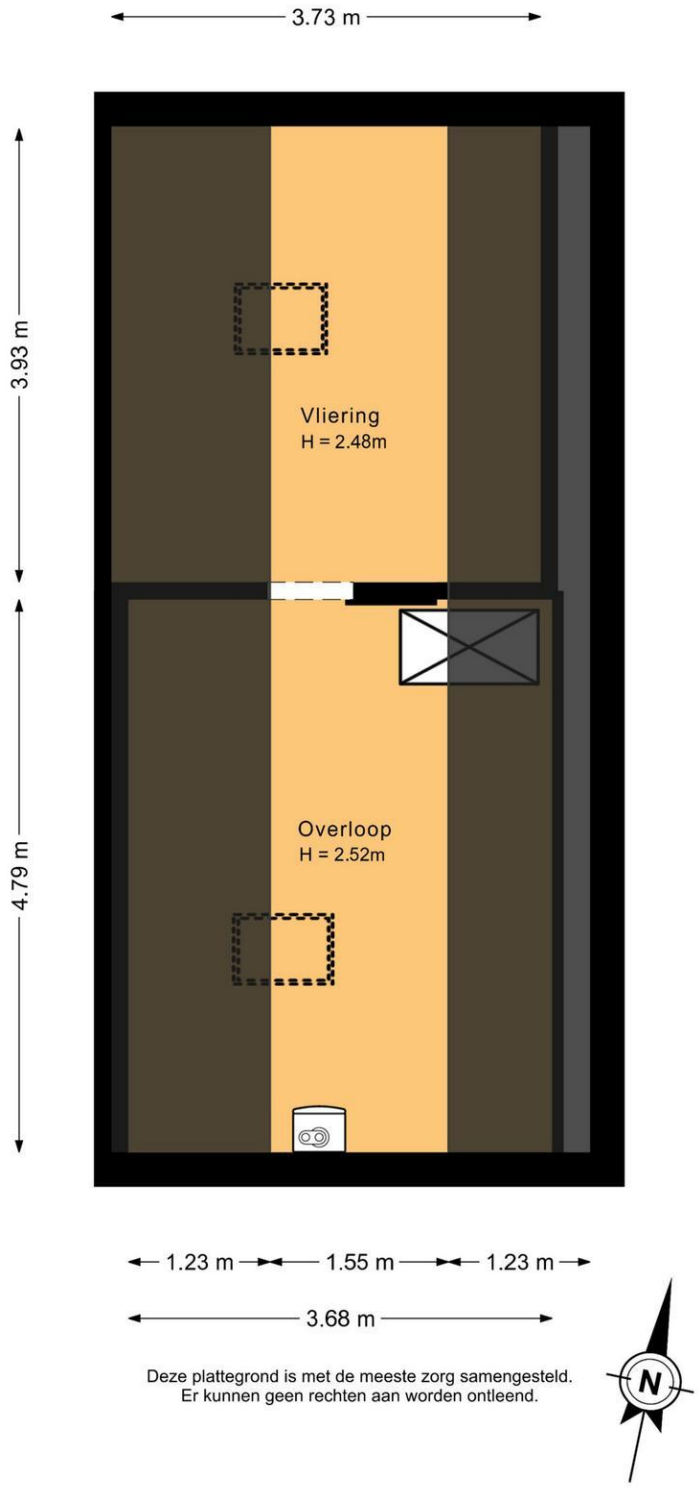
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

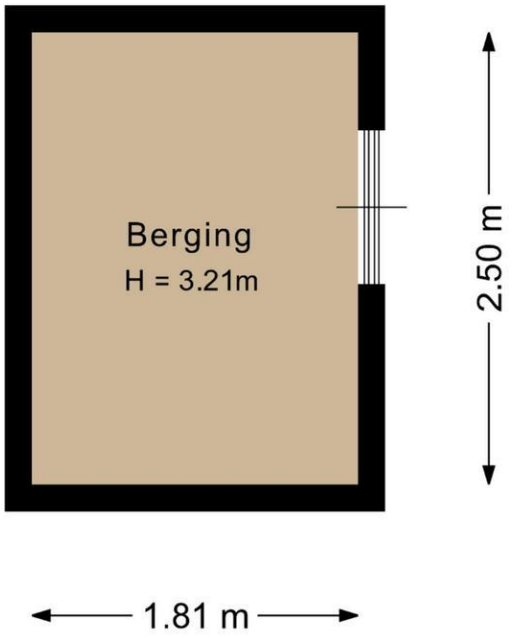
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl

Interesse in deze woning
Ben je geïnteresseerd in deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Je kunt ons op vier manieren benaderen:
- telefonisch: 010 – 4180515
- per email: info@spindlermakelaars.nl
- via de knop 'Bezichtigen' op Funda
- via onze website http://www.spindlermakelaars.nl

Vervolgstappen
Is deze woning het huis van je dromen? Dan nodigen we je uit een bod te doen. Dit kan via uw MOVE.NL account of via e-mail. Eén van onze makerlaars neemt vervolgens zo spoedig mogelijk telefonisch contact met je op om je bod door te spreken. Het gaat immers niet alleen om de koopsom, maar ook over zaken als de datum van overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden. Wellicht ten overvloede: wij zijn de makelaar van de verkoper. We adviseren je daarom een eigen makelaar in te schakelen bij het aankoopproces.

Financiering
Er zijn maar weinig mensen die hun huis contant kunnen betalen. En dat hoeft natuurlijk ook helemaal niet. Bovendien is het vaak fiscaal voordeliger om voor het eigen huis een lening aan te gaan. Voor de (eventuele) financiering van de woning, brengen wij graag Fidenz Hypotheken onder je aandacht. Zij kunnen een passende financiering voor je verzorgen. Je kunt onze collega's van Fidenz benaderen voor een vrijblijvend oriënterend hypotheekgesprek. Ze zijn te bereiken op 010 – 211 11 44 of info@fidenz.nl.

Verder zoeken
Natuurlijk hopen wij dat je in deze woning het huis van je dromen hebt gevonden. Mocht dat niet het geval zijn, dan kunnen wij je helpen bij het vinden van een droomwoning én begeleiden bij de aankoop ervan. Als aankoopmakelaar hanteren we drie modules: onze Zoek&Koop®modules. Je kunt kiezen voor alleen technische advisering, technische advisering en onderhandeling, en begeleiding van het complete traject van zoeken tot en met sleuteloverhandiging. Voor meer informatie over deze modules en prijzen kunt je hier kijken.

Uw huidige woning verkopen
Nu je op zoek bent naar een nieuwe woning, overweeg je misschien je huidige woning te verkopen. Wij treden graag op als je verkoopmakelaar. Wil je een indicatie van de waarde van je woning, een idee krijgen bij onze werkwijze of kennismaken met één van onze makelaars, maak dan een afspraak voor een vrijblijvende waardebepaling van uw huis (vrijblijvend betekent ook dat we voor die waardebepaling geen kosten in rekening brengen). Je kunt ons bereiken op info@spindlermakelaars.nl of 010 – 4180515.

Ouderdomsclausule
Bij woningen ouder dan 30 jaar kan gebruik worden gemaakt van een Ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

Disclaimer
De informatie uit de brochure is niet meer dan een uitnodiging tot nader overleg, een bezichtiging, of het uitbrengen van een bod. Wij hebben grote zorgvuldigheid betracht bij het samenstellen van deze verkoopbrochure. Mocht er desondanks een onjuistheid of onvolledigheid ingeslopen zijn, dan bieden we daarvoor onze verontschuldigingen aan. Wij noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden van de in deze brochure verstrekte informatie.

Spindler Makelaardij B.V.
Rododendronplein 6 a
3053 ES, ROTTERDAM
Tel: 010-4180515
E-mail: info@spindlermakelaars.nl
www.spindlermakelaars.nl