



## Boergoensevliet 178, 3082 KX Rotterdam

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



DIT HUIS ALVAST VAN BINNEN BEKIJKEN? Scan voor een VIRTUELE TOUR bovenstaande QR code!

PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Omschrijving

Wonen aan een brede, groene singel in een karakteristiek herenhuis op 15 minuten fietsen van de stad!

Deze voormalige huisartsenpraktijk, gebouwd in de jaren '30, is uniek in zijn soort. De huidige eigenaren hebben dit object in 2015/2017 met respect voor het bouwjaar én oog voor detail geheel gerenoveerd en aangepast aan de huidige woonwensen. Je vindt hier dus niet alleen een modern, comfortabel en energiezuinig gezinshuis dat zonder noemenswaardige kosten te betrekken is, maar ook een sfeervol jaren '30-pand, met charmante details zoals glas-in-loodramen (30 in totaal!), speelse erkers, paneeldeuren en een elegant trappenhuis. Best of both worlds dus!

Dankzij de uitzonderlijke breedte is dit huis heerlijk licht, daar wordt je letterlijk vrolijk van! De gebruiksmogelijkheden van dit pand zijn groot, door de vele kamers en huidige indeling is een kantoor aan huis, atelier of co-living allemaal mogelijk. Hou je van buiten? Dan heb je hier geluk, want naast een grote voor- en achtertuin met eigen achterom, zijn er ook nog twee balkons. Bergruimte is er ook voldoende dankzij de kelder, de berging in de tuin én de ruime zolder. Plek zat, zagezegd.

En als het pand zelf je al niet enthousiast maakt, dan word je dat wel van de buurt! Hier woon je namelijk aan een breed opgezette groene singel, met van die mooie jaren '30 gevels, volwassen bomen en een fontein voor de deur! De Boergoensevliet wordt niet voor niets de mooiste plek van Rotterdam genoemd. De omgeving is trouwens onverwacht kindvriendelijk: op loopafstand vind je diverse speeltuinen, goede scholen en KDV's. Daarnaast hoeft je letterlijk maar de straat uit te lopen en je bent al in het grootste park van Rotterdam: het Zuiderpark. Hier vind je bijvoorbeeld kinderboerderij 'De Molenwei' (op 300m afstand!), een skatepark en de Cultuurhistorische plantentuin, een heerlijke rustige plek vol bloemen, vlinders, bijen en vogels - en nog leerzaam ook! En wil je jezelf verwennen, neem dan een lekkere lunch bij de BONTe Keukentafel, een sympathiek initiatief waar zelfs je hond welkom is. Daarnaast zijn Ahoy, winkelcentrum Zuidplein en het theater Zuidplein ook in de buurt voor nog meer entertainment. Voor je boodschappen kun je ook dichterbij terecht bij de Wolphaertsbocht, de buurtwinkels verkopen alles wat je nodig hebt. Wil je graag een keer naar het centrum? Dankzij de ligging vlakbij de Maastunnel ben je met de fiets binnen 15 minuten fietsen al op de Coolsingel. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: opstapplaatsen voor tram en bus liggen op loopafstand.

Zie jij wat wij zien? Kom dan zeker kijken en ervaar zelf hoe mooi je hier woont!



#### INDELING:

Begane grond: entree via voortuin, vestibule, hal, toilet (met hangend closet en fonteintje), twee kamers (beide met erker) aan de voorzijde, derde kamer (met openslaande deuren naar de achtertuin) aan de achterzijde. Dichte keuken met net keukenblok en (aansluitingen voor) diverse apparatuur. Grenzend aan de keuken een geheel betegelde badkamer met douche, wastafelmeubel en designradiator.

Vanuit de hal toegang tot de kelder en de achtertuin.

De op het zuidoosten gelegen achtertuin beschikt over een vrijstaande houten berging (2019, met overkapping) en een achterom.

Eerste etage: overloop, inbouwkast, toilet met hangend closet en fonteintje, toegang tot de pandbrede woonkamer met inbouwkasten en dubbele openslaande deuren naar de twee balkons aan de voorzijde. Op een mooie zomeravond hoef je alleen maar de deuren open te zetten en je geniet met de zon in je gezicht van het uitzicht over de Boergoensvliet. Een leuke extra is de fontein voor de deur! Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, deze is voorzien van een L-vormige opstelling met 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combioven met hetelucht, magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en kokendwaterkraan.

Tweede etage: overloop, hoofdslaapkamer met dakkapel, tweede slaapkamer met dakkapel, derde slaapkamer met inbouwkast (met aansluitingen voor wasmachine en droger). Geheel betegelde badkamer met dakkapel, ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, verwarmde spiegel en derde (hangend) toilet.

Zolder: zolderruimte, middels vlizotrap bereikbaar, met Velux dakraam en CV-opstelling.

Kelder: kelderruimte met meterkast, opstelling badgeiser en tweede aansluiting voor de wasmachine.

#### BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 180m<sup>2</sup>;
- overig in pandige ruimte: ca. 20m<sup>2</sup>;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 3m<sup>2</sup>;
- externe bergruimte: ca. 5m<sup>2</sup>;
- inhoud: ca. 668m<sup>3</sup>;
- gelegen op 146m<sup>2</sup> eigen grond;
- bouwjaar: ca. 1932;
- de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas (grotendeels HR++);
- verwarming en warm water middels CV-HR-combiketel (Intergas, 2015);
- warm water op de begane grond additioneel middels badgeiser;
- het dak is in 2015 in zijn geheel vervangen;
- het buitenschilderwerk dateert van 2021;

Overweeg je deze woning aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

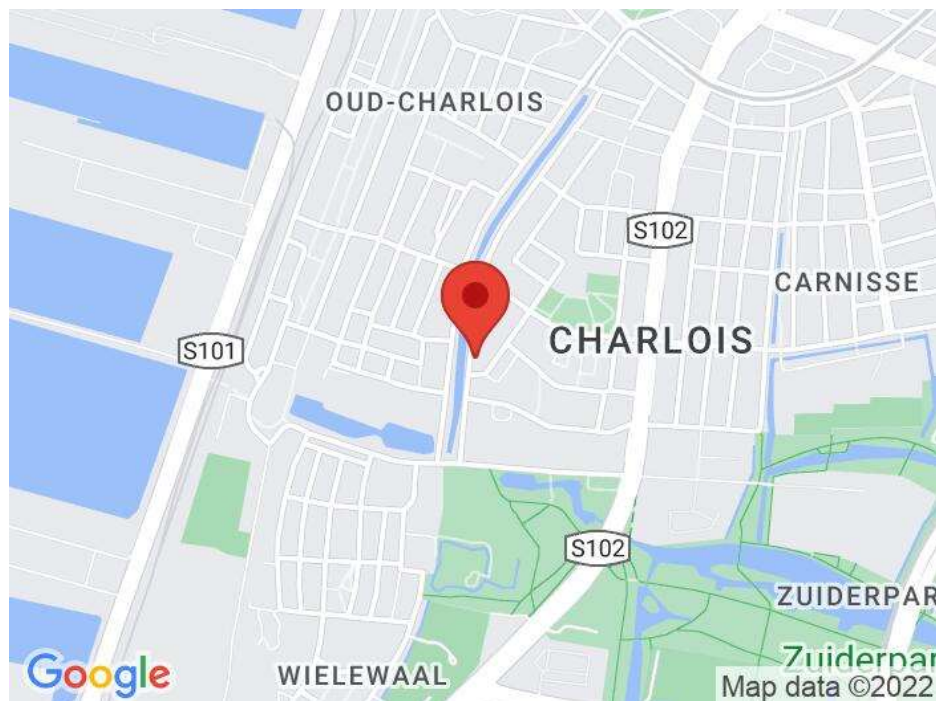


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 668 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 146 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 180 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: Aan water, aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 48 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

## Locatie

Boergoensevliet 178  
3082 KX ROTTERDAM



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)







## Foto's





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)







## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)







## Foto's





## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)





## Foto's







## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)







## Foto's



PLEK Makelaardij  
Pannekoekstraat 47 A  
3011 LC, ROTTERDAM  
Tel: 010 4143313  
E-mail: [info@plekmakelaardij.nl](mailto:info@plekmakelaardij.nl)  
[www.plekmakelaardij.nl](http://www.plekmakelaardij.nl)



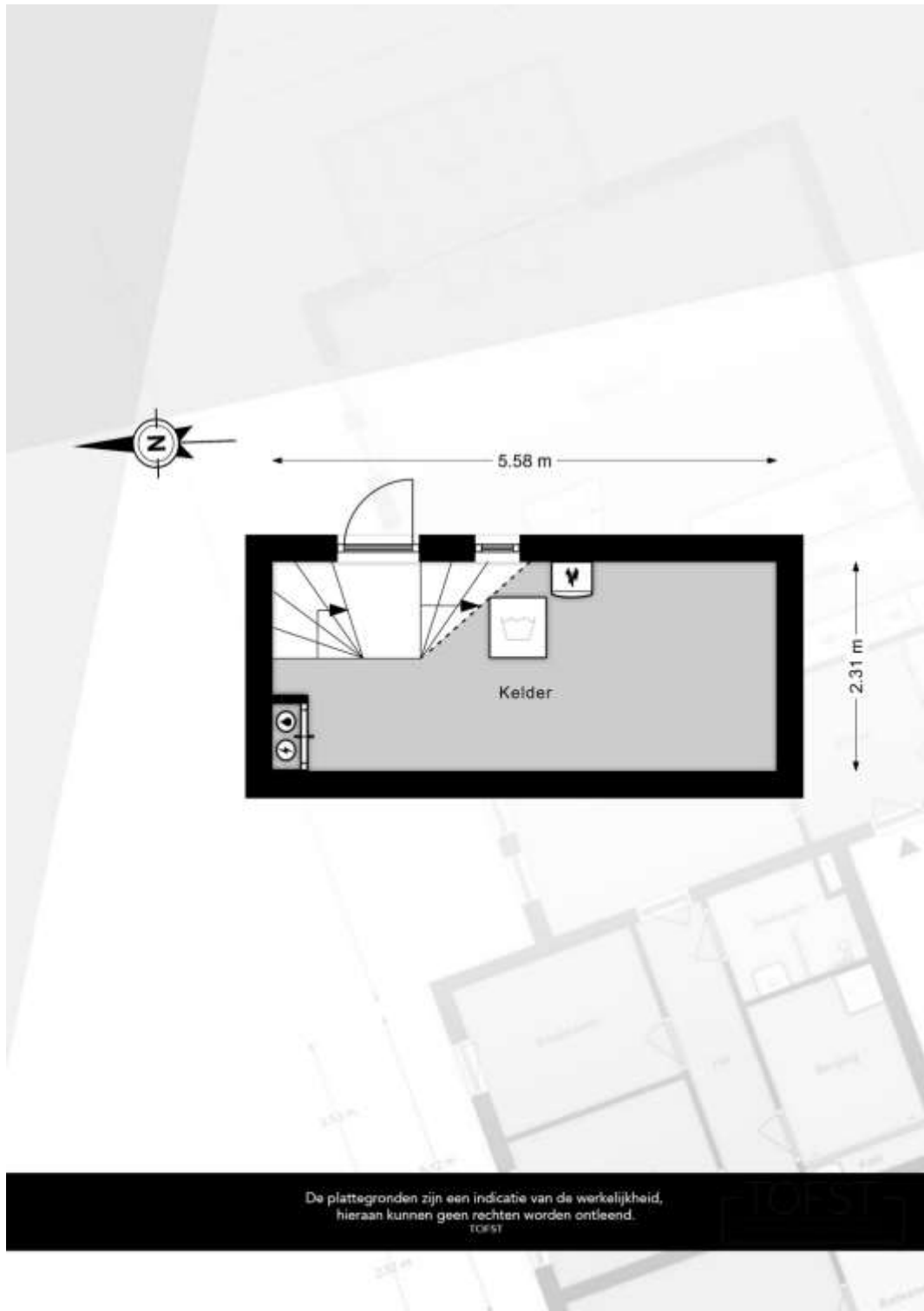


## Foto's





## Plattegrond



# Plattegrond





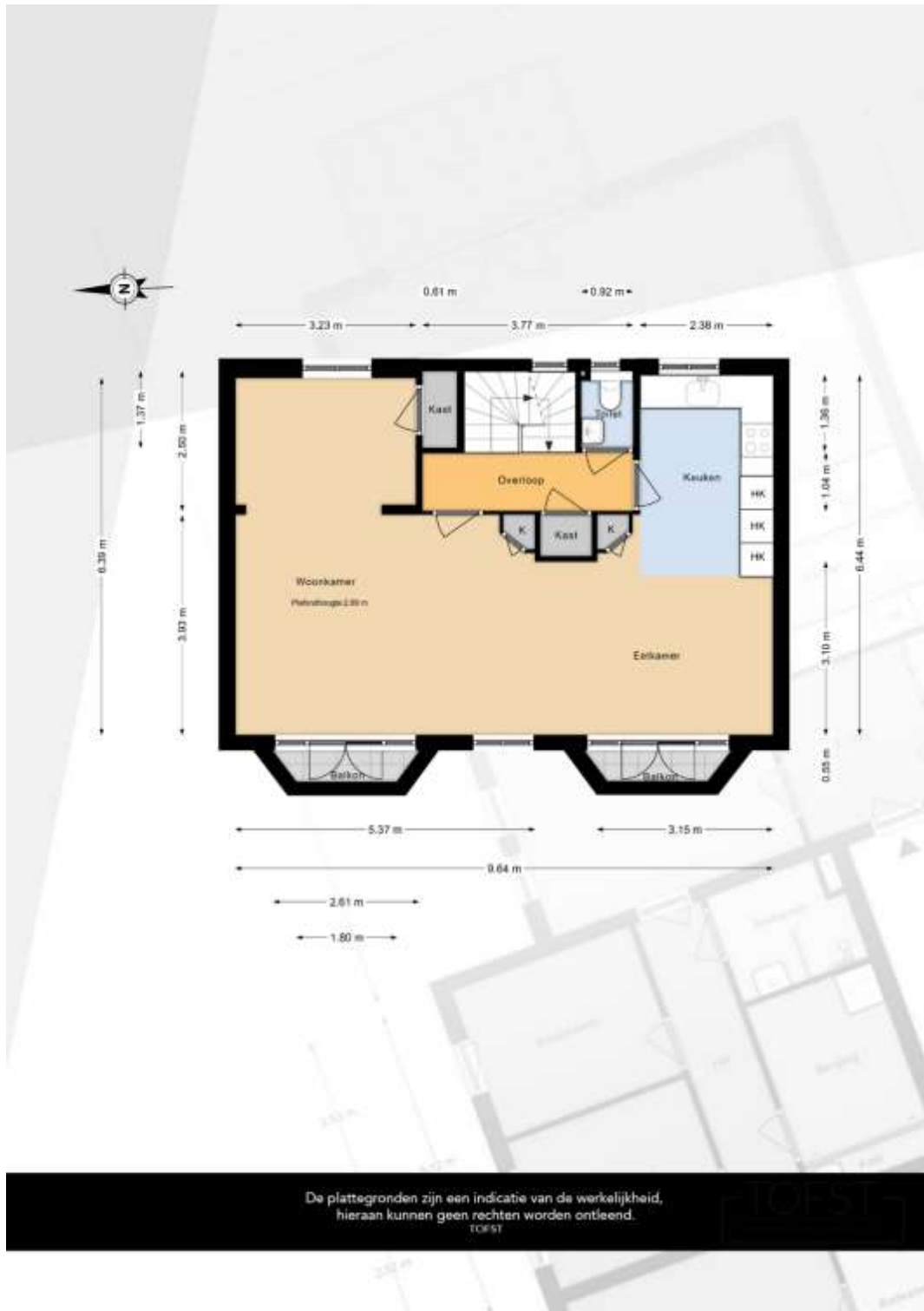


# Plattegrond





# Plattegrond





## Plattegrond





## Plattegrond

