

# Hoensbroeksingel 11

Rotterdam




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS







## Kenmerken

 Bouwjaar  
**1983**

 Woonoppervlakte  
**109 m<sup>2</sup>**

 Inhoud  
**361 m<sup>3</sup>**

 Perceeloppervlakte  
**125 m<sup>2</sup>**

 Energielabel  
**C**

 Woonlagen  
**3**



## Centraal gelegen

Ontdek deze charmante eindwoning, rustig gelegen in Rotterdam. Deze woning biedt een perfect samenspel van comfort en functionaliteit, verdeeld over drie woonlagen. In de nabijheid vindt u winkels, scholen en diverse recreatiemogelijkheden, waardoor dit de perfecte locatie is voor gezinnen, doorstromers, maar ook voor starters! Binnenshuis heeft de woning een praktische indeling met op de begane grond de hal, toilet, keuken en woonkamer. Op de eerste verdieping drie slaapkamers en de badkamer. En op de tweede verdieping een grote ruimte die u na eigen wensen kunt indelen. Daarnaast bevindt zich achter de woning een achtertuin waar u zeker van zult genieten. Tot slot is bekend in deze wijk dat woningen belast zijn met erfpacht, dat is voor deze woning eveneens zo. Welkom aan de Hoensbroeksingel 11!



Aantal slaapkamers  
**4**



Warmwater  
**C.V.-Ketel**



Externe bergruimte  
**8 m<sup>2</sup>**



Verwarming  
**Hete lucht verwarming**



## Entree

Voor de woning is een voetpad gelegen en een watertje en aan het einde van de rij treft u huisnummer 11. Naast de woning is een basisschool gelegen waardoor u allicht enkele kinderen voorbij ziet gaan.

### HAL

In de ontvangstruimte heeft u toegang tot de toiletruimte, woonkamer en de trapgang naar de eerste verdieping. Daarnaast is ook de meterkast in de hal.

Maatvoering: Circa 6 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Grindvloer  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Spuitwerk



### TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een stand toilet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.14 x 0.84m  
 Vloerafwerking: Grindvloer  
 Wandafwerking: Betegeld / Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Spuitwerk





## Keuken

Aangrenzend aan de woonkamer vindt u de open keuken, die van alle gemakken is voorzien. Aan inbouwapparatuur is er een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast is er het gemak van een apothekerskast en een carrouselkast.

Maatvoering: Circa 3.58 x 2.87m

Vloerafwerking: Grindvloer

Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz / steenstrips

Plafondafwerking: Spuitwerk





## Woonkamer





De woonkamer biedt de perfecte plek om te ontspannen na een lange dag, of om gasten te ontvangen en vormt een gezellig samenzijn. Deze is aan de achterzijde gelegen en tuingericht. Tevens kunt u door de buitendeur direct naar de tuin. Verder is er een praktische kast voor allerlei proviand op te bergen.

Maatvoering: Circa 5.15 x 4.93m  
Vloerafwerking: Grindvloer

Wandafwerking: Spachtelputz / steenstrips  
Plafondafwerking: Spuitwerk





## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

De overloop geeft u de toegang tot de slaapvertrekken, badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Maatvoering: Circa 2.19 x 1.92m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Spuitwerk  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER I

Ruime (ouder) slaapkamer gelegen aan de achterzijde.

Maatvoering: Circa 4.96 x 3.11/2.67m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Behang / wandpanelen  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen.

Maatvoering: Circa 3.81 x 2.34m  
Vloerafwerking: Laminaat  
Wandafwerking: Behang / kunststof delen  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Maatvoering: Circa 3.42 x 3.11/2.80m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Behang  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### BADKAMER

De badkamer is in lichte kleurstellingen en voorzien van een douche, toilet en wastafel met meubel.

Maatvoering: Circa 2.22 x 2.11m  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Wandpanelen  
Plafondafwerking: Spuitwerk









## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

De overloop geeft u de toegang tot slaapkamer IV. Ook treft u op de overloop de aansluiting voor de C.V.-ketel en de wasmachine. Daarnaast is er bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 5.23 x 1.73m

### SLAAPKAMER IV

Deze ruimte verdient een opknapbeurt en dan heeft u een heerlijke kamer als slaap-, hobby- of werkkamer. Deze is voorzien van een tuimelraam (deze heeft een lek raam) en bergingen onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 5.23 x 3.25m





## Rondom de woning

Achter de woning heeft u een leuke tuin, perfect voor de zomerse barbecues, tuinieren of gewoon ontspannen in de buitenlucht. Hier kunt u heerlijk vertoeven!

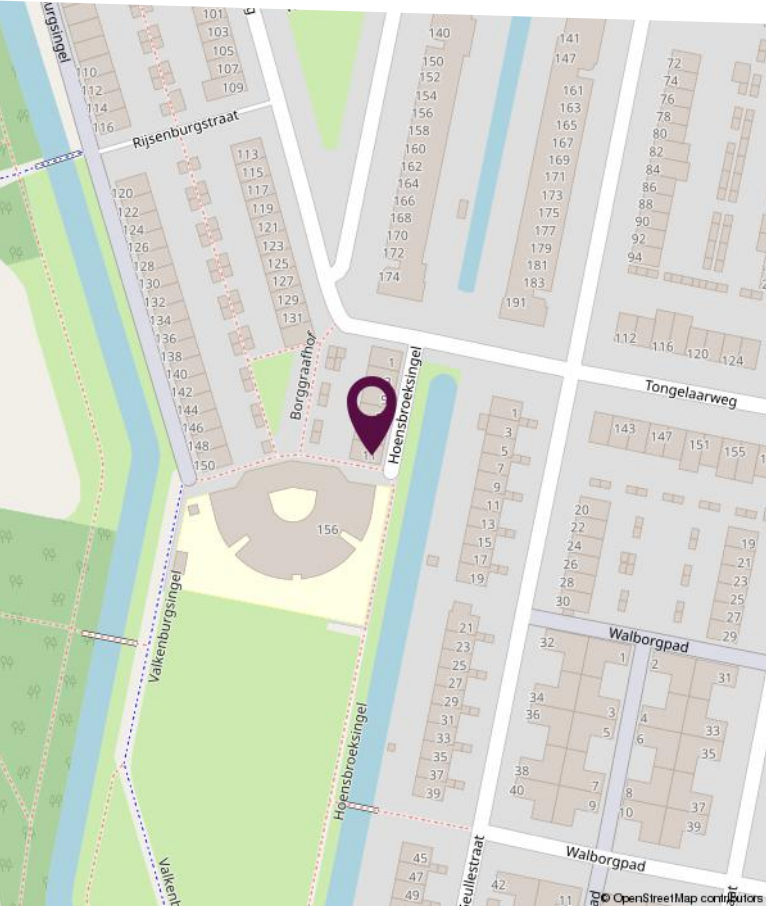
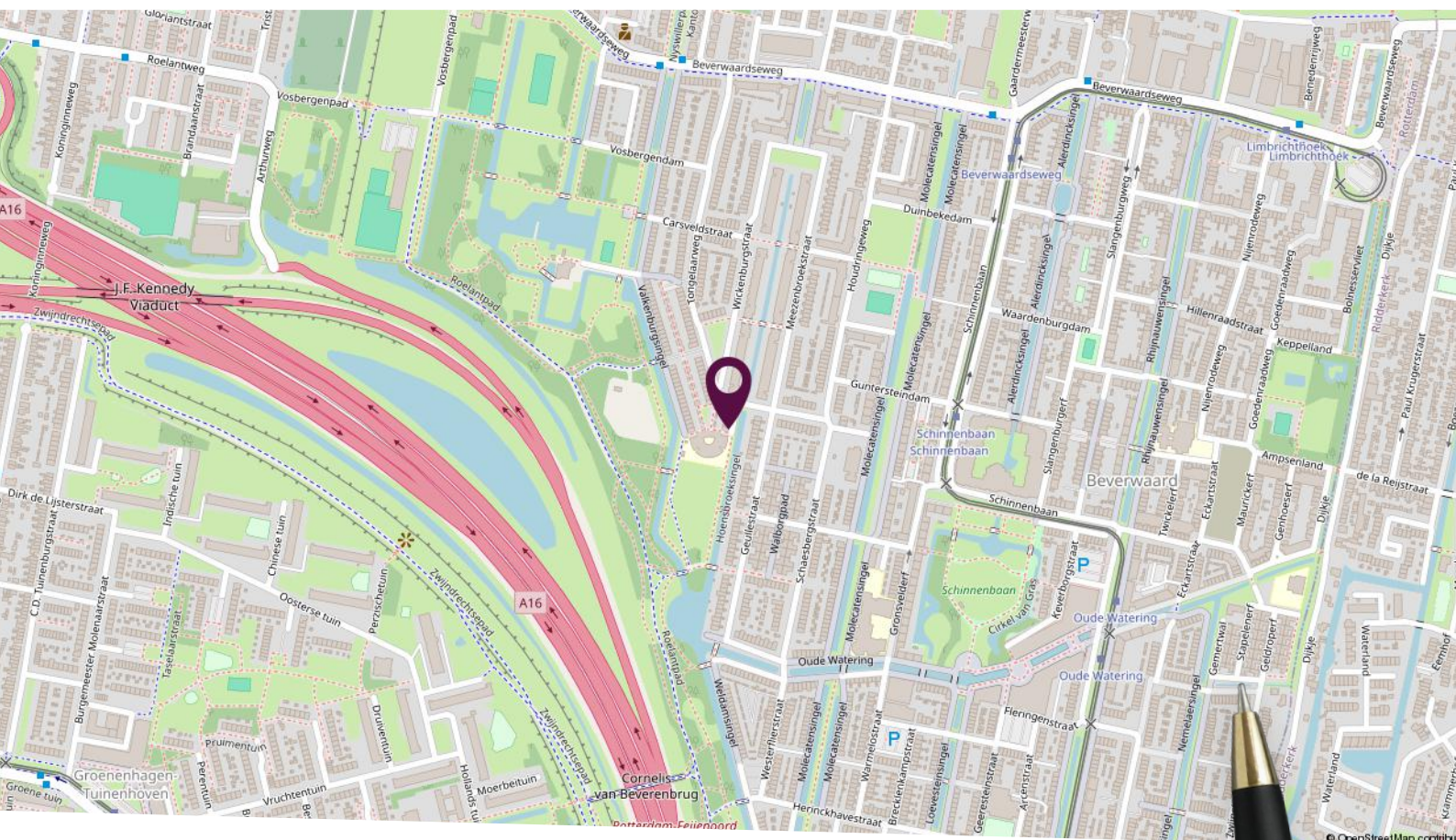
Daarnaast is er een stenen berging van circa 3.25 x 2.46m.

In de omgeving is er volop parkeergelegenheid.

De woning is gelegen in de wijk Beverwaard, een nette en goed bereikbare wijk van Rotterdam. Deze woning biedt dus de ideale combinatie van wonen op een rustige locatie en het gemak van alle stedelijke voorzieningen. Openbaar vervoer, scholen en winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn dan ook op korte afstand gelegen. Daarnaast zijn de dichtstbijzijnde uitvalsweg slechts op enkele minuten rijden.

De woning is belast met erfpacht. De canon bedraagt per kwartaal € 503,79.



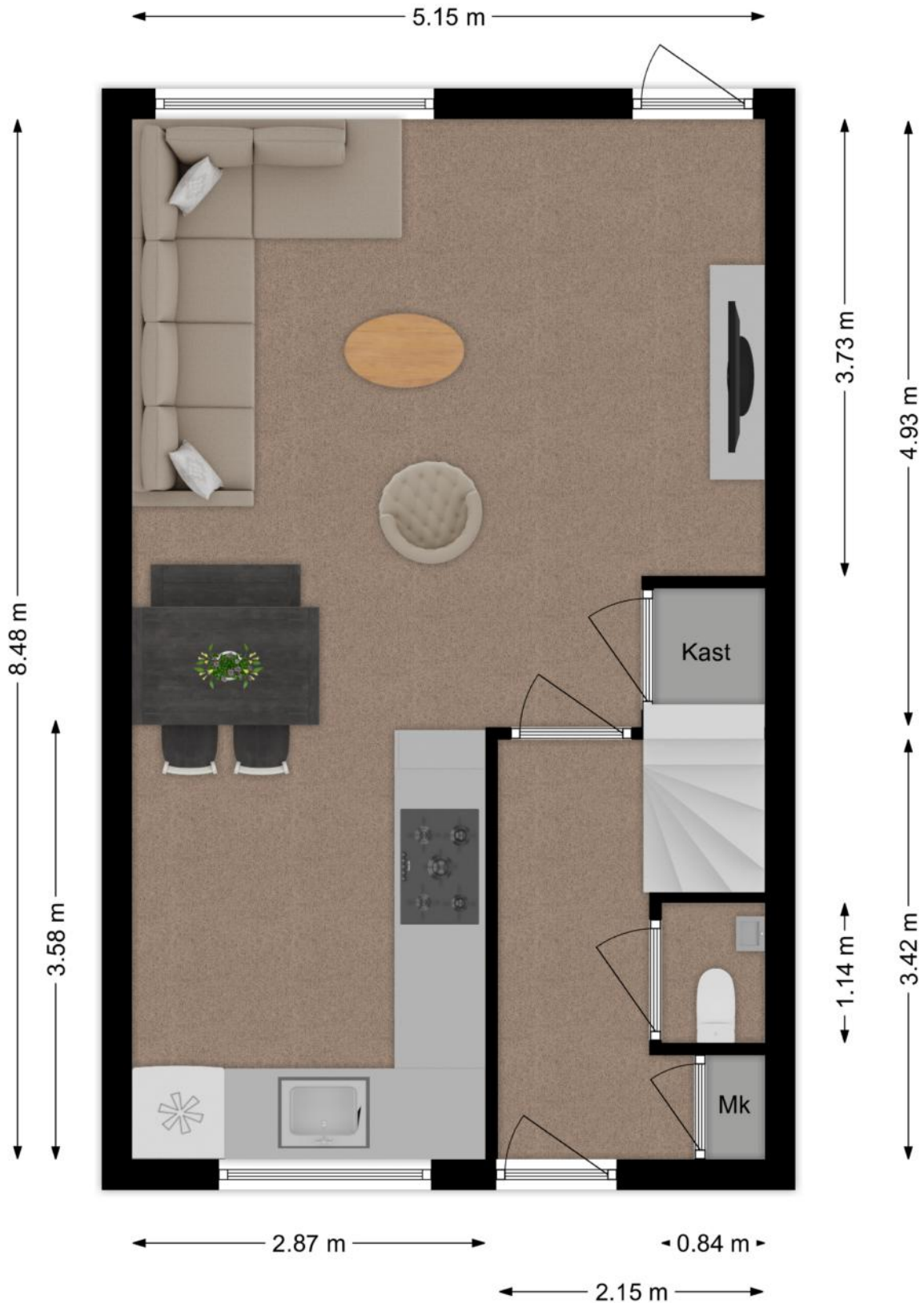


## Locatie op de kaart

Een perfecte locatie voor gezinnen, doorstromers, maar ook voor starters!



## Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



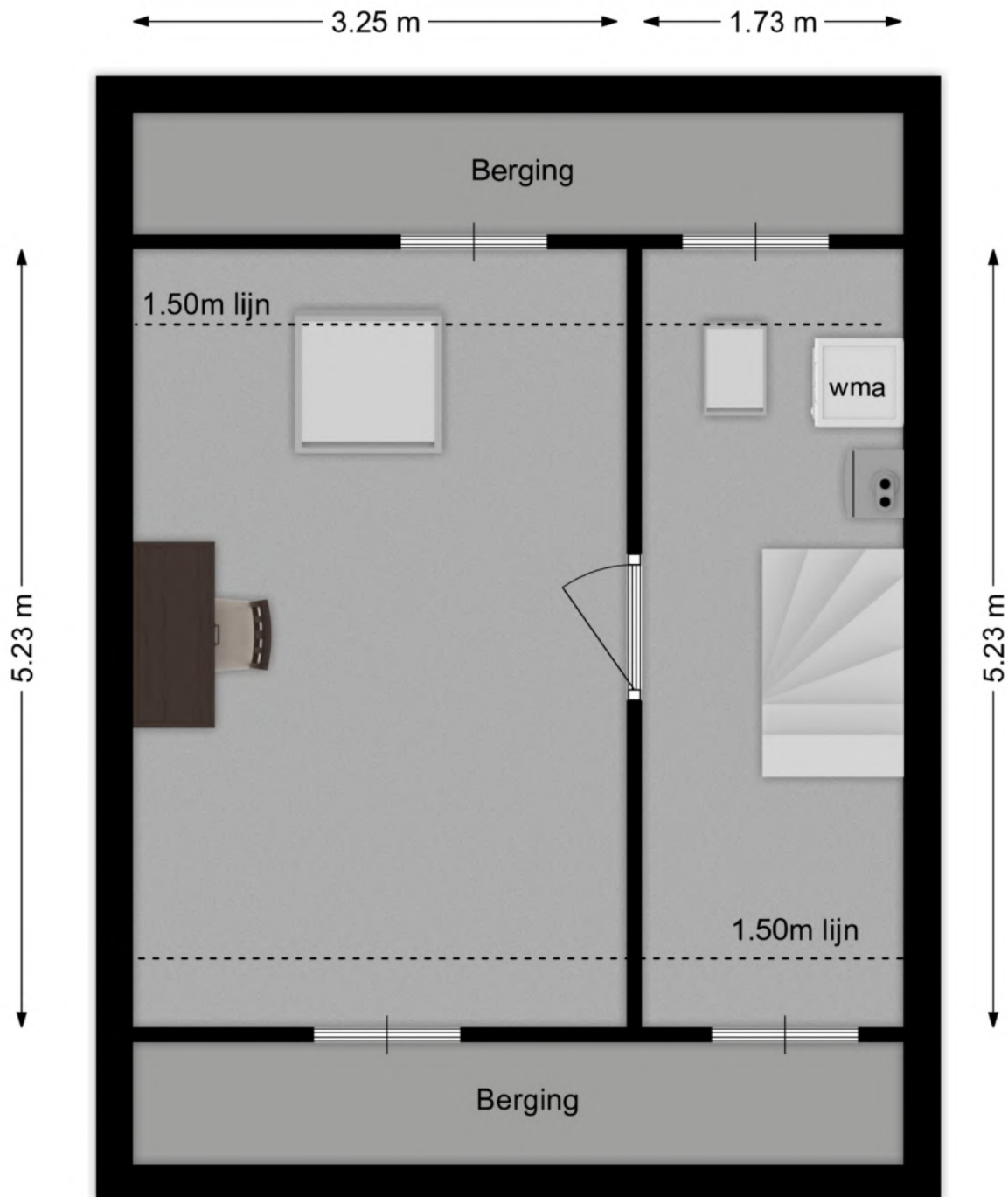
# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



## Plattegrond tweede verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: waardebepaling



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde Sectie F Perceel 403</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	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		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Persoonlijk in wonen



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.