

# TE KOOP

010 432 23 55  
www.mom-makelaardij.nl



**Van Langendonckstraat 41**  
**3076SG Rotterdam**

**€ 449.500,- k.k.**  
**Hoekwoning**

**4 kamer(s)**  
**3 slaapkamer(s)**

**Oppervlakte 96m<sup>2</sup>**

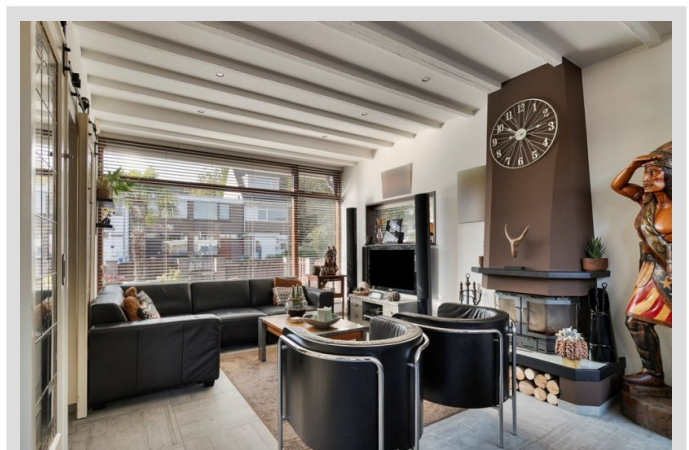
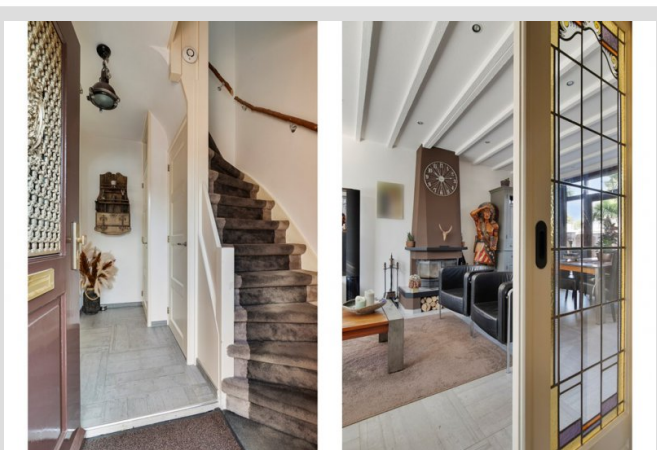
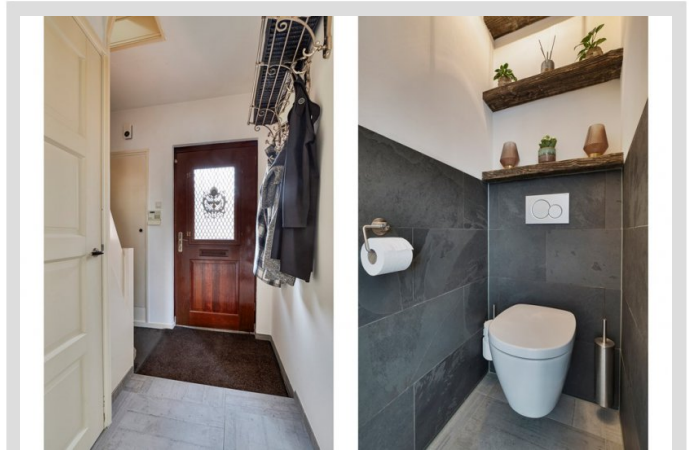


Meer weten, of bezichtigen?  
Bel ons 010 432 23 55  
[www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

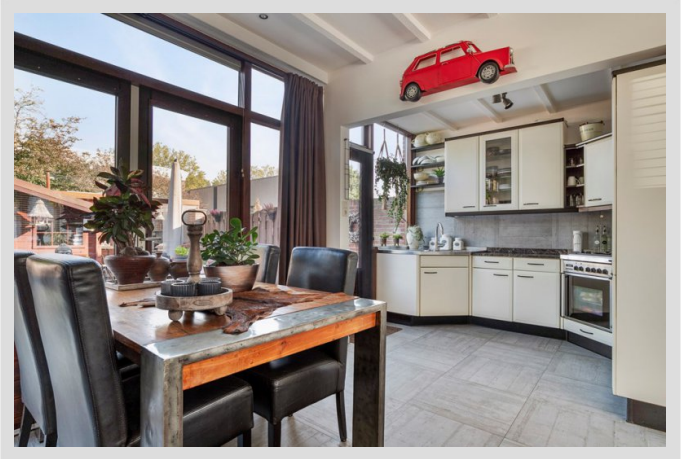
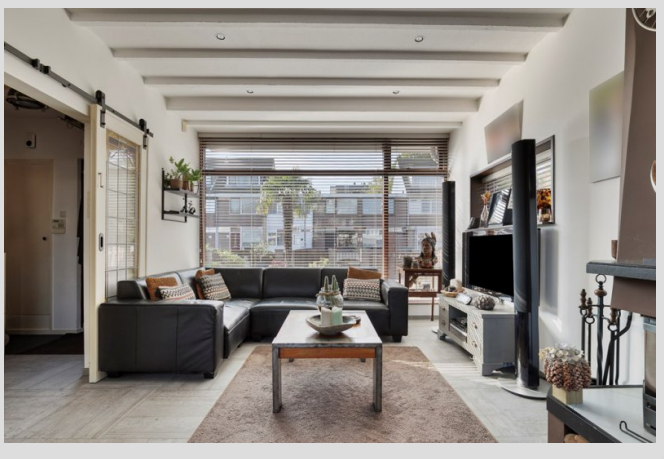


Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan





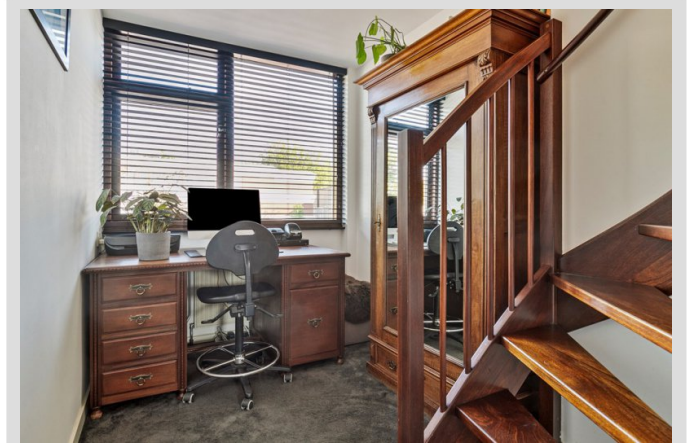
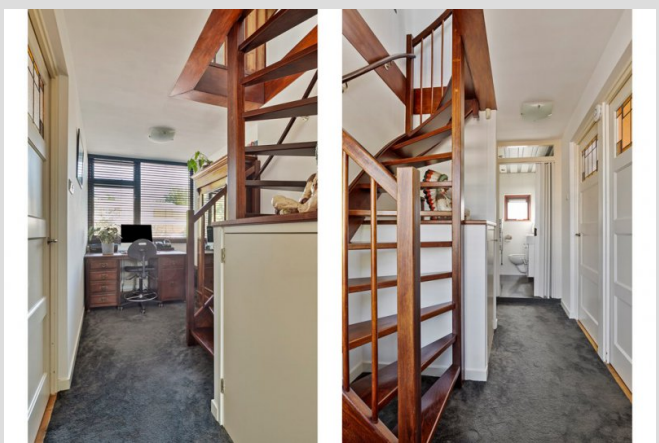
Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)



Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

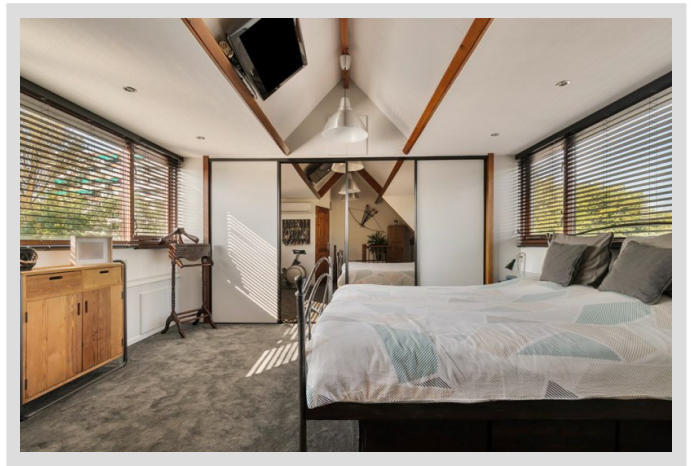
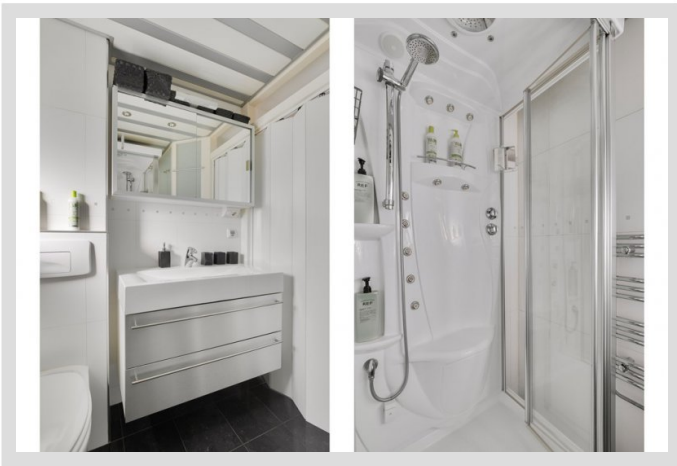
Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan



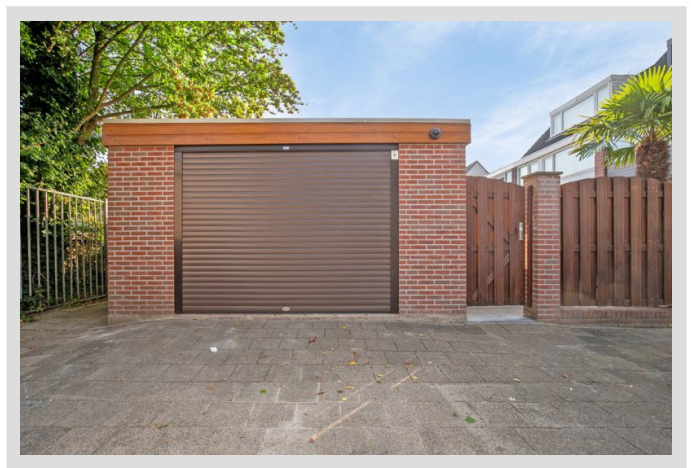
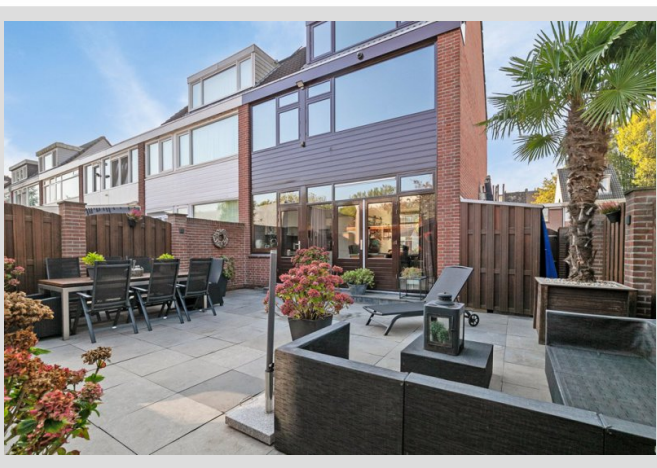
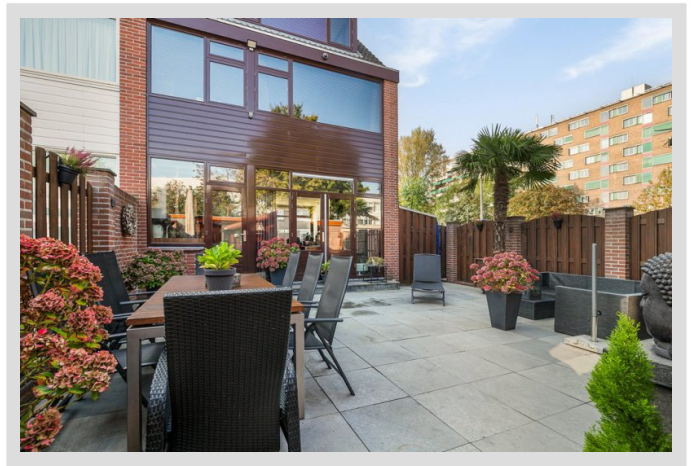


Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan



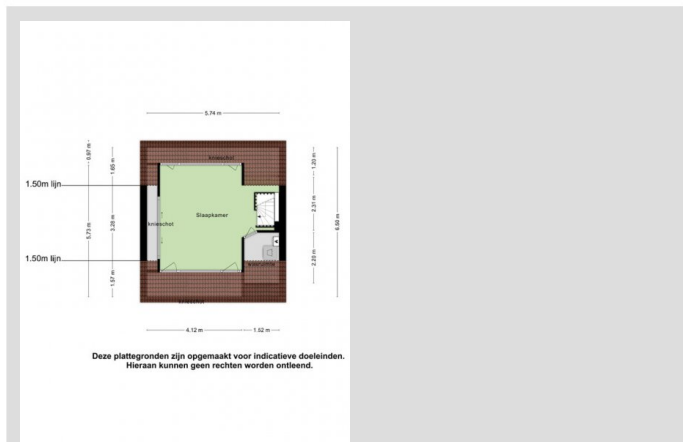
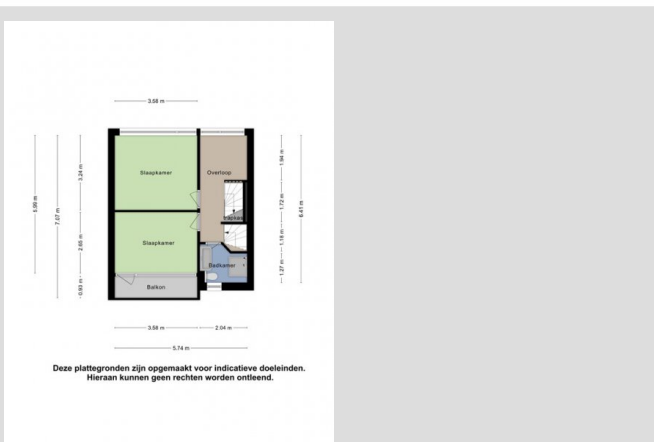
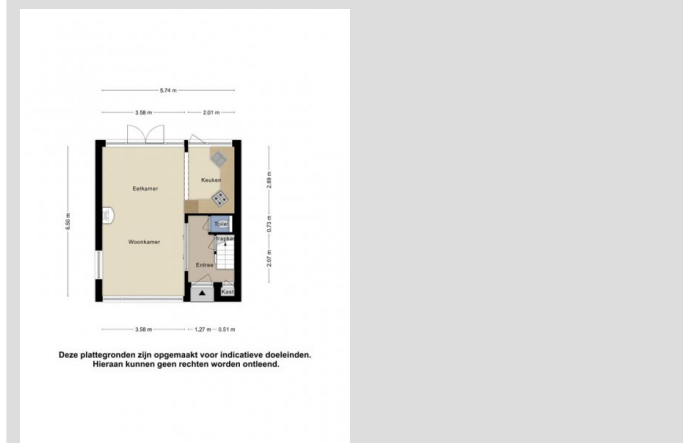
Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)



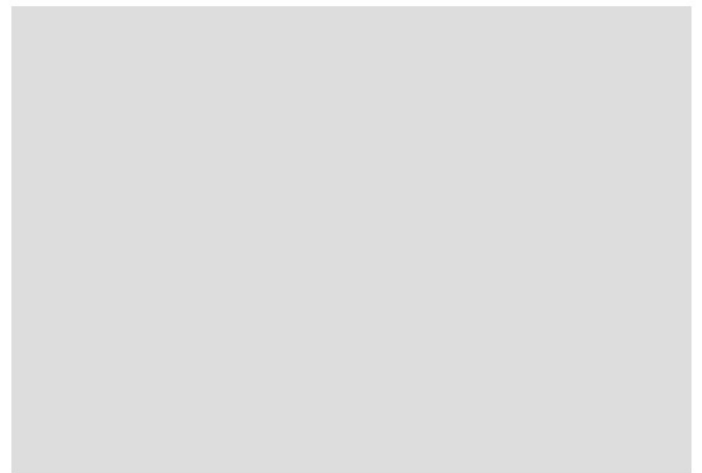
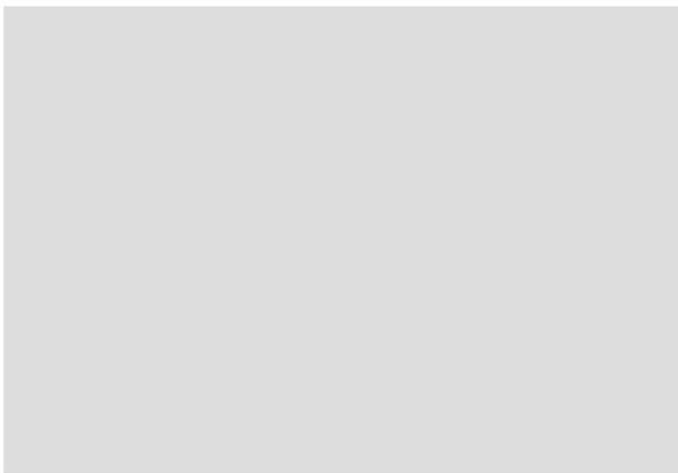
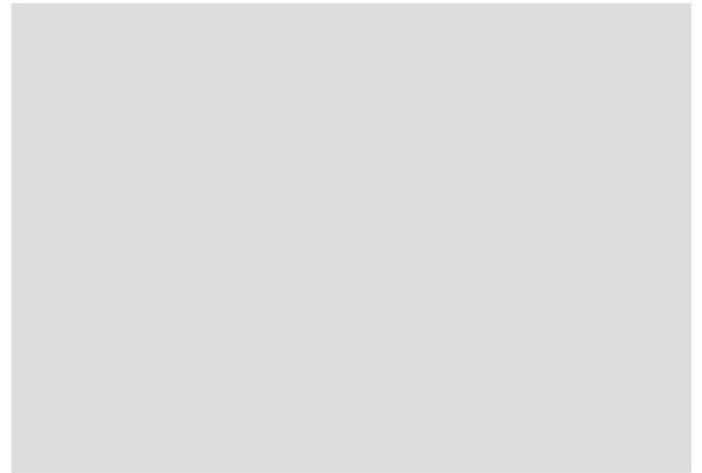
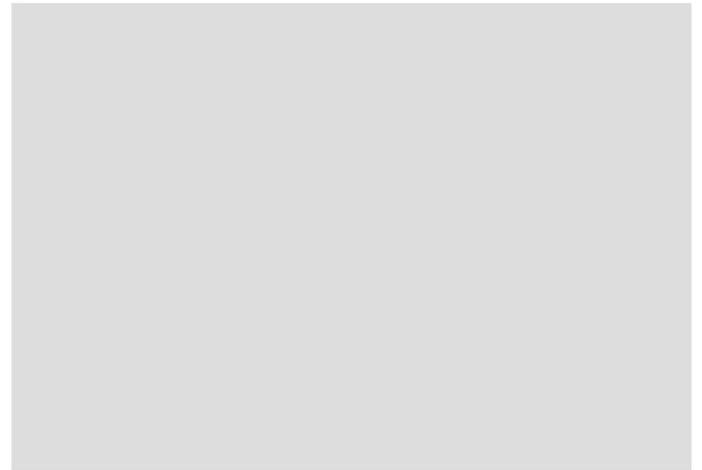
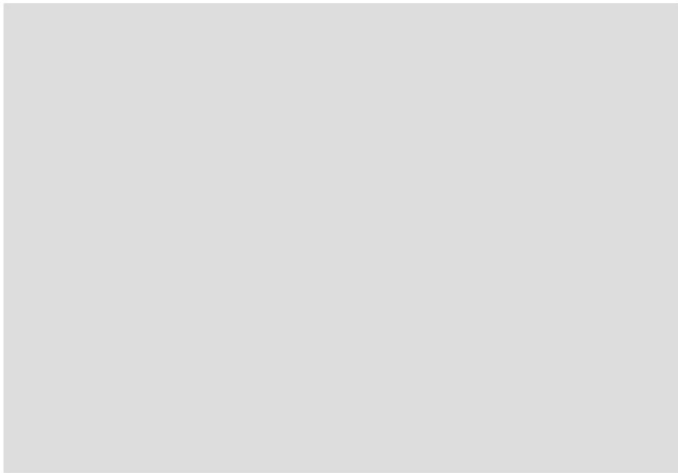
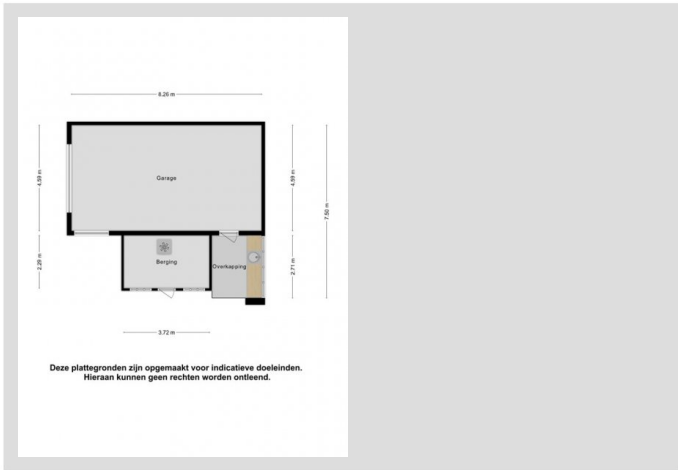
Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan





Meer weten, of bezichtigen? Bel ons 010 432 23 55 of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)



Meer weten, of bezichtigen? Bel ons **010 432 23 55** of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)



Dit pareltje mag u niet missen!

Op EIGEN GROND gelegen in de schrijvers- en dichtersbuurt in Lombardijen, staat deze geweldige 4-kamerHOEKeengezinswoning, met royale voor-, zij- en achtertuin, balkon, twee dakkapellen, blokhut, buitenkeuken en prachtige riante GARAGE.

Een geliefd stukje Rotterdam-Zuid met van twee werelden het beste; het perfecte evenwicht tussen stedelijke voorzieningen en een dorpsse sfeer. Enerzijds bevindt u zich in een wereldstad, en zijn alle stadse faciliteiten toegankelijk en makkelijk bereikbaar. Anderzijds heeft deze kindvriendelijke wijk een vriendelijk, rustig en dorps karakter.

Deze kindvriendelijke buurt is ideaal voor gezinnen of individuen die op zoek zijn naar een vrij rustige, comfortabele leefomgeving met uitstekende verbindingen.

De wijk is strategisch gelegen, met snelle toegang tot de snelweg en een uitgebreid openbaar vervoersnetwerk. Bushaltes, tramlijnen en het NS-station Lombardijen zorgen voor een uitstekende verbinding met de rest van Rotterdam en Zuid-Holland. Het vernieuwde bus- en metrostation Zuidplein ligt op korte afstand en van hieruit kunt u alle kanten uit. Binnen 20 minuten bent u in het centrum van Rotterdam, maar in- en nabij Lombardijen is ook volop vertier te vinden!

Voor cultuurliefhebbers is de Baroeg een "must-visit" locatie. Dit alternatieve pop- en rockpodium is een begrip in Rotterdam en daarbuiten. Gaat u graag uit eten, of een drankje doen? Café 't Haantje, bekend als het meest gastvrije Feyenoord-café van Rotterdam, biedt een gezellige plek voor een drankje of om voetbalwedstrijden te kijken. Evenementenlocatie Ahoy is op fietsafstand, een kaartje voor een gaaf concert, een bijzonder sportevenement of een interessante beurs, het is allemaal binnen handbereik. Ook de compleet nieuwe omgeving van het Zuidplein met theater, en de gezellige restaurantjes is aan te raden. Vanaf het Zuidplein bent u in een mum van tijd in het hartje van de stad, waar het aanbod van kunst, cultuur en uitgaansgelegenheden erg groot is.

Voor kinderen is het een heel fijne wijk om op te groeien. De wijk heeft veel sport- en speelveldjes. En er is meer te doen voor kinderen: "Kinderboerderij de Kooij", de educatieve tuin, en de "Bouwspeeltuin" aan de Maeterlinckweg zijn slechts enkele voorbeelden. Basisscholen zijn goed vertegenwoordigd in deze wijk, waar relatief veel (jonge) gezinnen wonen.

Bent u natuurliefhebber? Het Spinozapark heeft naast sportmogelijkheden ook een indrukwekkende verscheidenheid aan planten en bloemen, en niet te vergeten; het ruime Bijenpark vlakbij deze woning is een fijne wandelomgeving in elk seizoen.

Op de fiets kunt u ook gemakkelijk een van de dichtbij zijnde sportscholen of fitnesscentra

bezoeken (Healthcenter, Oosterbaan Gym, of de Zonnetrap). Verder zijn er o.a. voetbalverenigingen, tennisvereniging "de Enk", en handbalvereniging "Atomium" in de omgeving te vinden.

Voor dagelijkse boodschappen biedt Lombardijen diverse winkelstrips, met de Spinozaweg als centrale locatie. Hier vindt u supermarkten (o.a. Jumbo en Lidl), kappers, Primera, Kruidvat, keurslagerij en diverse andere winkels. Voor een uitgebreidere winkelervaring kunt u terecht in de nabijgelegen winkelcentra Zuidplein en Keizerswaard.

Bent u al overtuigd van de leuke omgeving? Dan is deze woning aan de Van Langendonckstraat 41 een echte aanrader!

Als u de straat inrijdt, is deze woning direct een ware eyecatcher; door zijn mooie afwerking, is de woning een plaatje om te zien. Via de stenen schuttingen, met hardhout en volledig onderheide muurtjes, betreedt u de ruime voortuin. De tuin is volledig bestraat en kan gebruikt worden als parkeerplek voor twee auto's; juist voor dit gebruik is er gekozen voor stevige tegels (7 cm. dikte), zodat u met een gerust hart uw auto's kunt parkeren.

Middels de voortuin heeft u toegang tot de woning. U komt binnen in de hal met garderobehoek. In de gang bevindt zich een meterkast, bergkast (met toegang tot de kelder), trap naar de eerste verdieping en toilet.

U betreedt de woonkamer middels prachtige glas-in-lood schuifdeuren. De doorzonwoonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard, zijraam, spotjes in het plafond, plavuizen met vloerverwarming, open keuken en openslaande deuren naar de achtertuin.

De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, inbouwkoelkast- en vriezer, oven, vaatwasser en magnetron. U kijkt tijdens het koken uit op de "magnifieke" achtertuin.

"Magnifiek", want over die achtertuin is veel te vertellen. Naast het feit dat deze schitterend is afgewerkt, met mooie tegels en volledig onderheide schuttingen, beschikt de tuin over ware palmbomen, een blokhut, overdekte buitenkeuken en royale garage met een oppervlakte van maar liefst 38m<sup>2</sup>. Met de buitenkeuken kunt u extra genieten van het buitenleven; koken, eten en ontspannen. De tuin wordt zo een plek voor familie-entjes, barbecues met vrienden of misschien wel een romantische avond onder de sterren.

De garage is in 2006 verbouwd en door de riante afmetingen zijn de mogelijkheden eindeloos; het biedt ruimte voor uw (tuin-)gereedschap, fiets, auto, motor, scooter, etc.

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop, badkamer en twee slaapkamers. De slaapkamer die aan de voorzijde is gelegen, heeft toegang tot het balkon. De overloop is zo ruim, dat deze is ingericht als studeer-/werkkamer.

De badkamer is voorzien van een ruime douchecabine met massagefunctie, badkamermeubel,

designradiator en tweede toilet.

De tweede verdieping beschikt over een dakkapel, aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er een volledige extra etage is gerealiseerd. Wat opvalt is de mooie afwerking; een ingebouwde kledingkast, spotjes in de plafonds, bergruimte achter de schotten. De kamer is voorzien van een airco installatie. Ook is er een aparte ruimte gecreëerd voor plaatsing van de wasmachine en droger.

Wilt u dit pareltje met eigen ogen bewonderen? Wacht dan niet langer en neem contact op om de woning te bezichtigen.

#### Bijzonderheden

- De woning is op eigen grond gelegen en voorzien van hardhouten kozijnen (in 2023 geschilderd) en dubbel glas.
- Verwarming en warm water middels een HR 107 cv-combiketel (eigendom, bouwjaar 2019). In de woonkamer en keuken is vloerverwarming aanwezig.
- Energielabel: D
- De achtertuin is op het noorden gelegen, de voortuin op het zuiden. Alle afvoerputten zijn aangesloten op het riool, waardoor er minder kans is op verzakking.
- De (gedeeltelijke) inboedel wordt ter overname aangeboden. Evenals de aan de voor- en achterzijde aanwezige camera's.
- De (kruip-)kelder is voorzien van een betonnen bak, met zeil en verlichting.
- Oplevering is in overleg, maar kan snel.
- De notaris is voorbehouden aan de verkoper.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

<b>Prijs</b>	€ 449.500,- k.k.
<b>Postcode</b>	3076SG
<b>Woningtype</b>	Hoekwoning
<b>Tuin</b>	Ja, zuiden
<b>Garage</b>	Ja
<b>Kamers</b>	4
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Woonoppervlakte</b>	96m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	233m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	344m <sup>3</sup>

Meer weten, of bezichtigen? Bel ons **010 432 23 55** of ga naar [www.mom-makelaardij.nl](http://www.mom-makelaardij.nl)

Laagjes 5  
3076 BJ Rotterdam

Postbus 91065  
3007 MB Rotterdam

T 010 432 23 55  
F 010 419 54 39

E [info@mom-makelaardij.nl](mailto:info@mom-makelaardij.nl)  
I [mom-makelaardij.nl](http://mom-makelaardij.nl)

Rek. nr. ABN 60.56.65.184  
Rek. nr. RABO 1590.00.947

KvK 24346937  
BTW NL 804190203

Onze service is slechts één telefoonnummer bij U vandaan

