



Izmirerf 7, 3067 WR Rotterdam

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Verrassend groot, speels ingedeeld, sfeervol ingericht en een echt gezinshuis: zo zou je deze in 2021 deels gerenoveerde woning in een paar woorden kunnen omschrijven.

Door de ruime voortuin bereik je de woning en loop je via de entree zo de grote woonkeuken in. Wat een knusse sfeer, je voelt je direct thuis! In de moderne keuken kun je de heerlijkste gerechten maken, terwijl je aan de grote keukentafel fijn de dag kunt bespreken. Relaxen doe je in de woonkamer rondom de haard. De begane grond is tijdens de renovatie onder andere voorzien van een nieuwe vloer, vloerverwarming, eikenhouten wandbekleding, plafond en een nieuwe keuken. Aan de voorzijde van de woonkamer is een thuiswerkplek/gameruimte gecreëerd. Vanuit dit deel van de woonkamer heb je toegang tot de wasruimte/berging (ook van buiten te bereiken).

Via de recentelijk gerenoveerde trap bereik je de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer gesitueerd. De tweede verdieping dient nog verder afgewerkt te worden. Dit biedt je de kans om het helemaal naar eigen wens en smaak in te richten. Zo kun je hier gemakkelijk nog een vierde of zelfs vijfde slaapkamer creëren. De tuin is gelegen op het zuidoosten waardoor je hier vanaf de vroege uurtjes kunt genieten van de eerste zonnestralen.

De woning is gelegen aan een autoluwe straat met enkel bestemmingsverkeer. Aan de voorzijde kijk je uit op een groenstrook en waterpartij. De ontsluiting van de wijk is perfect: via de Capelseweg rijd je binnen enkele minuten de Hoofdweg of de A20 op. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik: binnen 10 minuten lopen stap je in de metro op halte Oosterflank en met een kwartiertje wandelen sta je op het Intercity station Rotterdam-Alexander. Bovendien ligt Shopping Center Alexandrium op loopafstand. Wil je juist ontspannen? Wandelend door het Prinsenpark of het Schollebos kom je helemaal tot rust.

Kortom, een sfeervolle en speels ingedeelde woning in een rustige buurt!

Wil je deze ruime gezinswoning met bijna 170 m² woonplezier met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Hal/entree met meterkast, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje. Ruime, sfeervolle woonkeuken (2021) met keramisch blad v.v. dubbele spoelbak met spoelkraan (aansluiting kokend-waterkraan reeds aanwezig), XL-inductieplaat (5 kookzones), wandschouw-afzuigkap met schuin design (buitenafvoer), vaatwasmachine (Siemens), oven, twee koel-vries-combinaties, carrouselkast en apothekerskast. Vanuit de woonkeuken toegang tot woonkamer met elektrische haard. Vanuit de woonkamer aan de voorkant toegang tot de was- en berging en aan de achterzijde tot de tuin d.m.v. openslaande deuren met schuifhorren. Tevens bevindt zich in de woonkamer de trapopgang naar de eerste verdieping welke dit jaar is v.v. nieuwe trapbekleding. De begane grond is v.v. een nette, drempelloos aangelegde laminaatvloer met vloerverwarming (uitgezonderd het toilet).

1e verdieping

Overloop en gang. Aan de achterzijde bevindt zich de ouderslaapkamer met een praktische kastenwand. Aan de zijzijde bevindt zich een ruime tweede slaapkamer met grote berging en aan de voorzijde bevindt zich nog een derde slaapkamer. De eerste en laatstgenoemde slaapkamer zijn v.v. horren. Badkamer met bad, douchegelegenheid met handdouche, hangend closet, wastafel, verwarmde en verlichte spiegel, vloerverwarming en een groot raam

(draai-kiep) t.b.v. een prettige daglichttoetreding. De badkamer is tevens v.v. een verlaagd plafond met inbouwspotjes. Ook de eerste verdieping is - uitgezonderd de badkamer - v.v. een nette laminaatvloer.

2e verdieping

Grote multifunctionele ruimte welke naar eigen wens en smaak ingericht kan worden. Hier kunnen gemakkelijk nog een vierde en vijfde slaapkamer gecreëerd worden. De ruimte is v.v. een lichtkoepel en twee dakramen met verduisterend dakraamgordijn.

Buiten

- Grote voortuin op het noordwesten v.v. buitenkraan.
- Grote achtertuin op het zuidoosten v.v. buitenkraan en betegeld terras. Houten tuinschuur v.v. elektra. Via deze schuur toegang tot het achterliggende pad (= mandelig terrein).

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1980.
- Energielabel A.
- 12 zonnepanelen.
- Vrijwel volledig v.v. kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ (triple) glas.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Speels ingedeelde woning met sfeervolle woonkeuken en woonkamer met elektrische haard.
- Praktische inpandige wasruimte/berging aan de voorzijde.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- In 2021 is de begane grond volledig gerenoveerd: nieuwe keuken, elektrische haard, vloerverwarming, vloer, eikenhouten wandafwerking, plafonds en elektrische bedrading.
- Ligging aan een autoluwe straat (enkel bestemmingsverkeer) met uitzicht op groenstrook en watergang.
- Voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van meerdere speeltuinen, parken, basisscholen en winkels (Shopping Center Alexandrium).
- Ligging t.o.v. de metro (Station Oosterflank), treinstation intercity (Rotterdam-Alexander) en diverse uitvalswegen (Hoofdweg, A20, A16) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE BEWONERS

"Hier thuishomen is elke keer weer een genot. Na een lange werkdag vind je hier rust, ruimte en comfort. Ondanks alle ruimte maakt de speelse indeling het huis knus en gezellig. Ook in de tuin is het genieten; de barbecuefeestjes waren een groot succes. Je woont officieel in het grote Rotterdam, maar het voelt alsof je in een klein groen dorpje leeft. Je groet de buren en zet voor elkaar de vuilnisbakken bij de weg. Toch zitten alle voorzieningen om de hoek: van scholen, speelvoorzieningen en het Schollebos, tot de winkels, woonmall en wijkvoorzieningen. Met het OV op loopafstand en de snelweg vlakbij woon je zeker niet afgelegen. Het huis geeft invulling aan een droom voor de perfecte gezinswoning. Door scheiding is het gezin dat die droom zou mogen beleven helaas nooit ontstaan. Daarom is de hoop nu dat iemand die dezelfde droom heeft met dit huis een eigen wens kan vervullen."

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Wij brengen je verder.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 545 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 200 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 166 m ²
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 59 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, Driedubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Izmirerf 7
3067 WR ROTTERDAM













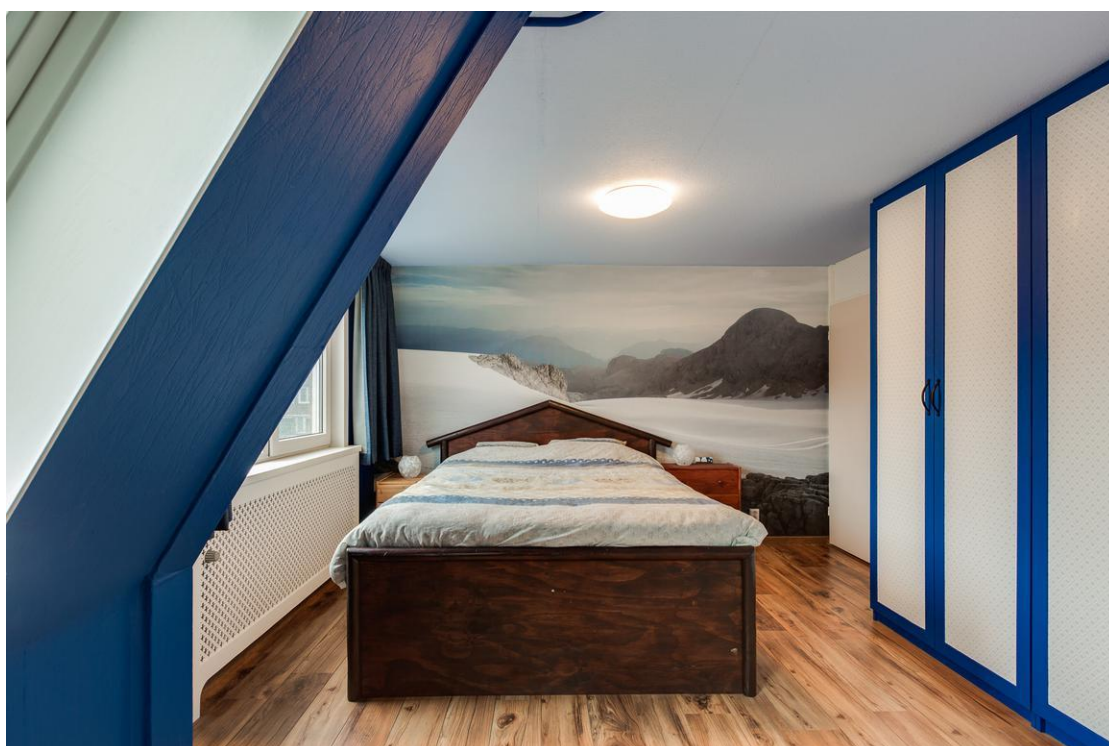
































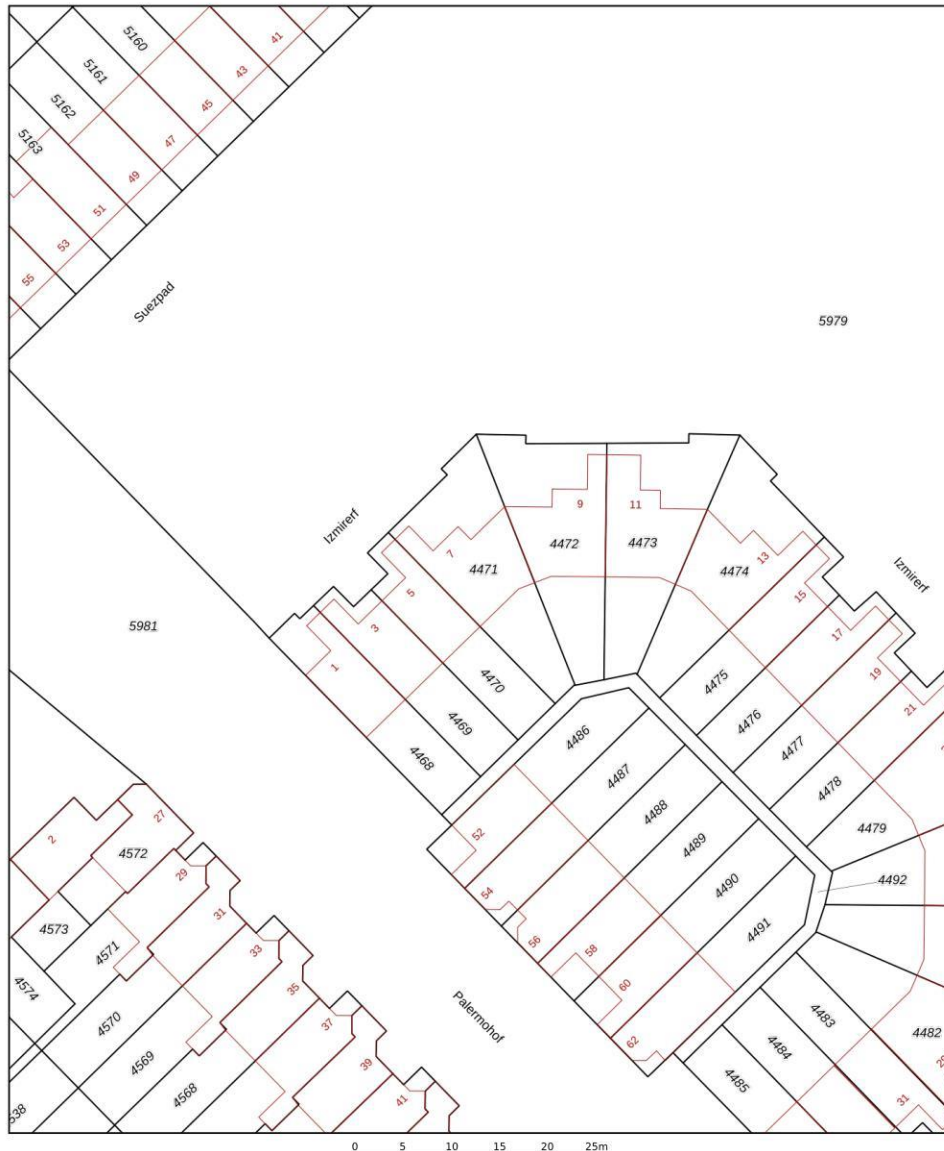





Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4471</p>	<p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

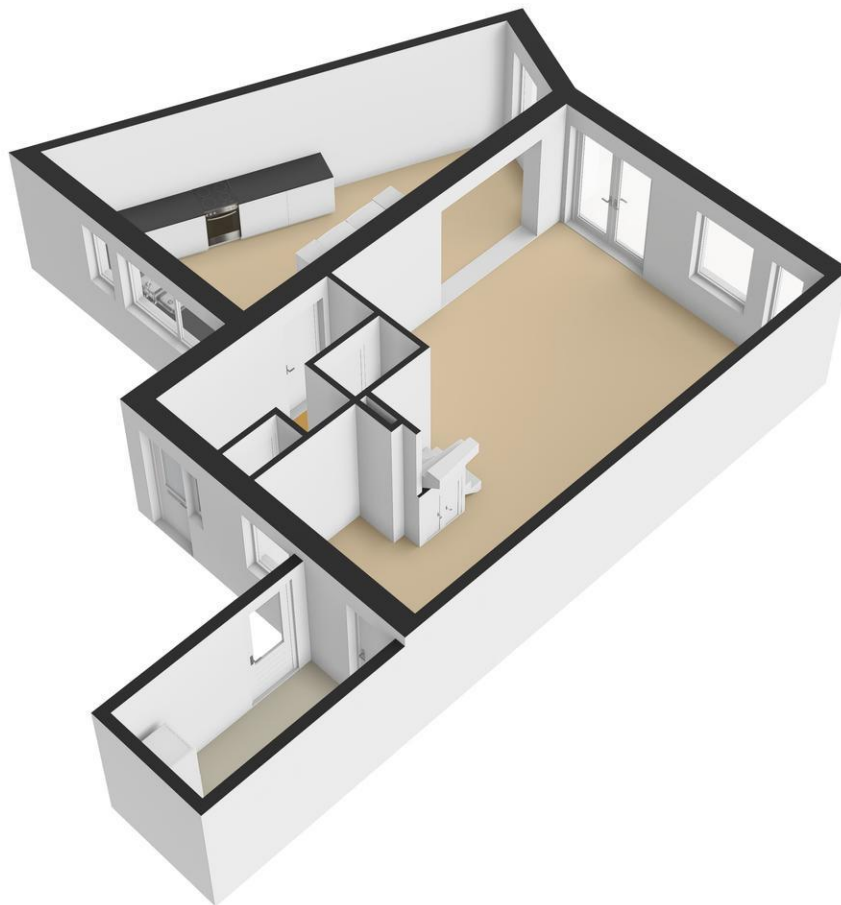
Plattegrond | Begane grond

Izmirerf 7 - Rotterdam
Begane Grond

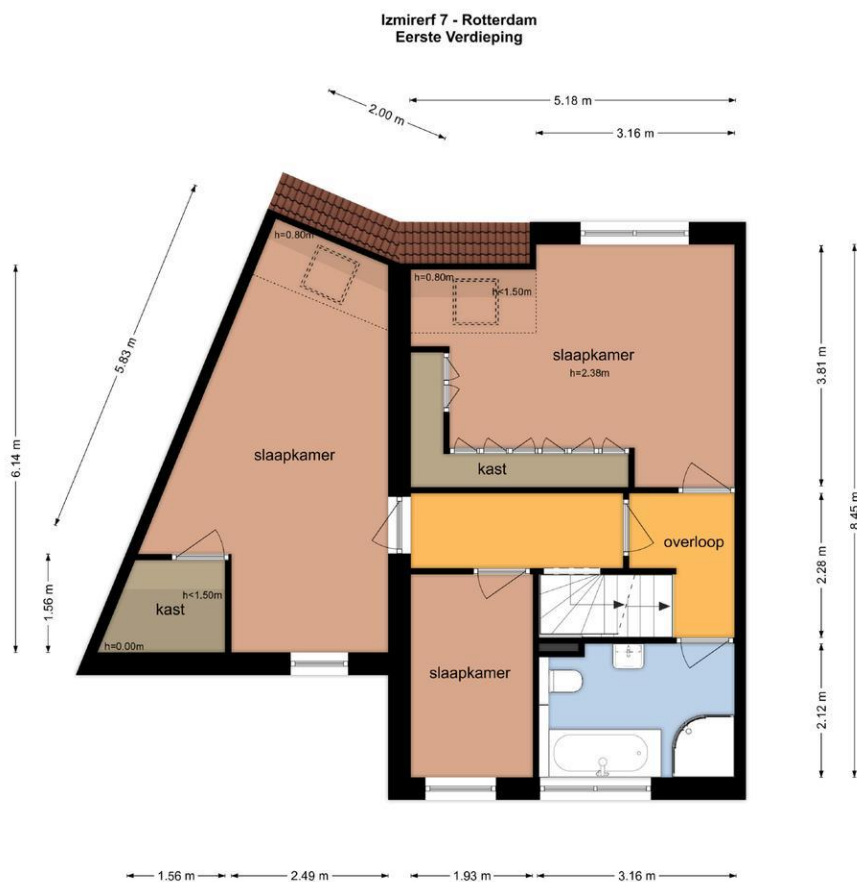


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenca.nl

Plattegrond | Begane grond



Plattegrond | 1e verdieping

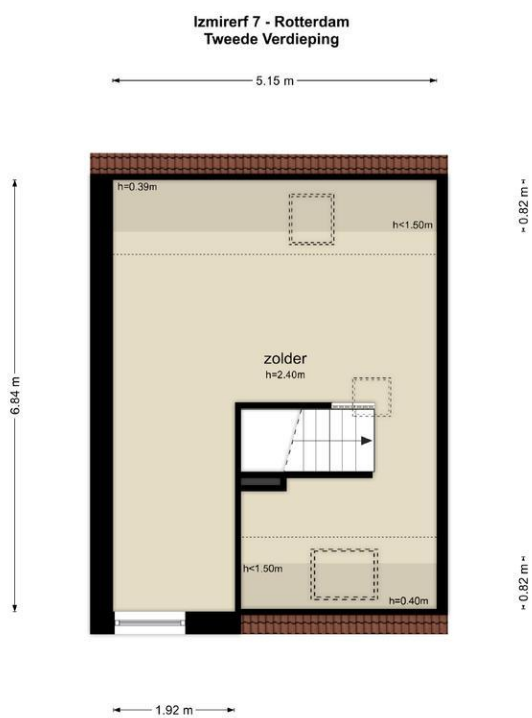


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 1e verdieping

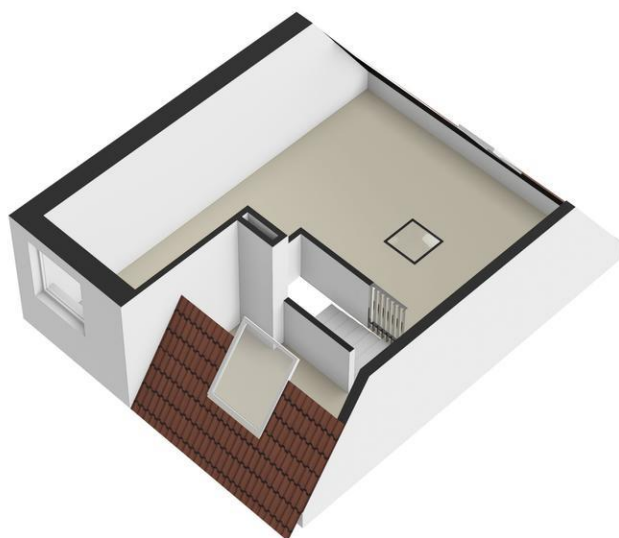


Plattegrond | 2e verdieping

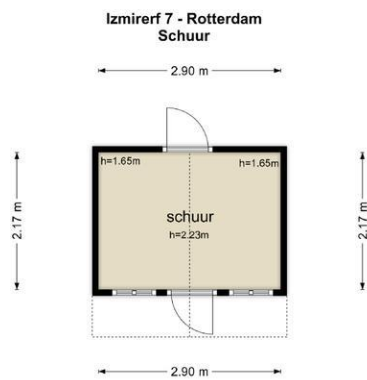


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 2e verdieping

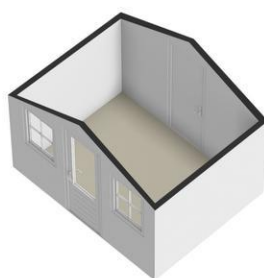


Plattegrond | Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond | Schuur



Overige informatie

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.