



Koldingdreef 13, 3067 DD Rotterdam

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

"Ik heb 35 jaar met veel plezier in dit huis gewoond. Een heerlijk rustige bestemming, fijne burens, altijd het vrije uitzicht op de singel." Zomaar een greep uit de oprechte woorden waarmee de huidige bewoner zijn woning karakteriseert. Wat ons betreft een zeer terechte omschrijving. Deze woning heeft namelijk alles wat je kunt wensen: een gemoderniseerde woonkamer en keuken, vier slaapkamers, ruime tuin op het zuidwesten met grote overkapping en berging, rustig gelegen aan een singel maar met alle voorzieningen in de buurt. In 2020 is de begane grond flink onderhanden genomen terwijl op het moment van schrijven ook de zolder is afgewerkt. Hierdoor is de woning helemaal 'bij de tijd' en zo te betrekken.

Het huis is gelegen aan een voetpad. Je hebt dus geen geparkeerde auto's voor de deur en daarmee altijd een fraai uitzicht op het water. Het pleintje aan de achterzijde van de woning biedt echter voldoende gelegenheid om de auto te parkeren. De ontsluiting van de wijk is perfect: via de Evenaar en de Capelseweg rijd je binnen enkele minuten de Hoofdweg, A16 of 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? Je loopt snel naar het Schollebos en met de fiets sta je zo in het Kralingse bos.

Kortom, een instaplare eengezinswoning met vier slaapkamers, fraai gelegen aan het water!

Wil je deze praktisch ingedeelde woning met tuin op het zuidwesten met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Hal/entree met trapopgang en toegang tot de living. Ruime, sfeervolle living met zitgedeelte aan de voorzijde en keukenopstelling aan de achterzijde. De keuken (Nolte, 2020) is verdeeld in een wandopstelling en eilandopstelling en hebben beiden een kunststof blad. De wandopstelling is v.v. inductiekookplaat (4 kookzones), kookplaatafzuiging, combi-oven, stoomoven met 'hide en slide deur' en koel-vries-combinatie. De eilandopstelling is v.v. spoelbak met kraan, vaatwasmachine en apothekerskast. In de living bevindt zich een ruime trapkast met praktische inzetkast. Vanuit de living aan de achterzijde toegang tot de hal welke op zijn beurt toegang geeft tot enerzijds het toilet met hangend closet en fonteintje en anderzijds tot de tuin. De begane grond is v.v. pvc-tegels (uitgezonderd het toilet).

1e verdieping

Overloop. Aan de achterzijde bevinden zich de ouderslaapkamer en een tweede slaapkamer. Deze kamers zijn onderling met elkaar verbonden en zijn beide v.v. een dakkapel en bergruimte achter knieschotten. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Alle slaapkamers zijn v.v. horren. Tevens bevindt zich aan de voorzijde de badkamer welke is v.v. inloopdouche met regen- en handdouche, hangend closet, wastafelmeubel, praktisch ingebouwde hangende wandkast en een groot raam (draai-kiel) t.b.v. een prettige daglichttoetreding. De badkamer is tevens v.v. een verlaagd plafond met inbouwspotjes. De eerste verdieping is - uitgezonderd de badkamer - in 2023 v.v. nieuw behang en een nieuwe laminaatvloer.

2e verdieping

Overloop met wasmachine- en wasdrogeropstelling welke tevens toegang biedt tot een praktische bergverruiming. Tevens is hier de MV-box gesitueerd. Grote, vierde slaapkamer v.v. hor met aan de voorzijde veel bergverruiming achter

knieschotten. Overigens biedt de achterzijde van de slaapkamer en de voor- en achterzijde van de overloop ook de mogelijkheid om veel extra bergruimte te creëren achter knieschotten. Ook de tweede verdieping is aan de achterzijde v.v. een groot dakkapel en een nette laminaatvloer.

Buiten

- Voortuin met toegang tot de meterkast.
- Grote achtertuin op het zuidwesten v.v. grote overkapping, buitenkraan en betegeld terras. Stenen berging v.v. elektra. Achterom met toegang tot pleintje met parkeerplaatsen.

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1979.
- Energielabel A.
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met deels standaard dubbel en deel HR++-glas.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting op straatniveau.
- In 2018 zijn de badkamer en het toilet vernieuwd.
- In 2020 is de begane grond volledig gerenoveerd: nieuwe vloer, gestucte wanden en plafond, nieuwe kozijnen met HR++-glas en deuren, nieuwe keuken.
- Ligging aan een autovrij voetpad aan het water met fraai uitzicht op de singel.
- 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 (mogelijk v.a. 1 juni).
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAAR

"Ik heb 35 jaar met veel plezier in dit huis gewoond en daarom kost het ook best wat moeite om deze woning te verlaten. Maar sinds april 2022 ben ik alleenstaand en voelt dit huis als te ruim. Een heerlijk rustige bestemming, fijne burens, altijd het vrije uitzicht op de singel, geen verkeer aan de voorzijde en aan de achterzijde uitkomend op een pleintje met alleen wat bestemmingsverkeer. Daarnaast op loopafstand van het Capelse Schollenbos en op fietsafstand van het Kralingse bos maakt dit plekje fijn om te wonen."

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: € 395.000,- 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	: € 395.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 364 m ³
Perceeloppervlakte	: Ca. 115 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 102 m ²
Bouwjaar	: 1979
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 47 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Koldingdreef 13
3067 DD ROTTERDAM

















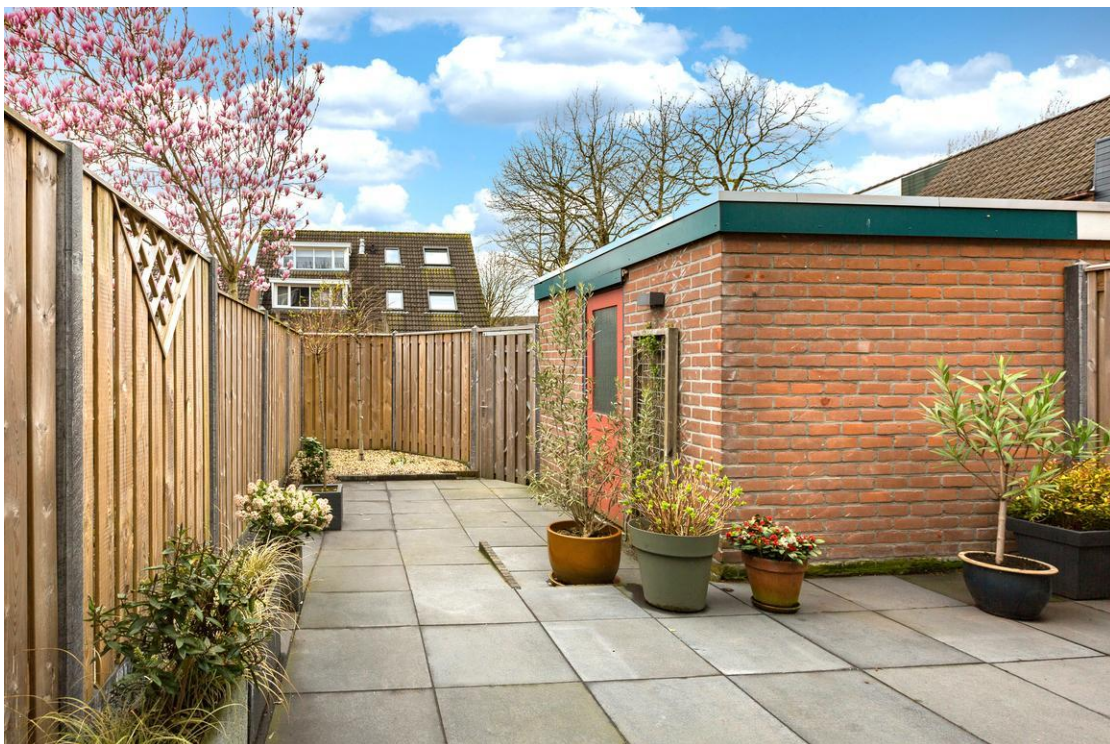
















Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

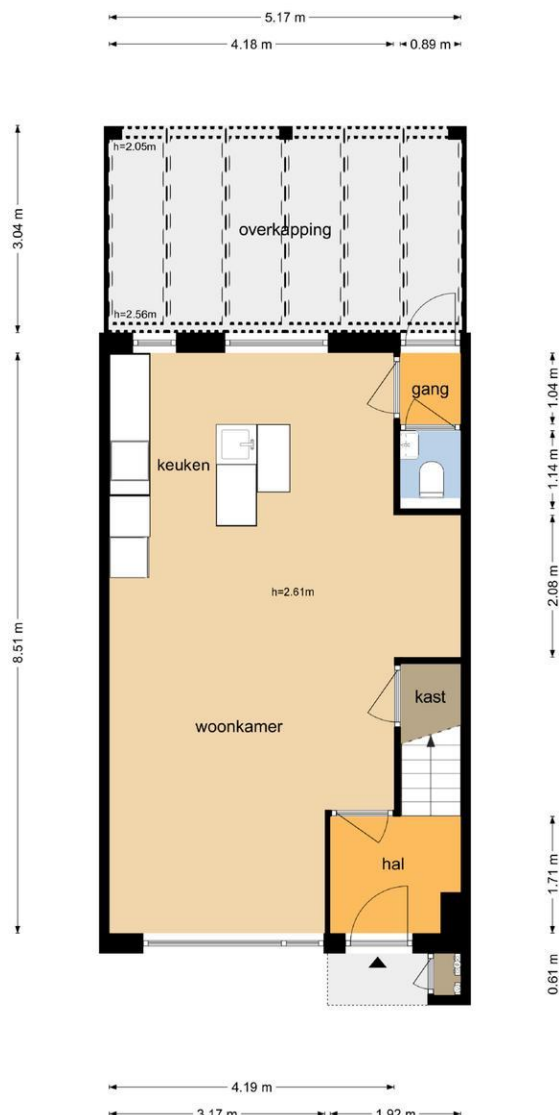
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6299	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

Plattegrond | Begane grond

Koldingdreef 13 - Rotterdam
Begane Grond

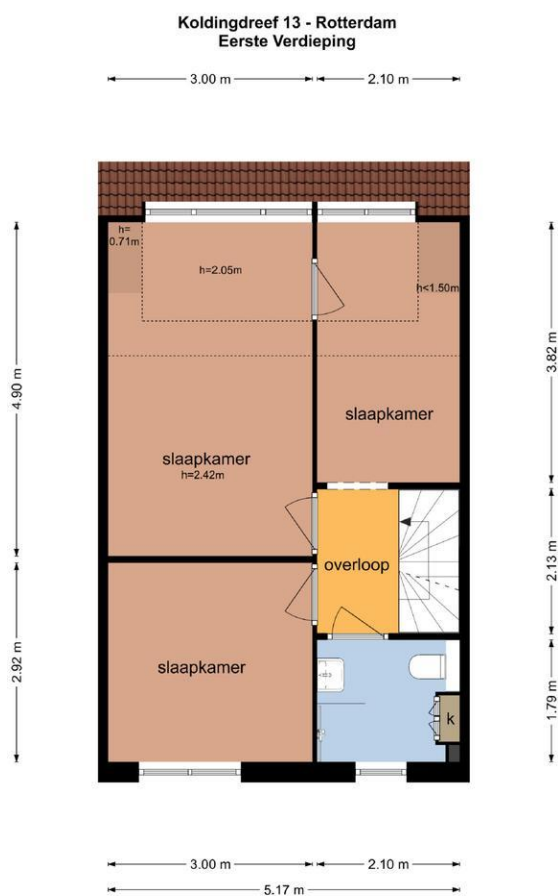


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | Begane grond

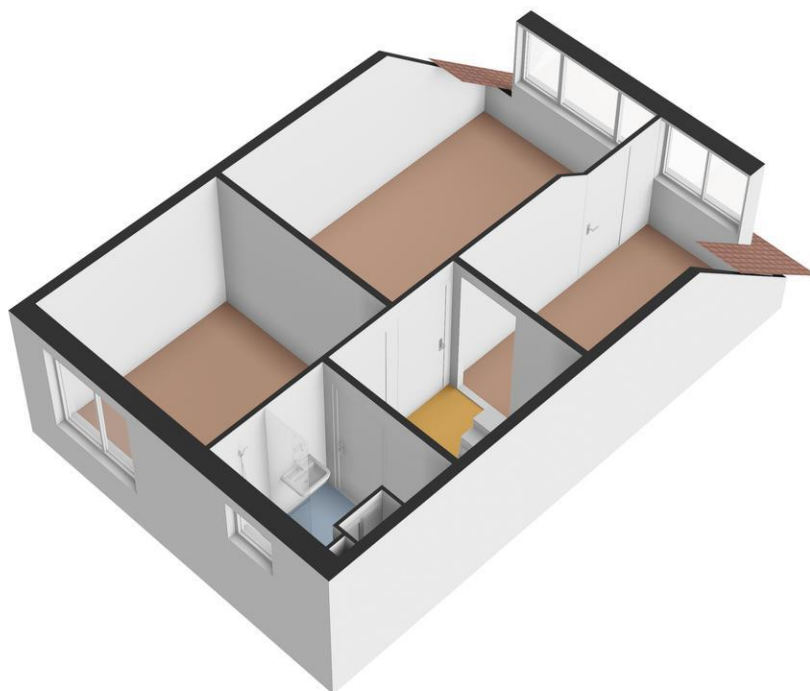


Plattegrond | 1e verdieping

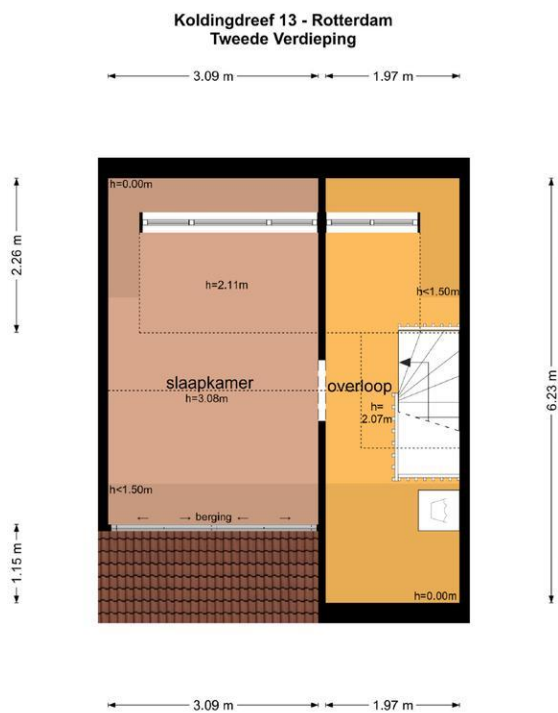


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 1e verdieping

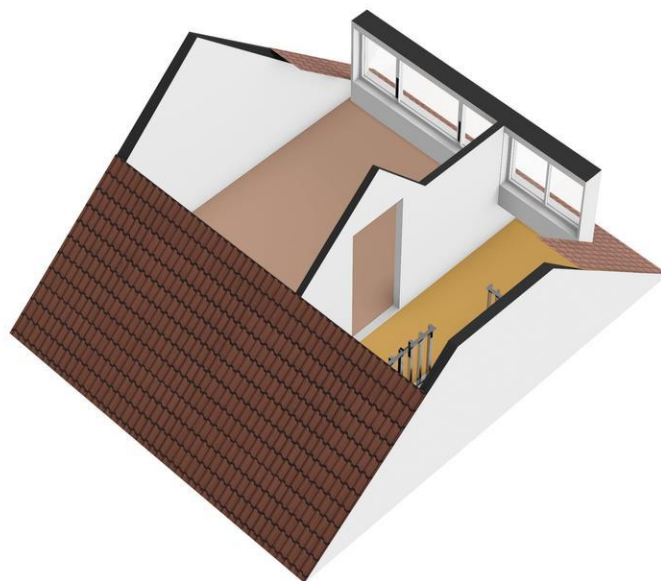


Plattegrond | 2e verdieping



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

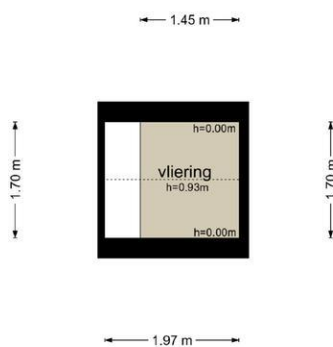
Plattegrond | 2e verdieping



Plattegrond | Bergvliering



Koldingdreef 13 - Rotterdam
Vliering



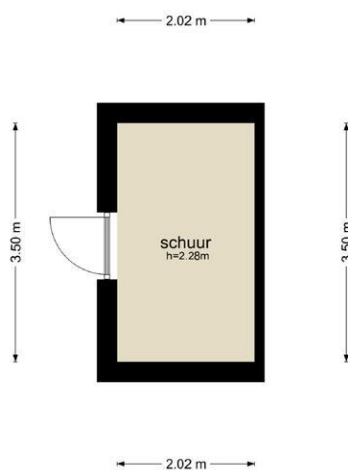
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | Bergvliering



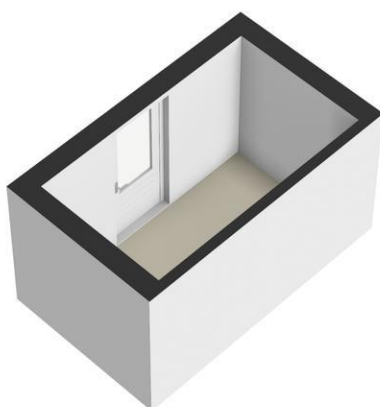
Plattegrond | Schuur

Koldingdreef 13 - Rotterdam
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.