

Van der Dussenstraat 13 B 02, 3039 TA Rotterdam

Vraagprijs: € 465.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

In het hart van Blijdorp, op slechts een steenworp afstand van het Vroesepark, tref je deze instapklare bovenwoning aan met twee ruime slaapkamers en een prachtig ruim dakterras. Deze woning is de ideale uitvalsbasis voor het wonen in de stad. De woonkamer met grote raampartijen heeft een weldadige lichtinval en zorgt daarmee voor een open, ruimtelijk gevoel. Hier kun je heerlijk ontspannen na een lange werkdag of gezellig dineren met familie en vrienden.

De moderne open keuken, bestaande uit een wandopstelling en praktisch spoeleiland, is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en opbergruimte.

Naast de ouderslaapkamer is er een tweede slaapkamer op de zolderverdieping welke flexibel in te delen is als volwaardige tweede slaapkamer, logeerkamer of thuiskantoor. De ruime, stijlvolle badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inloofdouche en een luxe wastafelmeubel. Hier kun je de dag beginnen met een snelle, verfrissende douche of juist rustig ontspannen na een drukke dag. En uiteraard mag de buitenruimte niet onbenoemd blijven. Op de tweede verdieping is er een ruime loggia en op de derde verdieping bevindt zich een ruim balkon aan de voorzijde van de woning.

Maar de echte eyecatcher is het grote, fraai aangelegde dakterras aan de achterzijde. Op het dakterras kun je onder het genot van een lekker kopje koffie of een heerlijk glas wijn genieten van de zon. Of je neemt de tijd om met vrienden en/of familie te barbecueën. Doordat het terras zich aan de achterkant van de derde verdieping bevindt, is het door de afgesloten binnentuin een heerlijk rustige plek waardoor je bijna vergeet je dat je in de stad woont.

Blijdorp is een van de populairste wijken van Rotterdam, en dat is niet voor niets! De wijk staat bekend om haar rustige, groene karakter en de ideale ligging ten opzichte van het centrum en meerdere uitvalswegen. Het Vroesepark, een van de mooiste stadsparken van Rotterdam, ligt op loopafstand en is de perfecte plek voor een picknick, hardloopsessie of een ontspannen wandeling. In dit park worden jaarlijks diverse evenementen gehouden, zoals bijvoorbeeld het TREK Festival en het Vrije Volk Festival. Daarnaast vind je in de directe omgeving tal van gezellige horecagelegenheden (Bar-bistro Frère, Het Statencafé, Sajoer en het Vroesenviljoen), supermarkten (Albert Heijn, Plus) en leuke boetieks. Met het openbaar vervoer (metrostation Blijdorp op 150 meter en diverse bus- en tramhaltes) ben je in een mum van tijd in het stadscentrum. Rotterdam Centraal is makkelijk te bereiken binnen een paar minuten fietsen, of met de metro binnen 2 minuten. Ook de uitvalswegen A13, A20 en A4 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom, een instapklaar 3-kamer appartement met twee slaapkamers en een groot en zonnig dakterras waar je kunt genieten van de heerlijke zomeravonden! Een absolute 'must-see' voor als je op zoek bent naar een leven in de leukste wijk van Rotterdam.

Wil je dit fraaie Blijdorpse appartement op een steenworp afstand van het Vroesepark met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Gesloten portiek met trapopgang naar de 1e verdieping.

1e verdieping

Entree appartement met toegang tot de inpandige trapopgang naar de 2e verdieping.

2e verdieping

Hal/entree met toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en toiletventilator. In de wand van het toilet bevindt zich de watermeter. Vanuit de hal/entree toegang tot alle ruimten. Aan de voorzijde gesitueerde living met open keuken en airconditioning. De keuken heeft een luxe granieten blad en bestaat uit een spoeleiland en wandopstelling. Het spoeleiland is voorzien van een spoelbak met kraan, vaatwasmachine en een praktische ontbijtbar. De wandopstelling beschikt over een gasfornuis (4 gaspitten), RVS-afzuigkap, oven, en koel-vries-combinatie. Ook is er een praktische vaste kast aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich de eerste slaapkamer. De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kast- en opbergruimte, en heeft uitzicht op de binnentuinen. Naast de slaapkamer tref je de wasruimte aan welke tevens toegang geeft tot de loggia. Naast de wasruimte bevindt zich de badkamer. Deze is voorzien van ligbad met handdouche, inlooptdouche met hand- en regendouche, wastafelmeubel, designradiator, badkamerventilator en grote ramen t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Deze verdieping is (uitgezonderd de badkamer en het toilet) voorzien van een laminaatvloer met moderne, hoge plinten.

3e verdieping

Tweede slaapkamer met aan de achterzijde toegang tot een groot en zonnig dakterras. Aan de voorzijde toegang tot een tweede dakterras. Deze slaapkamer is ruim en ideaal om flexibel in te delen als volwaardige tweede slaapkamer, logeerkamer, kastenkamer of thuishkantoor.

BIJZONDERHEDEN

- Bijzonder gunstige ligging in het hart van Blijdorp op slechts een steenworp afstand van het Vroesepark!
- Eigen grond.
- Oppervlakte: 77 m².
- Bouwjaar: 1932.
- Bovenwoning zonder bovenburen.
- Moderne woonkeuken met alle nodige apparatuur.
- Moderne badkamer inclusief ligbad en inlooptdouche.
- Groot en zonnig dakterras met een hoogwaardige, onderhoudsarme vlinder, gelegen op een in 2020 vernieuwde dakbedekking. Dakterras beschikt over drievoudig buiten stopcontact.
- Daarnaast nog een klein dakterras en een loggia aanwezig zodat je altijd een plekje in de zon of in de schaduw hebt.
- Energielabel D.
- De instapklare woning is in 2017 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, inclusief stucen wanden en plafonds.
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas (2017).
- Woonkamer met airconditioning t.b.v. verwarmen en koelen (2022), aan te sturen via Tado app.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (Remeha Tzerra Ace, december 2024).
- Hoofdkamers beschikken over slimme radiatorknoppen van Tado, inclusief te programmeren programma's per kamer.
- Vernieuwde slimme gas- en elektriciteitsmeters.
- Brandmelders aanwezig op iedere verdieping, koolmonoxidemelder aanwezig in de wasruimte.
- Badkamer- en toiletventilator.

- Glasvezelaansluiting.
- Actieve en goed functionerende Vereniging van Eigenaars (VvE).
- Maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel ca. € 130,-.
- In zomer 2024 is het schilderwerk van de gemeenschappelijke ruimtes (buiten en binnen) uitgevoerd namens de VvE.
- Fijne sociale en veilige omgeving met betrokken burens en actieve Whatsapp-groep.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van het Vroesepark, Diergaarde Blijdorp en diverse winkels, scholen en kinderdagverblijven.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (metrostation Blijdorp, tramhalte Blijdorp Metro) en diverse uitvalswegen (A13, A20, A4) is zeer gunstig.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbest- en loodclausule.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Wij hebben enorm genoten van dit heerlijke, lichte huis. Door de praktische inrichting met veel buitenruimte is er voldoende mogelijkheid om te genieten. We gaan ieder aspect van dit huis missen; van wakker worden in de slaapkamer met het geluid van fluitende vogeltjes en de prachtige lichtinval in de woonkamer, tot de heerlijke BBQ's met familie en vrienden in het park of op ons fantastische dakterrassen. Op ons ruime, moderne dakterrassen kun je op mooie dagen de gehele dag genieten van de zon en proosten met een koud drankje.

De van der Dussenstraat vinden wij één van de mooiste straten van Blijdorp, en biedt ons de gezelligheid en rust van een dorp, terwijl alle mogelijkheden van de stad binnen handbereik zijn door de geweldige ligging. Binnen een paar stappen sta je in het hipste park van Rotterdam, waar wij vele zomeravonden met elkaar en vrienden hebben doorgebracht. Het huis is een speciale plek voor ons en we hopen dat de volgende bewoners hier ook zo van zullen gaan genieten als wij hebben gedaan."

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: € 465.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

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

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 465.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 273 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 77 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Parkeergelegenheid	: Betaald parkeren / parkeervergunning
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra Ace (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Van der Dussenstraat 13 B 02
3039 TA ROTTERDAM











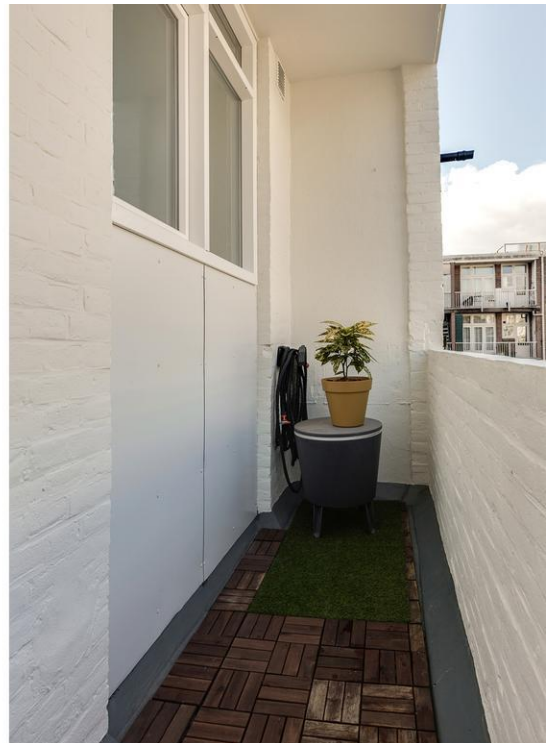








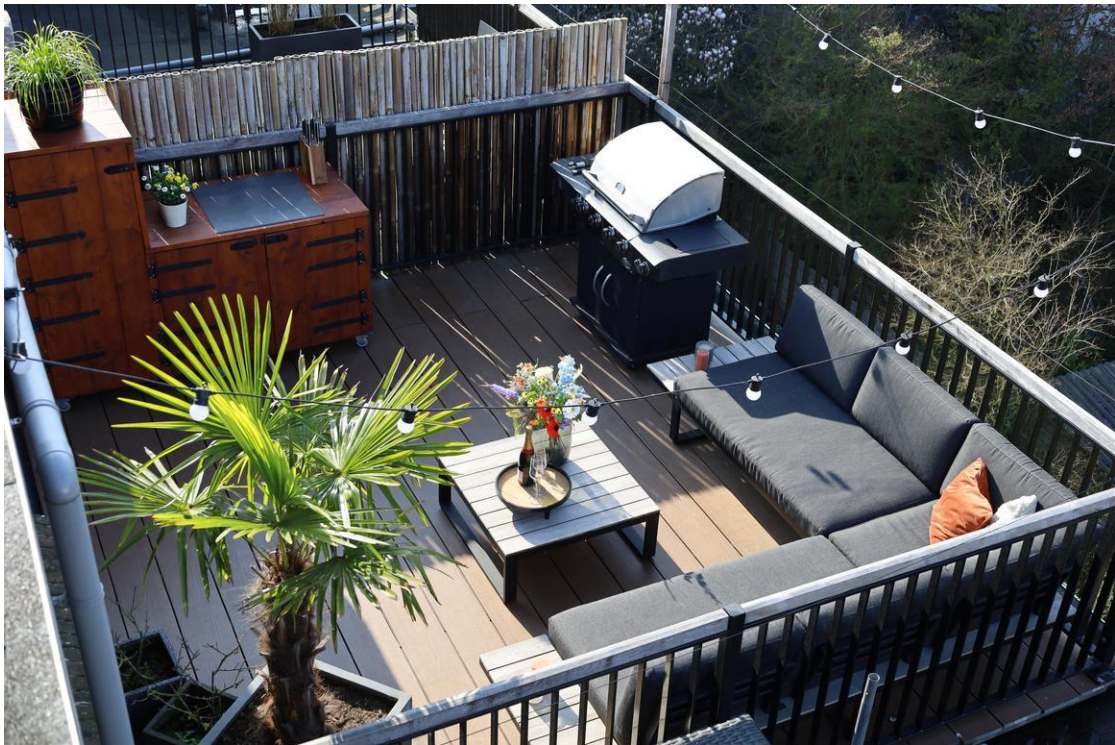
















Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie Z	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3488	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

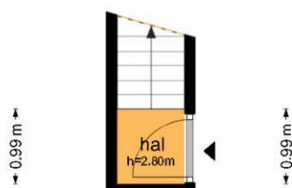
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond | 1e verdieping



Van Der Dussenstraat 13B 02 - Rotterdam
Eerste Verdieping

→ 0.89 m ←



→ 0.89 m ←

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



Van Der Dussenstraat 13B 02 - Rotterdam
Tweede Verdieping



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

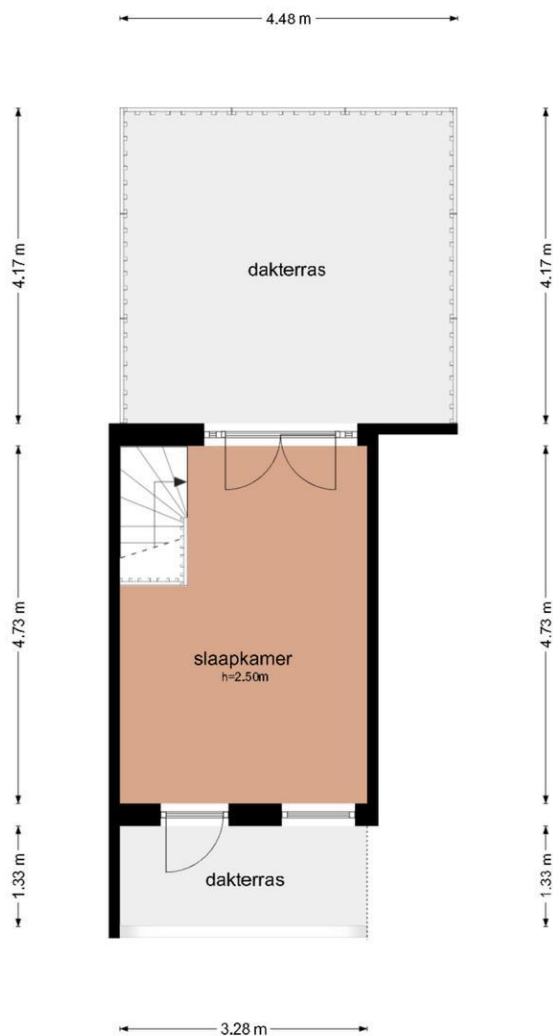
Plattegrond | 2e verdieping



Plattegrond | 3e verdieping

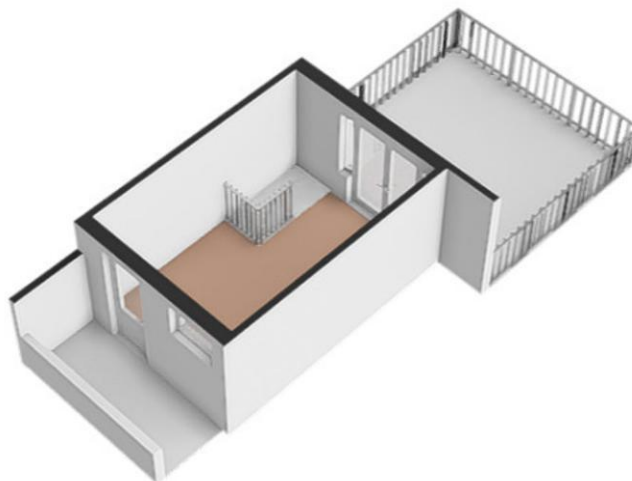


Van Der Dussenstraat 13B 02 - Rotterdam
Derde Verdieping



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

Plattegrond | 3e verdieping



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.