



## Wout van Heusdensingel 49, 3059 TD Rotterdam

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Aan een rustige straat in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nesselande ligt deze ruime hoekwoning met garage op een perceel eigen grond van maar liefst 252 m2. Dit gezinshuis is keurig onderhouden en v.v. veel luxe elementen. De begane grond is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming. De vorig jaar vernieuwde keuken is ook van alle gemakken voorzien. En wat te denken van de riante ouderslaapkamer met airconditioning, ligbad en toilet? Wat een luxe! En dan hebben we het nog niet eens gehad over de vier ruime slaapkamers, de airconditioning in de woonkamer, de badkamer met de heerlijk grote inloopdouche, de tien zonnepanelen op het dak en de grote tuin met overkapping.**

In de directe omgeving zijn alle gewenste voorzieningen aanwezig. Zo is er het winkelcentrum Nesselande met diverse winkels en een grote supermarkt. En natuurlijk de Zevenhuizerplas met het strand, de gezellige boulevard en verschillende horecagelegenheden waar je heerlijk kunt ontspannen.

Kortom, een echte, luxe ingerichte familiewoning met garage in een fijne buurt!

Wil je deze luxe uitgevoerde hoekwoning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Hal/entree met meterkast en praktische kastenwand, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, alsmede trapopgang naar de 1e verdieping met trapkast. Heerlijk ruime, sfeervolle woonkamer v.v. airconditioning en openslaande deuren met schuifhorren naar de tuin. In 2024 vernieuwde woonkeuken met keramisch blad v.v. spoelbak met Quooker kraan, inductiekookplaat (Bora, 4 kookzones) met kookplaatafzuiging, combi-oven, combi-stoomoven, grote koelkast met 2 'hyper fresh' lades, grote vriezer 'no frost', vaatwasmachine en LeMans-kast. Alle inbouwapparatuur is van Siemens. De begane grond is v.v. een mooie marmeren vloer met vloerverwarming, en elektrische rolluiken.

#### 1e verdieping

Overloop met separate toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, en een separate wasruimte. Grote, woningbrede slaapkamer aan de achterzijde. Tweede slaapkamer gelegen aan de voorzijde met openslaande deuren en Frans balkon. Fraaie badkamer met riante inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hangende wandkast, grote designradiator en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Tevens is de badkamer v.v. een verlaagd plafond met inbouwspots. Alle slaapkamers op de 1e verdieping zijn v.v. een nette laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde en de badkamer zijn v.v. rolluiken.

#### 2e verdieping

Overloop. Grote ouderslaapkamer aan de achterzijde met airconditioning, ligbad, hangend closet en dubbele wastafel. Vierde slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Ook de 2e verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

#### Buiten

- Ruime voortuin.
- Nette, onderhoudsarme achtertuin v.v. betegeld terras, grote overkapping en buitenkraan. Via een loopdeur toegang tot de garage en via de garage naar de straat.
- Stenen garage v.v. elektra en een elektrische roldeur.

## BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2003.
- Energielabel A.
- 10 zonnepanelen (2023).
- Voorzien van HR++-beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. stadsverwarming (woning = gasloos).
- Begane grond v.v. marmeren plavuizen vloer met vloerverwarming.
- Woonkamer en ouderslaapkamer v.v. airconditioning.
- Keuken in 2024 vernieuwd.
- Riante ouderslaapkamer met ligbad en toilet.
- Begane grond en 1e verdieping grotendeels v.v. rolluiken.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Grote zij- en achtertuin met overkapping.
- Garage met elektrische roldeur.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Ligging aan een autoluwe straat in een rustige woonwijk op loopafstand van meerdere speeltuinen, basisscholen, winkels en kinderdagverblijven.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (metro) en diverse uitvalswegen (A12, A20, N219) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.

## PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*“Wij hebben enorm genoten van ons leven in Nesselande. Het is een rustige straat en buurt, maar ook behoorlijk actief. Vele evenementen het hele jaar door voor het hele gezin, zoals Culinesse en lokale Halloween party's. Het prachtige meer en het strand zijn op slechts 5 minuten afstand van ons huis. Onze kinderen vonden het geweldig om in het zand te spelen of te zwemmen. De centrale ligging van Nesselande biedt vele voordelen, Den Haag en Utrecht zijn binnen 30 minuten te bereiken. De extra metro optie maakt de reis naar het centrum van Rotterdam (25min) of het strand van Hoek van Holland veel gemakkelijker. Helaas moeten we ons droom gezinshuis, dat we aan het bouwen waren, verlaten om familie redenen. De eethoek, waar we veel tijd doorbrengen met onze kinderen, de enorme tuin waar we met familie en vrienden veel feestjes hebben gevierd om van de zomeravond te genieten. Wij zullen dit huis en de omgeving zeker missen.”*

## 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: € 725.000,- 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.

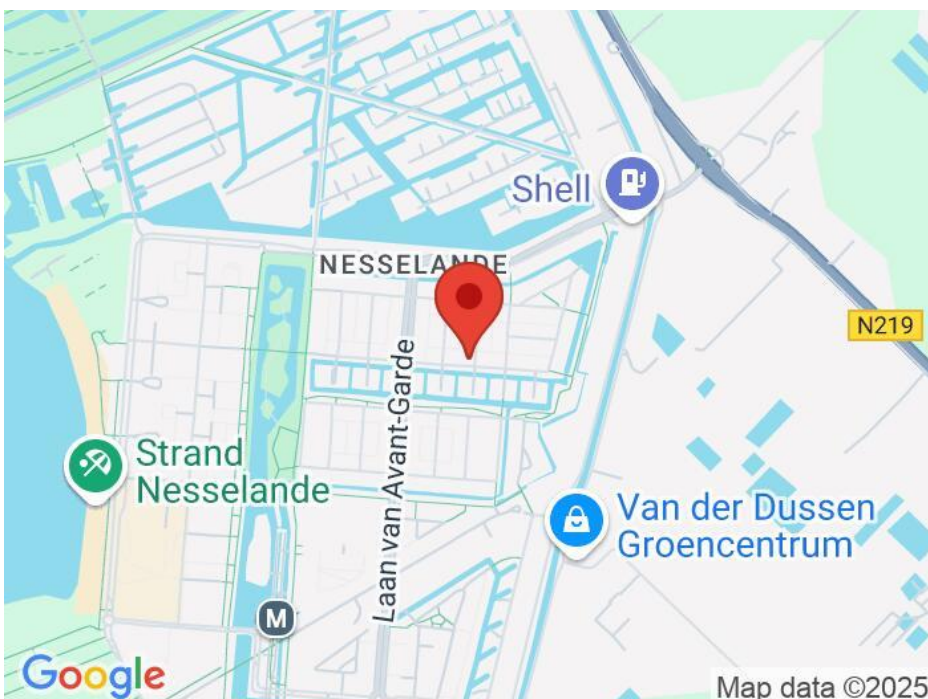
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000,- k.k.
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 524 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: Ca. 252 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 152 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2003
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen ca. 19 m <sup>2</sup> (595 bij 317 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Frans balkon, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Wout van Heusdensingel 49  
3059 TD ROTTERDAM































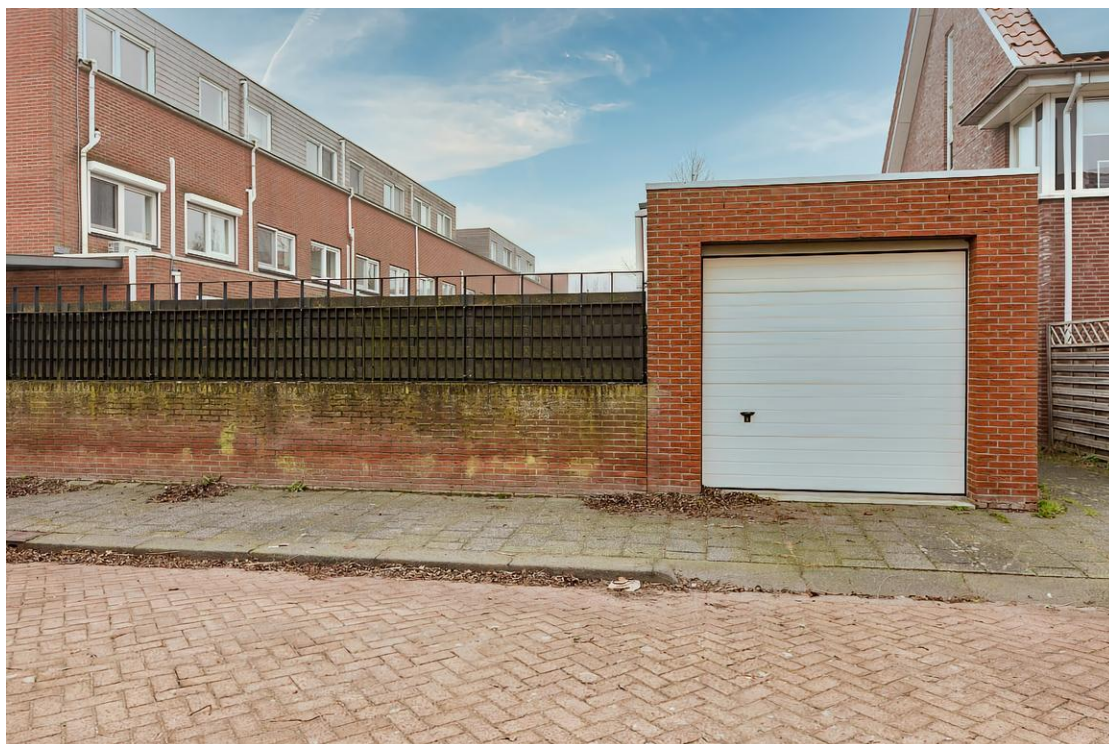












# Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie BC Perceel 1293</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 30 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Plattegrond | 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

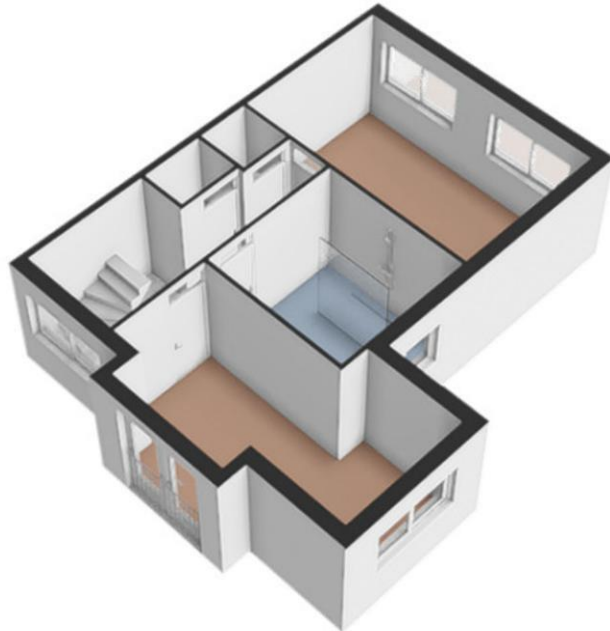


## Plattegrond | 1e verdieping



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

## Plattegrond | 1e verdieping

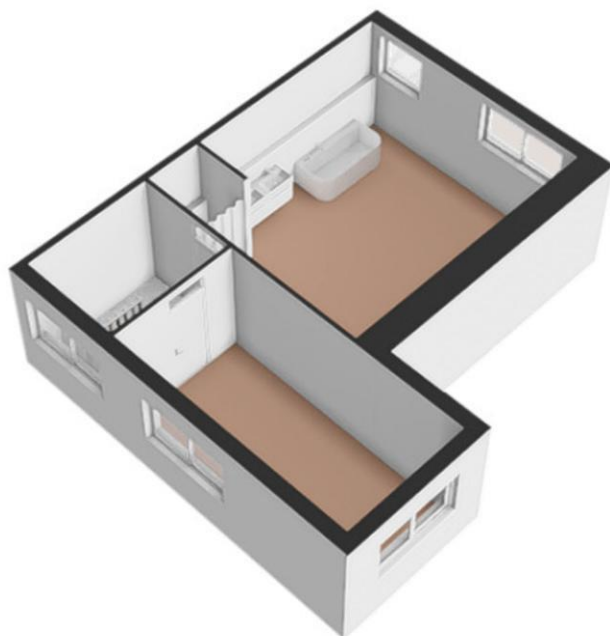


## Plattegrond | 2e verdieping



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

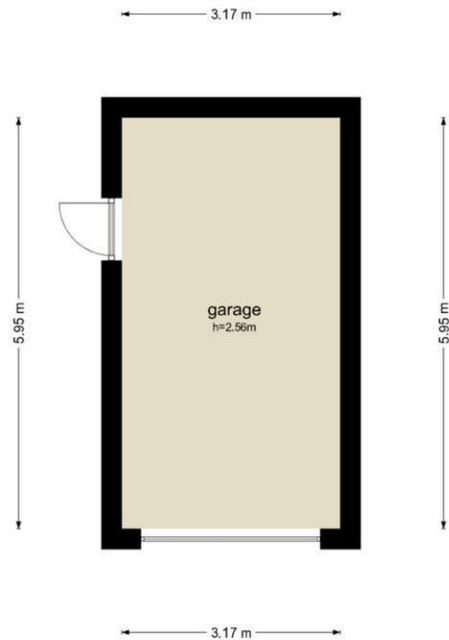
## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | Garage



Wout van Heusdensingel 49 - Rotterdam  
Garage



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

## Plattegrond | Garage





# 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.

U kunt de tekst van de CMS pagina voor de brochure aanpassen onder Instellingen > Templates > Vrije tekst pagina's. Het indexnummer van deze pagina is 8010.

Qua opmaak kunt u alleen gebruik maken van cursief, onderstreept en dikgedrukt.