



Rutger van Keulenstraat 91, 3067 HS Rotterdam

€ 485.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

In de populaire Rotterdamse wijk Het Lage Land ligt deze recentelijk gerenoveerde eengezinswoning met een recent gerenoveerde begane grond en vier slaapkamers op de bovenliggende verdiepingen. Via het autovrije voetpad bereik je de woning. In de hal/entree word je direct verliefd op de mooie pvc-visgraatvloer. Via de 'Gers' stalen taatsdeur bereik je de ruime living. Wat meteen opvalt is de overvloedige lichtinval door de achterpui met openslaande deuren en de lichtkoepel. In dit licht komt de grote en zeer luxe uitgevoerde keuken helemaal tot z'n recht. In de keuken kun je heerlijk koken terwijl de gasten met een perfect gekoeld glas wijn aan de ontbijtbar hebben plaatsgenomen. De vloerverwarming en airconditioning zorgen voor een optimaal binnenklimaat; de akoestische panelen maken de living visueel helemaal 'af'. Boven bevinden zich nog eens vier slaapkamers waarvan 3 met airconditioning en tevens tref je hier ook de badkamer aan. Op het dak zijn in 2024 zes zonnepanelen geplaatst.

In de directe omgeving bevinden zich meerder speeltuinen, parken, basisscholen en winkels (Shopping Center Alexandrium). De ontsluiting van de wijk is perfect: je rijdt binnen enkele minuten de Hoofdweg, A16 of A20 op. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik: met tien minuten lopen stap je in de metro op halte Oosterflank of sta je op het Intercity-station Rotterdam-Alexander. Bovendien ligt Shopping Center Alexandrium op loopafstand. Wil je juist ontspannen? Je loopt snel naar het Kralingse Bos om te genieten van de rust en natuur.

Kortom, een ruime eengezinswoning met fraaie living en vier slaapkamers in een rustige maar centraal gelegen buurt.

Wil je deze recentelijk gerenoveerde woning met grote tuin met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Hal/entree met meterkast, trapkast, toiletruimte v.v. hangend closet en verlaagd plafond, en trapopgang naar de 1e verdieping (bekleed met laminaat (Cando, 2024)).

Sfeervolle living v.v. gestukte wanden en plafond, airconditioning en een screen aan de voorzijde. Zitgedeelte aan de voorzijde en ruime keuken (2022) met lichtkoepel (2025) aan de achterzijde.

De keuken bestaat uit een kookeiland en wandopstelling.

Het kookeiland heeft een composiet blad en is v.v. inductiekookplaat (4 kookzones) met kookplaatafzuiging, wijnkoelkast en ontbijtbar.

De wandopstelling is v.v. een composiet blad en is v.v. een wasbak met Quooker kraan (heet water en kokend water), 2 koel-vries-combinaties (één koelkast is v.v. fresh lades en één vriezer is 'low frost'), 1 combi-stoomoven, 1 combi-oven en een vaatwasmachine. Alle inbouwapparatuur (behalve de wijnkoelkast) is van het merk Siemens, waarbij de beide combi-ovens van 'Studioline' zijn.

Vanuit de woonkamer aan de achterzijde via openslaande deuren en loopdeur is er toegang tot de tuin.

De begane grond is (uitgezonderd het toilet) v.v. een fraaie pvc-visgraatvloer met vloerverwarming. Tevens is de begane grond v.v. screens.

1e verdieping

Overloop.

Aan de voorzijde bevindt zich de ouderslaapkamer met screen en aan de achterzijde bevinden zich nog eens twee slaapkamers. Alle slaapkamers zijn v.v. airconditioning en inzethorren.

Aan de voorzijde gesitueerde badkamer welke is v.v. een inloepdouche met hand- en regendouche, hangend closet, dubbel wastafelmeubel met spiegel met licht, designradiator en een dubbele klepraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding.

De badkamer is tevens v.v. een verlaagd plafond met inbouwspotjes.

Separate wasruimte v.v. wasmachine- en wasdrogeropstelplaats.

De eerste verdieping is (uitgezonderd de badkamer) v.v. een nette laminaatvloer.

2e verdieping

Voorzolder v.v. tuimelraam (Velux) met CV-kast, MV-box en praktische bergkasten (deels achter knieschotten).

Ruime, vierde slaapkamer met dubbel dakkapel en veel bergruimte achter (nog te plaatsen) knieschotten.

Ook de tweede verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

Buiten

- Nette voortuin.
- Grote achtertuin op het oosten v.v. achterom. Grote, stenen berging met betonnen vloer v.v. elektra. Houten vlonder met verlichting.

BIJZONDERHEDEN

- Rustige ligging aan een voetpad.
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1966.
- Energielabel C.
- Zes zonnepanelen (2024).
- Vrijwel volledig v.v. kunststof kozijnen met HR++-beglazing. De dakkapellen zijn v.v. houten kozijnen met isolerende beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (2020).
- Begane grond v.v. visgraat-pvc-vloer met vloerverwarming.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezel wordt binnen afzienbare tijd aangelegd op straatniveau.
- In 2022 is de begane grond volledig gerenoveerd: pvc-vloer met vloerverwarming, luxe keuken met kookeiland en wandopstelling v.v. Siemens-inbouwapparatuur, meterkast en nieuwe trapkleding.
- In 2024 is de akoestische wand geplaatst en is het dak van de uitbouw vernieuwd en in 2025 v.v. een nieuwe lichtkoepel. Tevens is in 2024 de voortuin vernieuwd.
- 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, A16, A20) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAAR

"Dit huis is echt een heerlijke plek om te wonen! Het ligt in een rustige en gezellige buurt, met alle winkels en voorzieningen op loopafstand. De achtertuin is ruim en in het voorjaar en de zomer kan je de hele dag van de zon genieten. Wat ik altijd heerlijk vond, is de ligging vlakbij het Kralingse Bos voor een wandeling. En als je de stad in wilt, ben je met de fiets of het OV zo in het centrum. Ik hoop dat de volgende bewoner hier net zo fijn zal wonen en genieten van alles wat deze plek te bieden heeft!"

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: € 485.000,- 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.

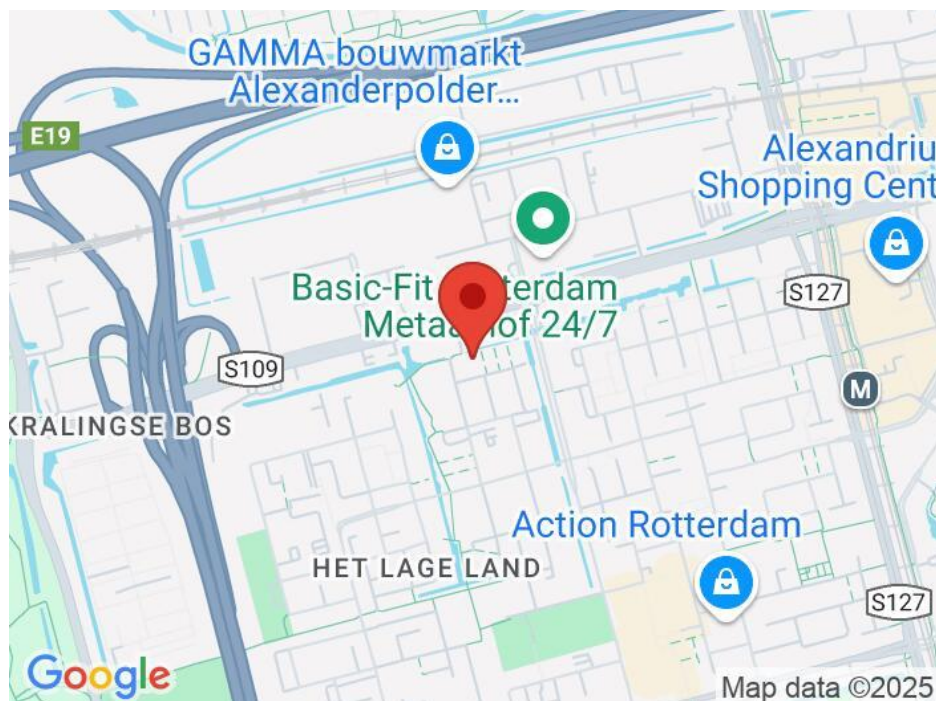
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 485.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning, eengezinswoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 429 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 172 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 127 m ²
Bouwjaar	: 1966
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 80 m ²
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Rutger van Keulenstraat 91
3067 HS ROTTERDAM

























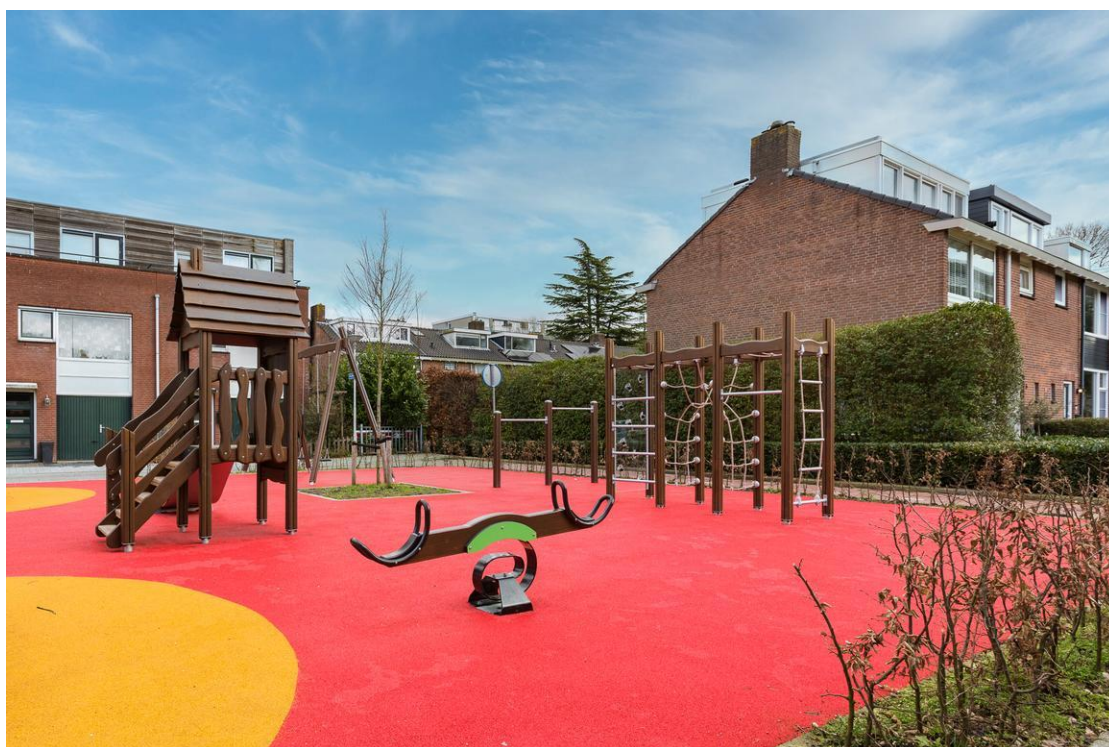












Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kralingen	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 716	
	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 23 januari 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond | Begane grond

Rutger Van Keulenstraat 91 - 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



Rutger Van Keulenstraat 91 - Rotterdam
Eerste Verdieping



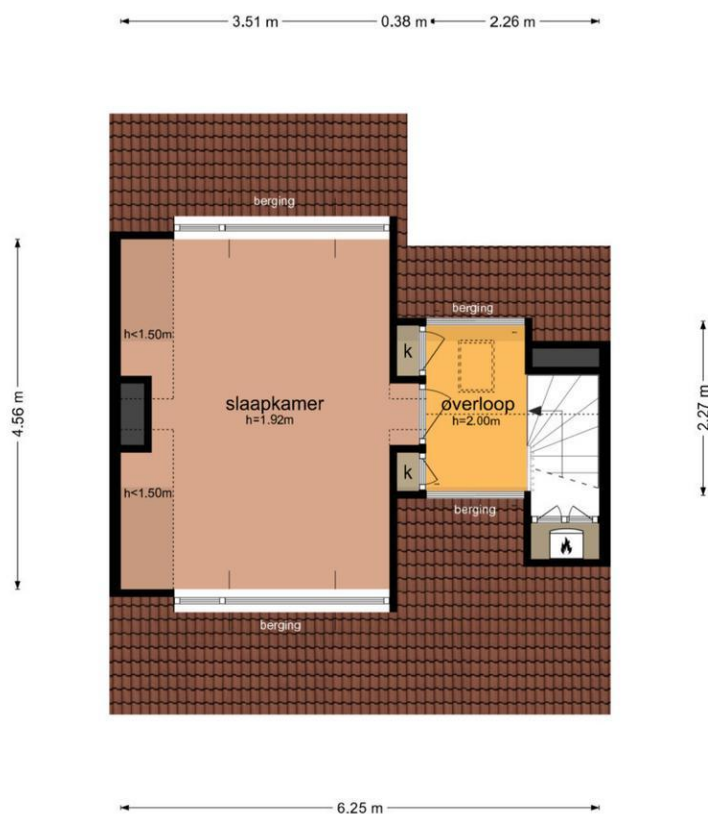
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | 2e verdieping

Rutger Van Keulenstraat 91 - Rotterdam
Tweede Verdieping



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

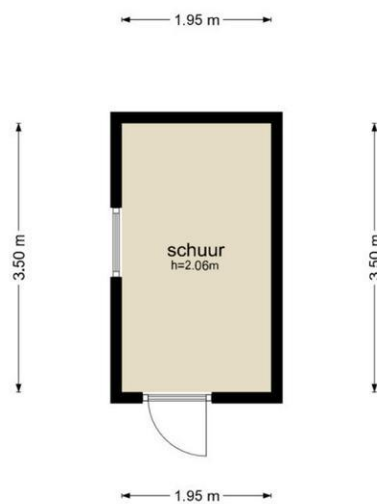
Plattegrond | 2e verdieping



Plattegrond | Schuur



Rutger Van Keulenstraat 91 - 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



Plattegrond | Tuin



Rutger Van Keulenstraat 91 - Rotterdam
Tuin



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

Plattegrond | Tuin



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.