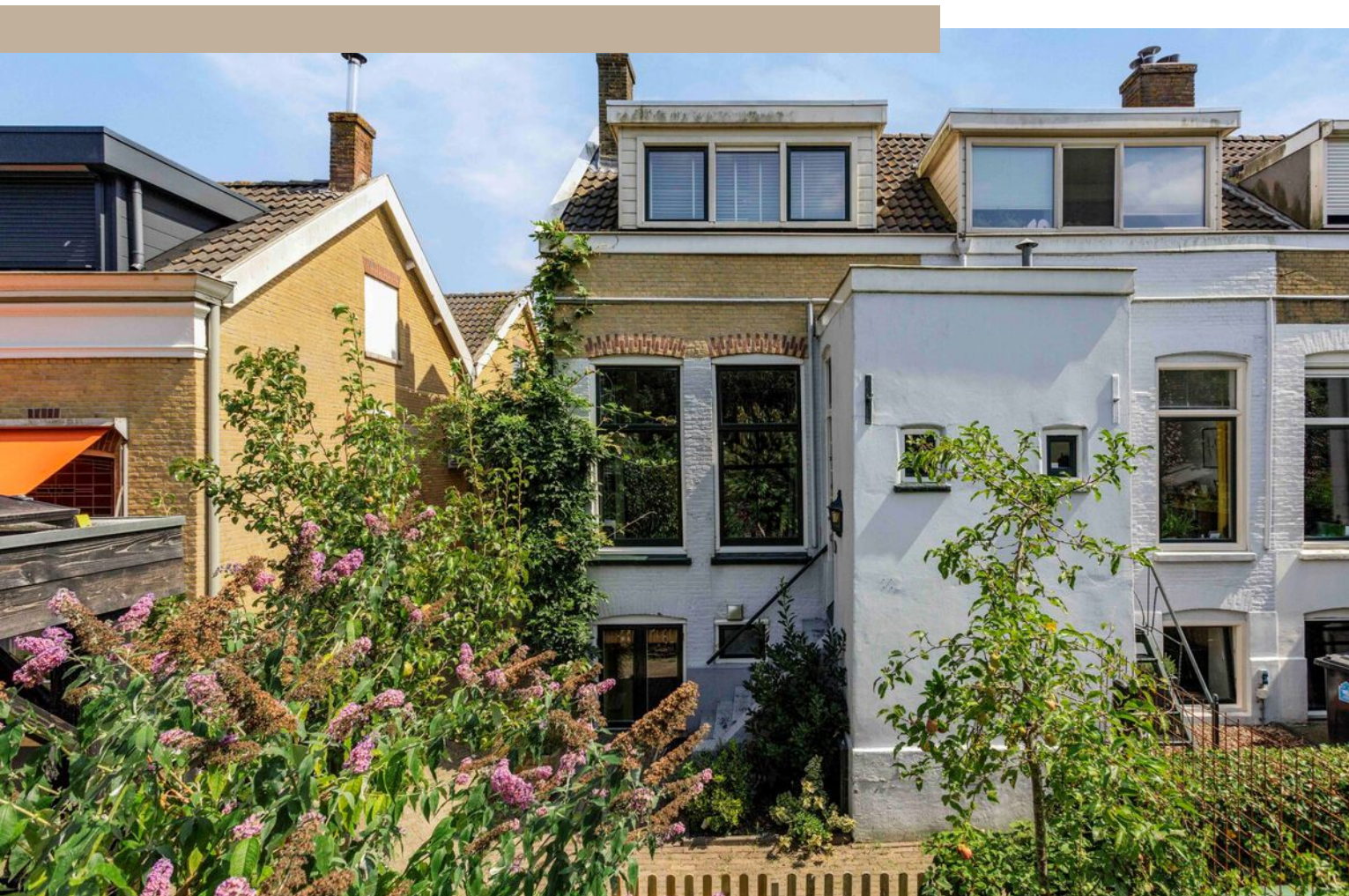




IJsselmondselaan 255

ROTTERDAM

Vraagprijs: € Prijs op aanvraag

Lindenburg Makelaardij

06-10306869

welkom@lindenburgmakelaardij.nl

lindenburgmakelaardij.nl





Woonoppervlakte

-

Perceeloppervlakte

Aantal kamers

- kamers

Aantal slaapkamers

slaapkamers

Bouwjaar

Energie label

C



Omschrijving

IJsselmondselaan 255-k001:
jóuw picture perfect woondroom!

| bijzonder karakteristieke woning | 9
zonnepanelen | groene tuin | boordevol charme |

DE WONING

Wanneer je deze tekst leest heb je alle foto's waarschijnlijk al lang en breed bekeken en ben je ongetwijfeld dezelfde mening toegedaan als ons: wát een plaatje en wát een plek! Het voelt als een verborgen parel en het goede nieuws is: hij zou zomaar van jou kunnen zijn!

Deze zogenoemde rugwoning is knus, uitnodigend, sfeervol en authentiek. Wie hier woont, houdt van het leven en dat voel je gelijk. De woning is verdeeld over drie woonlagen, met de keuken in het souterrain, de woonkamer op de begane grond en de slaap- en badkamer op de eerste verdieping. Met mooi weer trek je met een verse kop koffie of thee de superdiepe tuin in en de kans is groot dat je daar dan langer blijft dan gepland, want het is een heerlijke plek om te zijn.

Wat duurzaamheid betreft heeft de huidige eigenaar ook al een flinke stap gemaakt met het installeren van maar liefst 9 zonnepanelen en de reeds aanwezige airconditioning op de slaapkamer kan de ruimte zowel koelen als verwarmen. Een hoge energierekening is hier dus absoluut niet nodig!

De woning en de plek zullen velen passen als hun fijnste jas en we hebben goed nieuws voor wie zich er al helemaal ziet wonen, maar dan wél graag met soortgelijke toffe meubels en de zoekterm 'roze zeemeermintafel met glasplaat' al had ingetikt op Marktplaats: de woning wordt namelijk gemeubileerd aangeboden!

DE BUURT

Dit bijzondere huis vind je in één van de meest onbekende wijken van Rotterdam: Kralingse Veer. Kralingse Veer is een kleine wijk aan de oostkant van Rotterdam, op de plek waar de Hollandsche IJssel uitmondt in de Nieuwe Maas. De wijk vormt een typisch Rotterdamse buurt waar de kleinschaligheid nog gevierd wordt. Er is een kroeg, een snackbar, een voetbal- en een speeltuinvereniging en een kerk, maar wat dagelijkse voorzieningen betreft leunt Kralingse Veer sterk op het naastgelegen Capelle aan den IJssel. De voorzieningen aldaar zijn zeer gemakkelijk aan te fietsen, het dichtstbijzijnde gezondheidscentrum met naastgelegen winkels vind je al op een krappe 2 kilometer afstand.

Met de auto kom je overal waar je zijn moet met de A16 op slechts enkele minuten rijden afstand en met de fiets bevindt je je al binnen een kwartiertje op de Maasboulevard. Maak je liever gebruik van het openbaar vervoer? Binnen zes minuten trappen sta je op Metrostation Capelsebrug. Kortom; hoe je je ook verplaatst en waar je ook heen wilt, niets is te ver!

BEZICHTIGEN

Loop jij, net als wij, óver van enthousiasme voor dit prachtige huis en kom je het graag zelf van binnen en buiten bekijken? Neem dan contact op met De Vastgoed Experts voor het maken van een afspraak!

Omschrijving

Begane grond

De voordeur wordt bereikt middels een 8 treden tellende trap. Entree in hal met toegang tot het toilet en de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is voorzien van een behoorlijke dosis daglicht door de aanwezigheid van 2 sfeervolle, grote ramen aan de voorzijde en voelt bijzonder uitnodigend. De fraaie sierlijsten, de verrassend leuke roze vloer en de prachtige groene deuren zijn ware eyecatchers die velen zullen kunnen bekoren. Vanuit de woonkamer is er door middel van (steile) trappen toegang tot het souterrain en de eerste verdieping.

Souterrain

Het gehele souterrain doet dienst als praktische leefkeuken. Het kookeiland biedt een zitplaats voor 4 personen waardoor je plaats genoeg hebt om te kunnen genieten van gezellige diners of borrels met vrienden en familie!

Keuken

De in neutrale kleurstelling opgetrokken keuken bestaat uit een aantal hoge kasten en een kookeiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser, een oven, een 4-pits gasfornuis en een afzuigkap. In het souterrain bevindt zich tevens de bergkast met opstelplaats voor de wasmachine/-droger en de cv-ketel.

Eerste verdieping

De prachtige slaapkamer strekt zich uit over de hele breedte van de woning en beslaat vrijwel de gehele bovenverdieping. De ruimte is bijzonder sfeervol en licht en is voorzien van een dakkapel en airconditioning. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de recent gerenoveerde badkamer.

Badkamer

De badkamer is recent vernieuwd en is werkelijk prachtig geworden. De combinatie van de lichte kleurstelling van de terrazzotegels met het zwarte sanitair draagt zorgt voor een luxe uitstraling en het ontbreekt je aan niets met de inloopdouche met regenfunctie, het badmeubel met mooie ronde spiegel en de praktische designradiator.

Tuin

Waar het huis zelf al absoluut de wowfactor heeft, spant de achtertuin pas echt de kroon! Want de door een gezamenlijk achterpad van het huis gescheiden tuin is maar liefst 27 meter diep en gelegen op het westen. De grotendeels groene tuin biedt plaats aan vele soorten fruitbomen en struiken en vormt de schaduwrijke oase waar zovelen naar verlangen.

De ruime overkapping maakt de tuin zowel geschikt voor de zonzonbidder als de schaduwzoeker en in de eenvoudige buitenkeuken kan er door de aanwezigheid van stroom en water ook heerlijk worden gekookt. Barbecue erbij, een aantal goede vrienden, koude drankjes en de ingrediënten voor onvergetelijke zomerse avonden zijn allemaal aanwezig. Wat een absolute luxe en dat zó dicht bij de stad!

Bijzonderheden

BIJZONDERHEDEN:

- Tussen de woning en de achtertuin is een recht van overpad voor de naastgelegen woningen.
- De woning wordt geheel gemeubileerd aangeboden
- Voorzien van 9 zonnepanelen
- Energielabel C
- Voorzien van dakisolatie
- Erfpacht is afgekocht tot 29-06-2045
- Oplevering in overleg
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Airco op de slaapverdieping

Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 meter hoogte. 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's











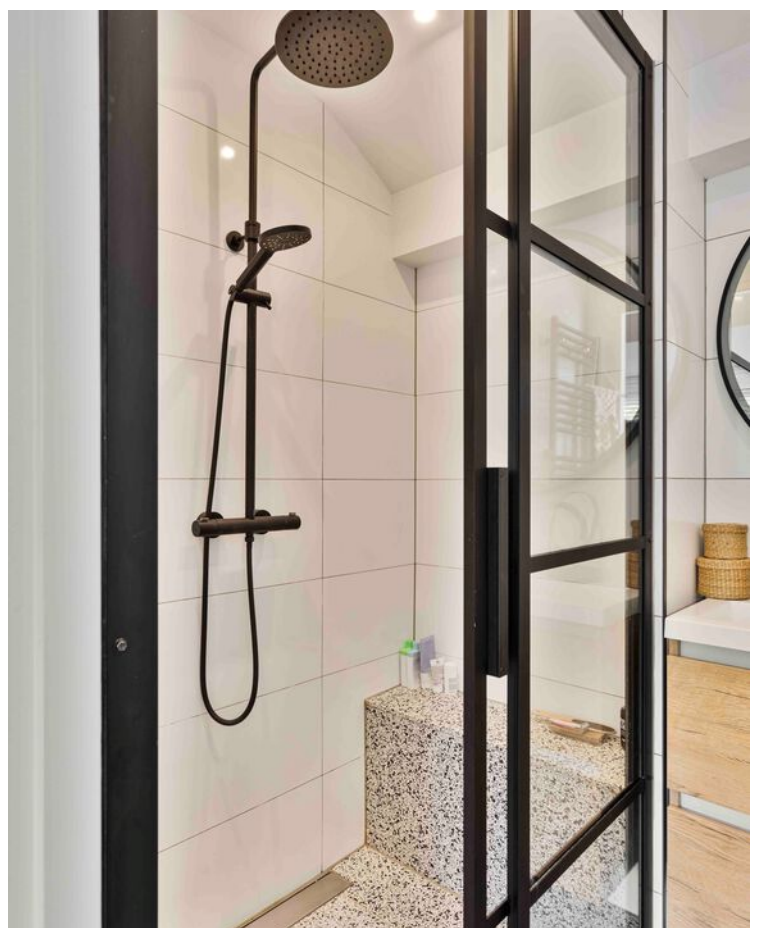




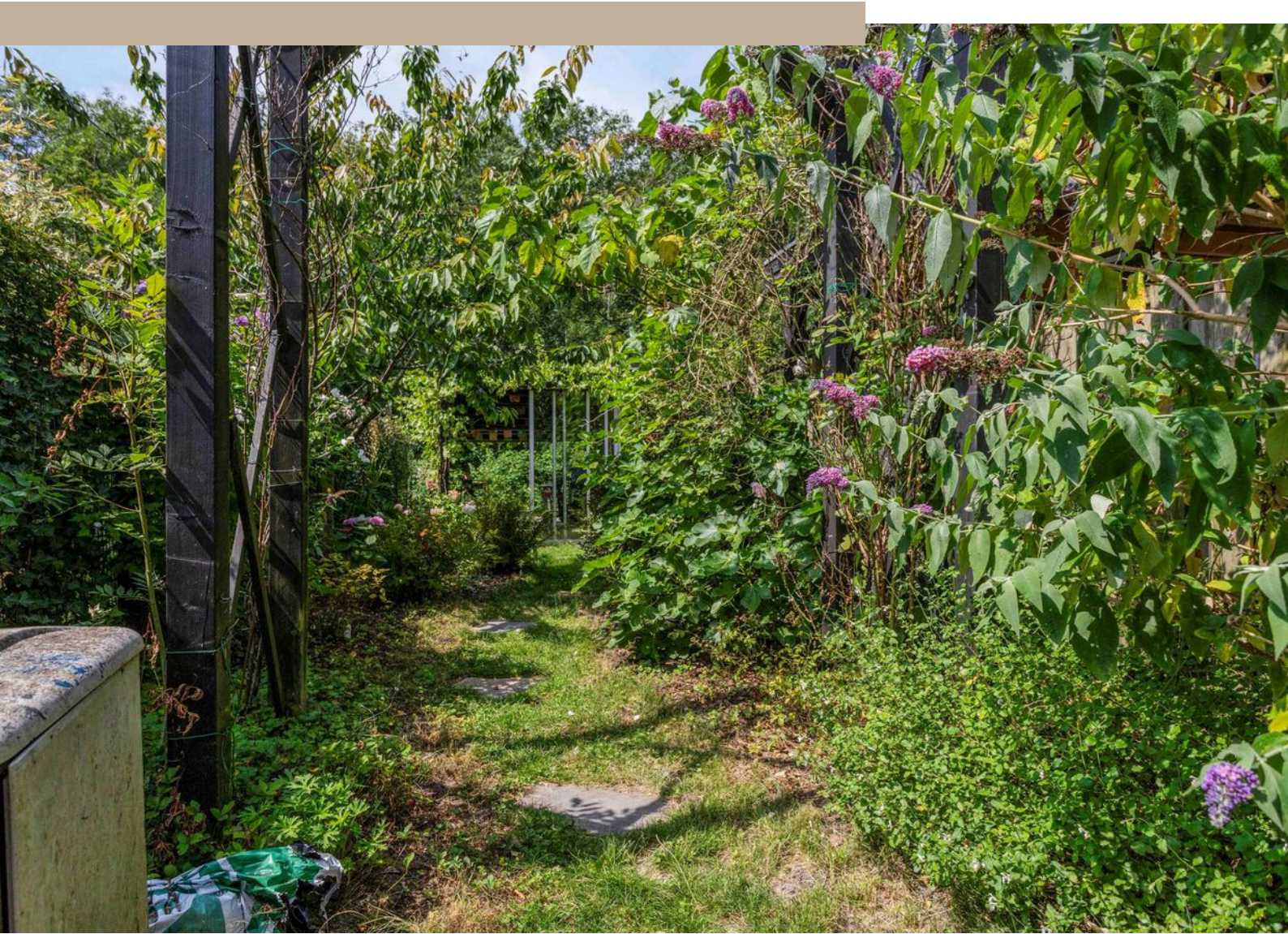




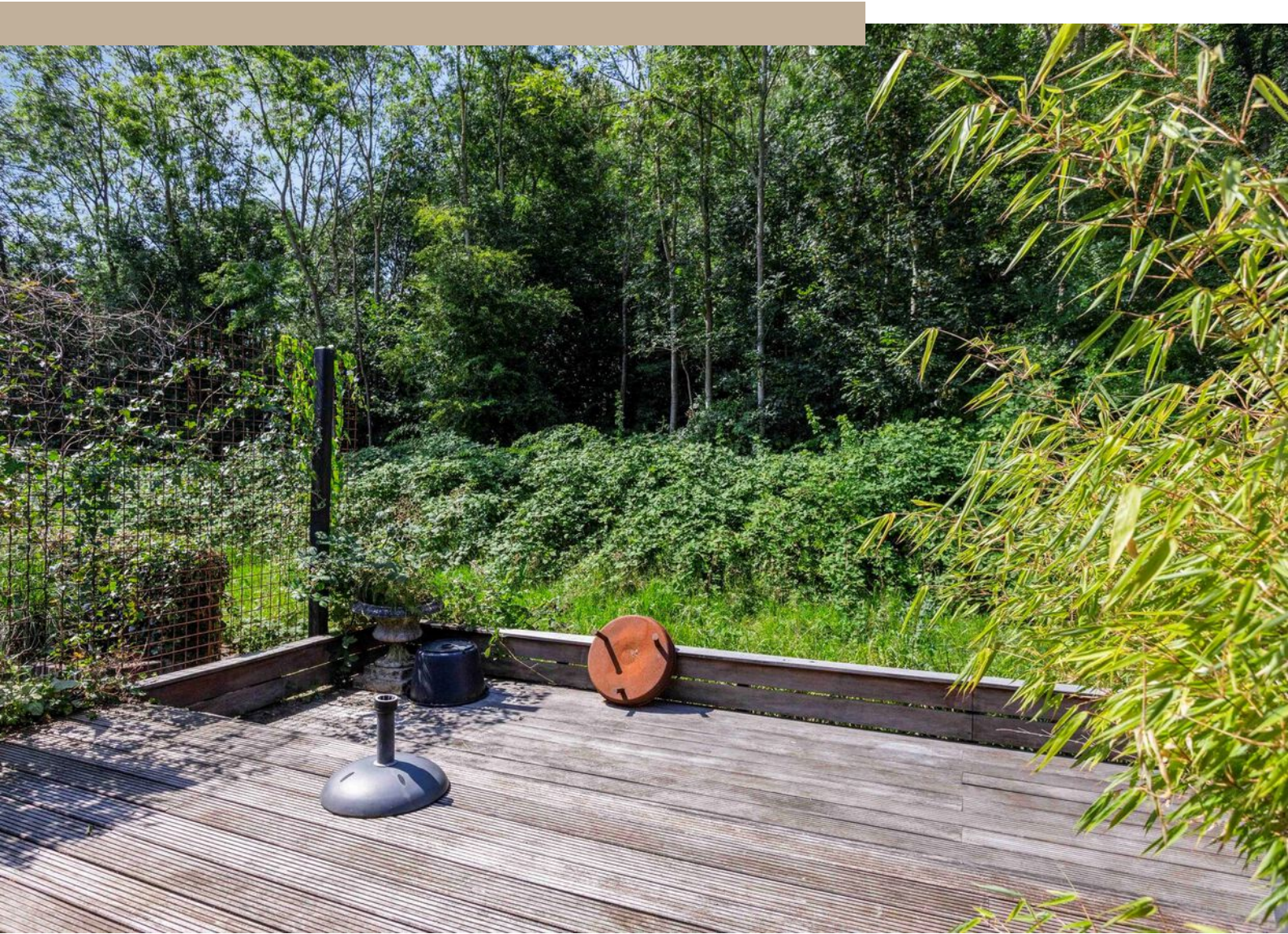




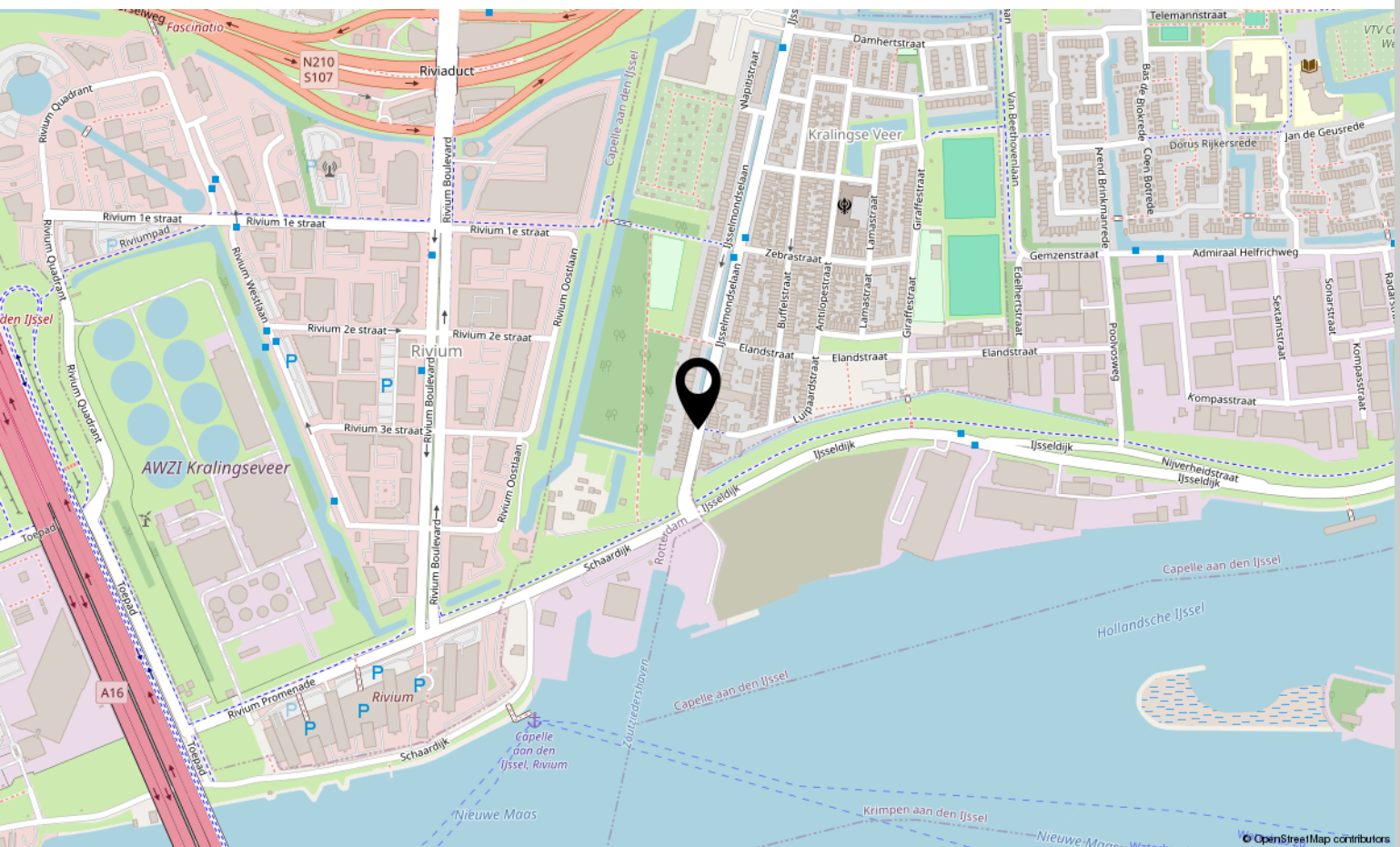
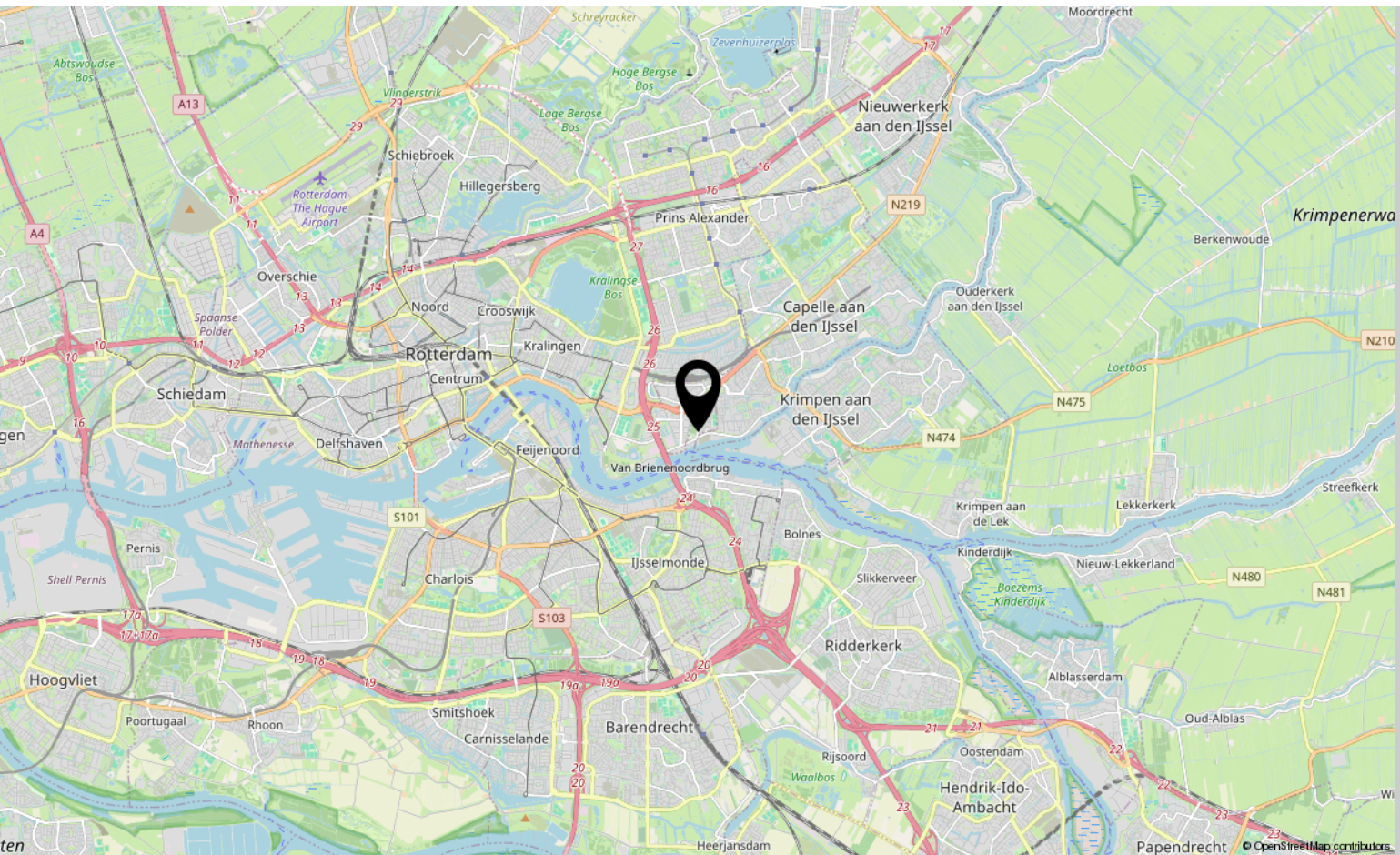




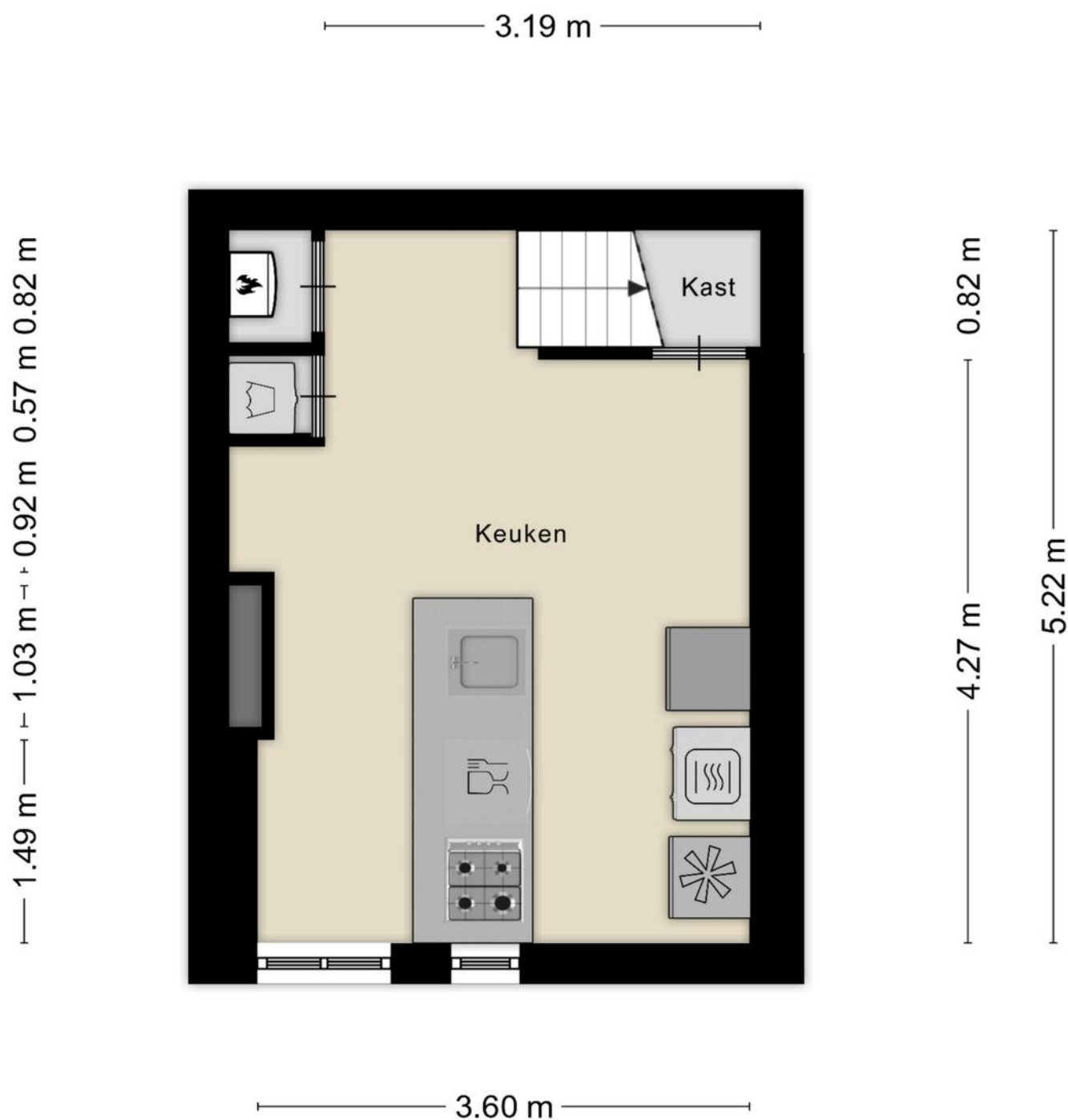




Locatie op kaart

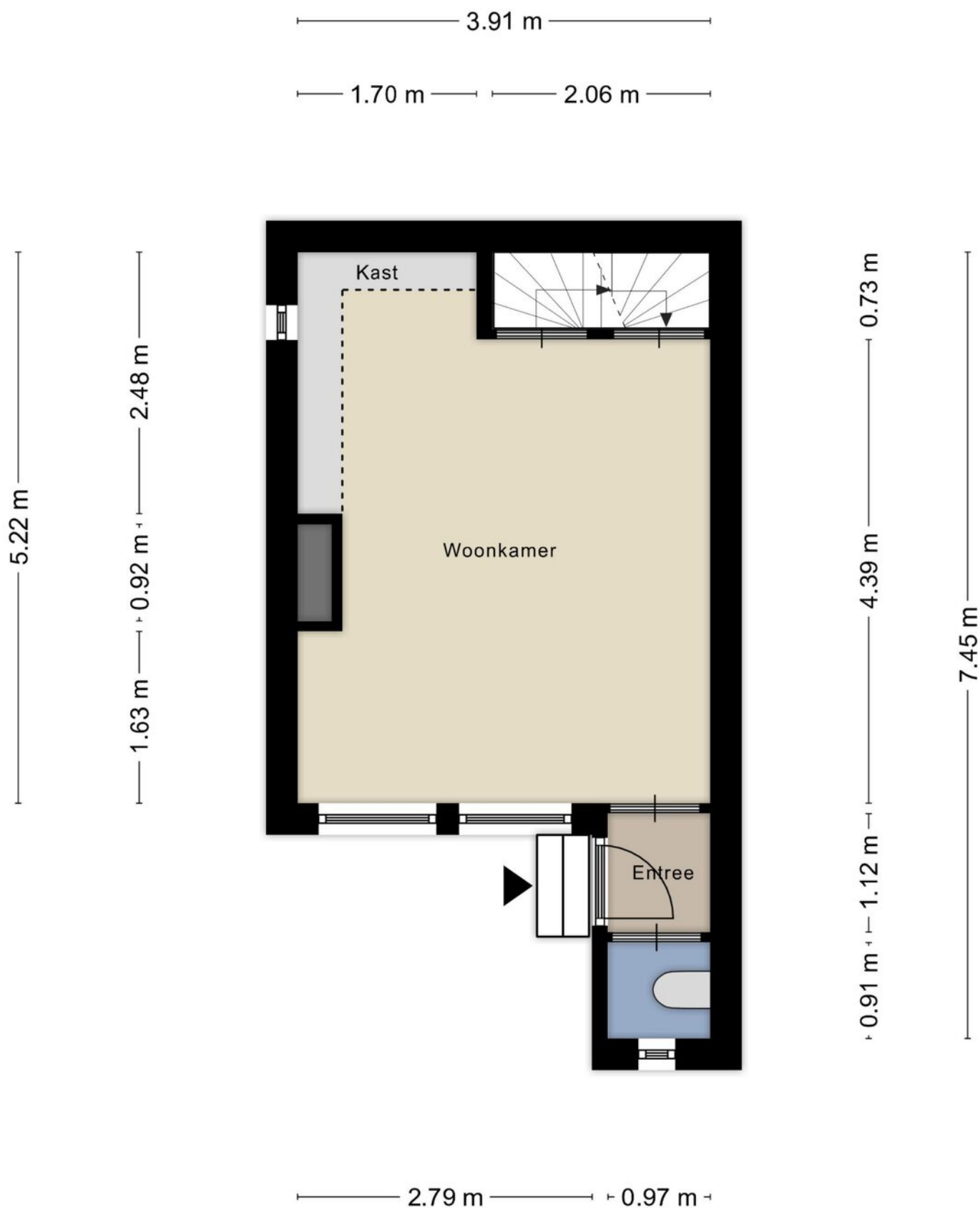


Plattegrond

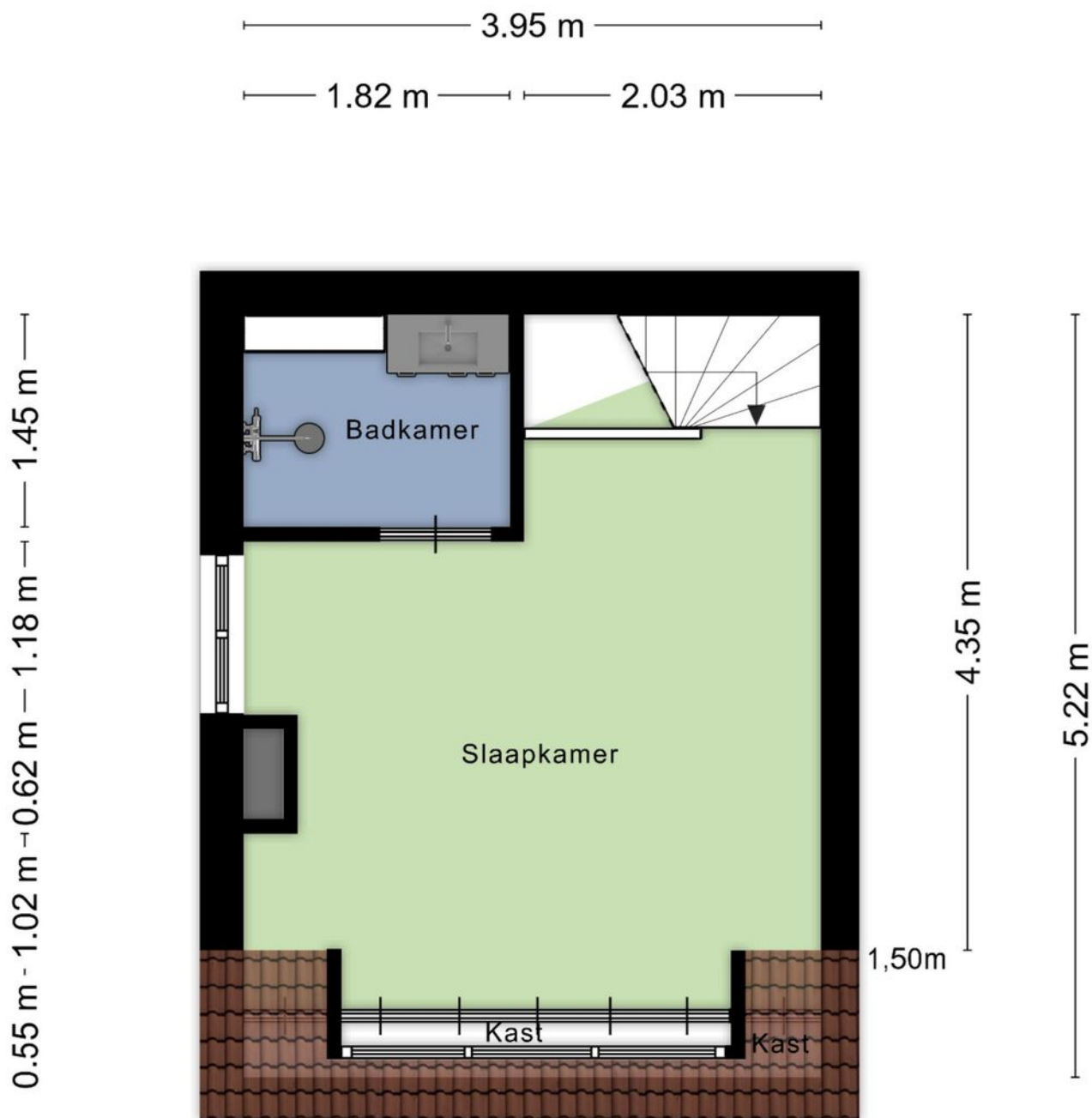


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs

Vraagprijs

Aanvaarding

In overleg

Bouw

Type object

Woonhuis

Soort bouw

Bestaande bouw

Indeling

Aantal bouwlagen

1

Locatie

Ligging

Aan rustige weg

Aan water

In woonwijk

Nabij openbaar vervoer

Nabij school

Nabij snelweg

Energieverbruik

Energielabel

C

CV ketel

Warmtebron

Gas

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Interesse?

Neem contact met ons op!

Lindenburg Makelaardij

Capellelaan 60 2865 AE Ammerstol

06-10306869

welkom@lindenburgmakelaardij.nl

lindenburgmakelaardij.nl

