



Wout van Heusdensingel 19, Rotterdam

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



010-2220060 | nesselande@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	141 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	500 m ³
Bouwjaar	2004
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energielabel	stadsverwarming,
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

In een brede, kindvriendelijke straat in de gewilde, jonge woonwijk Nesselande, ligt deze uitgebouwde goed onderhouden en fijne eengezinswoning op een perceel van 155 m² eigen grond. Ideale ligging nabij voorzieningen als scholen, winkels, openbaar vervoer (bus en metro) uitvalswegen en op 5 minuten loopafstand van recreatiegebied Zevenhuizerplas. De woning is aangesloten op stadsverwarming dus gasvrij, vanuit de bouw volledig geïsoleerd en voorzien van 15 zonnepanelen. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en praktische vaste kast. In 2021 vernieuwde geheel betegelde (wit/grijs) toiletruimte met wandcloset en hoekfonteintje. Deur naar de royale living bestaande uit een tuingerichte uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren (met 2x plisséhor, 2024) naar de tuin en een aan de voorzijde gesitueerde keuken. De lichte keuken in L-opstelling met donker granieten blad is uitgerust met inbouwapparatuur: brede inductie kookplaat (2023), afzuigkap (met afvoer naar buiten), oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, magnetron (2024), carrouselkast en 1 1/2 spoelbak voor het raam. Het blad van de keuken is doorgetrokken zodat er een eetbar is ontstaan. Op de begane grondvloer liggen lichte vloertegels met daaronder vloerverwarming als hoofdverwarming.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; werkkamer aan de voorzijde met openslaande deuren, airco (alleen koeling) en een Frans balkon. Deze kamer is momenteel in gebruik als kapsalon. De badkamer is in 2017 vergroot en vernieuwd en is uitgerust met een douchecabine, design radiator, 2e douche, infrarood sauna, wastafel met 2 kranen en spiegelkast met verlichting (2023). Separate toiletruimte met betegeling tot het plafond, een wandcloset en fonteintje. De royale hoofdslaapkamer met airco (alleen koeling) en vaste schuifkastenwand met spiegeldeur, ligt over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning. Dit waren voorheen 2 slaapkamers. De ramen van deze kamer zijn uitgerust met een rolluik met elektrische bediening. Op de overloop en in de kamers liggen grijze laminaategels welke drempelloos zijn doorgelegd.

2e Verdieping:

Middels vaste open trap bereikbare overloop met 2 vaste schuifkasten met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit. Doordat het terras bij de woning is getrokken zijn hier 2 riante slaapkamers gerealiseerd, beiden met een vaste schuifkastenwand met spiegeldeur en airco voor koeling of verwarming. De ramen van de kamers zijn voorzien van rolluiken met elektrische bediening. Op de overloop en in de kamers liggen brede laminaatdelen. Het plafond van de achterslaapkamer is verlaagd en voorzien van inbouwspots.

Buiten:

Op het noorden gelegen verzorgde onderhoudsvriendelijke achtertuin met fraaie vaste beplanting en verlichting. Er is een achterom aanwezig, een buitenkraan, een houten berging met elektra en een extra overkapping waar bijvoorbeeld fietsen onder kunnen worden geplaatst. De zonnige voortuin (zuiden) omheind met een fraai hekwerk, er is buitenverlichting aanwezig, een buitenkraan en een fraaie palmboom.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2004
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming

- grotendeels voorzien van horren
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- energielabel A
- oplevering medio januari 2026

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. Koper wordt uitgenodigd zelf de opgegeven oppervlakten van het gekochte op juistheid te controleren.

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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

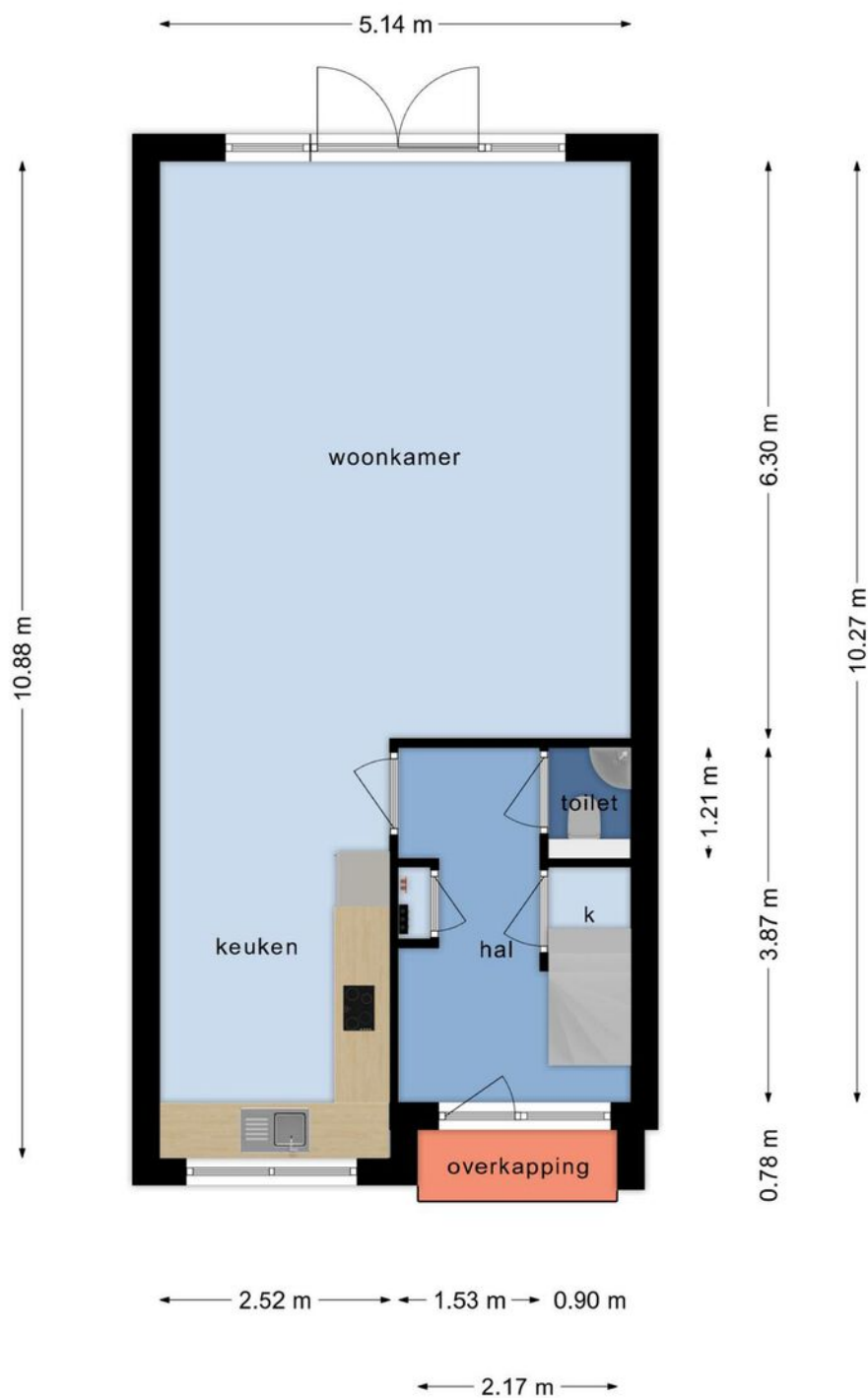
Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Ruseler Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.





Plattegrond

Wout van Heusdensingel 19
Begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Wout van Heusdensingel 19
1e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Wout van Heusdensingel 19
2e verdieping

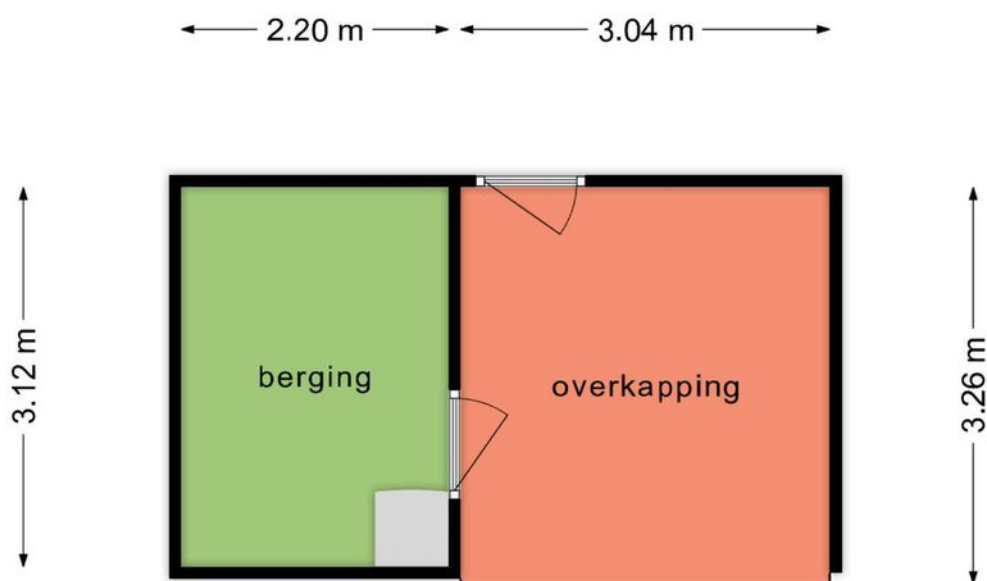


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

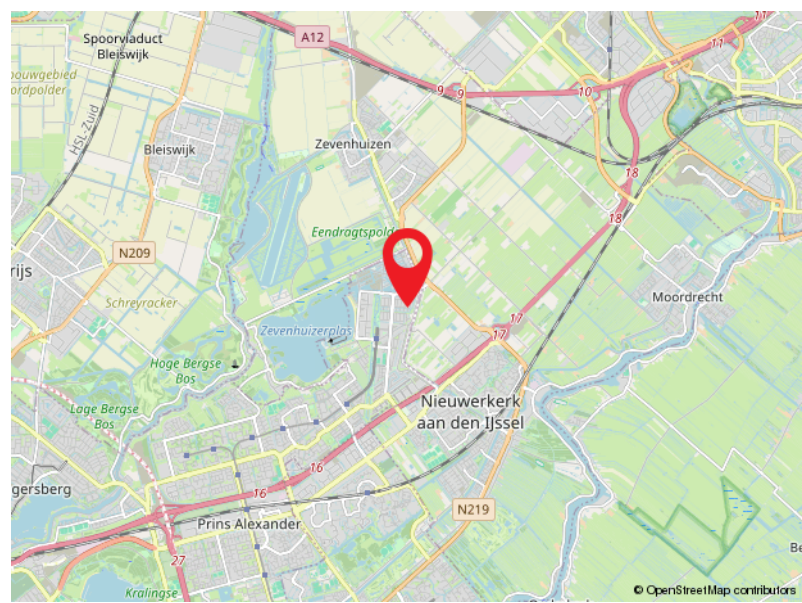
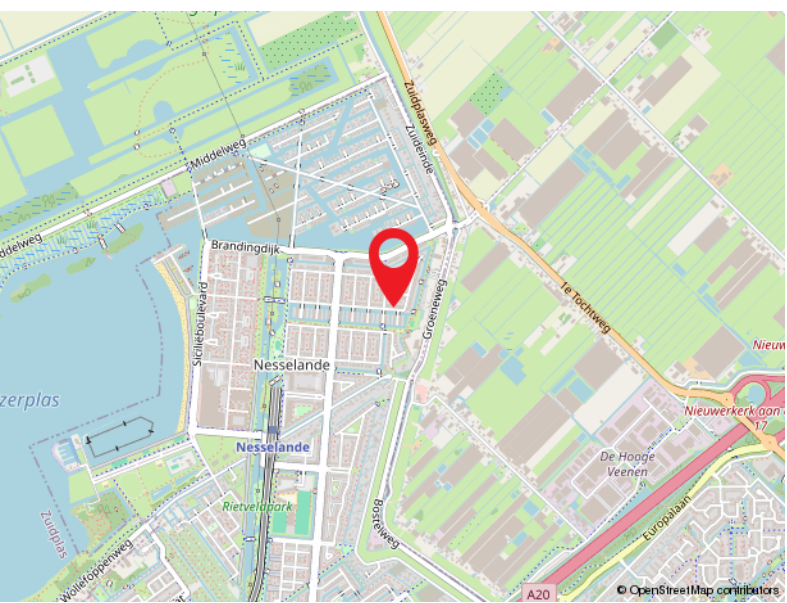
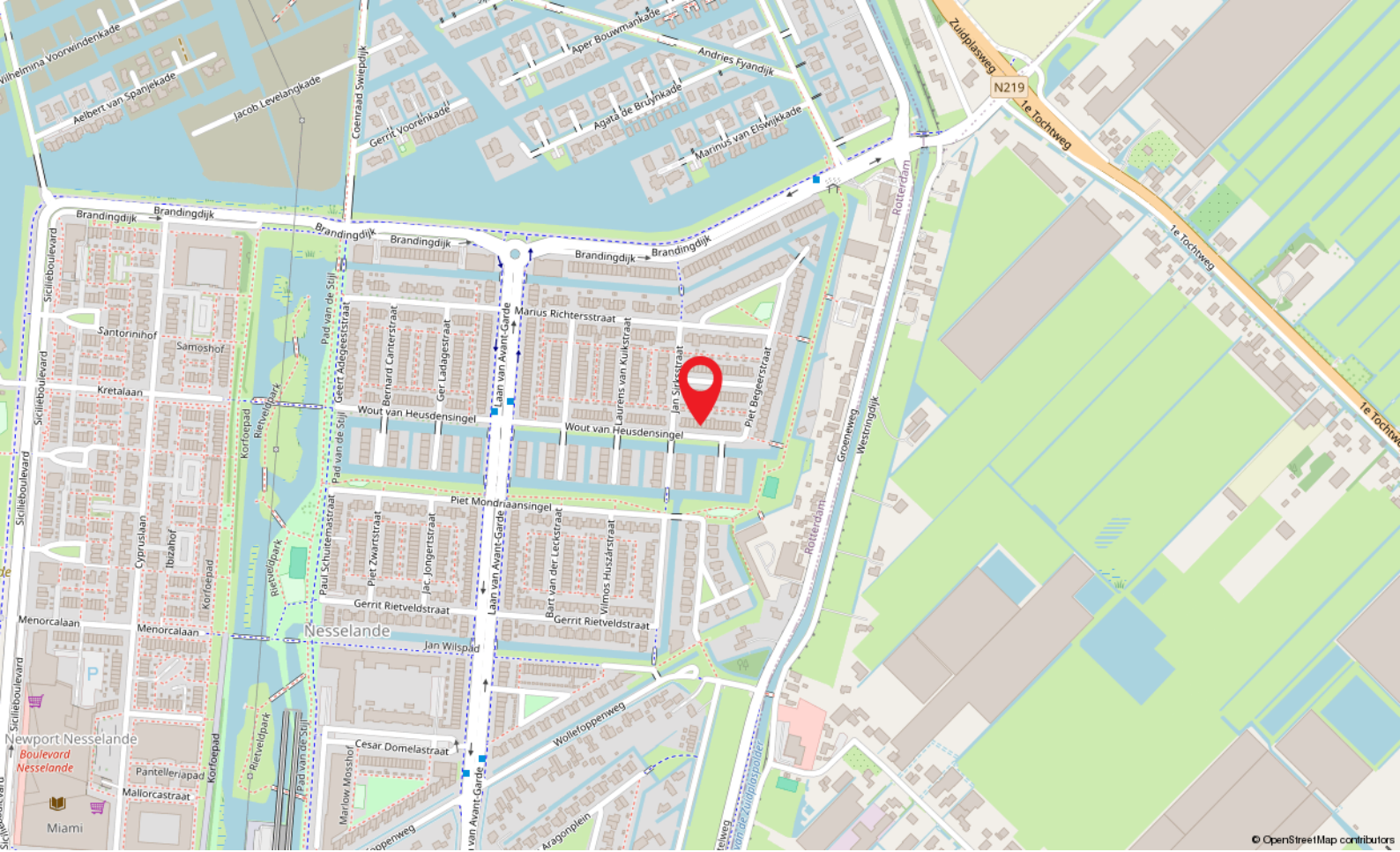
Plattegrond

Wout van Heusdensingel 19

Berging



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Locatie

WOUT VAN HEUSDENSINGEL 19

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wout v Heusdensingel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1353	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 33-35
2903 LR Capelle Aan Den IJssel

010-4515100
capelle@ruseler.nl
ruseler-rotterdam.nl



Nesselande

Corsicalaan 31
3059 XX Rotterdam

010-2220060
nesselande@ruseler.nl
ruseler-rotterdam.nl