



Scharlakendoorn 34, Rotterdam

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	434 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Aan een kindvriendelijk autovrij pleintje in de groene woonwijk Ommoord ligt deze 5 kamer tussenwoning met stenen berging op een perceel van 135 m² afgekochte erfpachtgrond. De zonnige tuin ligt op het zuiden en de locatie nabij voorzieningen als o.a. scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen is ideaal. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van deze ruime woning met mogelijkheden!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

entree, hal met meterkast, vaste kast en toiletruimte met fonteintje. Middels een deur met glas inzet is de living bereikbaar, deze bestaat uit een keuken aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. Blauwe keuken met licht blad is geplaatst in L-opstelling en is uitgerust met een 4 pits gasfornuis, RVS afzuigkap (recirculatie), oven, koelkast met vriesvak en een carrouselkast. Op de keukenvloer ligt zeil. De gezellige woonkamer is voorzien van een parketvloer en een open trap naar de verdieping. De grote pui zorgt voor veel lichtinval en mooi zicht op de groene tuin.

1e Verdieping:

overloop met de C.V.-kast en toegang tot de vertrekken. Riante hoofdslaapkamer over de gehele breedte van de woning aan de voorzijde van het huis. Slaapkamer II en III bevinden zich beiden aan de achterzijde en één ervan is voorzien van een wastafel. De badkamer is nog in originele staat en is uitgerust met een douche, wastafel, toilet en de aansluiting voor de wasmachine. Op de overloop en in de slaapkamers ligt zeil op de vloer.

2e Verdieping:

Middels vaste trap bereikbare overloop met een praktische vaste kastruimte, deze is groot genoeg om te gebruiken als inloopkast of het creëren van een 2e badkamer. Slaapkamer IV is een royale lichte kamer met ramen over de gehele breedte. Op deze verdieping ligt zeil.

Buiten:

De ligging van de achtertuin is gunstig op het zuiden, zodat dit een heerlijke zonnige plek is om te vertoeven. De tuin is fraai aangelegd met vaste beplanting en enkele bomen. Achter de tuin loopt een voetpad en daarachter grenst een singel. Aan de voorzijde ligt de woning aan een autovrij pad en er is een speeltuintje op het plein voor de deur. Dit maakt de locatie uitermate geschikt voor een gezin met kinderen. Aangebouwde stenen berging met elektra.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1973
- isolatie vanuit de bouw
- grotendeels dubbele beglazing
- houten kozijnen
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Intergas HRE, geplaatst in ca. 2019
- betonnen vloeren
- erfpachtcanon is afgekocht t/m de einddatum 25-07-2088
- energielabel C
- oplevering bij voorkeur op korte termijn

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



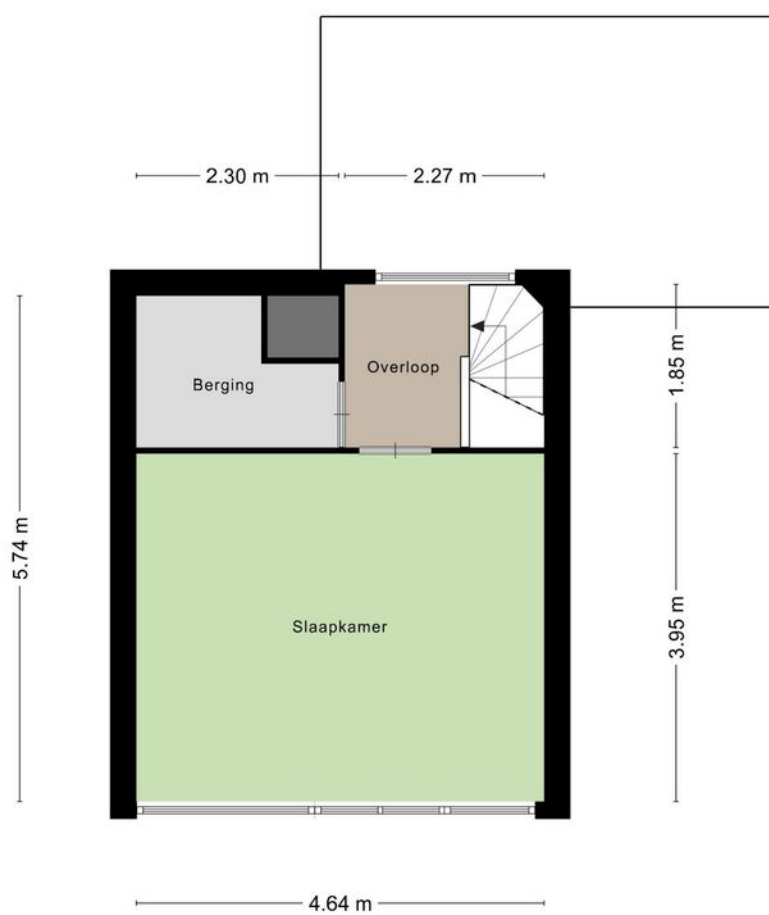
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

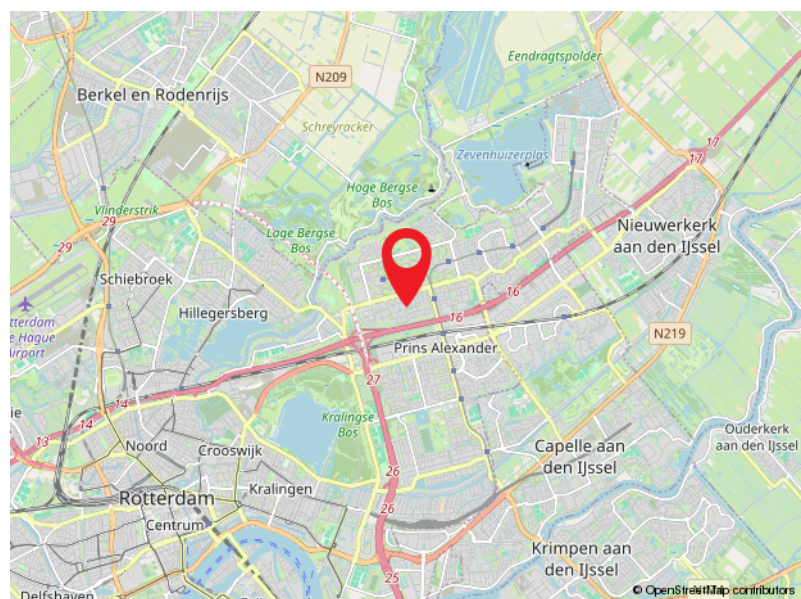
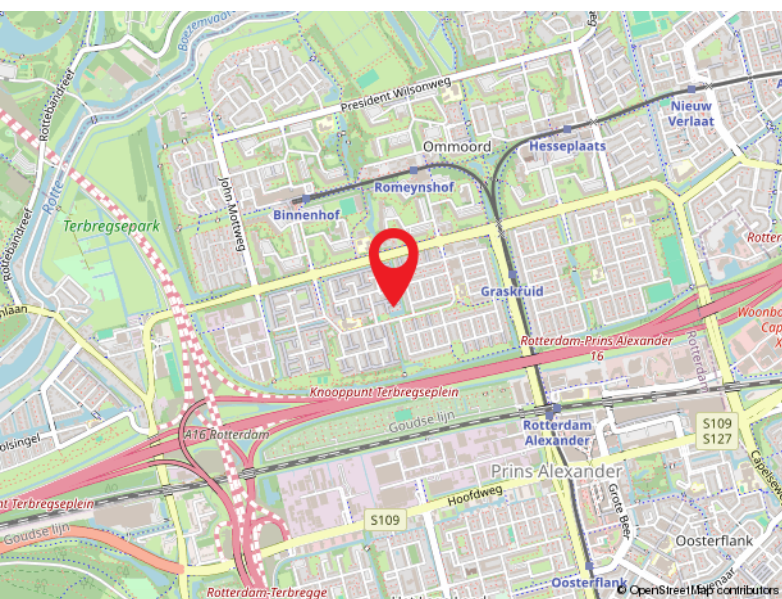
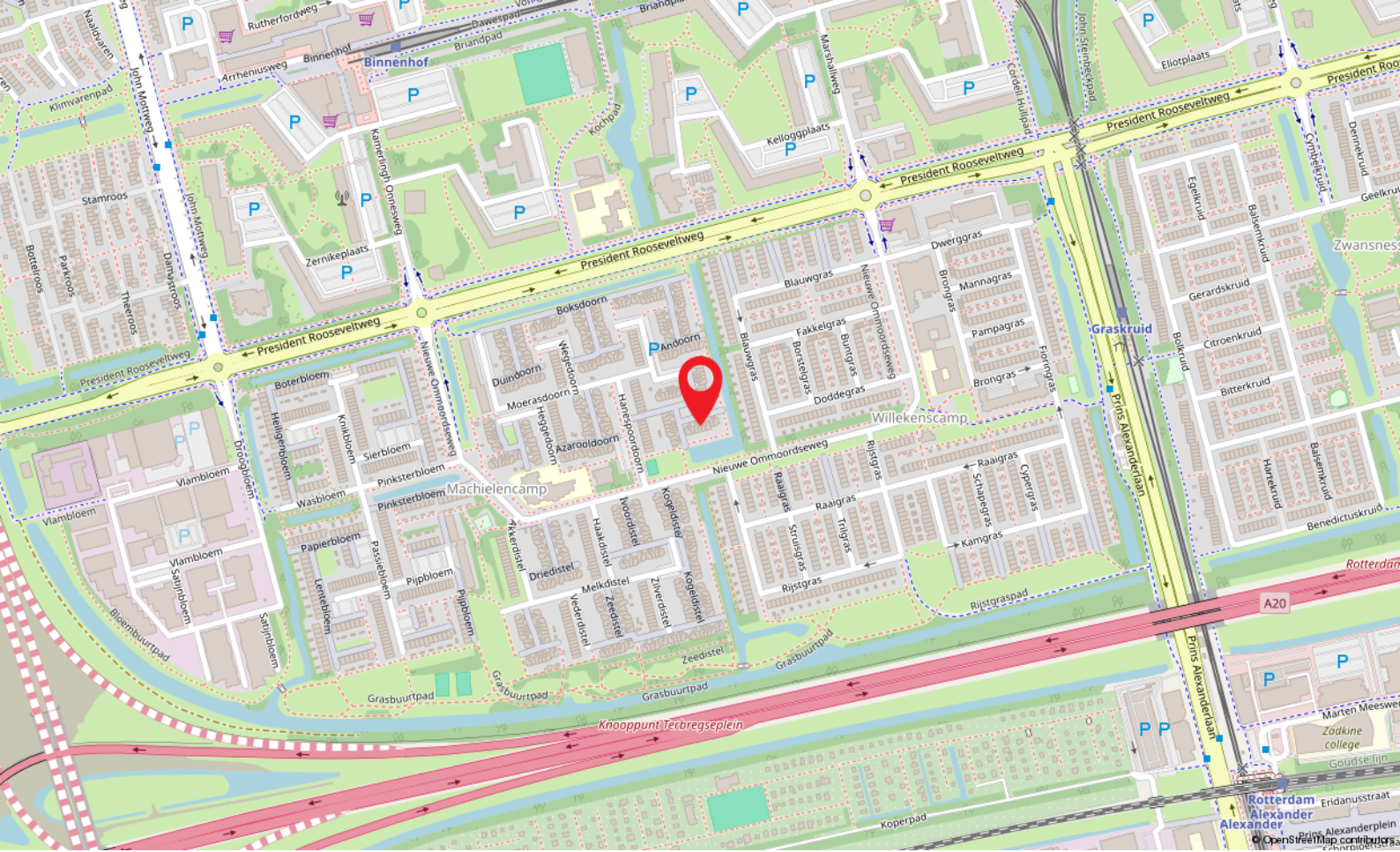


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



Locatie

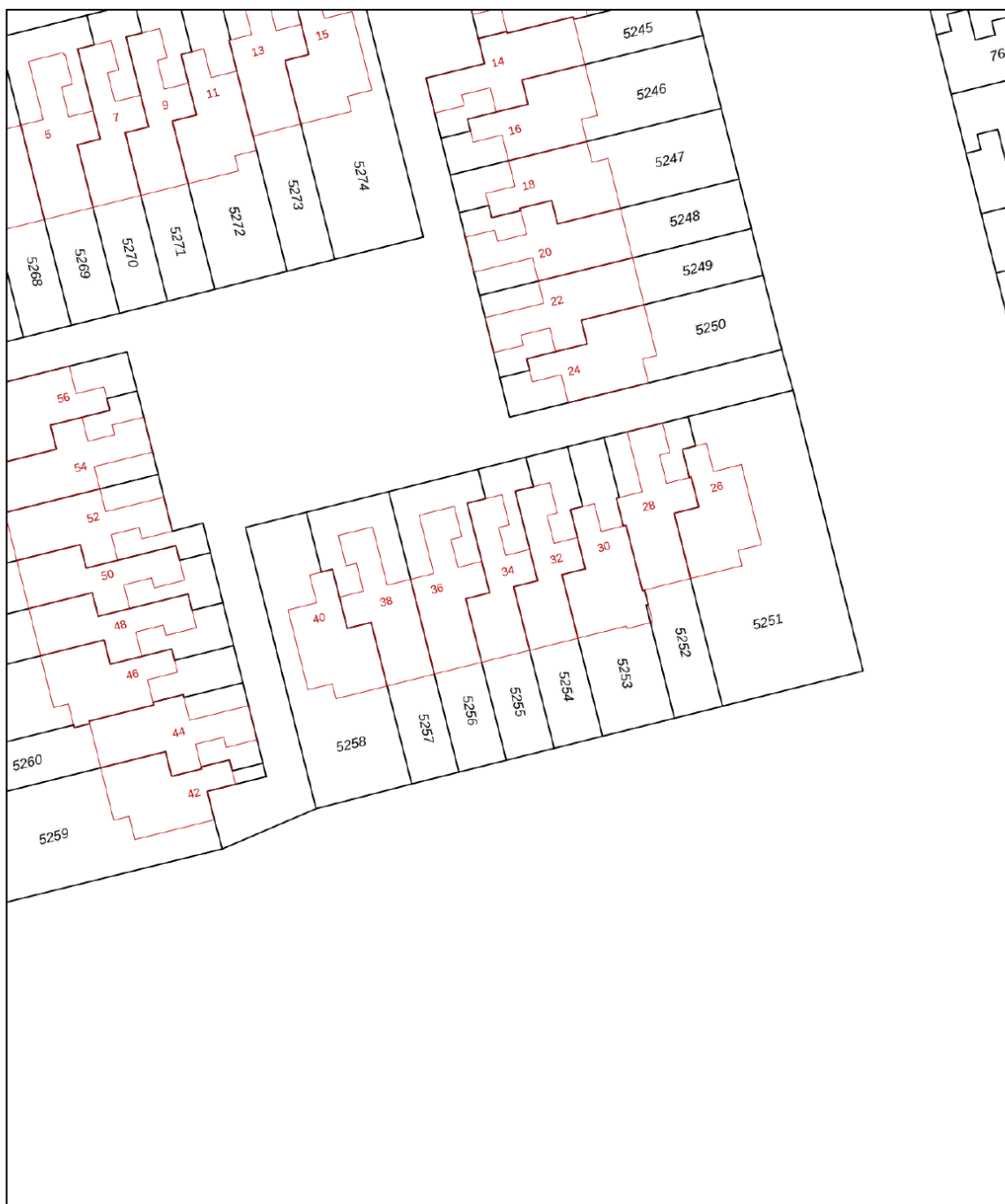
SCHARLAKENDOORN 34

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Scharlakendoorn 34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5255	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2025 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