



Marius Richtersstraat 38, Rotterdam

Vraagprijs € 675.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	601 m ³
Bouwjaar	2003
Tuin	achtertuin, voortuin
Energielabel	A+
Verwarming	stadsverwarming,
Isolatie	vloerverwarming gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie,

Ruimte, licht en comfort in het hart van Nesselande

In de populaire en jonge wijk Nesselande ligt deze verrassend ruime, uitgebouwde eengezinswoning van ca. 163 m², met een zonnige tuin op het zuiden én een vaste trap naar de zolder. Dit fijne 6-kamer familiehuus is volledig gasvrij, heeft energielabel A+ en biedt volop mogelijkheden voor werken, spelen en ontspannen - verdeeld over maar liefst vier volwaardige woonlagen!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje met daaronder een kastje. Via een deur is de riante living bereikbaar bestaande uit een zeer ruime met 3,5 meter uitgebouwde woonkamer en een keuken in U-opstelling aan de voorzijde van het huis. De gezellige tuingerichte woonkamer is een fijne plek om te verblijven en de deur geeft toegang tot de achtertuin.

De in 2019 geplaatste moderne lichte keuken met composieten aanrechtblad is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, ingebouwde afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven, hete lucht oven, vriezer en grote koelkast. De spoelbak is onder het raam gesitueerd. In de riante keuken is in dezelfde kleurstelling een mooie eetbar geplaatst, hierin is elektra en twee USB poorten verwerkt. Op de vloer ligt fraai keramisch parket met daaronder vloerverwarming als hoofdverwarming.

1e Verdieping:

Overloop met vaste bergkast en toegang tot de vertrekken: 2 slaapkamers van een fijn formaat aan de achterzijde, slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorkant van het huis. Op de overloop en in de slaapkamers ligt waterbestendig laminaat in een lichte kleur welke drempelloos is doorgelegd. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad (bubbelbad) en douchescherm, wandcloset, wastafelmeubel, medicijnkast, spiegelkast en design radiator. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Overloop met dakraam, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de mechanische ventilatie unit. Ruime vierde slaapkamer met dakkapel aan de voorkant en vijfde riante slaapkamer met een bredere dakkapel en speelse indeling aan de achterzijde. In beide kamers is er voldoende bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Op de overloop en de slaapkamers ligt waterbestendig laminaat in een lichte kleur welke drempelloos is doorgelegd.

3e Verdieping:

Middels vaste open trap bereikbare berg-/speelzolder met kunststof dakraam en een laminaatvloer. Nokhoogte ca. 2.10m. Dit is een van de weinige woningen die een vaste trap naar de 3e verdieping hebben gerealiseerd. Hoewel deze ruimte niet meegerekend is in de woonoppervlakte, biedt het een extra plek voor opberg, wonen of werken.

Buiten:

Zonnige gunstig op het zuiden gelegen onderhoudsvriendelijke achtertuin met betegeling en fraaie vaste beplanting. De tuin is bereikbaar via de achterom en er staat een houten berging met elektra. Er is een buitenkraan aanwezig en het elektrisch bedienbare zonnescherm (geel/crème gestreept) houdt de zon uit de woonkamer. In de voortuin is eveneens een buitenkraan aanwezig. Verderop in de straat is een speeltuintje voor de kinderen.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2003
- dak-, vloer- en muurisolatie vanuit de bouw
- geheel dubbele beglazing HR++
- verwarming en warm water middels stadsverwarming (gasvrij)
- grotendeels voorzien van horren
- glasvezel aansluiting in de meterkast
- energielabel A+
- oplevering in overleg

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:

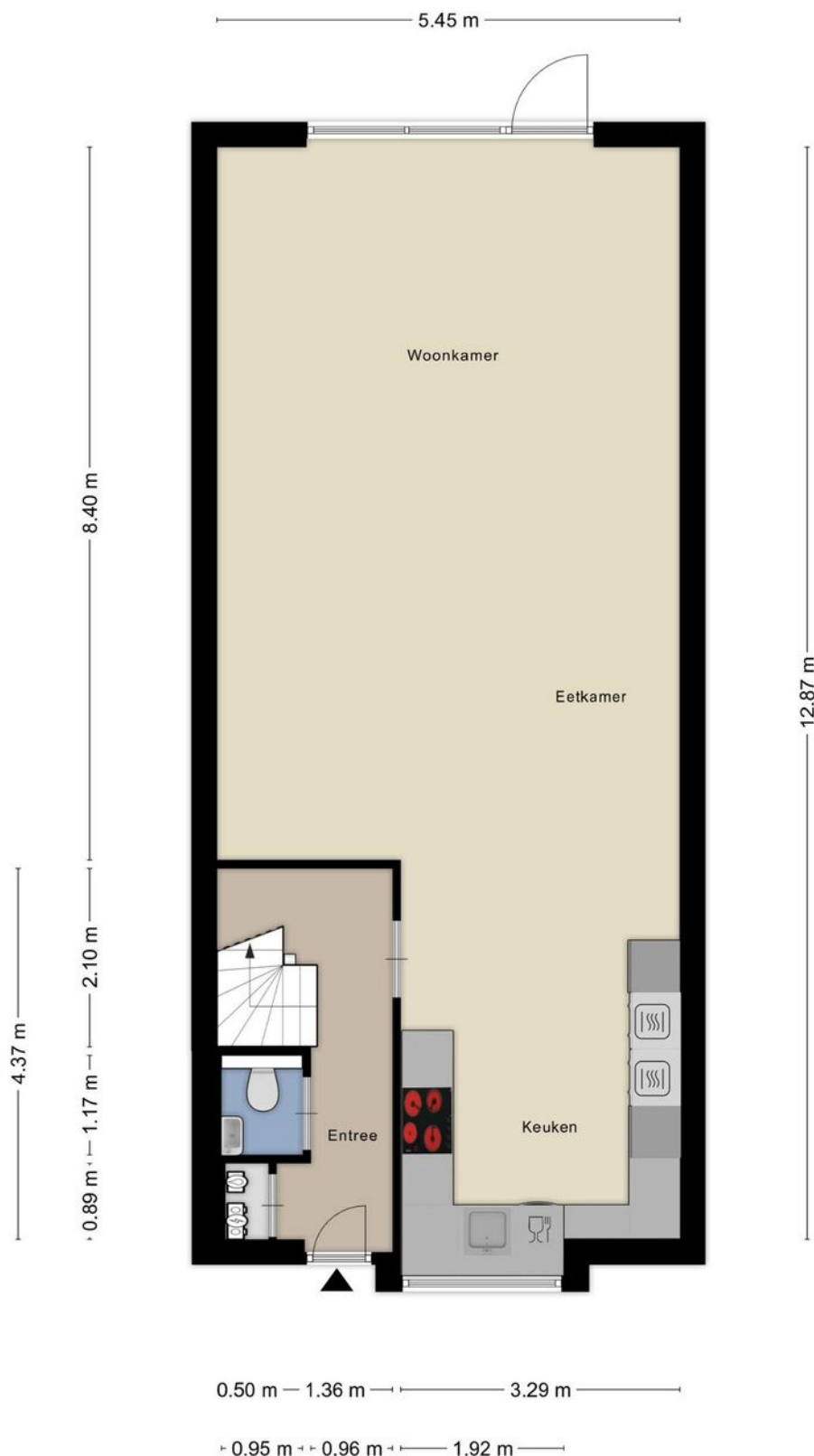
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

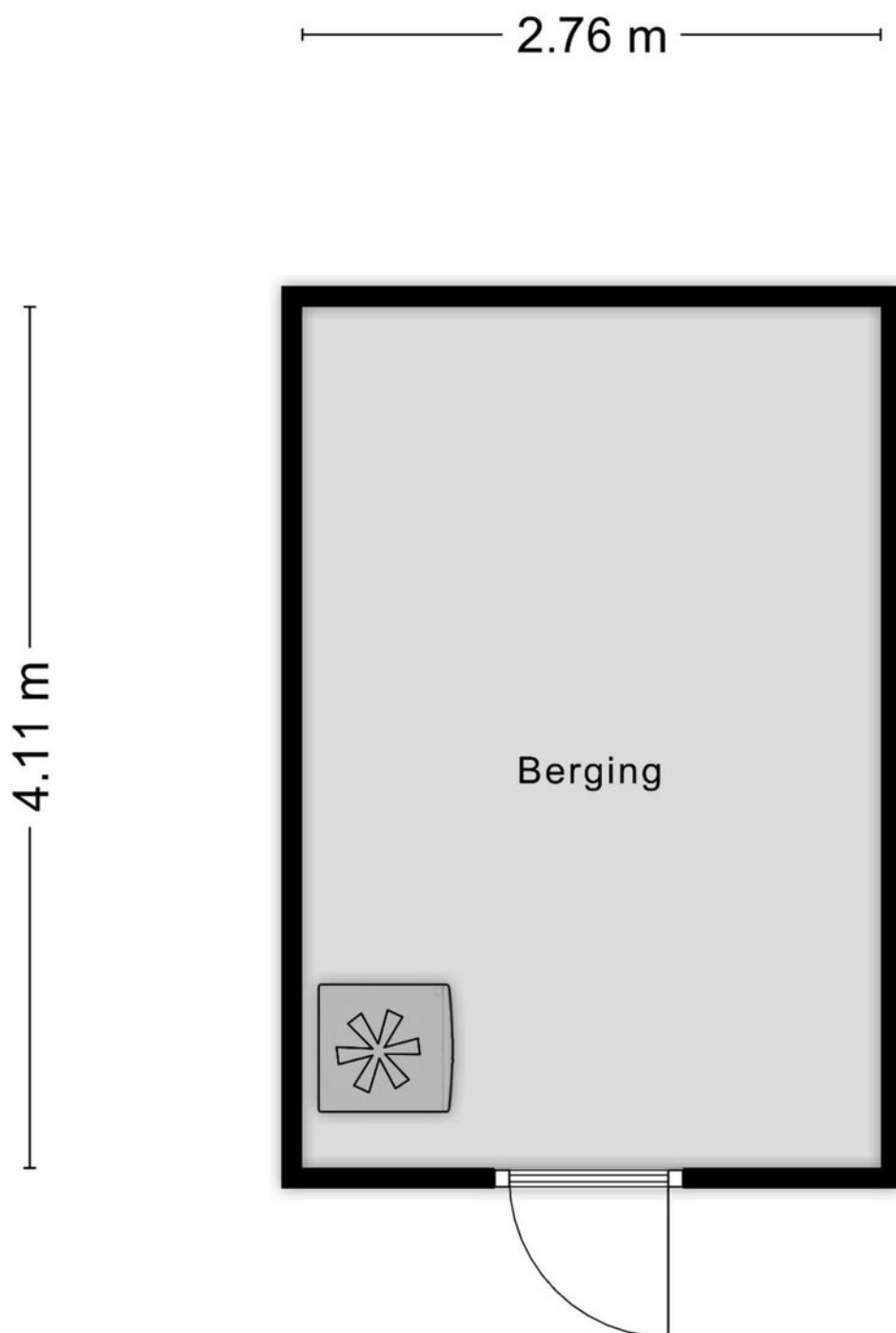




Plattegrond



Plattegrond



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

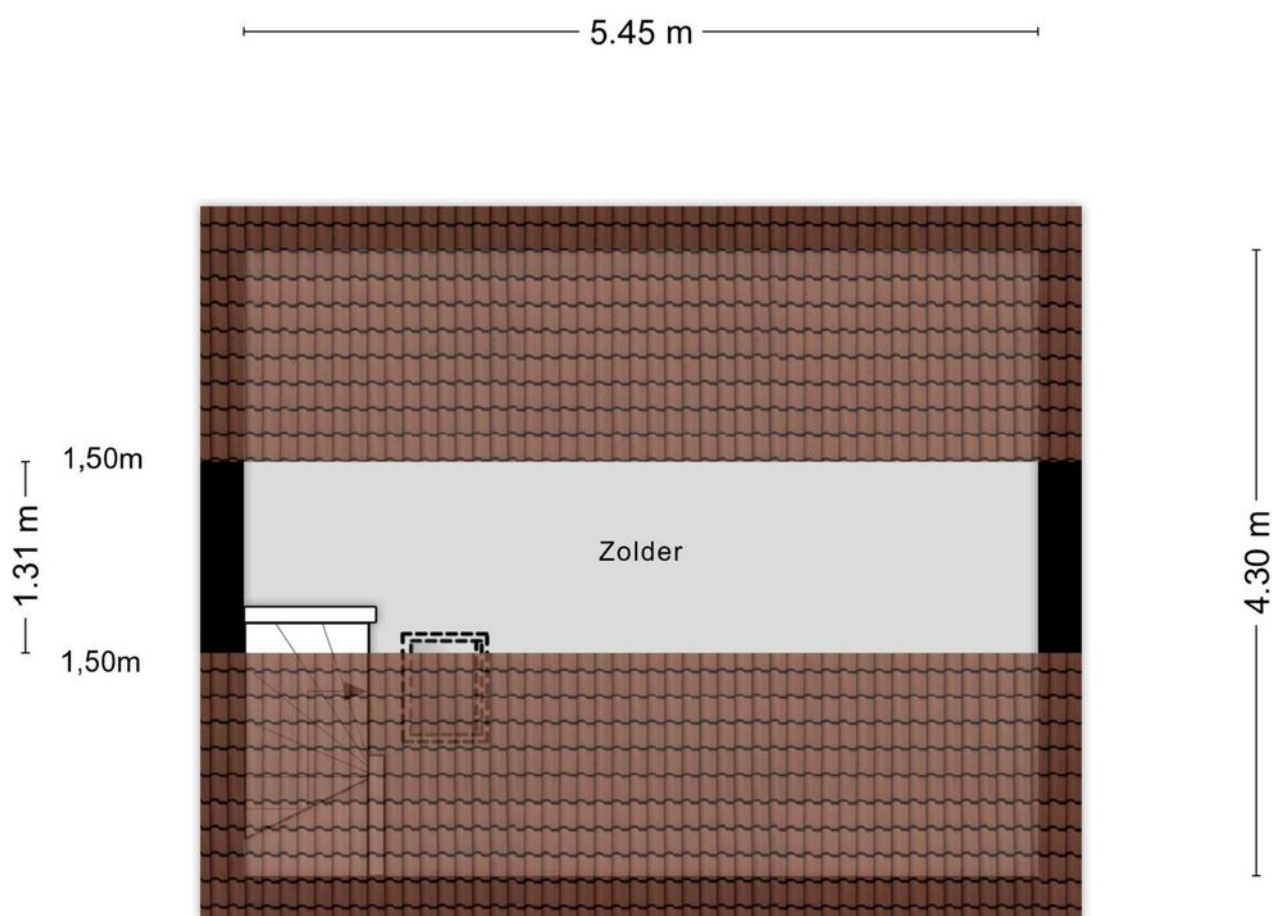
Plattegrond



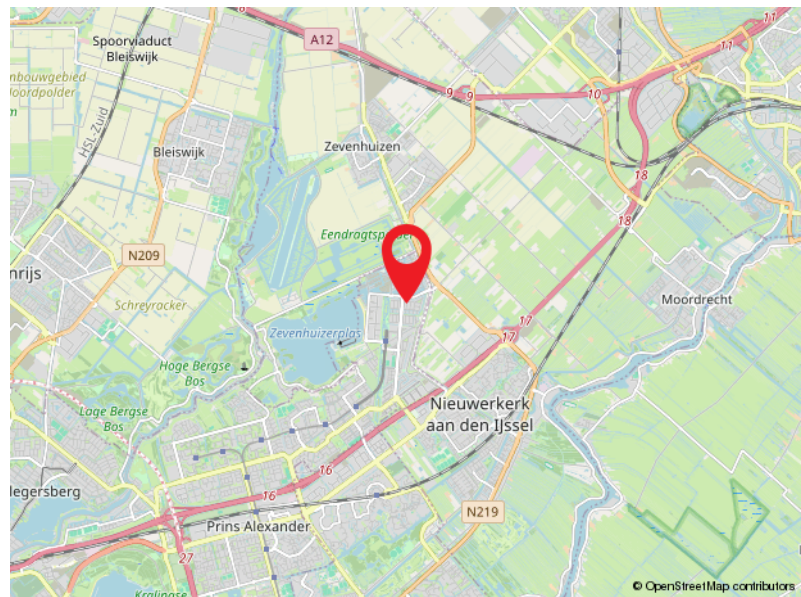
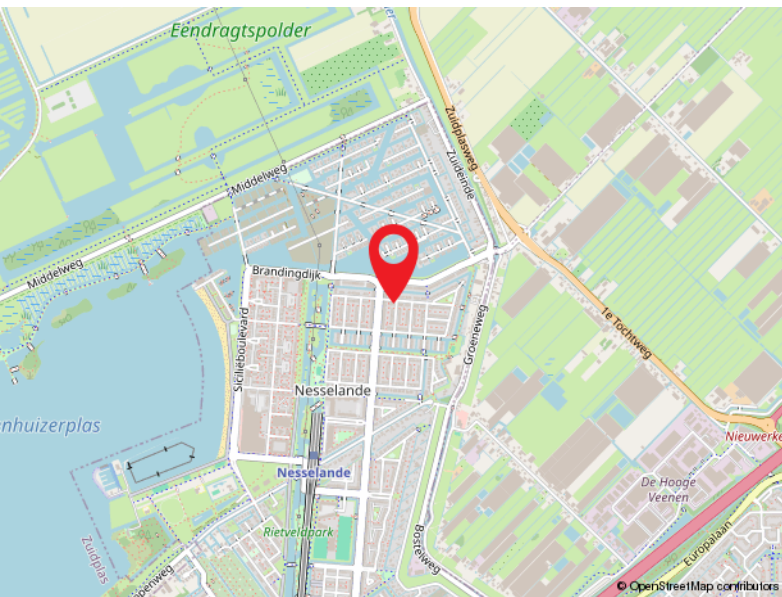
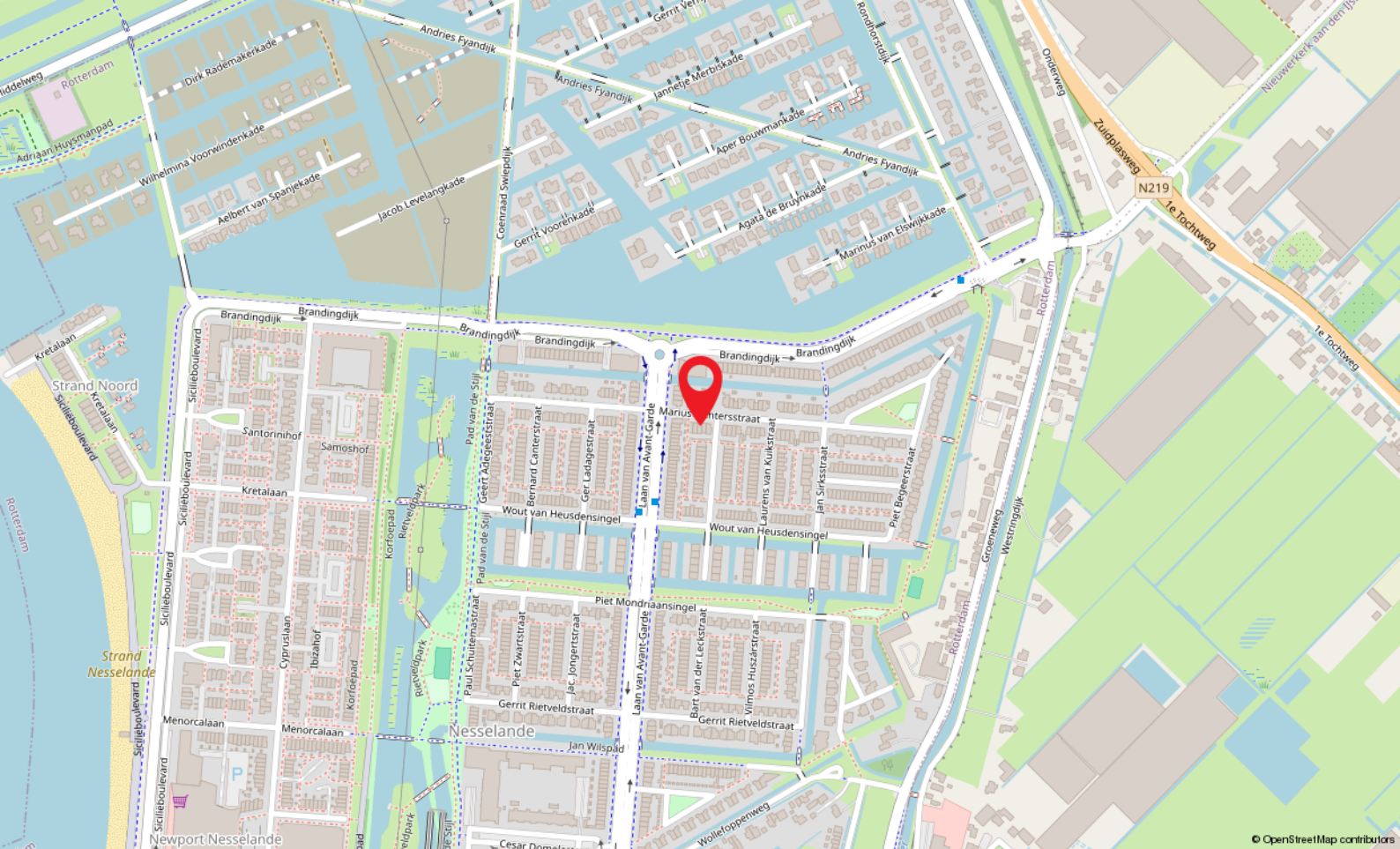
Plattegrond



Plattegrond



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



Locatie

MARIUS RICHTERSSTRAAT 38
Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: M. Richtersstraat 38



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Raadsma's gemeente	Rotterdam
Sectie	BC

Perceel	1202
---------	------

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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