



Nystadstraat 39, Rotterdam

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



010-4515100 | capelle@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	537 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	parkeerplaats
Verwarming	stadsverwarming,
Isolatie	vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	dubbel glas

Aan de rand van Oosterflank is deze zeer riante eengezinswoning gelegen met zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin en 2 parkeerplaatsen op een perceel van 172 m². De locatie is ideaal op loopafstand van scholen, winkels, openbaar vervoer (bus en metro) en nabij treinstation Alexander.

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Meterkast aan de voorzijde van de woning. Entree/hal met nis met daarin een garderobekast. De praktische berging met veel bergruimte is vanuit de hal en via de voorzijde te bereiken. Toiletruimte met wandcloset en hoekfonteintje. Deur met glas inzet naar de riante living bestaande uit een in parallel opstelling geplaatste keuken aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. De mat witte keuken met wit composieten aanrechtblad en houten bar gedeelte is uitgerust met inbouwapparatuur: brede inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine, combi-oven, kokend water kraan en geïntegreerd zeepompje. De brede laden bieden veel bergruimte en sluiten middels soft-close systeem. In de keuken ligt een licht grijze gietvloer met daaronder vloerverwarming en het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots. De gezellige tuingerichte woonkamer is een prettige ruimte en de in 2022 geplaatste houtkachel geeft veel sfeer en heerlijke warmte. Er is een convectorput aanwezig, de schuifpui (met plissé-hor) biedt toegang tot de achtertuin en de trap leidt naar de 1e verdieping. Op de begane grond is het plafond voorzien van fraai schuurwerk en op de grond ligt een massief hardhouten Afzelia vloer.

1e Verdieping:

Middels vaste trap bereikbare overloop met dakraam en toegang tot slaapkamer I eveneens met een dakraam en de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde met en-suite inloopkast, badkamer en deur naar het balkon aan de voorzijde.

De badkamer is in hotel-stijl ingericht met een wastafelmeubel met 2 spoelkommen, inloopdouche met regendouche en ligbad met jetstreams. Op de vloer liggen een vloertegels met een houtstructuur in visgraatmotief gelegd. Het is desgewenst mogelijk de hoofdslaapkamer op te splitsen naar 2 slaapkamer. Op de overloop en in de slaapkamers ligt laminaat.

2e Verdieping:

Overloop met dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. 2 Slaapkamers beiden met een laminaatvloer.

Badkamer met wastafelmeubel, wandcloset en douche met zwart scherm en regendouche. In de badkamer bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Buiten:

Onderhoudsvriendelijke op het westen gelegen zonnige achtertuin welke onderhoudsvriendelijk is aangelegd met vaste beplanting, vlonderdelen en een pergola met schitterende blauwe regen. Er is een buitenkraan aanwezig en het zonnescherm met elektrische bediening heeft grijs/taupe/zwart gestreept doek en houdt de zon uit de woonkamer.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1981
- isolatie vanuit de bouw
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming
- erfpachtcanon € 877,- per kwartaal, (deels fiscaal aftrekbaar)
- einddatum erfpachtrecht 31-03-2055
- de trappen zijn zwart geschilderd
- energielabel A

- oplevering in overleg, op korte termijn is mogelijk

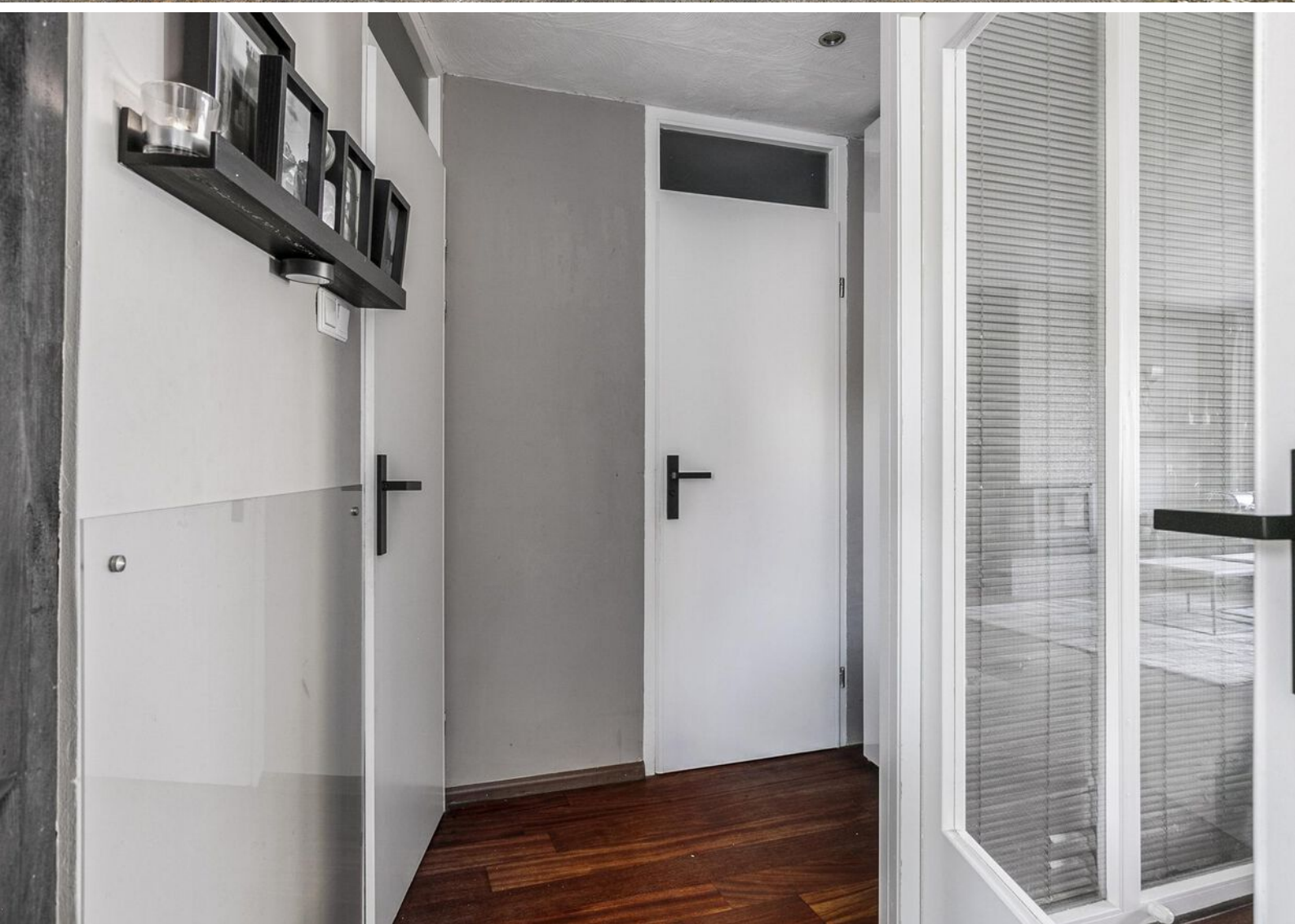
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



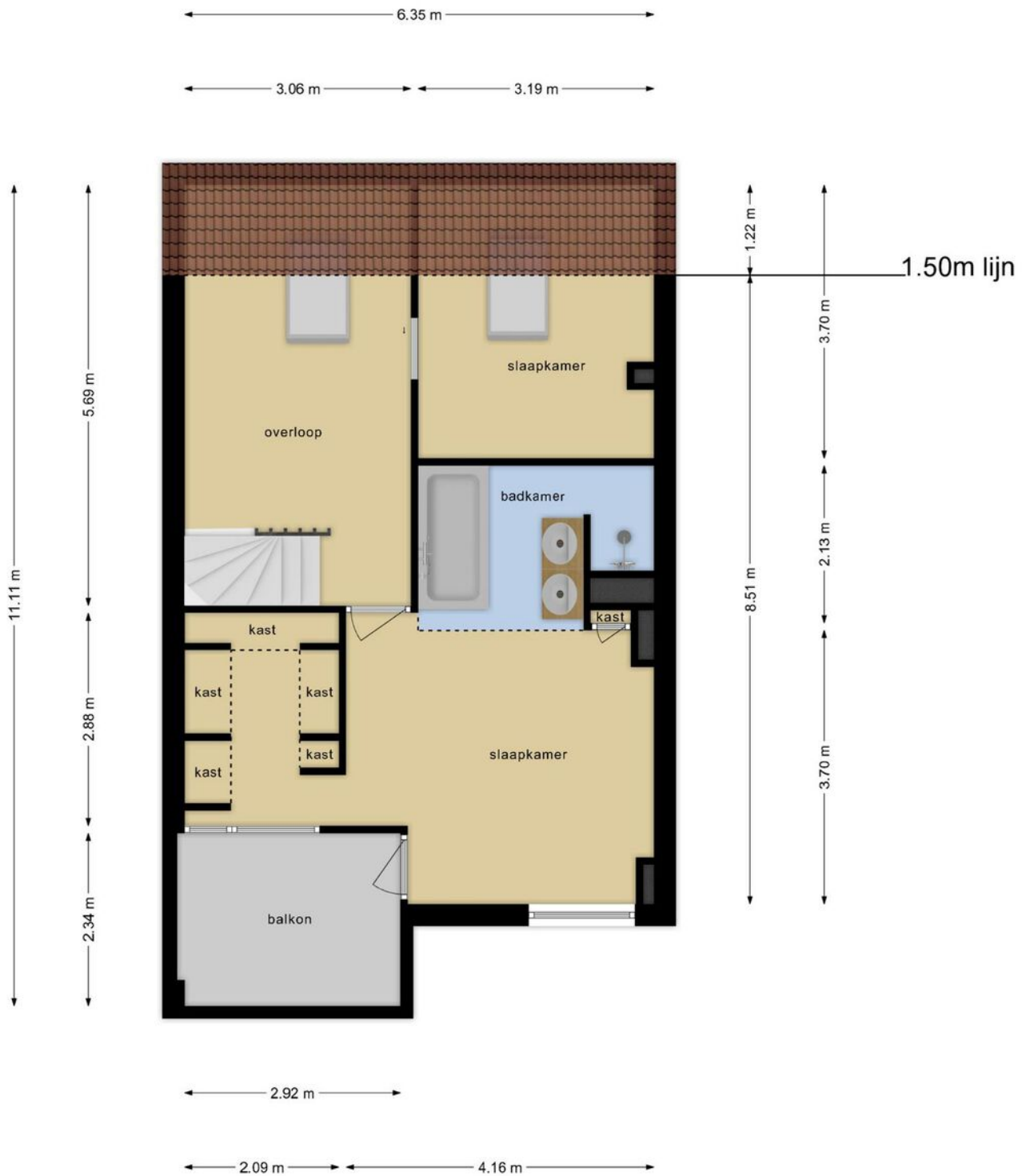


Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

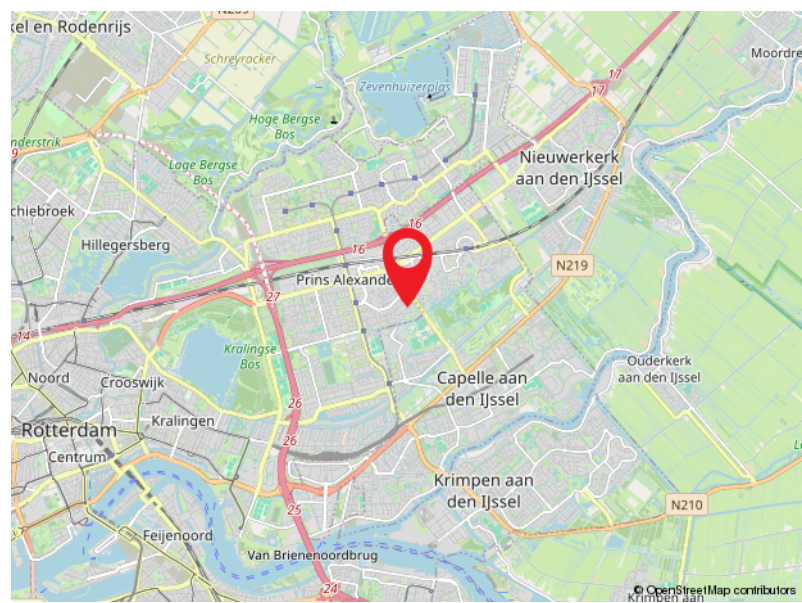
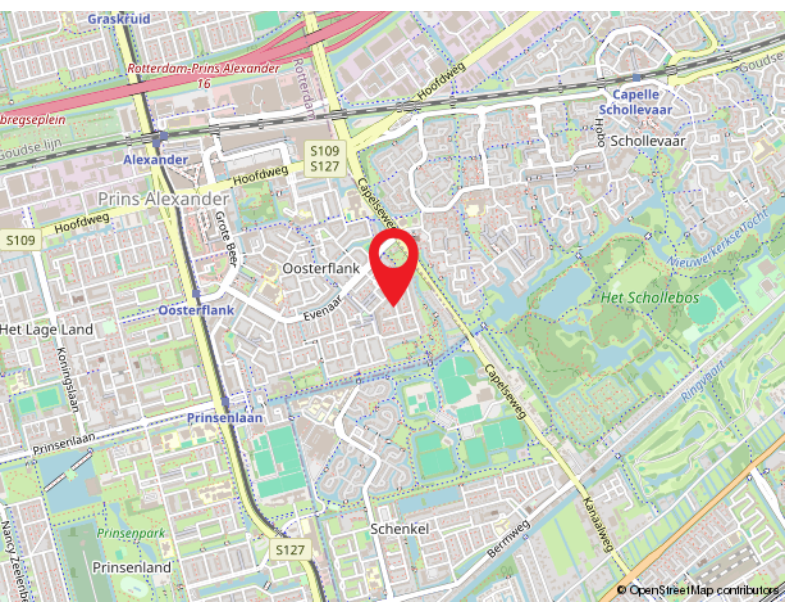
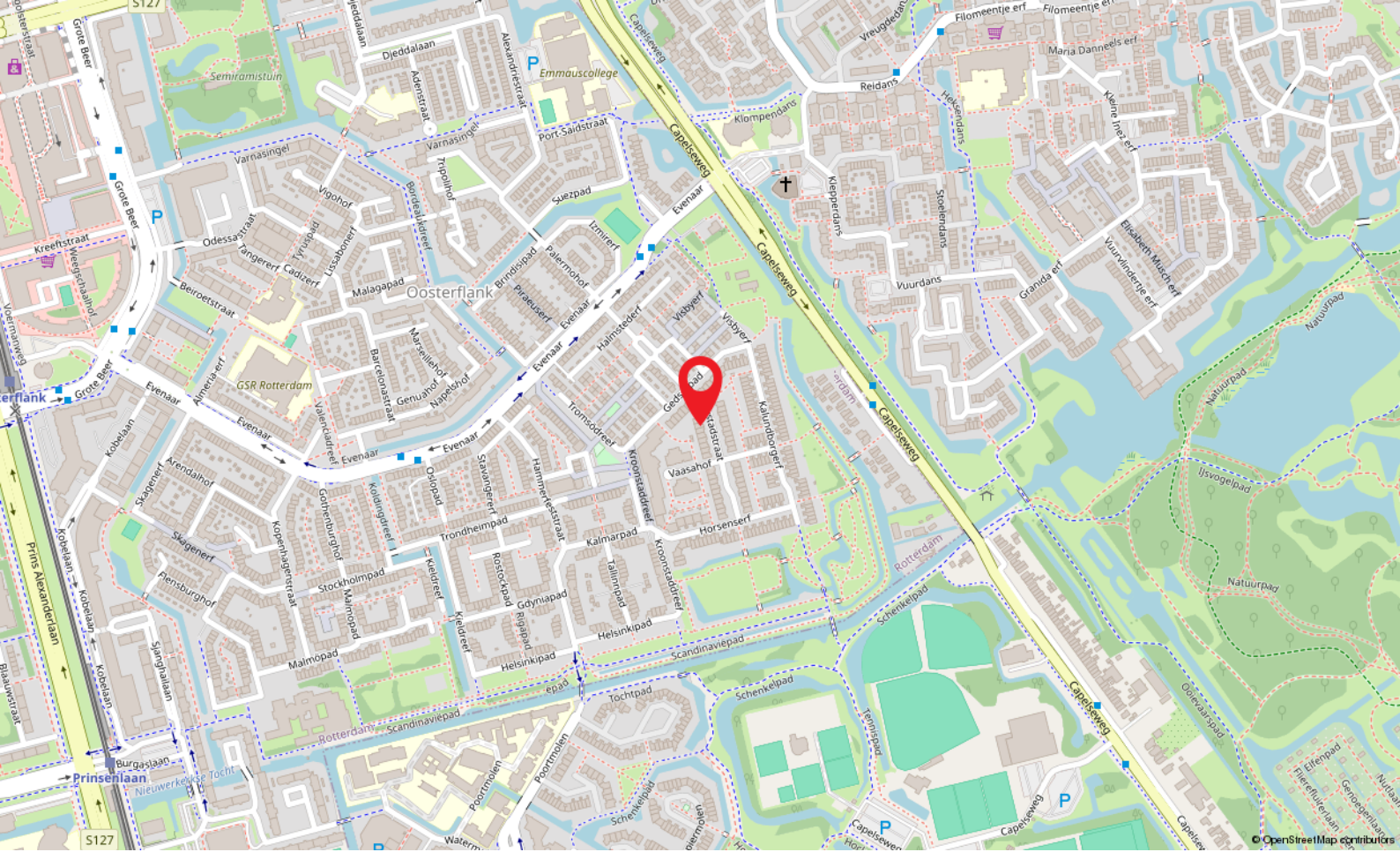


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Locatie

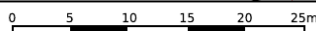
NYSTADSTRAAT 39

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Nystadstraat 39



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Hillegersberg
— Voorlopige kadastrale grens		Secctie C
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 5726
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 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-rijnmond.nl



Nesselande

Corsicalaan 31
3059 XX Rotterdam

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