



Godijn van Dormaalstraat 140, Rotterdam

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	galerijflat
Type	appartement
Kamers	3
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	298 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	zonneterras
Garage	geen garage
Verwarming	blokverwarming
Isolatie	dubbel glas
Energie label	D

Sfeervol en goed onderhouden 3 voorheen 4 kamer appartement, op de 7e verdieping (= topverdieping) van een verzorgd appartementencomplex met zonnig balkon (Z/W) en een eigen berging in de onderbouw. De woning is gasvrij en de ligging is ideaal nabij het Kralingse bos, winkelcentra, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen, recreatievoorzieningen en op 15 minuten fietsen van het centrum. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne lichte instapklare appartement op een geweldige locatie!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

De entree van het complex is overdekt en afgesloten. In de hal bevindt zich het bellentableau met brievenbussen. Achter de tussendeur bevindt zich een hal met toegang tot de liften, het trappenhuis en de bij dit appartement behorende berging.

7e Verdieping:

Entree, hal met deur met glas inzet naar de tussenhal met toegang tot alle vertrekken en vaste kast met daarin de warm water boiler. Riante hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer II ligt eveneens aan de voorzijde. Aan deze zijde komt 's morgens de zon op zodat de slaapkamers 's avonds prettig koel zijn. De in rechte opstelling geplaatste witte keuken is uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en oven. De eetbar met krukken is een handige plek om te ontbijten. In de keuken is een vaste kast gerealiseerd met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze aansluitingen bevonden zich voorheen in de badkamer. Geheel in wit/grijze kleurstelling betegelde nette badkamer met een inloopdouche, design radiator, wastafelmeubel en recent (mei 2024) geplaatste spiegel met extra functies: verlichting, USB oplader en verwarming (de spiegel beslaat niet). De separate toiletruimte is tot het plafond in dezelfde kleurstelling betegeld als de badkamer. In deze ruimte zijn een wancloset en een fonteintje aanwezig. De plafonds van beide ruimtes zijn verlaagd en voorzien van inbouwspots. Vanuit de tussenhal is via een deur met glas inzet de woonkamer bereikbaar. Dit is een heerlijke ruime kamer doordat de 3e slaapkamer bij de woonkamer is gevoegd. De grote raampartijen bieden fraai uitzicht op groen en de skyline van Rotterdam. Het zonnige op het zuidwesten gelegen balkon is vanuit de woonkamer bereikbaar en is een heerlijke plek om te vertoeven. In de zomer kan je hier vanaf ca. 13.00 uur tot zonsondergang van de zon genieten. De woning is op de natte ruimten na voorzien van een laminaatvloer, fraaie deuren met RVS beslag en de muren en plafonds zijn gestukt.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1969
- isolatie vanuit de bouw
- grotendeels houten kozijnen, kozijn in woonkamer is van kunststof
- dubbele beglazing
- voorzien van horren
- gasvrije woning
- verwarming middels blokverwarming
- warm water d.m.v. 80 liter boiler (Daalderop)
- VvE bijdrage € 217,20 per maand
- jaarlijkse prijsaanpassing VvE voorbehouden
- voorschot stookkosten € 85,27 per maand
- energielabel D
- voldoende gratis parkeergelegenheid
- oplevering in overleg, op korte termijn is mogelijk
- De wijk Het Lage Land valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

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.



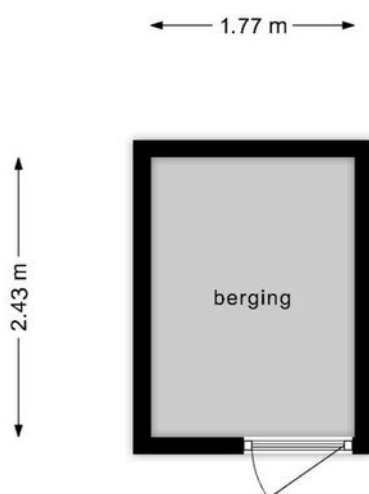


Plattegrond

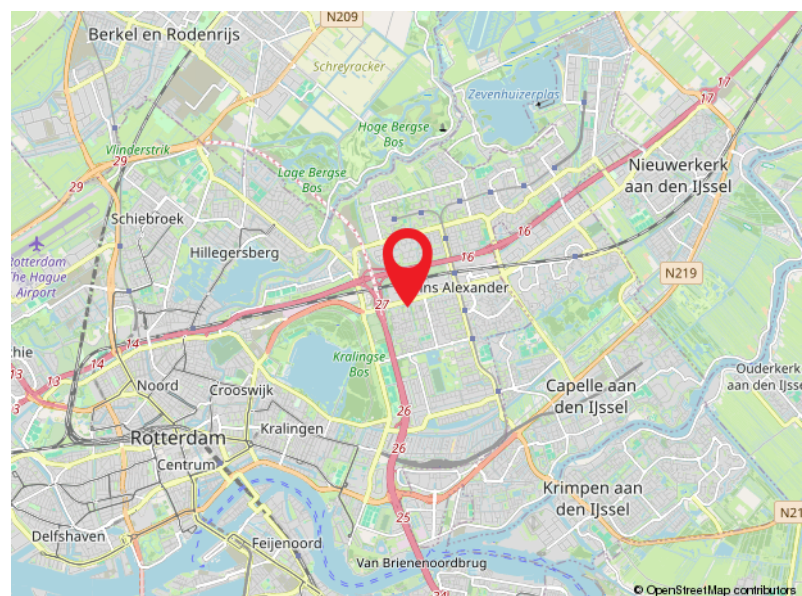
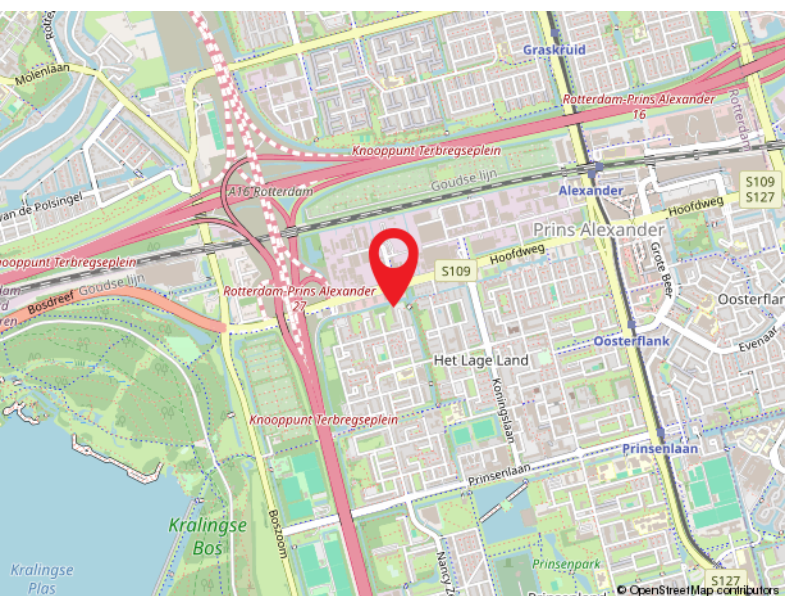
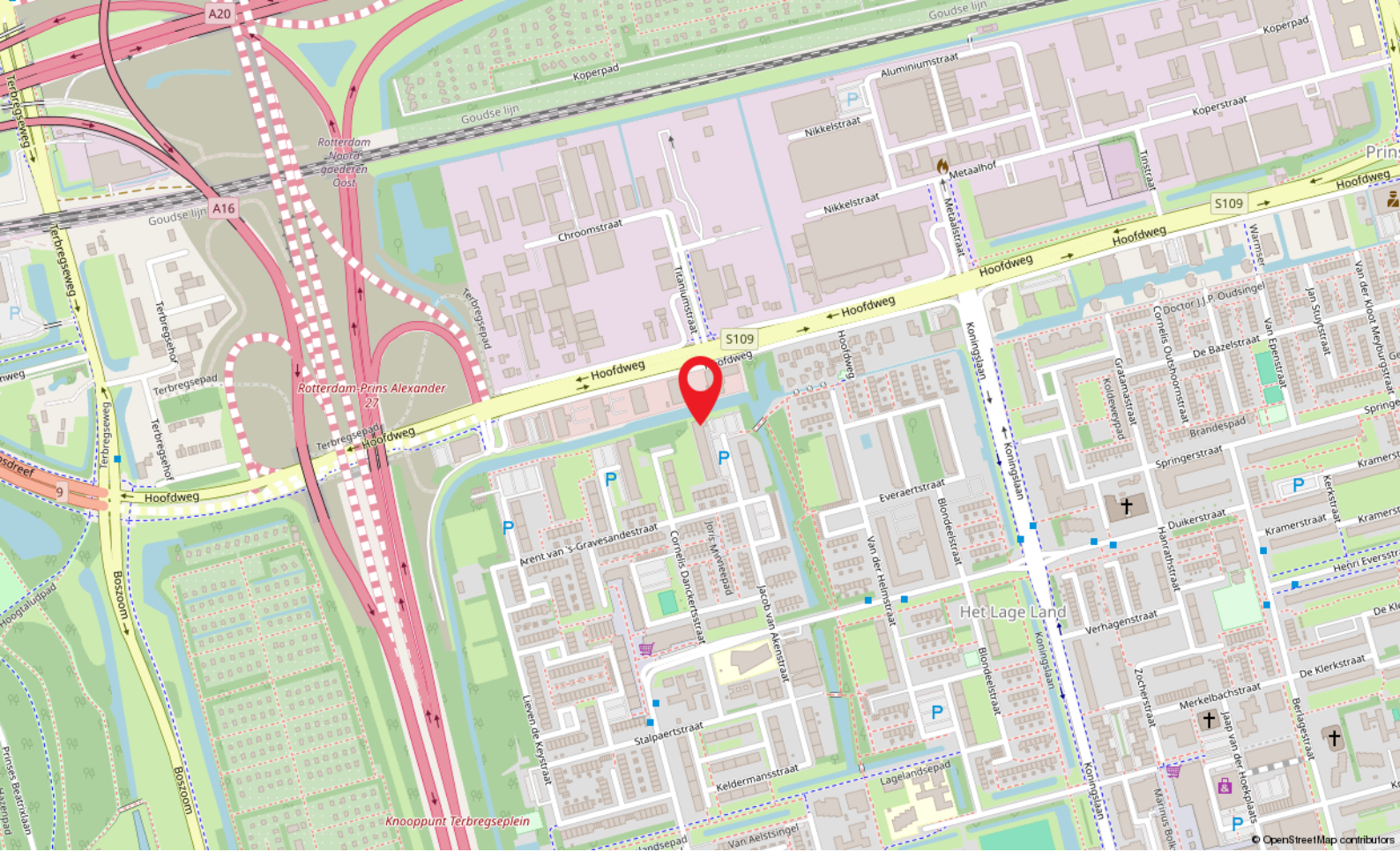


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



Locatie

GODIJN VAN DORMAALSTRAAT 140
Rotterdam

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