



IJsselmondselaan 233 B, Rotterdam

Vraagprijs € 679.000,- k.k.



010-4515100 | [capelle@ruseler.nl](mailto:capelle@ruseler.nl) | [ruseler-rijnmond.nl](http://ruseler-rijnmond.nl)



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	317 m <sup>2</sup>
Inhoud	571 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1996
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk

Fraaie, ruime twee-onder-een-kap woning, via gezamenlijke toegangsbrug bereikbaar, gelegen in een rustige en groene omgeving. Deze woning biedt alles wat u zoekt: een garage, een oprit voor meerdere auto's, 3 (v/h 4) slaapkamers en een "terraskamer" met deur naar dakterras, maar liefst twee badkamers en een zonnige achtertuin (zuid/west), grenzend aan een bos en waterpartij, van maar liefst 16 meter diep en 8,50 meter breed met een extra tuinhuisje.

De rustige ligging aan de rand van de wijk Kralingse Veer, geeft het geheel een dorps karakter.

# Indeling

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal incl. meterkast met 3 fasen stroom, uitkomende in de gang met modern hangend toilet met fonteintje en deur naar de inpandige garage. Vanuit de gang komen we uit in de woonkamer waar een fraaie Tapis visgraat parketvloer van Afzelia hout ligt incl. vloerverwarming. In de keuken ligt ook vloerverwarming, de Bruynzeel keuken heeft een natuurstenen aanrechtblad en plint, een U-vormige keuken met de volgende inbouwapparatuur: Solitaire gasfornuis met oven eronder, Atag combi-magnetron/oven, Atag stoomoven, koelkast (2018), keukenboiler (2018), een vaatwasser en een afzuigkap met afvoer naar buiten. Vanuit de woonkamer is er een schuifpui naar de riante achtertuin met elektrisch zonnescherm en veel privacy.

De trap naar de verdieping is met parketdelen bekleed.

### 1e Verdieping:

Deze verdieping heeft een zgn. terraskamer die uitkomt op het dakterras (13 m<sup>2</sup>) en een slaapkamer met vaste kastenwand aan de voorzijde. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig. De droger blijft hier achter.

Alle kamers hebben een laminaatvloer.

De moderne badkamer heeft een brede inloopdouche (2021) met 2 douchekoppen en een thermostaatkraan, een wastafelmeubel, een handdoekradiator en een hangend toilet.

### 2e Verdieping:

De zolderverdieping heeft twee (v/h drie) slaapkamers, waarvan een met een vaste kast en een kast waar de CV-ketel (september 2024), de mechanische ventilatie box (2022) en PV omvormer hangt. Ook hier ligt een laminaatvloer.

Als extra is hier een tweede badkamer aanwezig met een eigen douche, wastafel, aparte kast en handdoekradiator.

### Buiten:

De achtertuin is goed verzorgd, heerlijk groen en heeft twee zonneterrassen, zowel bij de woning als achterin de tuin. De zonligging is gunstig, op het zuid/westen. Zo heeft u in de middag en avond altijd zon.

#### Bijzonderheden:

- bouwjaar 1996
- 314 m2 eigen grond
- drie parkeerplaatsen op eigen terrein
- geheel geïsoleerd vanuit de bouw, in 2021 is de hele woning voorzien van HR++ glas
- 14 zonnepanelen, eigendom, geplaatst in 2013 met nieuwe omvormer uit 2018
- elektrisch oplaadpunt met dynamic load balancing gemonteerd aan de voorgevel voor oplader elektrische auto met 11 kW vermogen
- de woning heeft een energielabel A, geldig t/m 11-12-2030
- gunstige ligging nabij uitvalswegen zoals de A16, A13 en A20, metrostation Capelsebrug (5 minuten fietsafstand), de Erasmus Universiteit en het centrum van Rotterdam (met de fiets in 15 minuten bereikbaar), diverse winkelcentra, medische voorzieningen en basisscholen zijn gelegen in de naastliggende wijken 's-Gravenland of Fascinatio.
- oplevering in overleg, ca. april 2025

#### Wat vinden de huidige bewoners:

"wij hebben hier 29 jaar met veel plezier gewoond. Nu de kinderen zijn uitgevlogen, hebben wij meer behoefte om kleiner te gaan wonen in de streek waar we oorspronkelijk vandaan komen. Kralingseveer kan omschreven worden als een dorp in Rotterdam. De lusten van de grote stad en de charme van het dorp."

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:

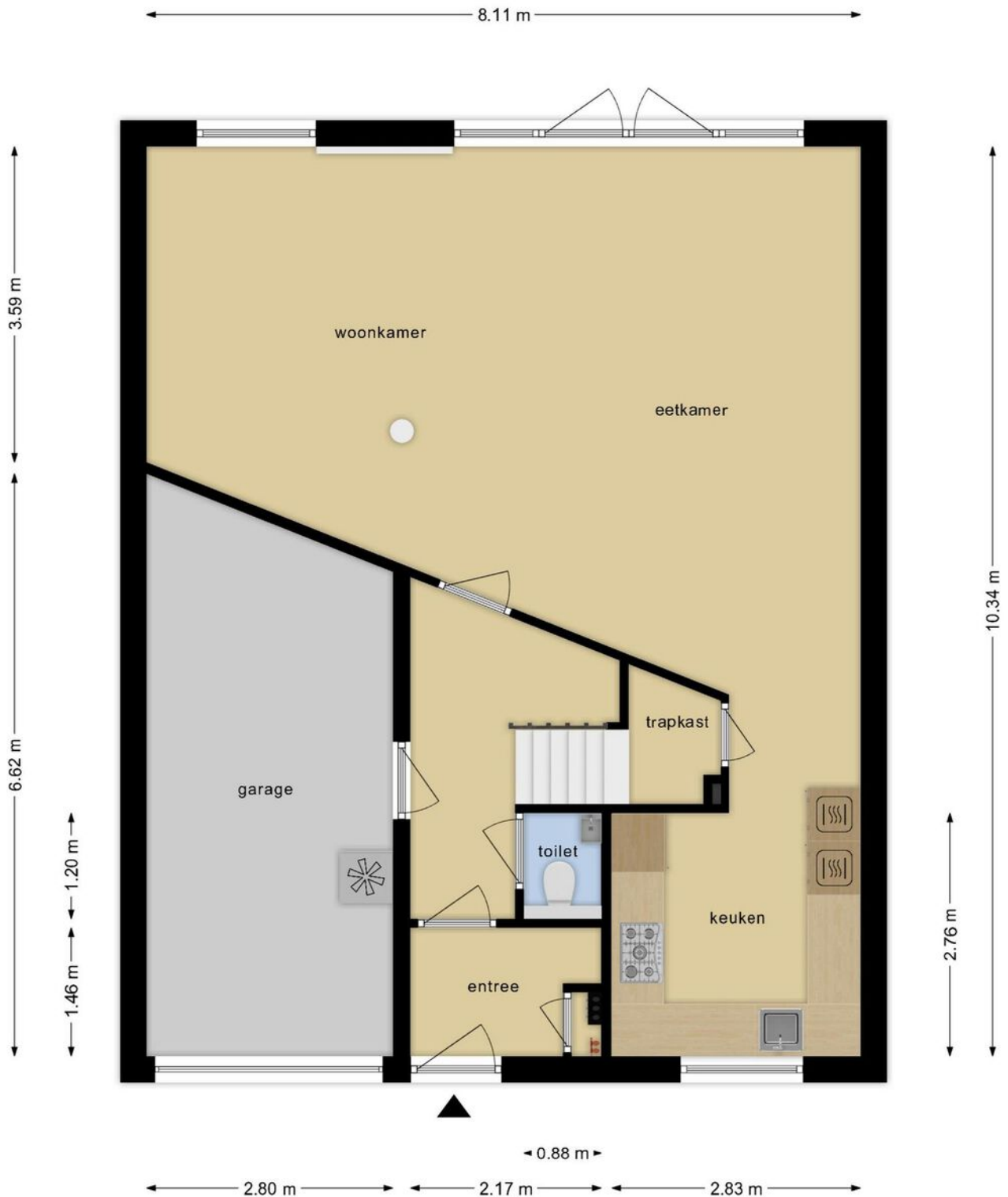
Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst 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.

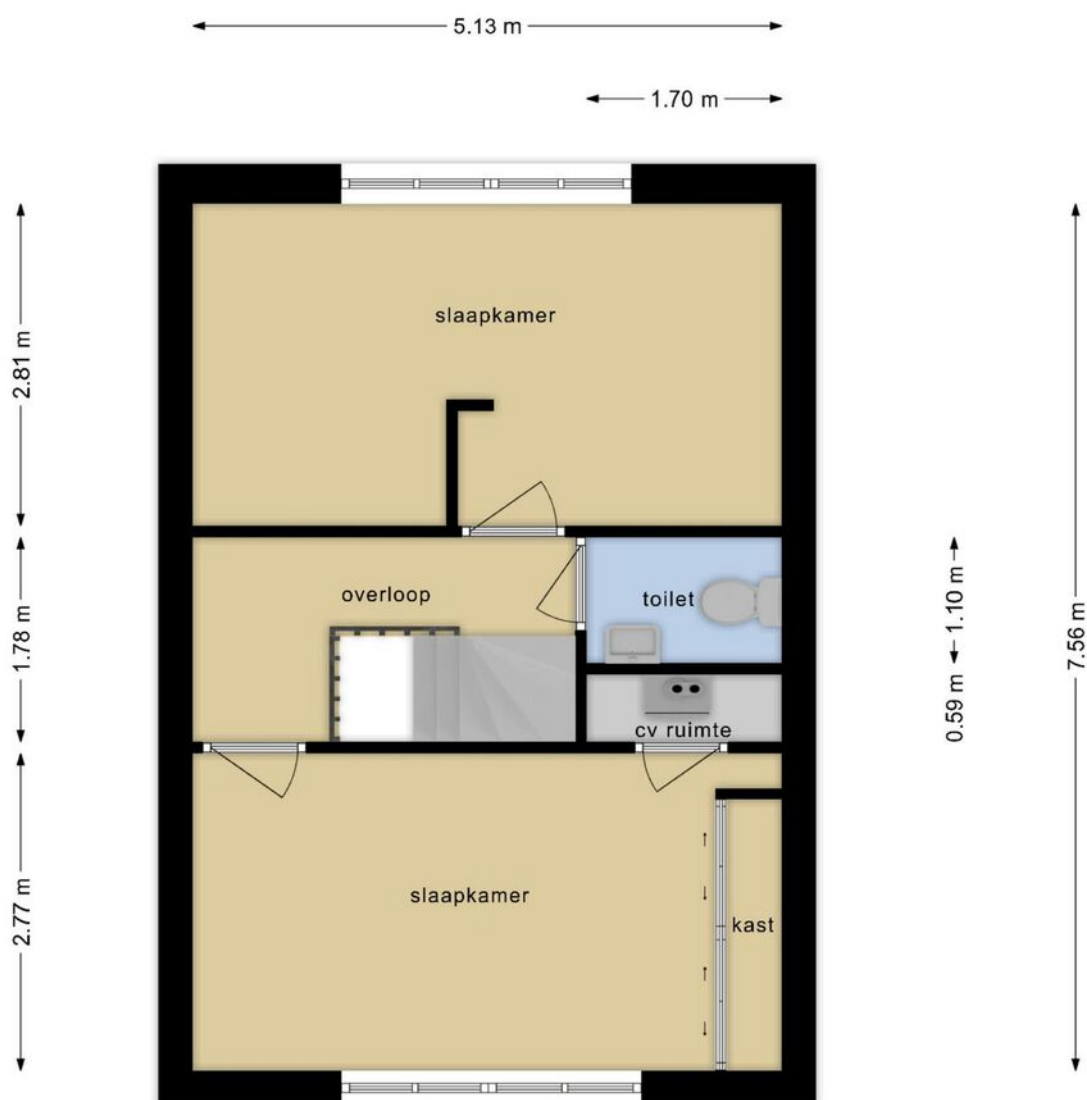
# Plattegrond



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

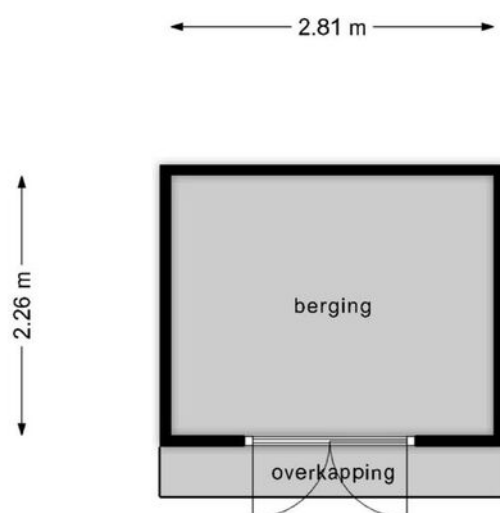


# Plattegrond

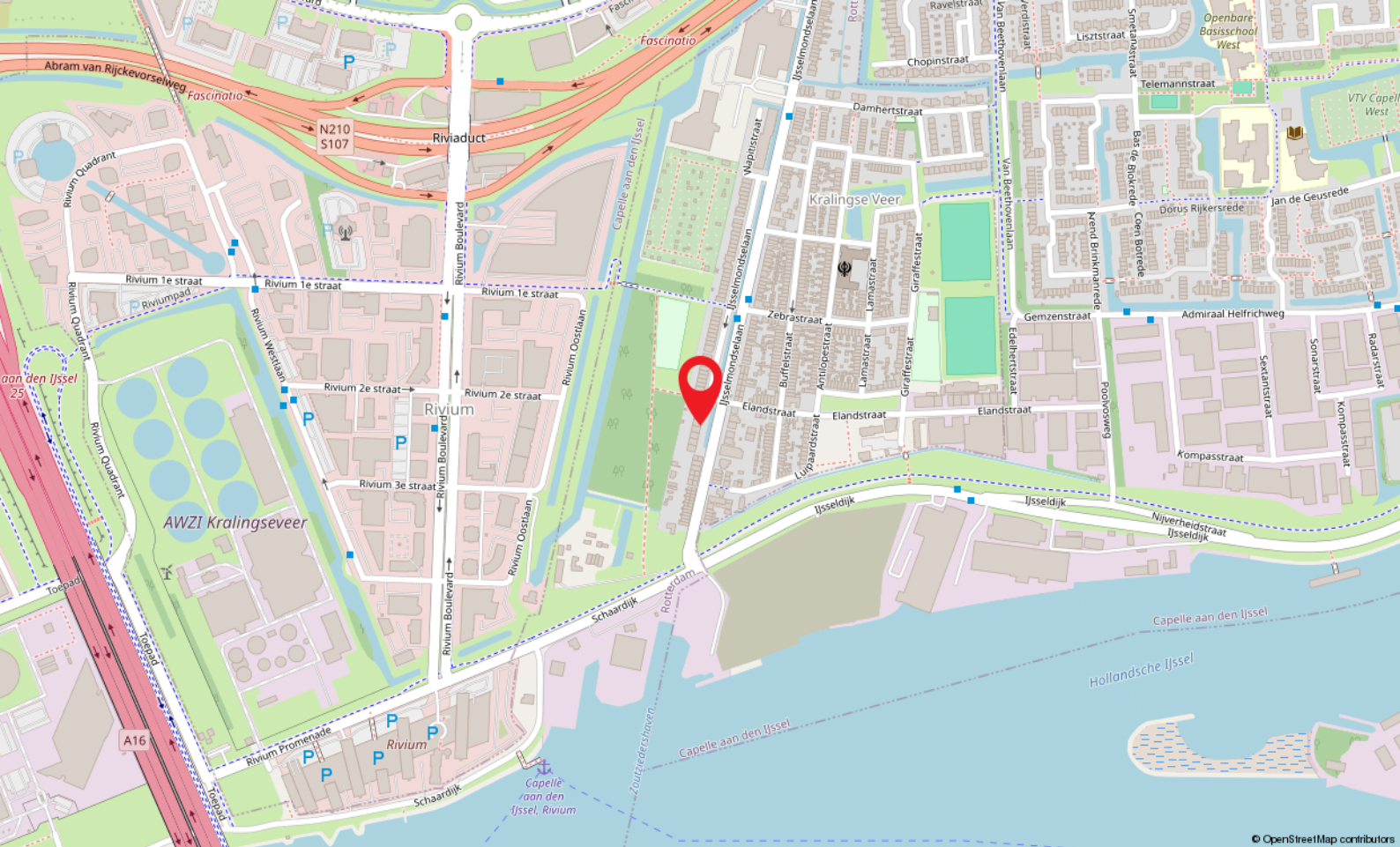


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

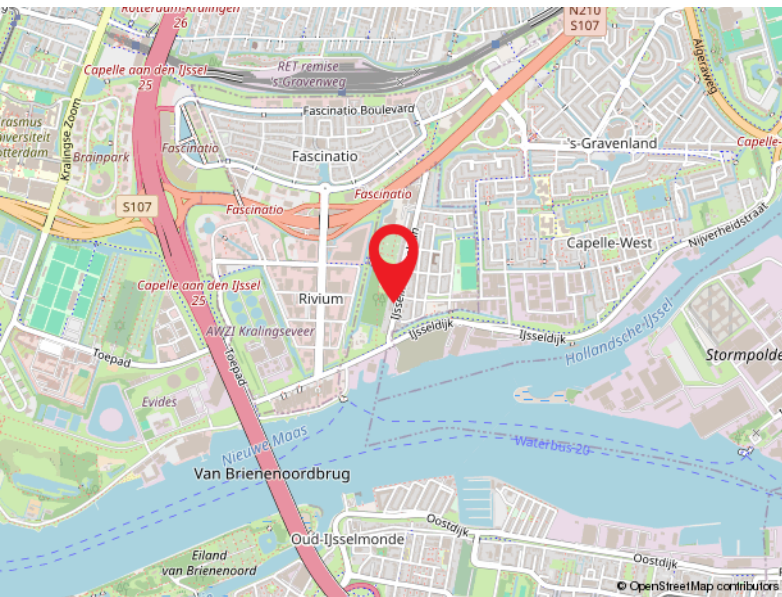
# Plattegrond



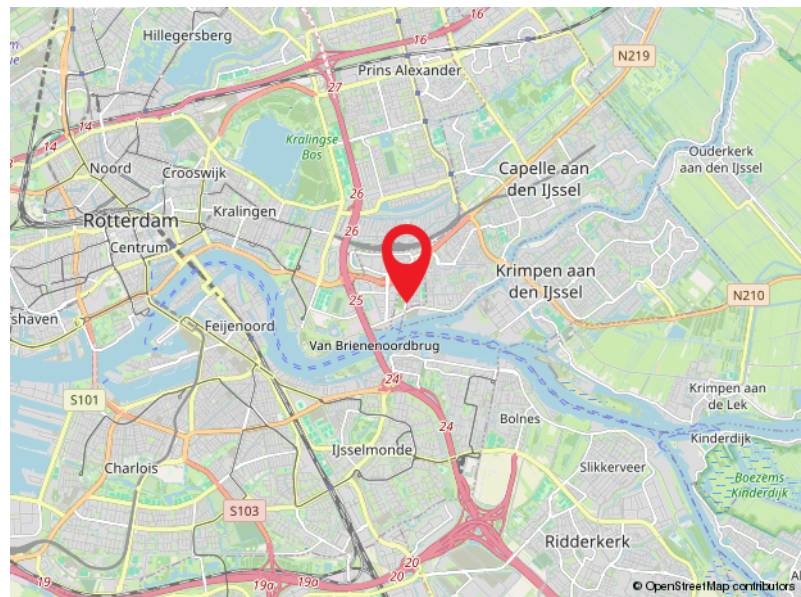
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Locatie

IJSELMONDESLAAN 233 B

Rotterdam


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: val225



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kralingen	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1332	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 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