



Lijsterbeslaan 40, Rotterdam

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



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



## Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	139 m <sup>2</sup>
Inhoud	510 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1933
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energielabel	c.v.-ketel
Verwarming	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel
Isolatie	glas

Op zoek naar een fijn en ruim familiehuis met 5 slaapkamers in de gewilde wijk Schiebroek? Zoek dan niet langer en kom een kijkje nemen bij deze charmante jaren '30 woning, een woning die je geheel naar eigen wens en smaak verder kunt inrichten.

Nabij de woning is er een ruim aanbod aan leuke winkels aan de Peppelweg. Hier is ook waar wekelijks een markt op het centrale plein te vinden. Meer winkels en ook horecagelegenheden zijn er in Hillegersberg.

# Indeling

## Begane grond:

Na de entree, is er een kleine hal, na de hal komen we in de gang met laminaatvloer, praktische trapkast incl. meterkast en toilet. De gang heeft nog fraaie authentieke tegels, die echt horen bij een jaren '30 huis. Zowel vanuit de gang als vanuit de woonkamer is de keuken toegankelijk. De keuken heeft een recht keukenblok met een fijn hoog aanrechtblad en diverse (inbouw)apparatuur: een Miele vaatwasser, een afzuiglade (afvoer naar buiten), een gaskookplaat, oven en een koelvriescombinatie. Daarnaast is er nog veel extra kastruimte in de keuken aanwezig met een doorkijkmogelijkheid naar de woonkamer. De woonkamer (v/h en suite) heeft een fraaie parketvloer, een hoog plafond, sfeervolle erker en openslaande deuren naar de tuin.

## Eerste verdieping:

Op deze verdieping is er een ruime overloop met lichte laminaatvloer, die uitkomt op de 3 slaapkamers, het toilet en de badkamer.

De ene slaapkamer aan de voorzijde is nu ingericht als werkplek. De slaapkamer ernaast heeft een aantal losse kasten staan en geeft toegang tot een balkon. Aan de achterzijde is de master bedroom met vaste kasten. De ruime badkamer heeft twee wastafels en een ligbad. Hier kan ook de wasmachine staan. Het separate, tweede toilet op deze verdieping is zowel vanaf de overloop als ook via de badkamer bereikbaar.

## Tweede verdieping:

Hier vinden we vanaf de overloop, die ook een lichte laminaatvloer heeft, nog 2 ruime slaapkamers en een bergzolder.

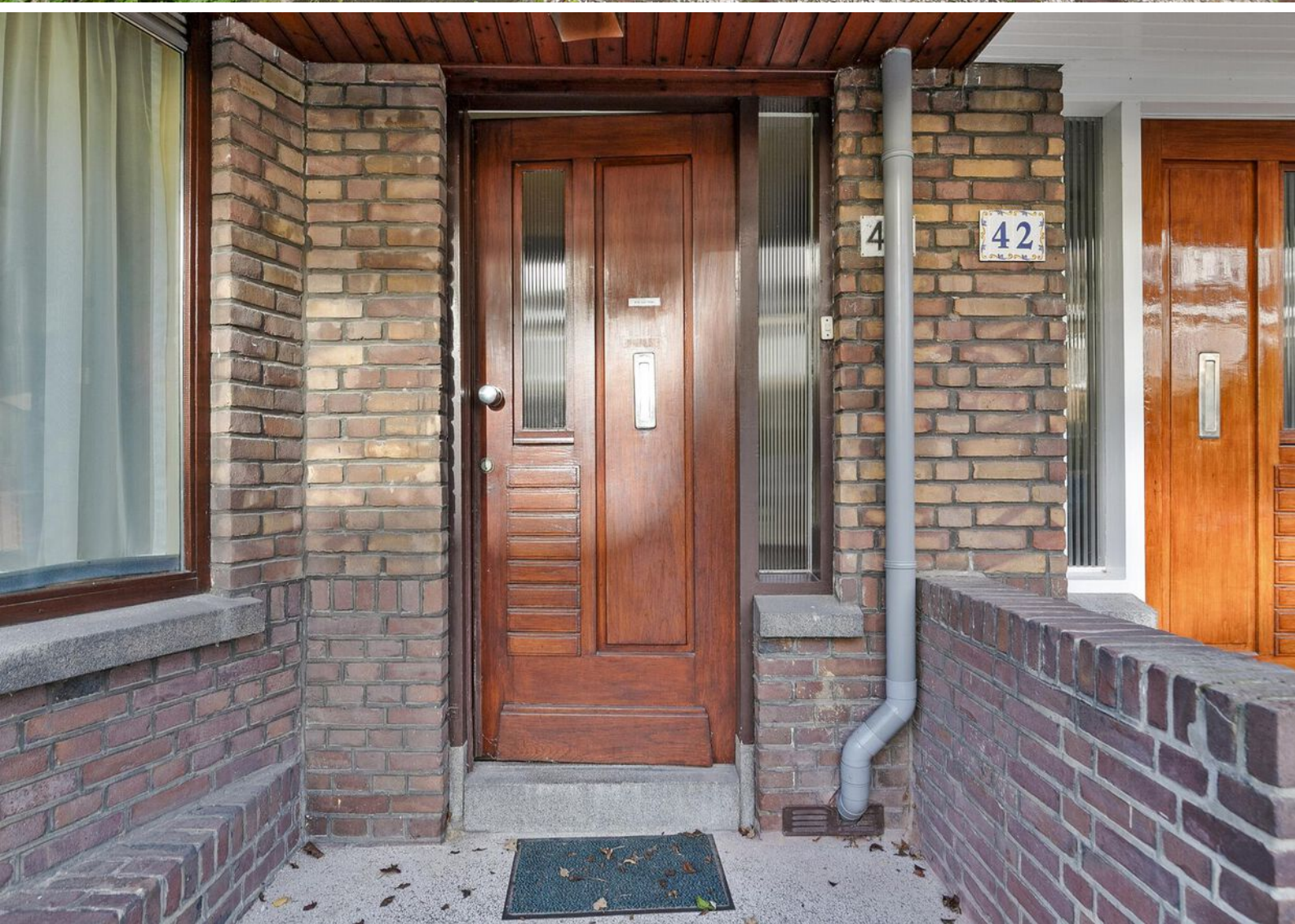
Aan de achterzijde is er een slaapkamer met grote dakkapel en een losse trap naar de afsluitbare bergzolder. Op deze bergzolder kunnen desgewenst nog extra kamers gerealiseerd worden. In de slaapkamer is er een ruimte waar de CV-combiketel (2021) hangt. Aan de voorzijde is er nog een slaapkamer met dakkapel.

De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd. De zonnige achtertuin (Z/W ligging) heeft een houten tuinhuis en een eigen achterom.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1933
- 139 m<sup>2</sup> eigen grond
- Zonnige achtertuin (Z/W ligging)
- Energielabel C geldig tot 6 november 2034
- De woning heeft houten kozijnen met deels dubbel glas
- Gratis parkeren
- Niet-zelfbewonings-, asbest- en oudersdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel





# 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.**

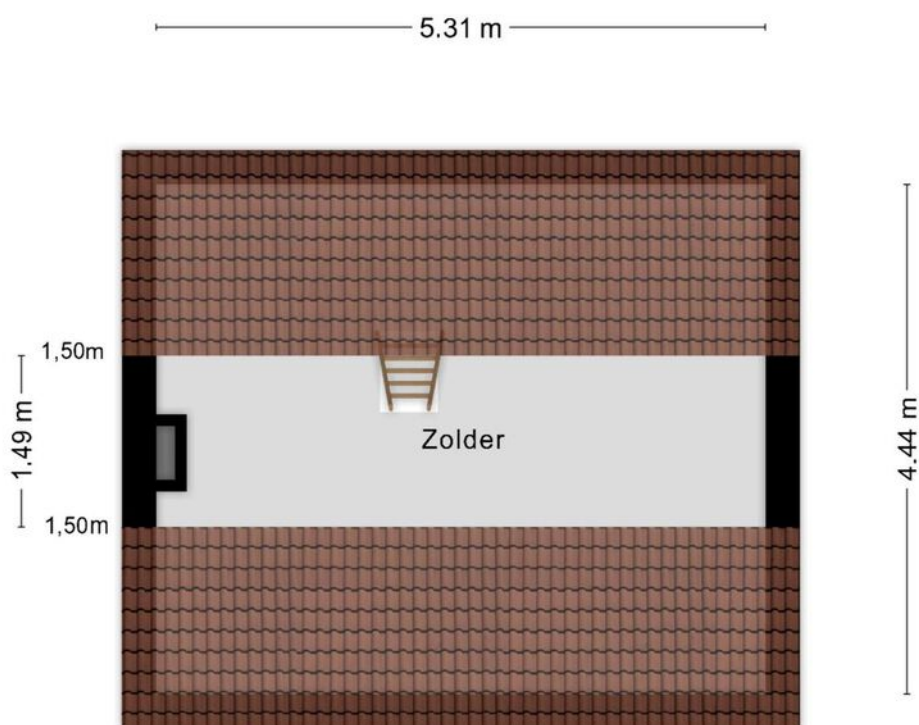
# Plattegrond



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

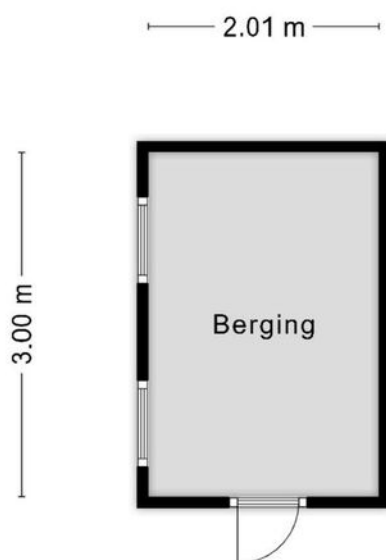


# Plattegrond

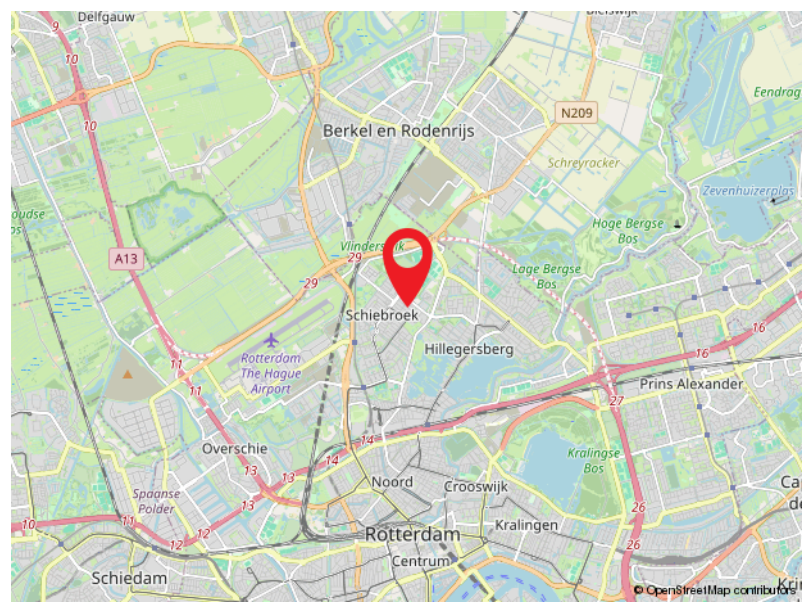
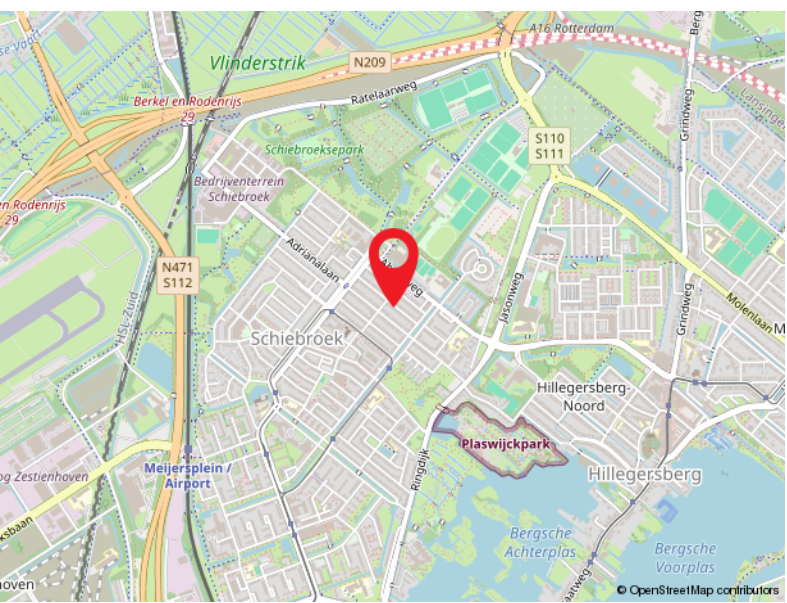
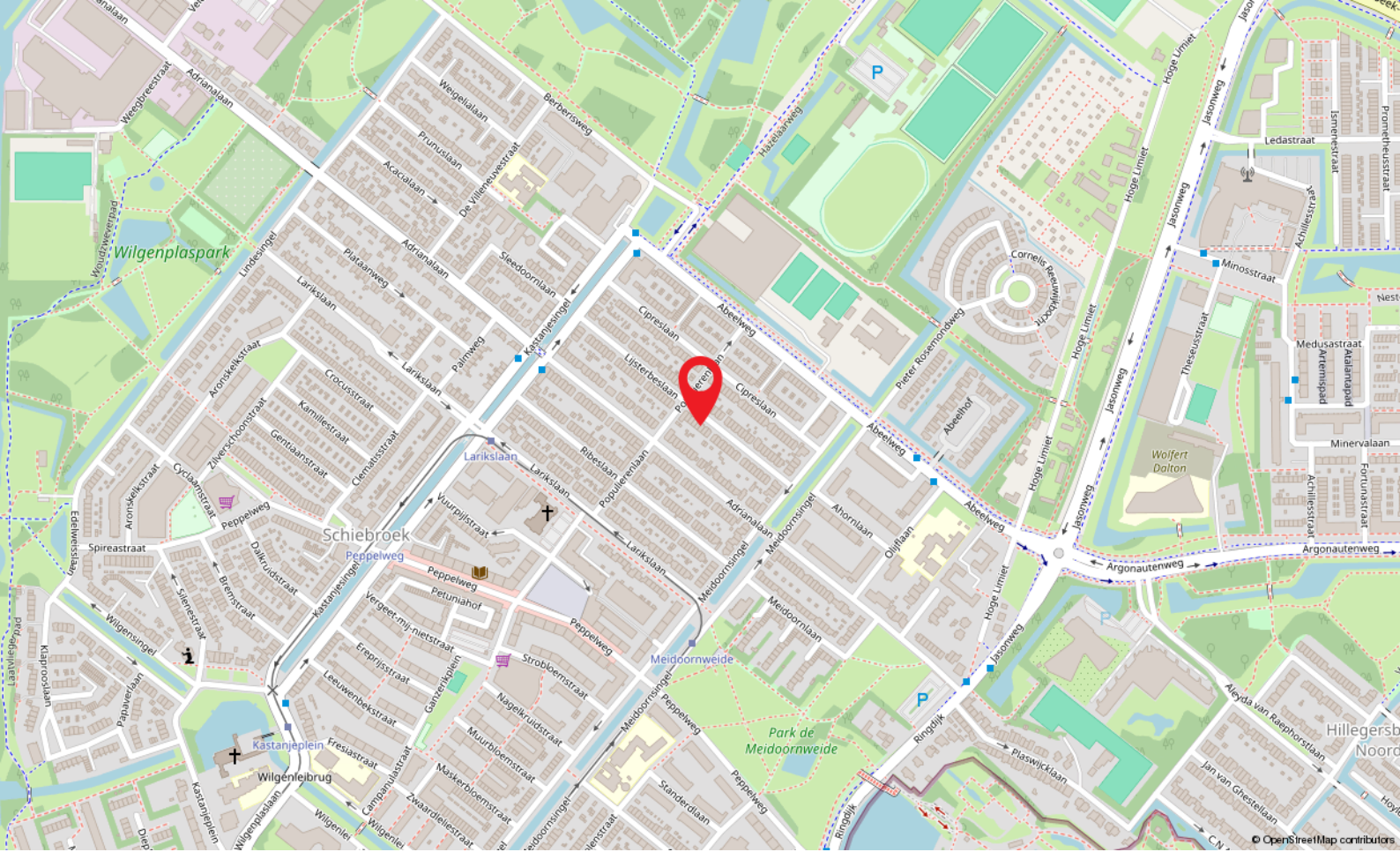


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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



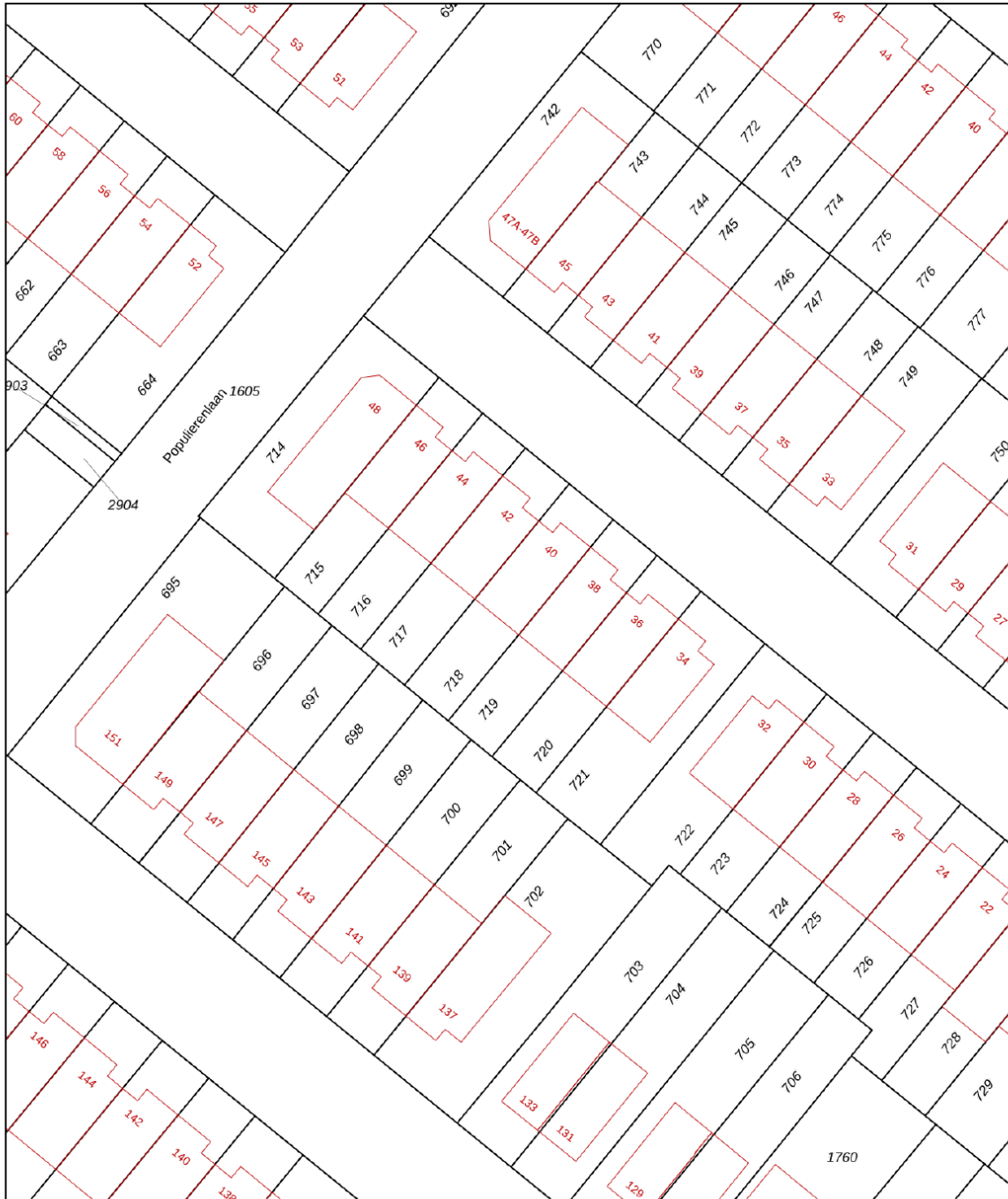
# Locatie

LIJSTERBESLAAN 40  
Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Schiebroek	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	718	
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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-rotterdam.nl



**Nesselande**

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

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