



Ambachtssingel 45, Zevenhuizen

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	7
Woonoppervlakte	159 m ²
Perceeloppervlakte	206 m ²
Inhoud	588 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	parkeerplaats
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, ged.vloerverwarming
Isolatie	volledig

Smaakvol ingerichte instapklare woning! In de gewilde jonge woonwijk Swanla ligt deze ruime 7 kamer eengezinswoning met uitgebouwde woonkamer, ruime berging en eigen parkeerplaats op een perceel van 206 m² eigen grond. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit prachtige verzorgde familiehuus in een kindvriendelijke wijk!

Indeling

Smaakvol ingerichte instapklare woning! In de gewilde jonge woonwijk Swanla ligt deze ruime 7 kamer eengezinswoning met uitgebouwde woonkamer, ruime berging en eigen parkeerplaats op een perceel van 206 m² eigen grond. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit prachtige verzorgde familiehuis in een kindvriendelijke wijk!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en handige garderobekast met schuifdeuren. Geheel in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Middels deur met glas inzet is de royale living bereikbaar welke bestaat uit een tuingerichte uitgebouwde woonkamer en een keuken aan de voorzijde van de woning. De moderne zwarte keuken is in 2022 zwart gewraapt heeft een licht composieten aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met een 4 pits inductie kookplaat met wok-brander, afzuigkap (2020), vaatwasmachine (2023), combi-oven, stoomoven, koelkast (2023) en 1 1/2 spoelbak voor het raam met Quooker kraan. Het plafond in de keuken is verlaagd en heeft inbouwspots. In de keuken is de eetbar een gezellige plek om tijdens het koken aan te schuiven. De woonkamer is een sfeervolle ruimte, de cinema-wall met gashaard is hier de eye-catcher. Vanuit de woonkamer is middels openslaande tuindeuren (met plissé hor) de achtertuin bereikbaar. Op de begane grond vloer liggen natuurstenen vloertegels met daaronder vloerverwarming.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; 2 ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning, beiden met zwarte vloerbedekking. Fraaie in 2022 vernieuwde geheel betegelde badkamer welke is uitgerust met een inlopdouche, design radiator, breed wastafelmeubel met 2 kranen en een spiegelkast met verlichting. Het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots. Separate toiletruimte met wandcloset en betegeling tot het plafond. Slaapkamer III en IV zijn wat kleinere kamers waarvan er 1 in gebruik is als inloopkast/dressing. Op de overloop en in de 2 kleinere kamers ligt laminaat.

2e Verdieping:

Middels vaste open trap bereikbare voorzolder met de technische ruimte met daarin de C.V-combiketel, de mechanische ventilatie unit, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. 2 Speels ingedeelde slaapkamers, beiden met een dakkapel en de grootste van de 2 heeft toegang tot een en-suite badkamer met kleurrijke betegeling, een ligbad waarin ook gedoucht kan worden en een wastafelmeubel. Er is in de badkamer een kunststof dakraam geplaatst zodat ventileren op een natuurlijke manier mogelijk is. Achter de knieschotten op deze verdieping is er praktische bergruimte aanwezig. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer.

Buiten:

Aan de voorzijde van de woning is er voldoende ruimte om een gezellige zithoek te plaatsen en een auto op eigen terrein te parkeren. De voortuin ligt op het zuidwesten. Tevens is de inpandige berging bereikbaar. De op het noordoosten gelegen achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met in 2022 vernieuwde composieten schuttingen met achterpoort, vaste beplanting en een buitenkraan.

buitenkraan.

De woning heeft een ideale rustige ligging in een jonge woonwijk nabij scholen, winkels en openbaar vervoer. Uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2009
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- dubbele beglazing HR++
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Intergas Kompakt HR (2009)
- 14 zonnepanelen, eigendom
- energielabel A
- oplevering in overleg, indicatie juni 2024

Vraagprijs € 625.000,-- k.k.

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

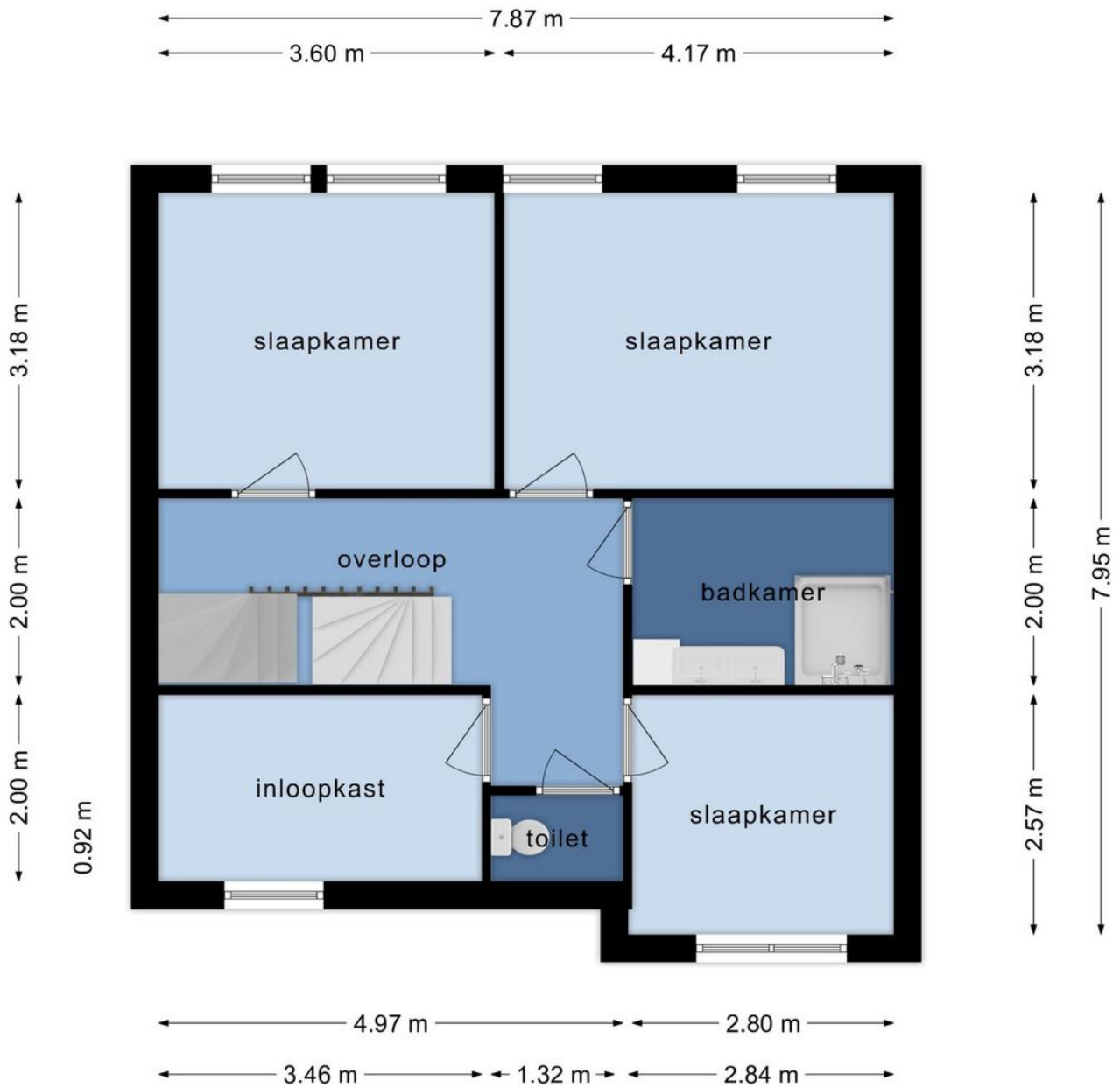


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Ambachtssingel 4

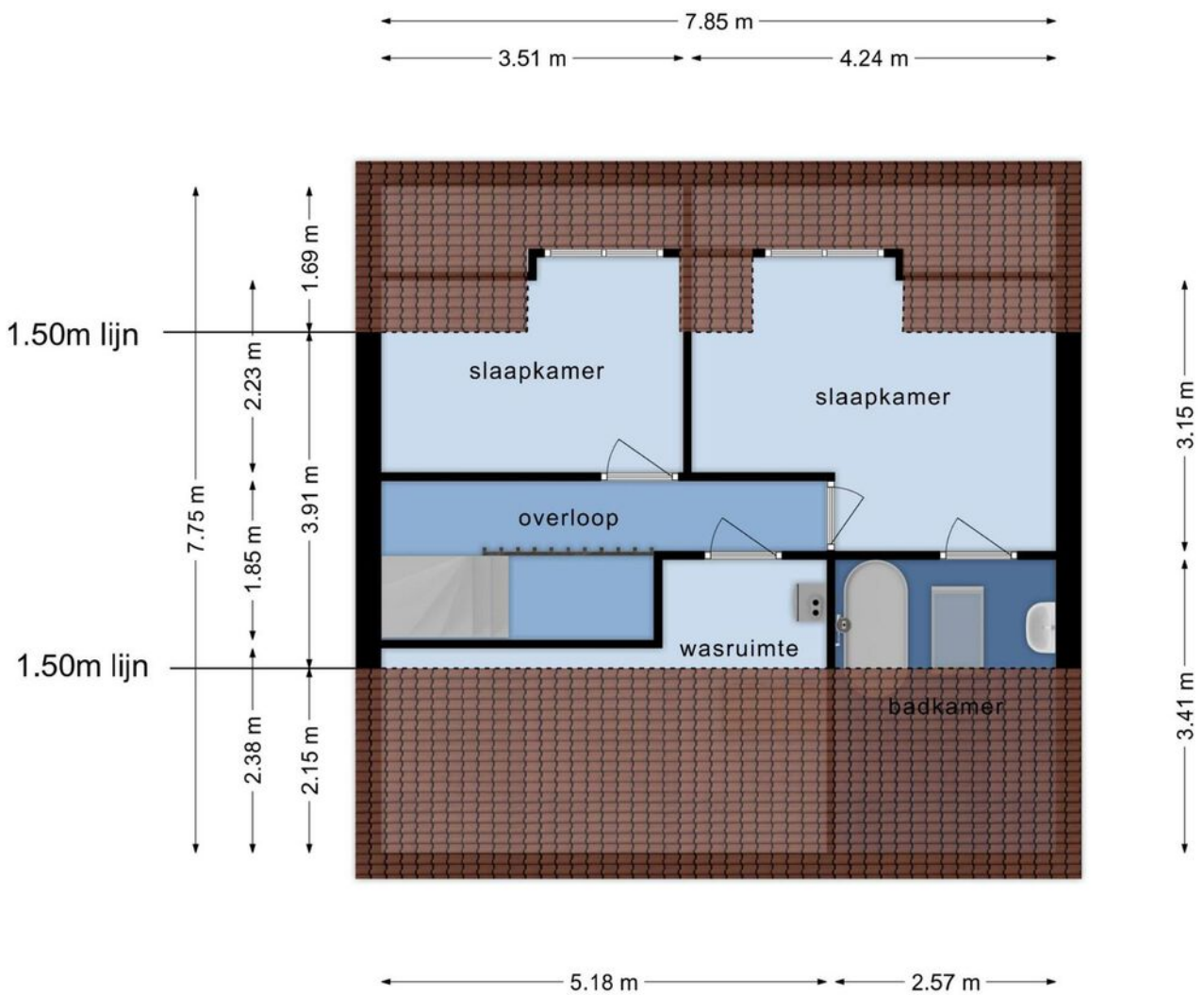
1e verdieping



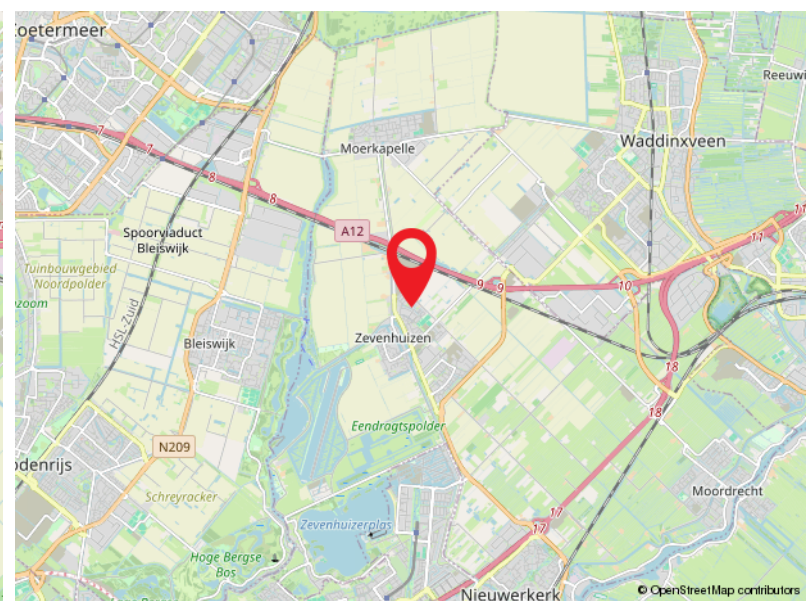
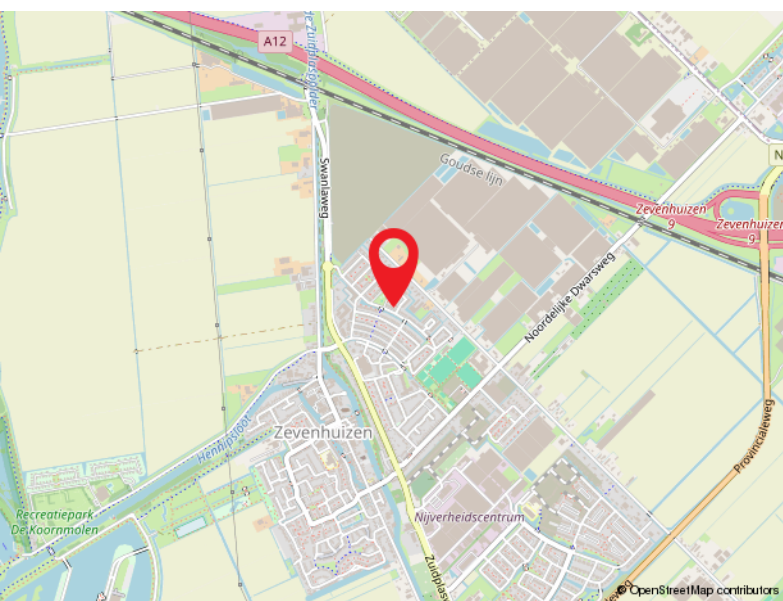
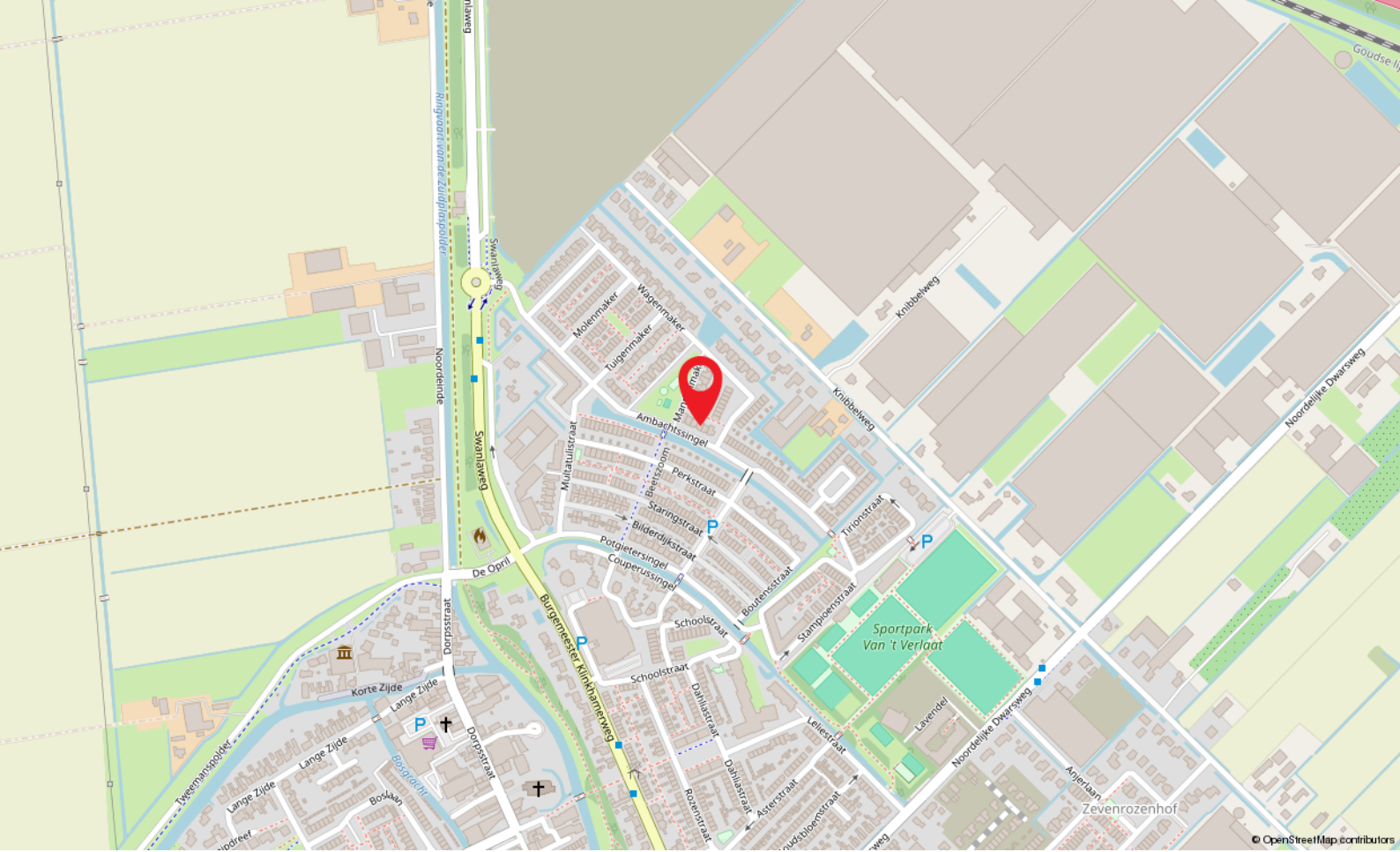
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Ambachtssingel 4 2e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Locatie

AMBACHTSSINGEL 45






Zevenhuizen

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ambachtssingel 45



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zevenhuizen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1362	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 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