



Zuurbes 25, Rotterdam
Vraagprijs € 715.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	254 m ²
Inhoud	567 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk

Aan de rand van de gewilde groene wijk Ommoord, op een fantastische locatie vlakbij de Rotte, ligt dit heerlijke woonhuis. Het heeft een speelse indeling en een zonnige, op het noordwesten gelegen, ruime tuin. Door de mooie beukenhaag zit u lekker afgeschermd. Via het pad om de tuin loopt u zo de natuur in.

Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor 2 auto's deels onder een carport. Van de straat loopt via een paadje, tussen botanische rozen en lavendel, naar de voordeur.

Indeling

Begane grond:

Entree

Naast de voordeur, buiten bevindt zich de meterkast.

Binnen is direct links de trap, rechts de wc en schuin voor u de deur, met glaszet, naar de woonruimte. Direct rechts vindt u de compacte, maar van alles voorziene, keuken. Deze is uitgevoerd in gebroken wit met een zwart granieten aanrechtblad met 1,5 spoelbak, boven- en onderkasten, deels mat, deels glanzend. Qua apparatuur is er een grote koelkast met vriesvak, een vaatwasser, een brede inductieplaat met afzuigkap, een conventionele en een magnetron-combi oven. In de plint zit zgn. plintverwarming.

Wanneer u zich omdraait, ziet u de eethoek en in het verlengde daarvan de aanbouw met vloerverwarming en twee openslaande deuren.

Wanneer u vanuit de keuken naar links loopt, komt u in de woonkamer met een fijne open haard. Door de schuifpui heeft u in zicht en fysiek direct contact met de tuin. Kijkend naar de tuin heeft u achter u nog een leuke hoek, een plekje om te lezen of iets creatiefs te doen.

De vloer heeft een zeer mooie kwaliteit eiken parket. Dit parket heeft wel een opknapbeurt nodig en kan zeker nog een keer geschuurd worden.

Doordat de woning het energielabel A heeft, kunt u ervoor kiezen vloerverwarming aan te leggen en eventueel ook een warmtepomp te laten installeren.

Met de 14 zonnepanelen is (financieel gezien) een haast volledige elektriciteitsvoorziening bereikt en de in 2007 geplaatste HR++ ramen werken hier ook aan mee. De screens aan de voorzijde houden niet alleen de zon buiten, maar op koude dagen zeker ook koude buiten.

Eerste verdieping:

Vanaf de trap heeft u direct rechts de 2e badkamer, deze heeft een doucheruimte, een wastafel met onderkast en onder het grote blad vanaf de wastafel, ruimte voor de wasmachine en de droger. De ruimte wordt verwarmd door een designradiator.

Weer op de overloop vindt u rechts de voorslaapkamer, met twee ramen, waarvan 1 met ventilatiesleuf en 1 draaiend met een te openen bovenlicht. De ramen zijn voorzien van een screen.

Weer op de overloop, rechts de achterslaapkamer, voorzien van een raam met ventilatiesleuf en een deur, uitkomend op het platte dak van de aanbouw. De dakbalken zijn berekend op gebruik van het dak. Er is rechts een privescherm.

Weer op de overloop ziet u het muurtje voor het trapgat, met daarin een hotelschakelaar voor het plafondlicht beneden in de hal. U komt nu in de grote slaapkamer. Deze heeft een vast raam met ventilatiesleuf en 2 draaiende ramen met te openen bovenlichten. En een fijne airco van 3 jaar

De grote schuifkast is van het merk Doors. Gedegen kwaliteit. U kunt de stof met de vuurtorens laten vervangen.

De slaapkamer heeft een badkamer en suite, met een ligbad met douche, een wastafelmeubel met 2 wastafels met onderkast en een badkamerkast. De ventilatie geschiedt door het raampje.

Tweede verdieping:

Hier bevindt zich de 4e slaapkamer, met een berging ernaast met stahoogte en berging onder het schuine dak. Twee ramen, 1 met ventilatieschuif en 1 draairaam met te openen bovenlicht.

Op de overloop is ook de ruimte met de c.v.-combiketel (Vaillant, geplaatst in 2013) en de omvormer van de zonnepanelen. Deze bevinden zich op het schuine dak van de kamer en op het platte dak van de verdieping.

Buiten:

In de tuin is een atelier/hobby ruimte met verwarming. Ook is hier de pomp van de vloerverwarming in de aanbouw. In de ramen zijn ventilatieschuiven. In de schuur zit de tijdschakelaar voor de tuinverlichting, zowel de paallichtjes als de wandverlichting.

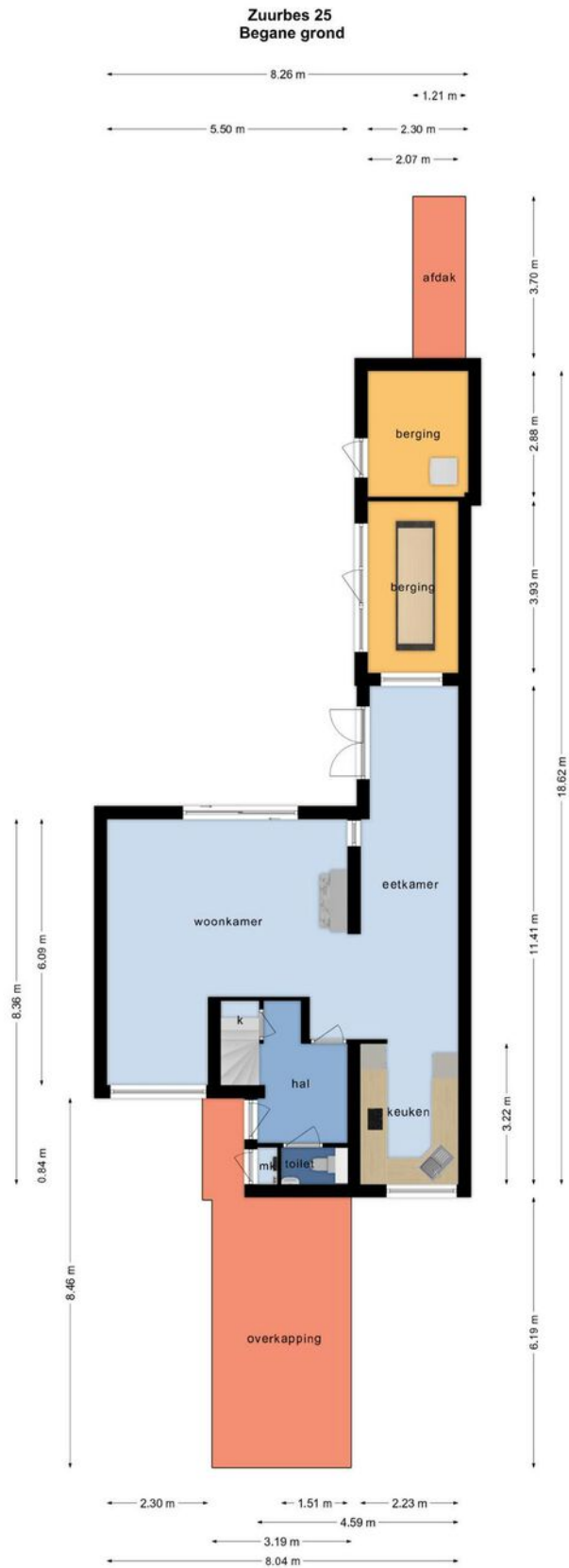
De woning ligt op een ruim perceel van 213 m² eigen grond en achter het achterpad ligt nog een stukje groen van 41 m² waarvan de erfpacht is afgekocht tot en met de einddatum.

Ommoord is een zeer prettige en gewilde wijk; behalve de op loopafstand bereikbare winkels, scholen, artsen en tandartsen, sportclubs en het openbaar vervoer, is er veel natuur om van te genieten. Het Ommoordse Veld met veel bijzondere flora en fauna, de kinderboerderij en de wandelpaden met bankjes. Via de Rottebanbrug, vlak achter het huis, komt u in een recreatiegebied. Hier vindt u de skiberg, de klimberg, mountainbike routes en de laatste holes van de golfclub en ruiterspaden. Ook is er sinds een paar jaar een uitkijktoren. Naast de skiberg is een uitzichtpunt met uitleg. Het is hier heerlijk wandelen met voldoende gelegenheid voor een versnapering. Kortom, alles bij elkaar wat je wensen kunt in een woonwijk!





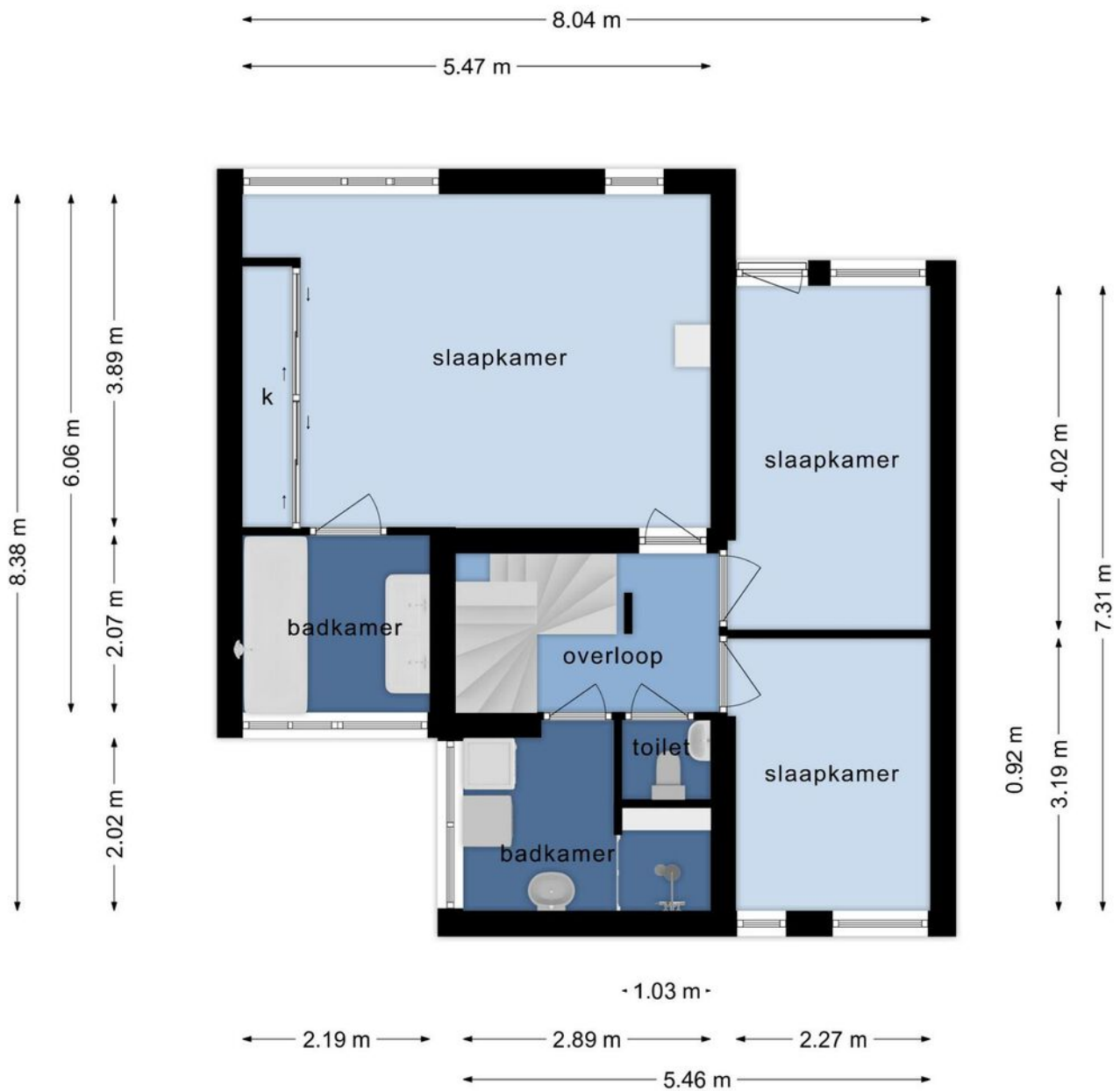
Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

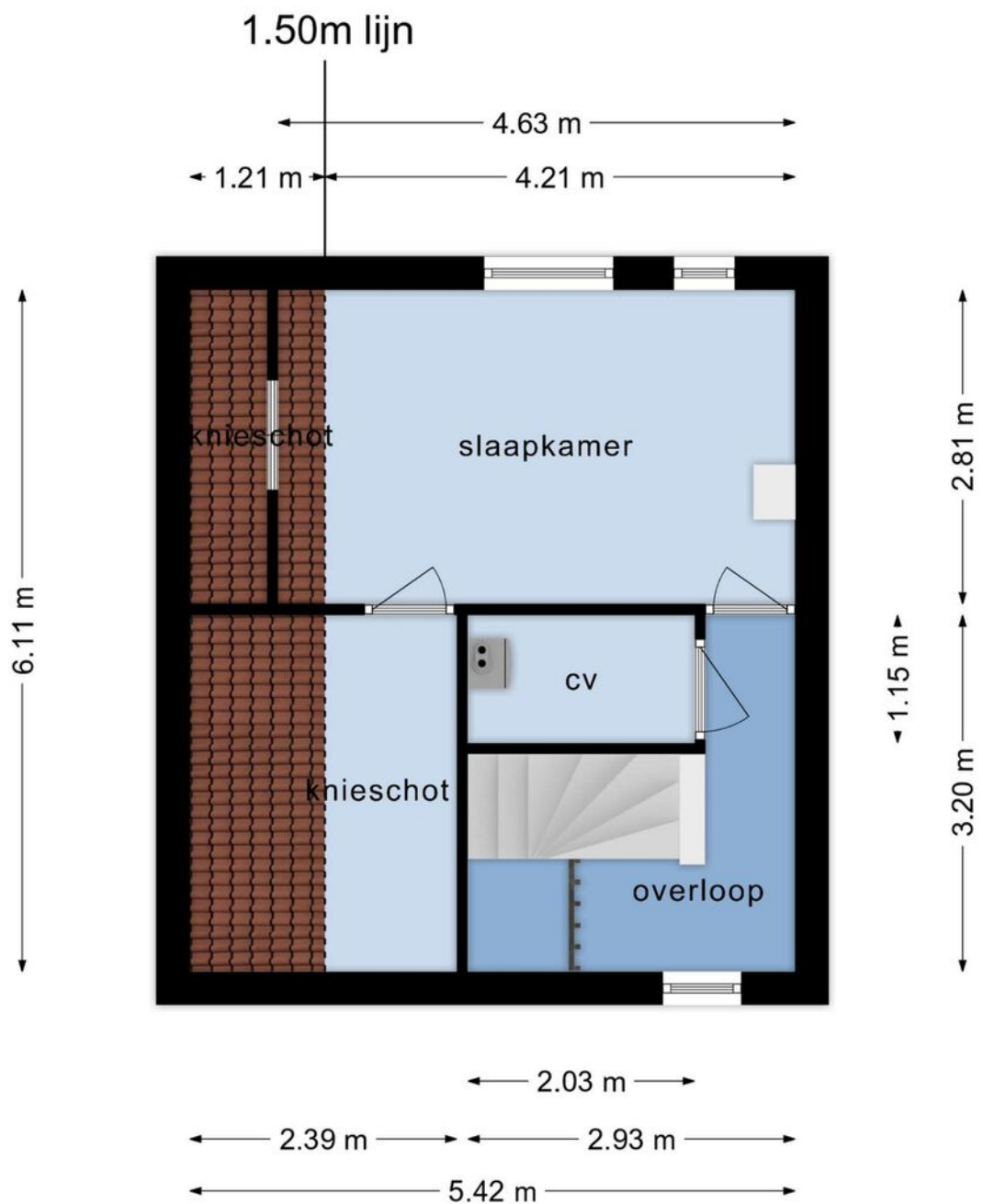
Zuurbes 25 1e verdieping



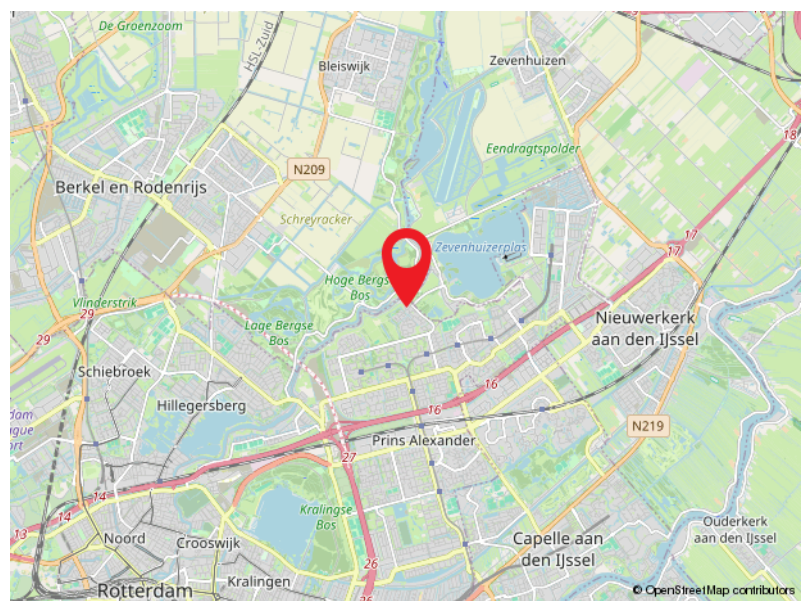
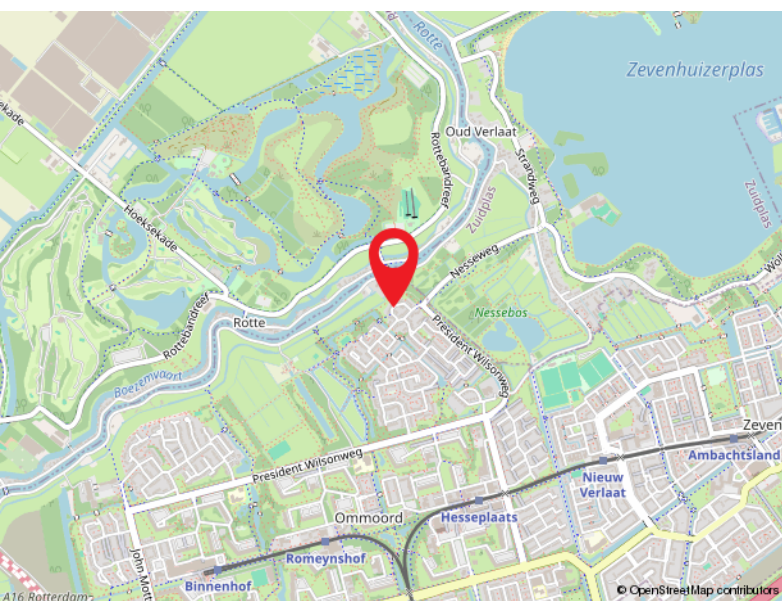
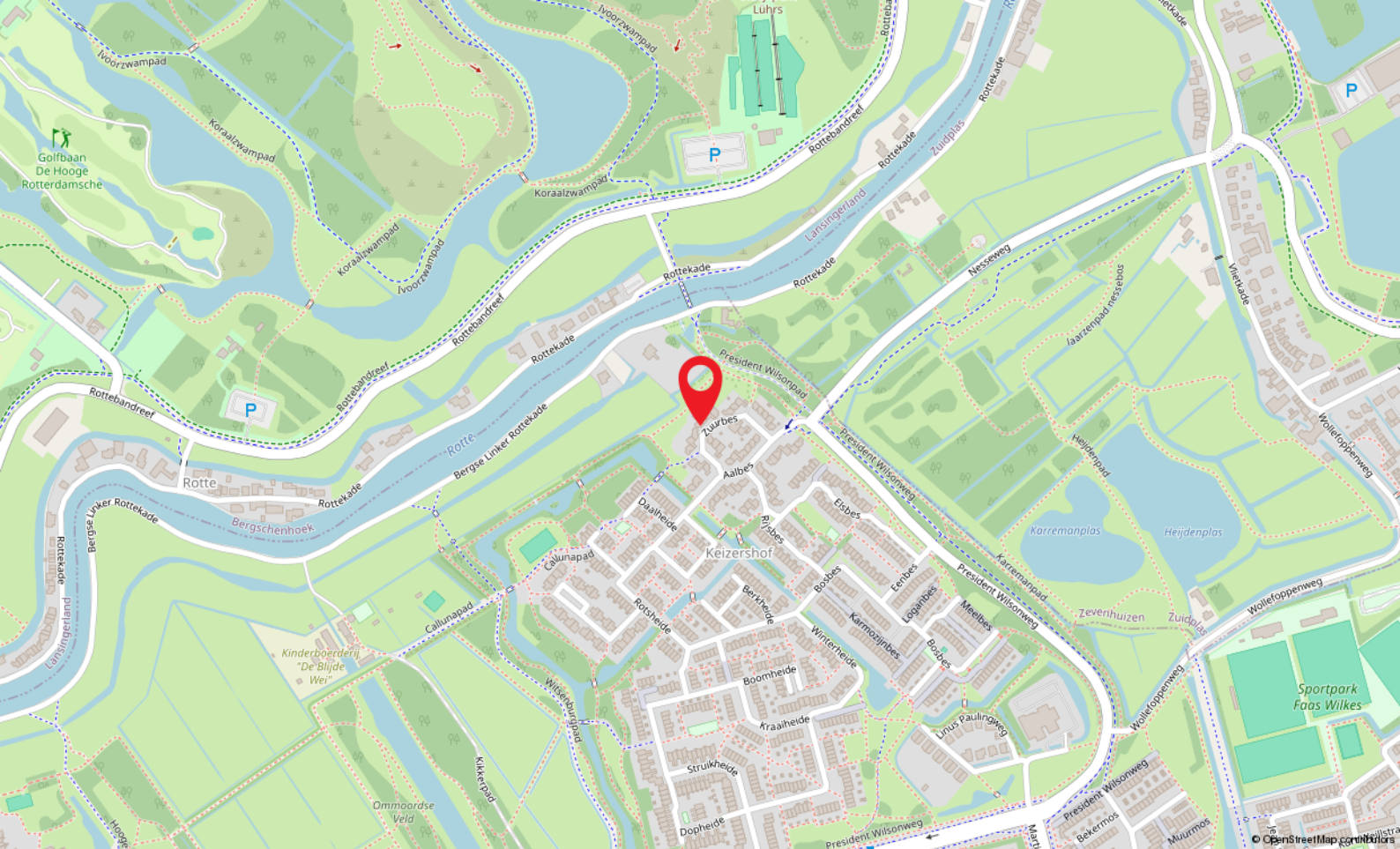
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Zuurbes 25 2e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Locatie

ZUURBES 25
Rotterdam



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