



Paul Desmondsingel 160, Rotterdam

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



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



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	288 m <sup>2</sup>
Inhoud	603 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1988
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Energielabel	stadsverwarming
Verwarming	dakisolatie, muurisolatie,
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas

In een groene, rustige omgeving, aan singel gelegen, vindt u deze goed onderhouden 5-kamer hoekwoning met grote inpandige garage, verzorgde voor- en achtertuin op een perceel van maar liefst 288 m<sup>2</sup> EIGEN GROND. De ligging aan de rand van de wijk is ideaal, daarnaast zijn alle mogelijke voorzieningen in de nabijheid aanwezig zoals scholen, openbaar vervoer (metro), medische voorzieningen, winkels- en sportfaciliteiten. Bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne familiehuis!

# Indeling

Indeling: Begane grond: entree/hal met meterkast en deur naar de inpandige garage. De garage heeft een elektrisch bedienbare deur, is verwarmd, heeft een wateraansluiting en heeft een extra deur waarmee de zijtuin en de achtertuin bereikbaar zijn. Aansluitend is er een gang die toegang geeft tot een trapkast en het toilet met fonteintje. Vanuit de gang zijn er twee deuren, naar de keuken en woonkamer. De L-vormige lichte woonkamer heeft een grote schuifpui naar de tuin, de moderne open keuken aan de voorzijde is in een U-opstelling geplaatst en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een rvs afzuigkap, een combi-oven incl. stoomfunctie, een vaatwasser, een pannen carrousel en een koelkast. De hele begane grond is 3 jaar geleden gerenoveerd en heeft een marmoleum vloerbedekking. 1e Verdieping: ruime overloop met separaat toilet, 3 ruime slaapkamers, waarvan de master bedroom een vaste kast heeft en toegang tot de badkamer en suite. De ruime badkamer is ook vanaf de overloop bereikbaar en heeft een ligbad, douchecabine en een dubbele wastafel. Op deze verdieping zijn in 2020 en 2021 meerdere nieuwe kantelramen geplaatst incl. verduisteringsgordijn en hor. 2e Verdieping: overloop met hoog kantelraam en daardoor veel lichtinval, aparte ruimte met wasmachineaansluiting en PV omvormer. Luik naar grote bergruimte, waar ook de mechanische ventilatie zich bevindt. Grote L-vormige slaapkamer met 2 nieuwe kantelramen (2024) incl. verduisteringsgordijn en hor.

Buiten: Aan de voorzijde is er vrij uitzicht op een singel. De brede en diepe achtertuin ligt op het noorden en heeft in de ochtend zon op het achterterras en in de middag volop zon. De tuin is fraai aangelegd en is heerlijk groen.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1988
- EIGEN GROND SITUATIE
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming -
- in 2017 voorzien van 6 zonnepanelen
- recent is het pleisterwerk aan de kopgevel geschilderd
- energielabel A
- oplevering in overleg

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

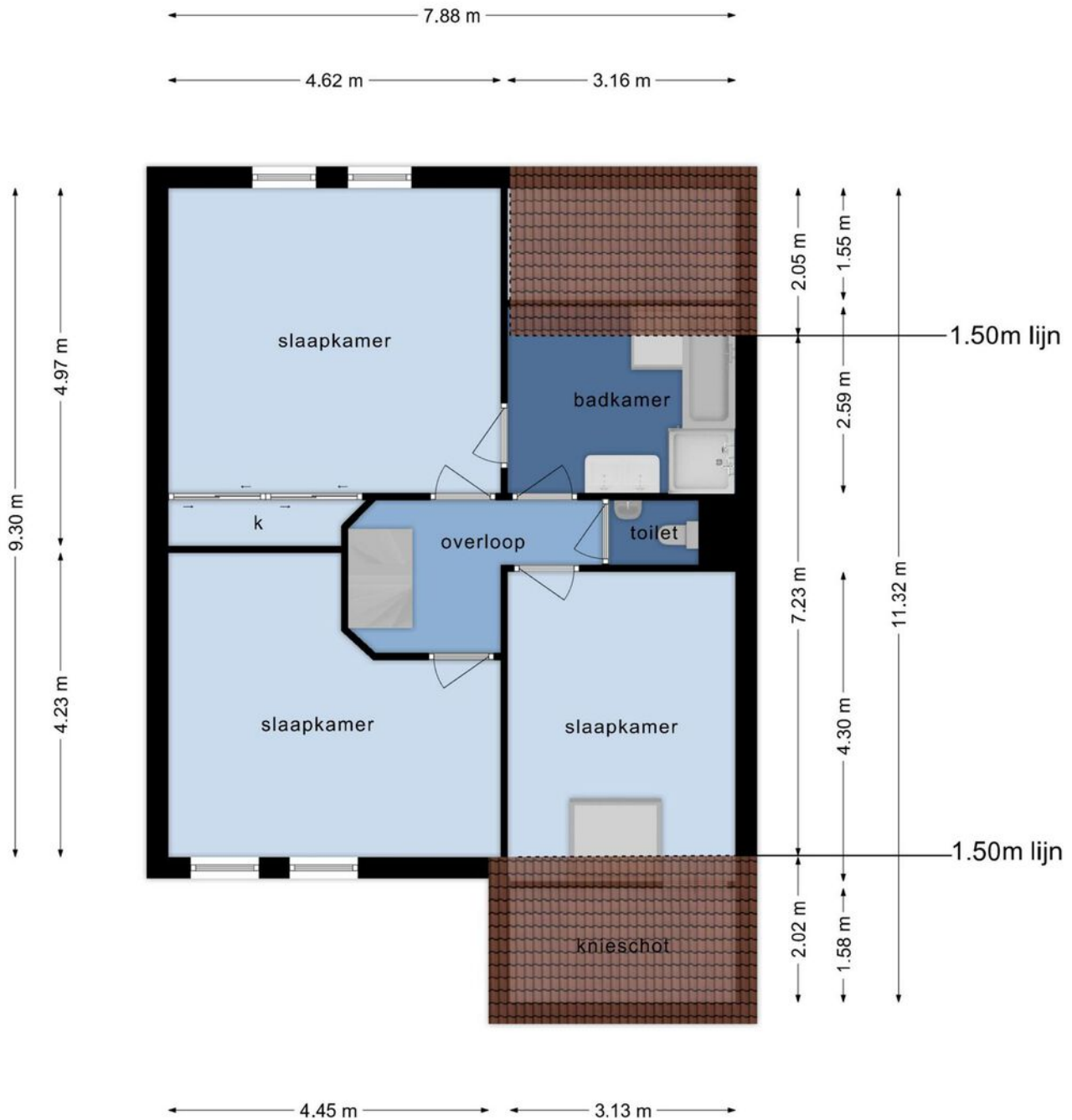
Paul Desmondsingel 160  
Begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

Paul Desmondsingel 160  
1e verdieping

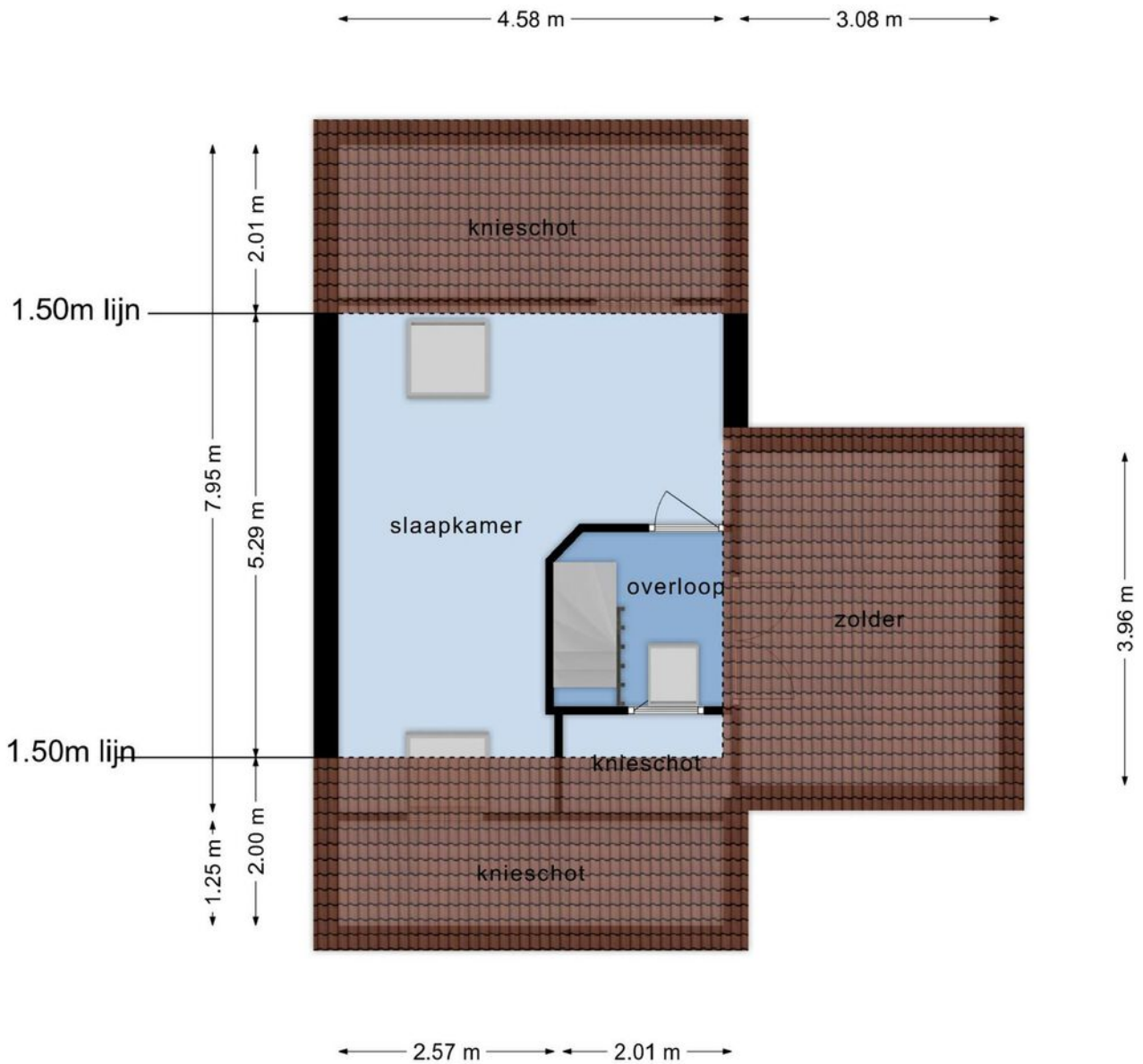


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

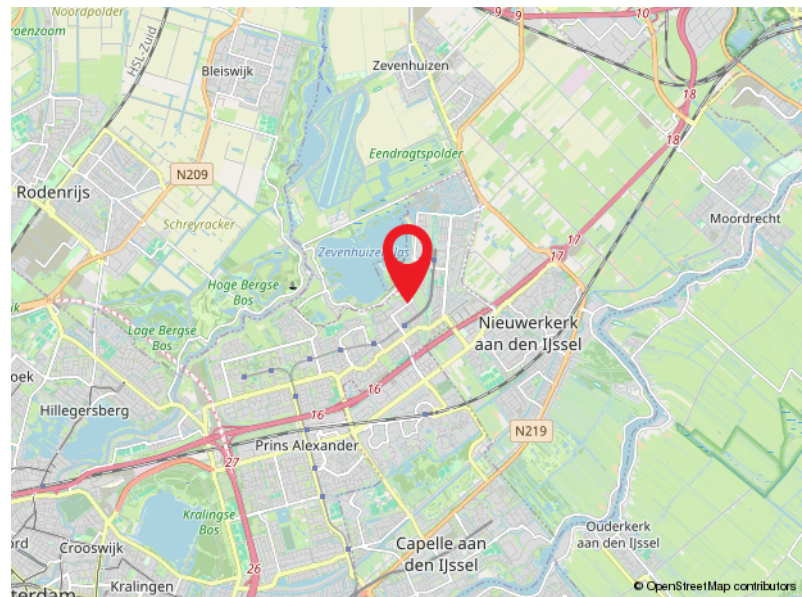
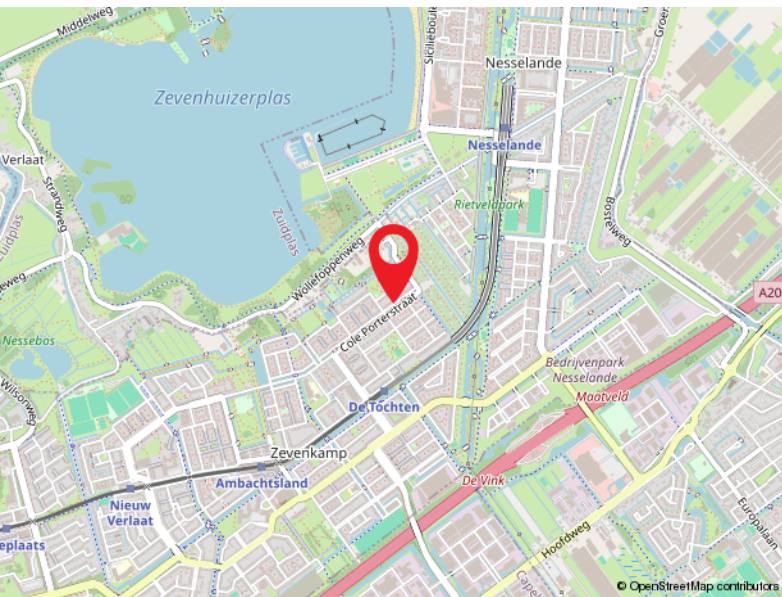
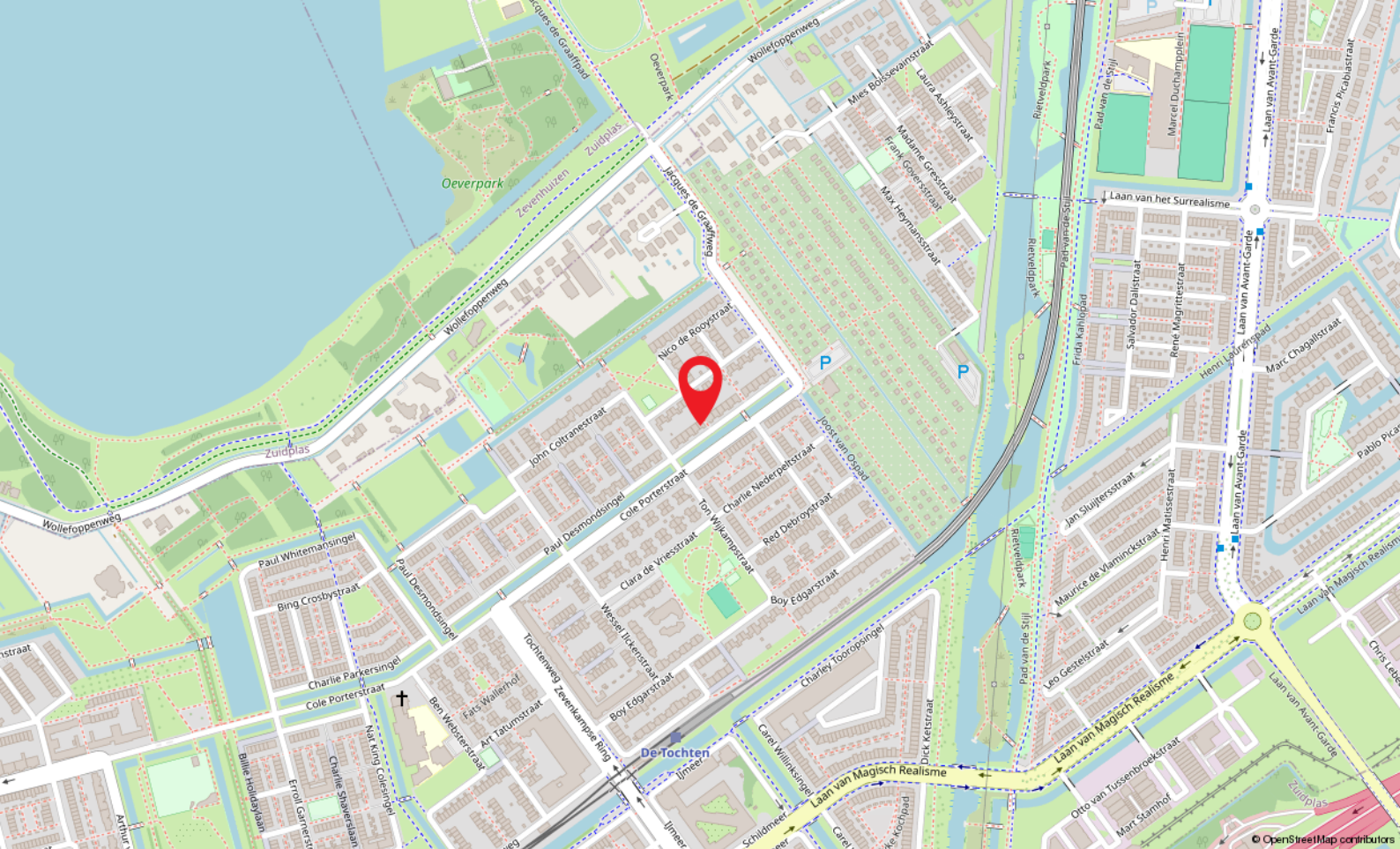


# Plattegrond

Paul Desmondsingel 160  
2e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



# Locatie

PAUL DESMONDSINGEL 160  
Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Paul desmondsingel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rotterdam	
	Huisnummer	Sectie BA	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2591	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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