



Arie Hoospad 44, Rotterdam

Vraagprijs € 700.000,- k.k.



010-4515100 | capelle@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	192 m ²
Inhoud	538 m ³
Bouwjaar	2006
Tuin	achtertuin, zijtuin
Garage	garagebox, parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

In het geliefde 's-Gravenweggebied gelegen keurig onderhouden twee-onder-één-kapwoning met gelegenheid tot het parkeren van 2 auto's en tuin aan het water op een perceel van 192 m² eigen grond. De woning heeft een kindvriendelijke ligging in een autoluwe straat nabij voorzieningen als scholen, winkels, sportverenigingen, openbaar vervoer, uitvalswegen, en vlakbij het Kralingse Bos en de Kralingse Plas.

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Den deur met daarachter een trap biedt toegang tot de ruime kelder. Dit is één van de weinige woningen in de straat die deze extra optie hebben gekozen tijdens de bouw! Op de keldervloer liggen tegels, de wanden zijn eveneens betegeld en de ruimte is ca. 2.27m hoog. Living bestaande uit een keuken aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. De lichte keuken met granieten blad is geplaatst in L-opstelling en is uitgerust met een 4 pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, combi-oven en 1 1/2 spoelbak onder het raam. De gezellige woonkamer is een prettige lichte ruimte door de grote schuifpui. In de hal, woonkamer en keuken liggen vloertegels in een neutrale kleur. De aangebouwde garage is binnendoor bereikbaar via een deur in de keuken.

1e Verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers: slaapkamer I en II liggen aan de achterzijde en slaapkamer III ligt aan de voorzijde van het huis. De badkamer is in lichte kleurstelling tot het plafond betegeld en is compleet uitgerust met een ligbad, douche, wandcloset, design radiator en wastafel. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer.

2e Verdieping:

Voorzolder met dakkapel, C.V.- combiketel, de mechanische ventilatie unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Slaapkamer IV heeft een speelse indeling door de dakkapel, hoge nok en de schuine wanden. Op deze verdieping ligt laminaat en er is praktische bergruimte achter de knieschotten.

Buiten:

Aan de voorzijde van de woning is er gelegenheid om 2 auto's op eigen terrein te parkeren. Middels zijpad met poort is de zonnige op het westen gelegen onderhoudsvriendelijke achtertuin bereikbaar. Met fraaie vlonder aan het water met ingebouwde verlichting. De tuin is bereikbaar via het zijpad, vanuit de woonkamer of vanuit de garage.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2006
- vanuit de bouw voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie
- geheel dubbele beglazing
- uitstekende locatie, zeer gewilde buurt, zijstraat van de 's-Gravenweg
- kindvriendelijke straat
- parkeergelegenheid voor twee auto's
- schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2021
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Atag, geplaatst in 2011
- V.v.E. bijdrage € 100,- per kwartaal voor het onderhoud van het mandelige terrein
- energielabel A
- oplevering in overleg, indicatie vanaf september 2024

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.



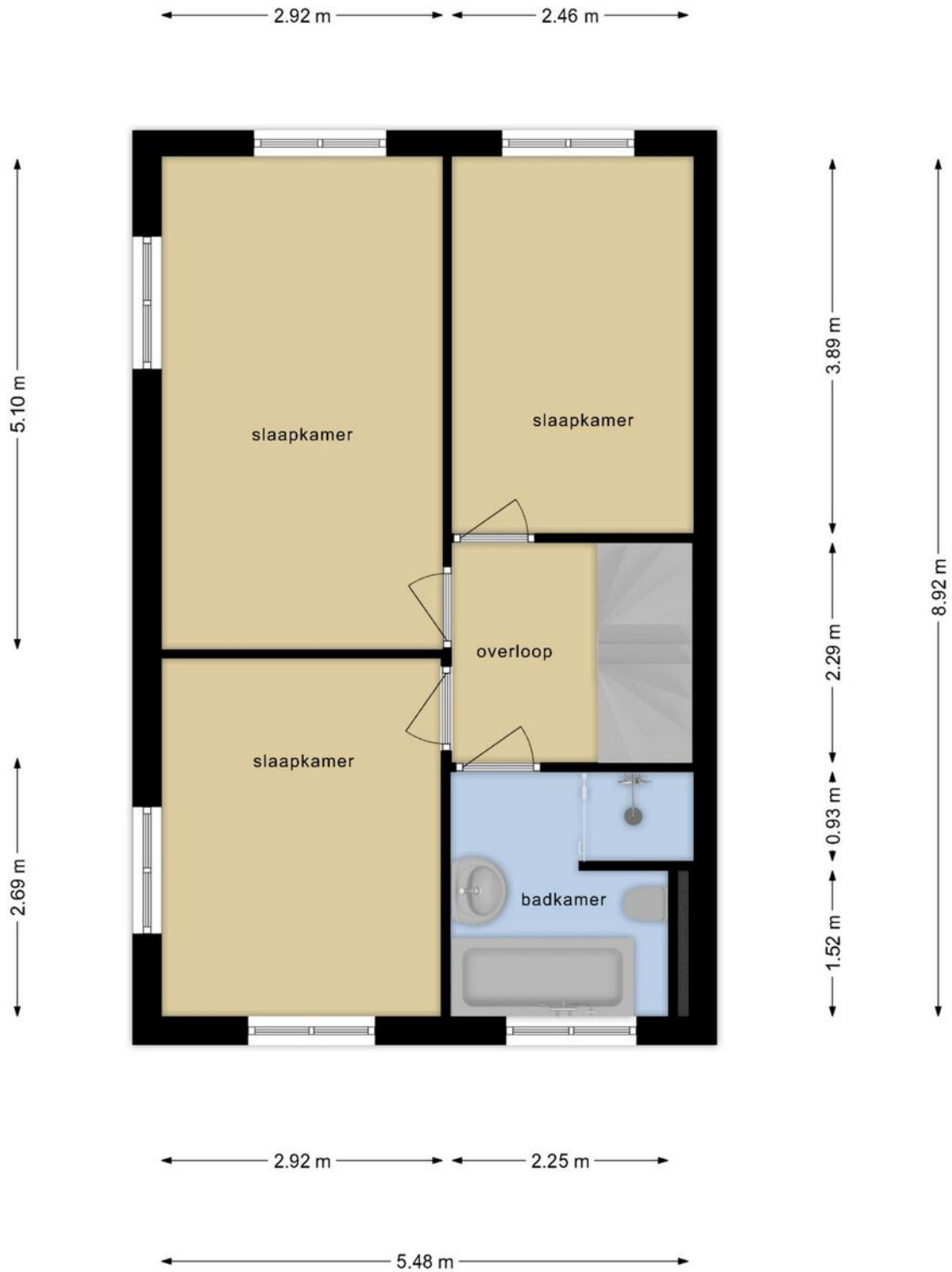


Plattegrond



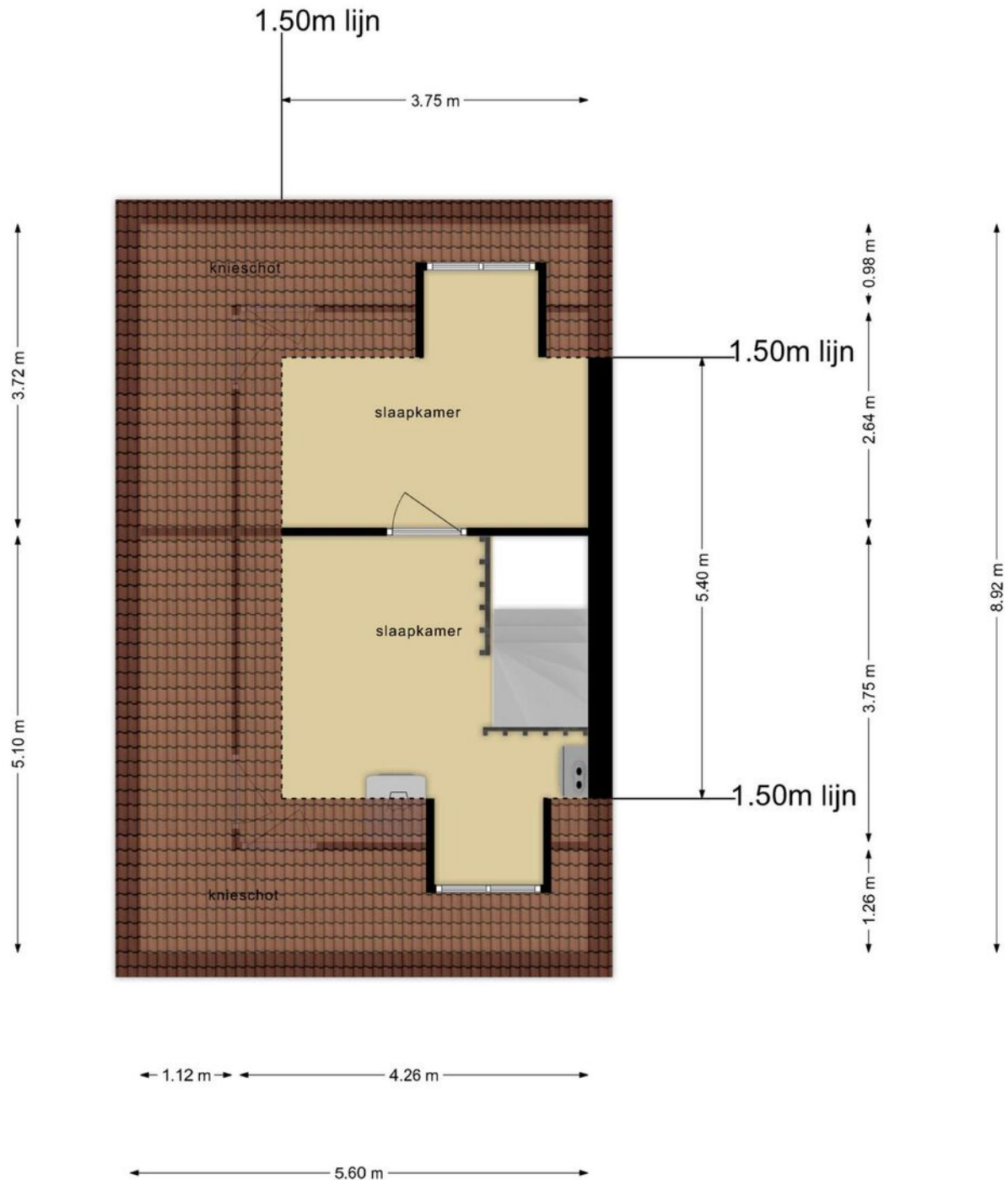
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



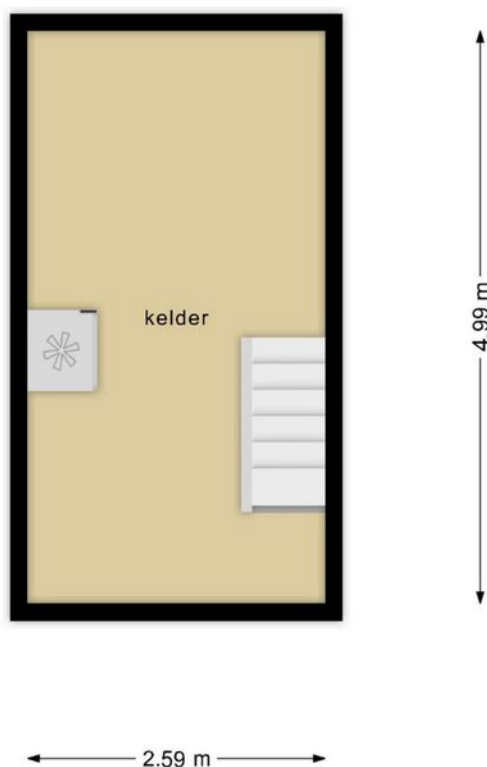
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

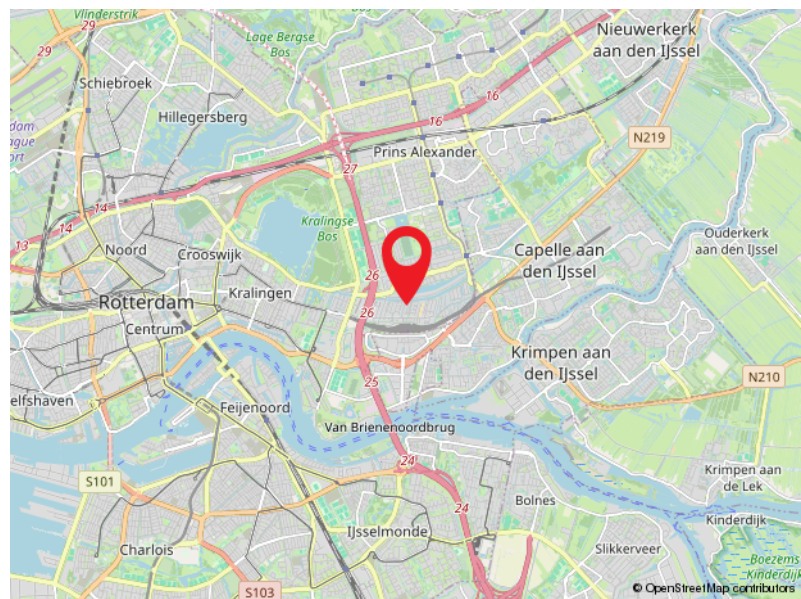
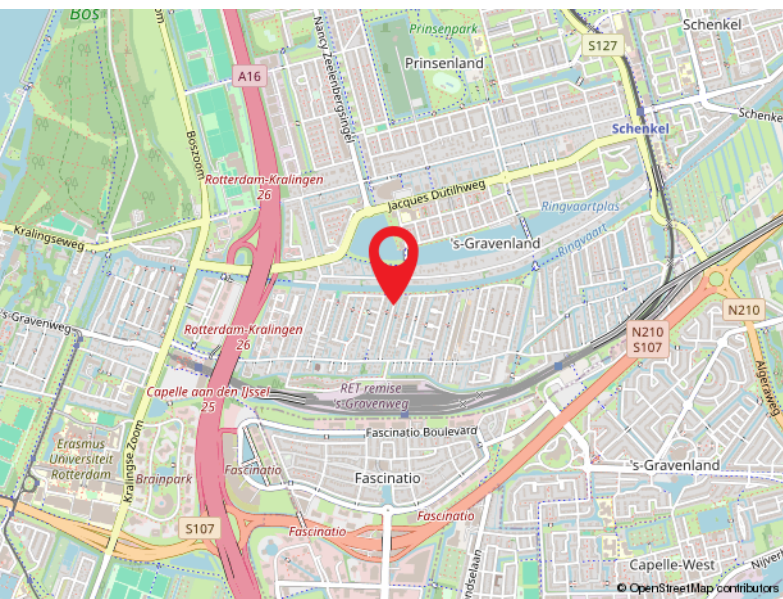
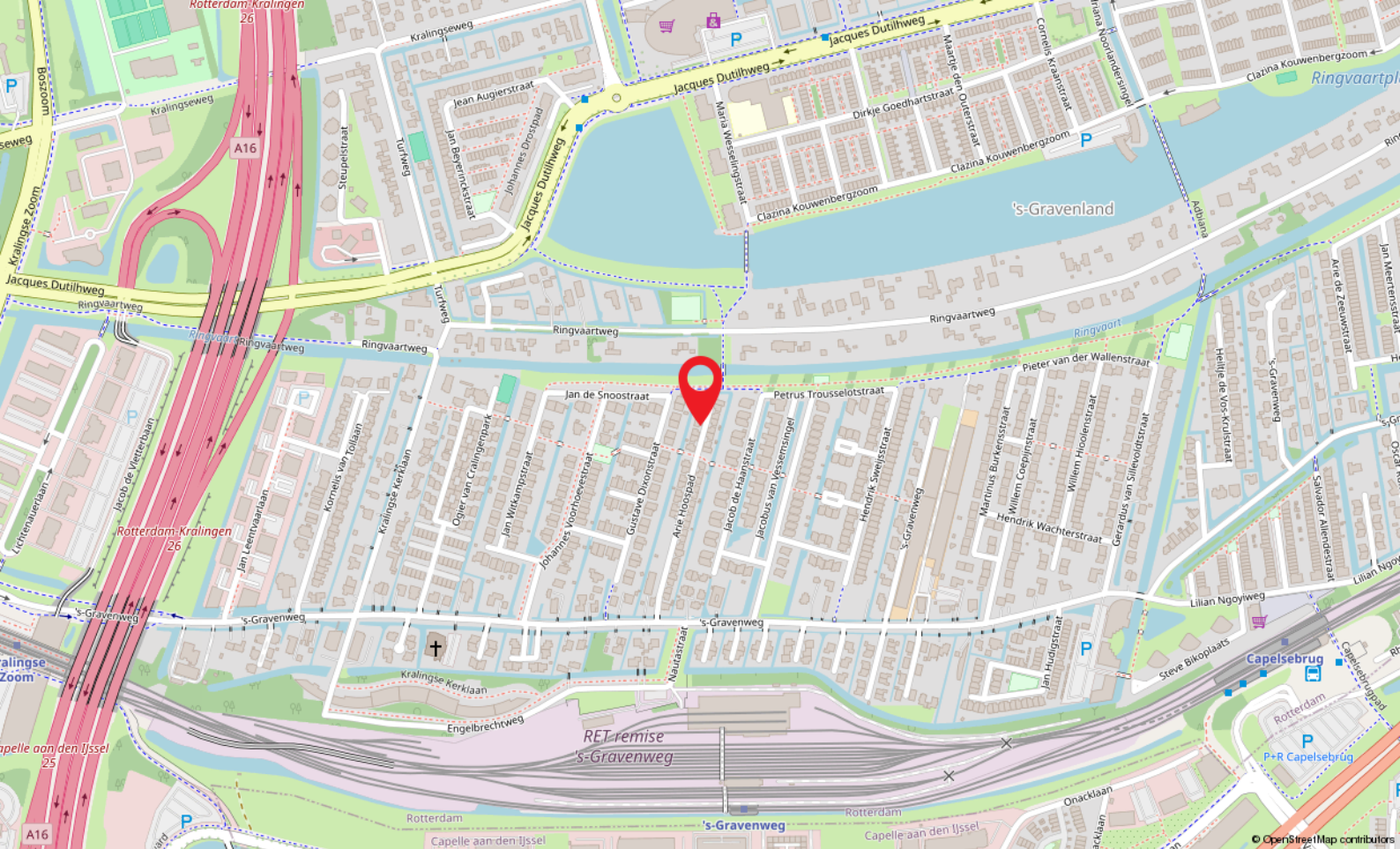


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



Locatie

ARIE HOOSPAD 44

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Arie Hoospad 44



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Kralingen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2966
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juni 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