



Aalborgpad 7, Rotterdam

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	169 m ²
Inhoud	344 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	-
Energie label	C

In de gewilde woonwijk Oosterflank ligt deze keurig onderhouden eindwoning met diepe achtertuin op een perceel van 169 m² eigen grond. Deze gasloze woning heeft een centrale ligging nabij scholen, winkelcentrum Alexandrium, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast (vernieuwd in 2022), moderne geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Trapopgang en deur naar de living bestaande uit een keuken aan de voorzijde en een gezellige tuingerichte woonkamer. De lichte keuken met granieten blad is geplaatst in rechte opstelling en is voorzien van een fornuis met oven, afzuigkap (voert af naar buiten), magnetron, 1 1/2 spoelbak, vaatwasmachine en RVS koel-/vriescombinatie met ingebouwde wijnklimaatkast.

In de woonkamer is een praktische trapkast aanwezig en middels een deur (met plisséhor) is de achtertuin bereikbaar. Op de begane grond ligt een parketvloer (wit berken) welke nog geschuurd kan worden.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; hoofdslaapkamer over de gehele breedte aan de achterzijde van het huis. Deze kamer heeft een groot dakraam en er ligt laminaat op de vloer. Slaapkamer II bevindt zich aan de voorzijde en dit is eveneens een kamer van een mooi formaat. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een wastafel, design radiator, ligbad met jetstreams en sfeerverlichting. Het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er op een natuurlijke manier geventileerd kan worden. Het is mogelijk om de indeling van deze verdieping te wijzigen zodat er 3 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

2e Verdieping:

Middels vaste open trap bereikbare voorzolder met dakraam, bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ruime zolderkamer met groot dakraam en hoge nok.

Buiten:

Verzorgde op het noordwesten gelegen zonnige 17 meter diepe achtertuin met een buitenkraan, verlichting en een achterom. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met fraaie vaste beplanting. Via de poort is de stenen berging bereikbaar. De screen met elektrische bediening houdt de zon uit de woonkamer.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1980
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- grotendeels dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- energielabel C
- oplevering in overleg, indicatie 1e kwartaal 2025
- ideale rustige ligging maar zeer centraal t.o.v. scholen, winkelcentrum Alexandrium, openbaar vervoer (metro, bus en trein) en uitvalswegen
- Alle kamers zijn voorzien van horren (blijven hangen)

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:

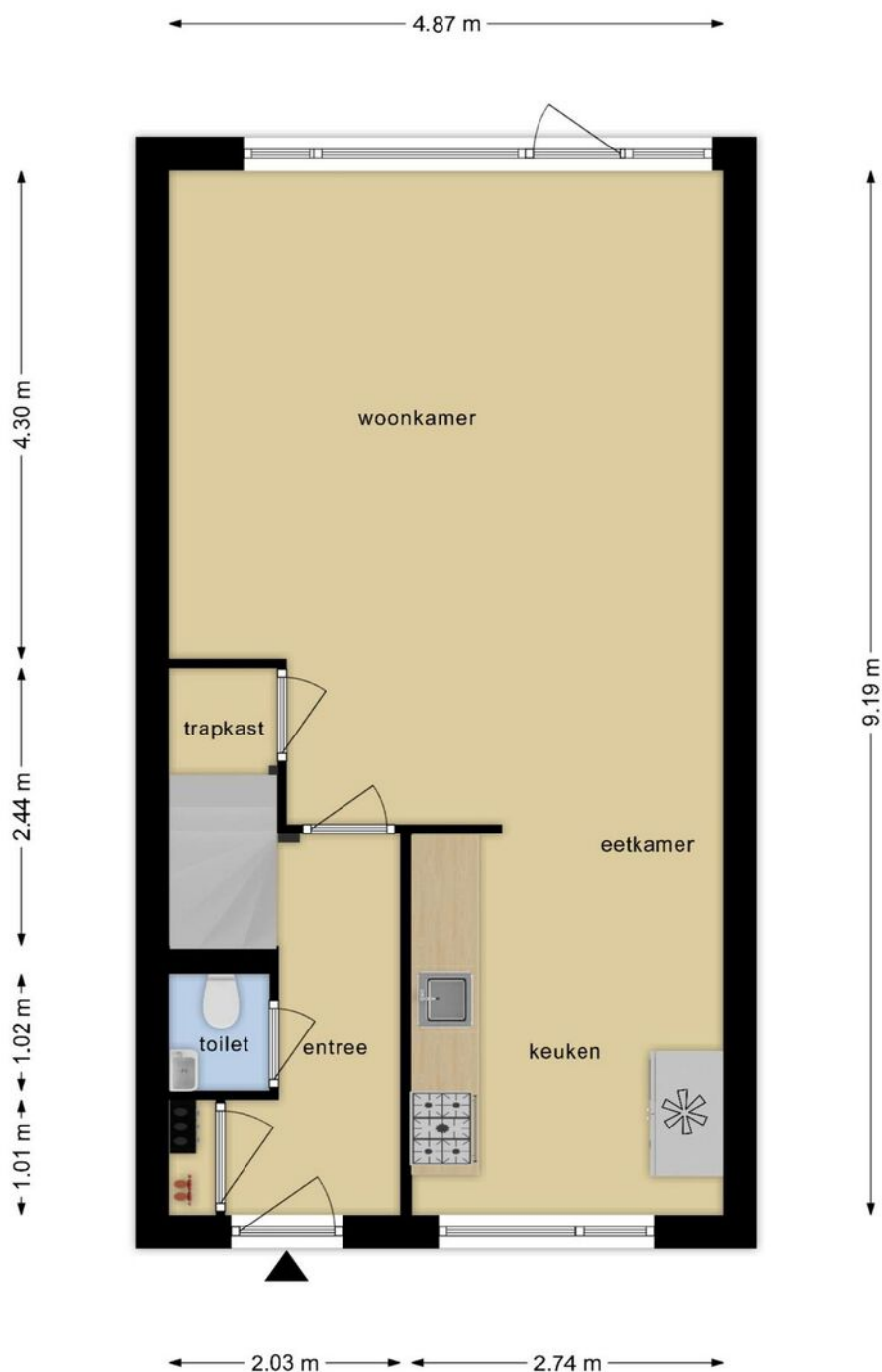
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.



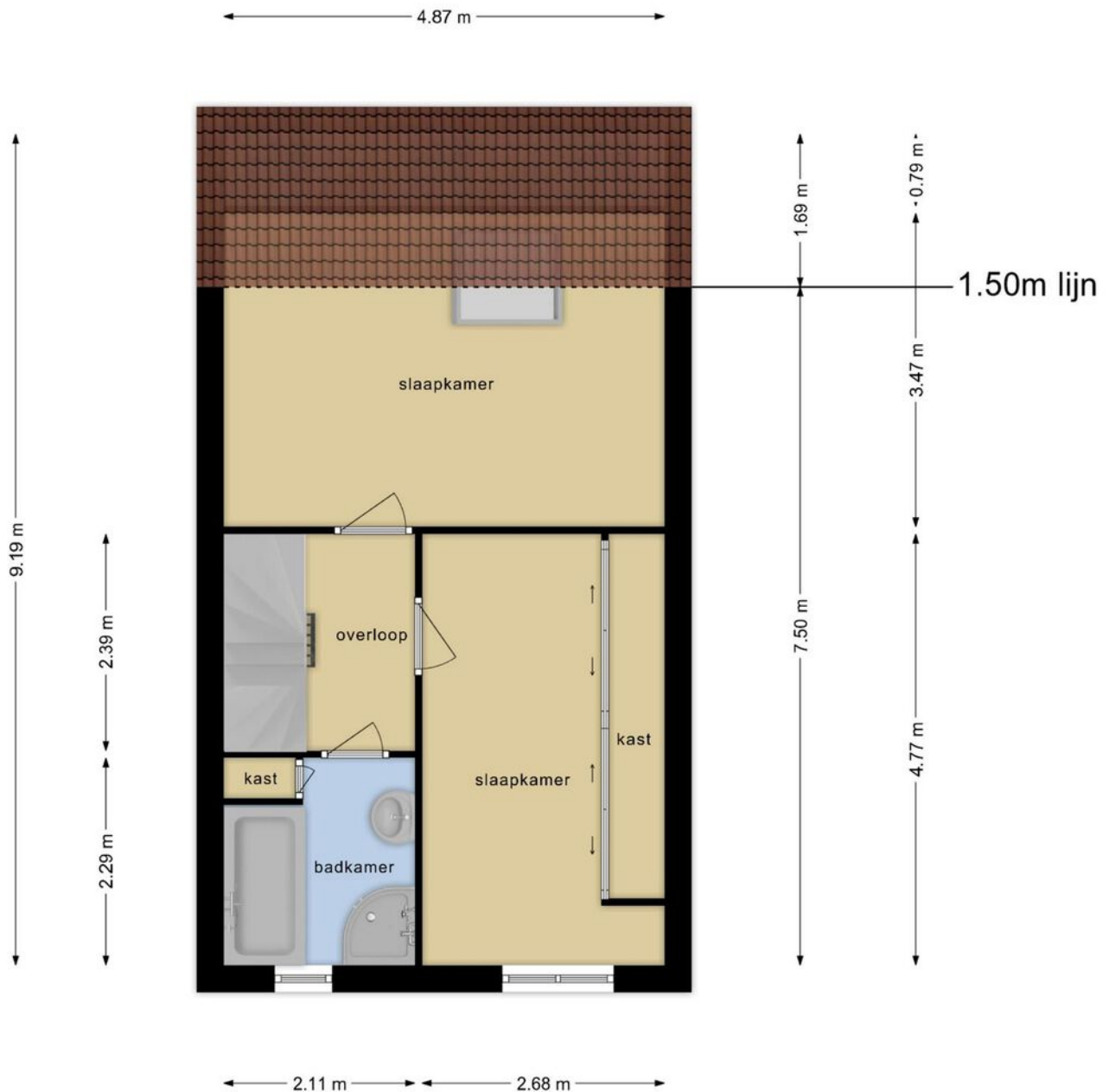


Plattegrond



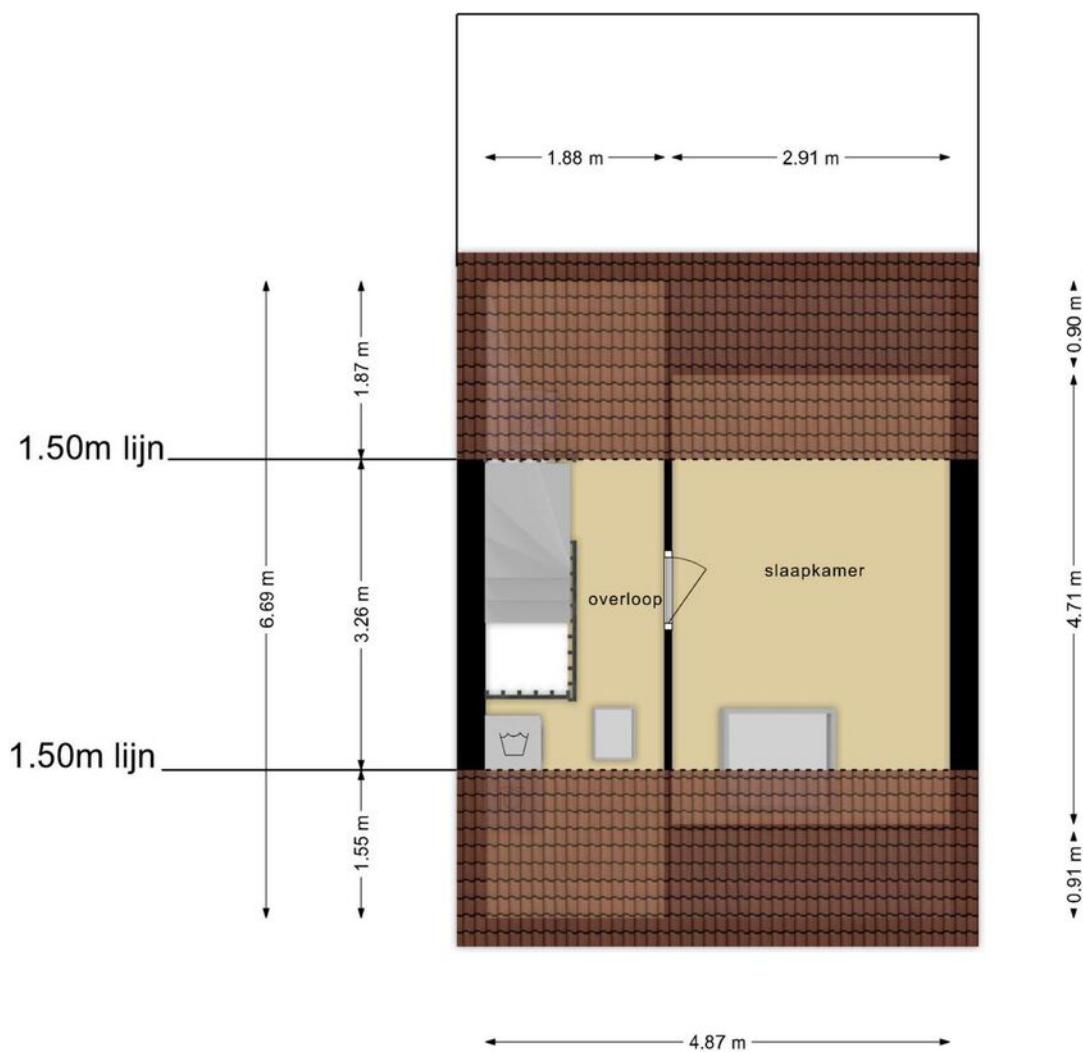
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



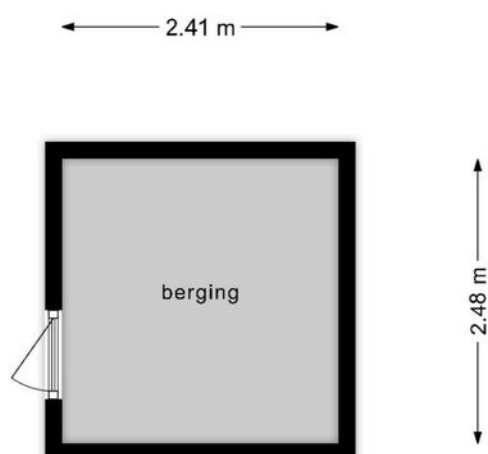
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

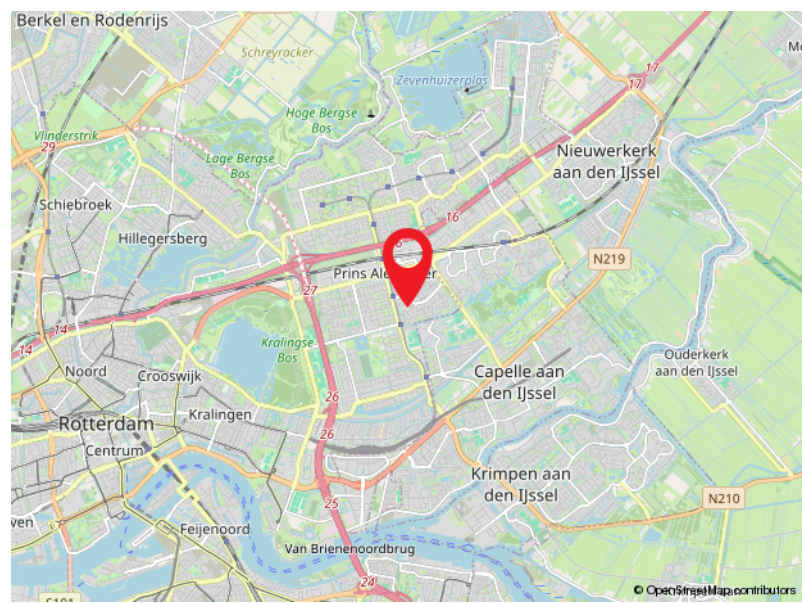
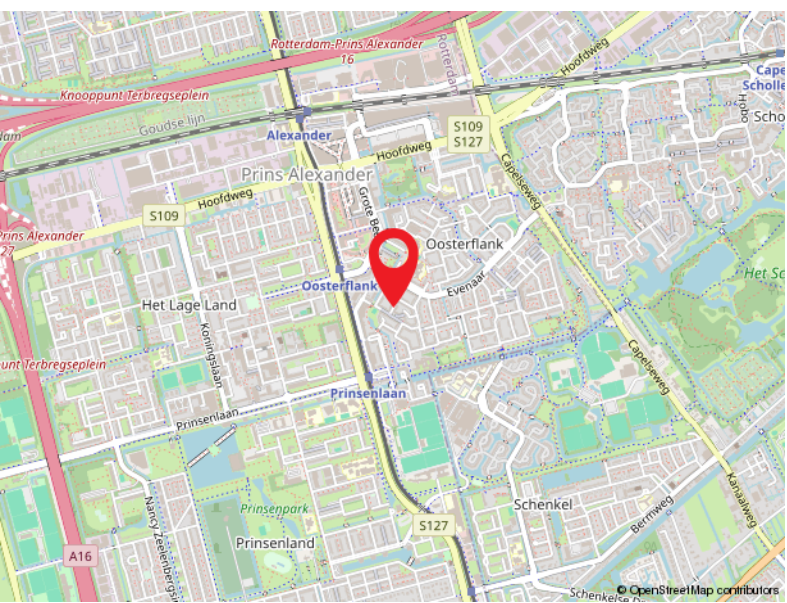
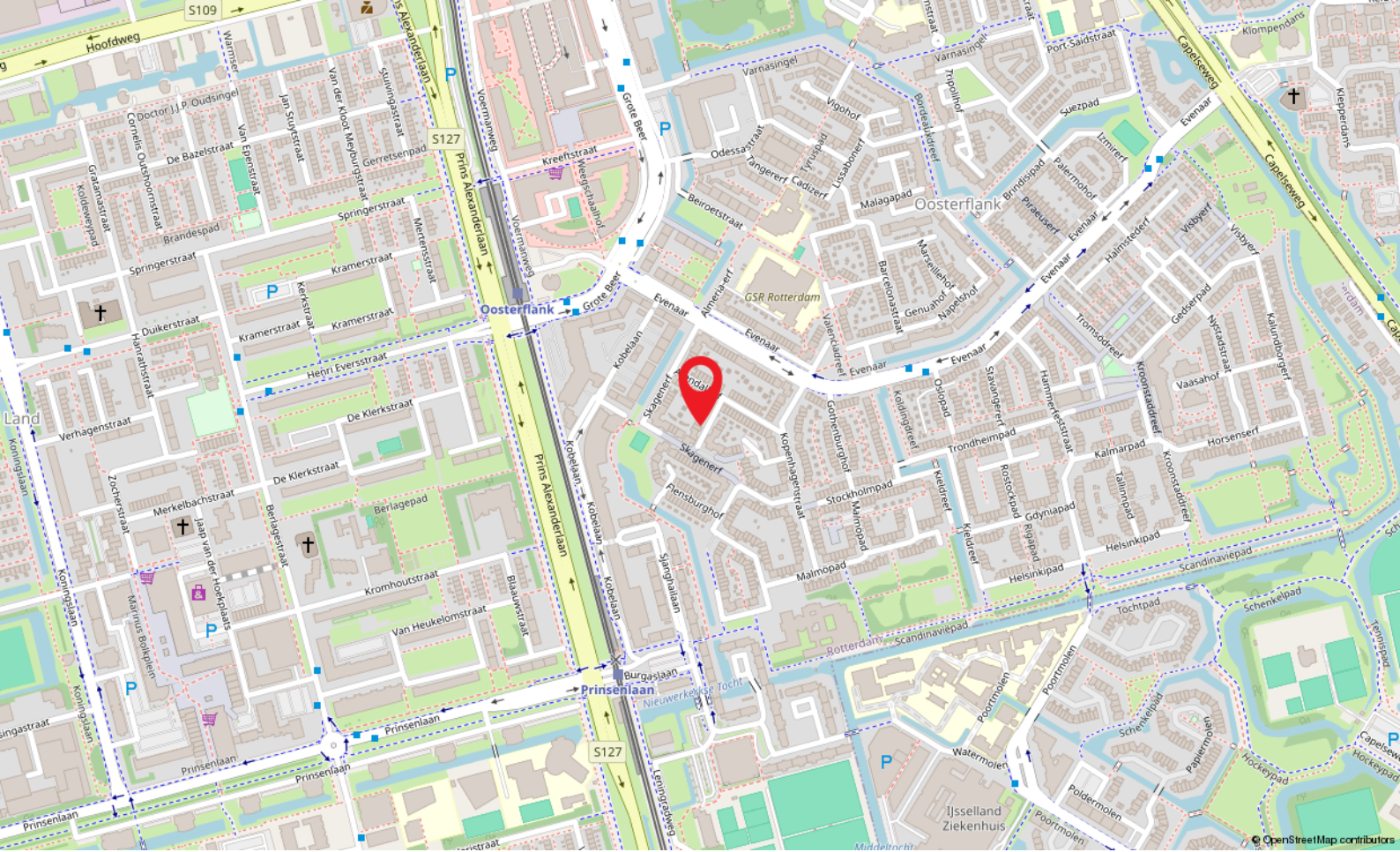


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



Locatie

AALBORGPAD 7
Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Aalborgpad 7



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6211	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 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