



Nystadstraat 37, Rotterdam

Vraagprijs € 545.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	229 m ²
Inhoud	544 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	parkeerplaats, geen garage
Verwarming	stadsverwarming, open haard
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Aan de rand van Oosterflank is deze zeer riante eengezinswoning gelegen met zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin en 2 parkeerplaatsen op een perceel van 229 m² afgekochte erfpachtgrond. De woning ligt op een hoek en heeft daardoor een grotere tuin dan veel andere woningen in de wijk. De locatie is ideaal op loopafstand van scholen, winkels, openbaar vervoer (bus en metro) en nabij treinstation Alexander.

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Meterkast aan de voorzijde van de woning. Entree/hal met nis met daarin een garderobekast. De praktische berging met veel bergruimte is vanuit de hal en via de voorzijde te bereiken en is voorzien van elektra, water en verwarming. De toiletruimte is tot het plafond betegeld met lichte tegels en uitgerust met een wandcloset en fonteintje. Het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots. Pui met glas naar de living, deze bestaat uit een witte keuken met donker blad aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie, 1 1/2 spoelbak onder het raam en veel bergruimte. De gezellige tuingerichte woonkamer is een prettige ruimte met een praktische trapkast en een open haard. Door de hoekligging van de woning is er een extra zijraam aanwezig. Er is een convectorput aanwezig, de schuifpui biedt toegang tot de achtertuin en de trap leidt naar de 1e verdieping. Op de begane grond ligt een hardhouten Afzelia parketvloer.

1e Verdieping:

Vanuit de woonkamer middels een vaste trap bereikbare overloop met dakraam. Deze ruimte is groot genoeg voor een werkplek of extra slaapkamer. Slaapkamer I ligt aan de achterzijde en heeft eveneens een dakraam. Slaapkamer II en III bevinden zich aan de voorzijde van het huis en de grootste van de 2 heeft toegang naar het balkon aan de voorzijde. Op de overloop en in de slaapkamers ligt laminaat. Geheel in lichte kleurstelling betegelde badkamer met een wandcloset, ligbad met douchescherm, design radiator en een wastafelmeubel met verlichting.

2e Verdieping:

Overloop met dakraam, de mechanische ventilatie unit, een wastafel en veel praktische bergruimte achter de knieschotten. 2 Slaapkamers beiden van een riant formaat. Op de voorzolder en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer.

Buiten:

Op het zuidwesten gelegen zonnige achtertuin welke onderhoudsvriendelijk is aangelegd met vaste beplanting en tegels. De tuin heeft door de hoekligging een speelse indeling en er is een buitenkraan, een houten berging en een poort aanwezig. Het zonnescherm met elektrische bediening (oranje doek) houdt de zon uit de woonkamer.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1981
- isolatie vanuit de bouw
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming
- erfpachtcanon afgekocht t/m 31-03-2042
- einddatum erfpachtrecht 31-03-2055
- energielabel C
- oplevering in overleg, indicatie 3 maanden na overeenstemming

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:

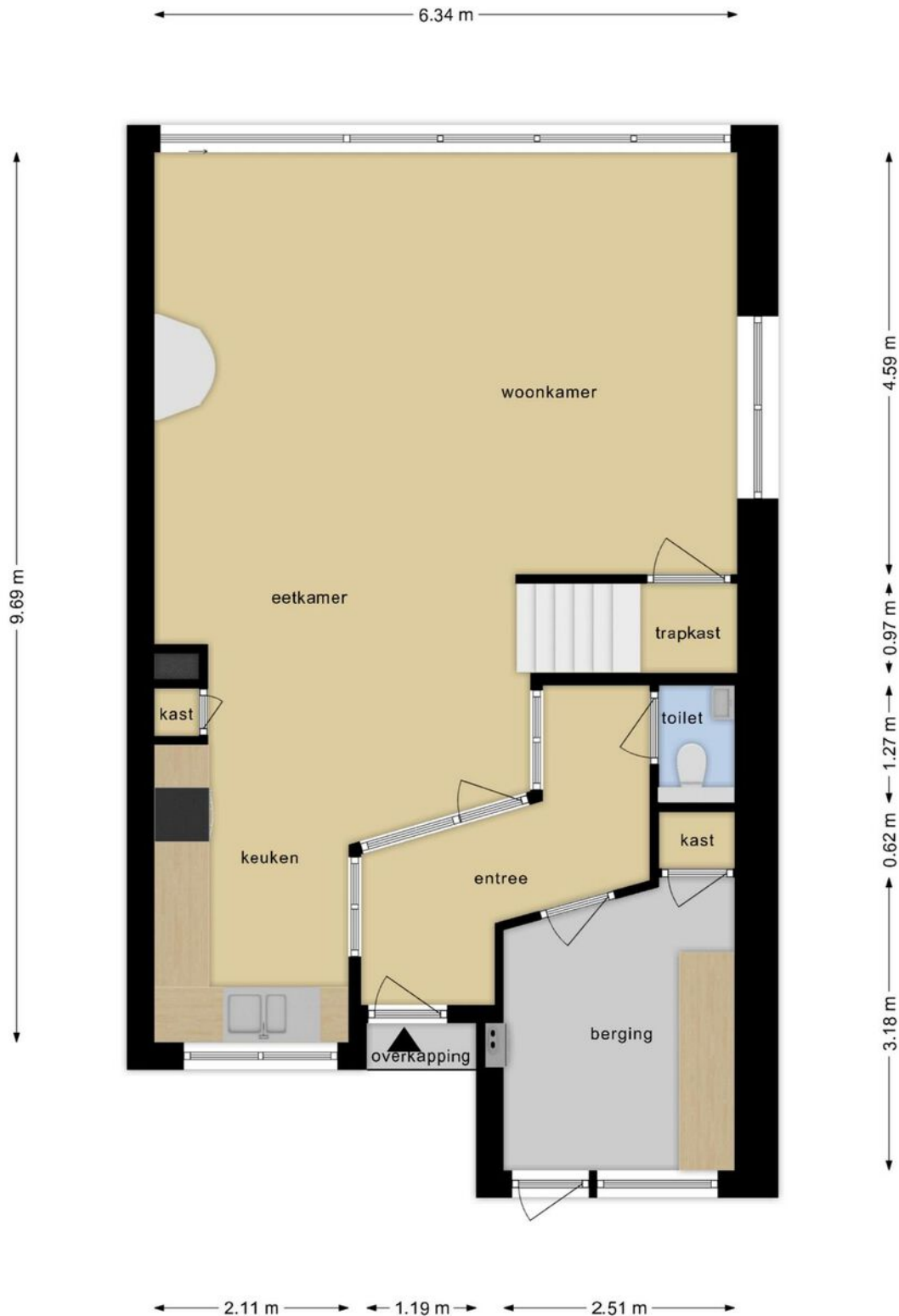
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort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



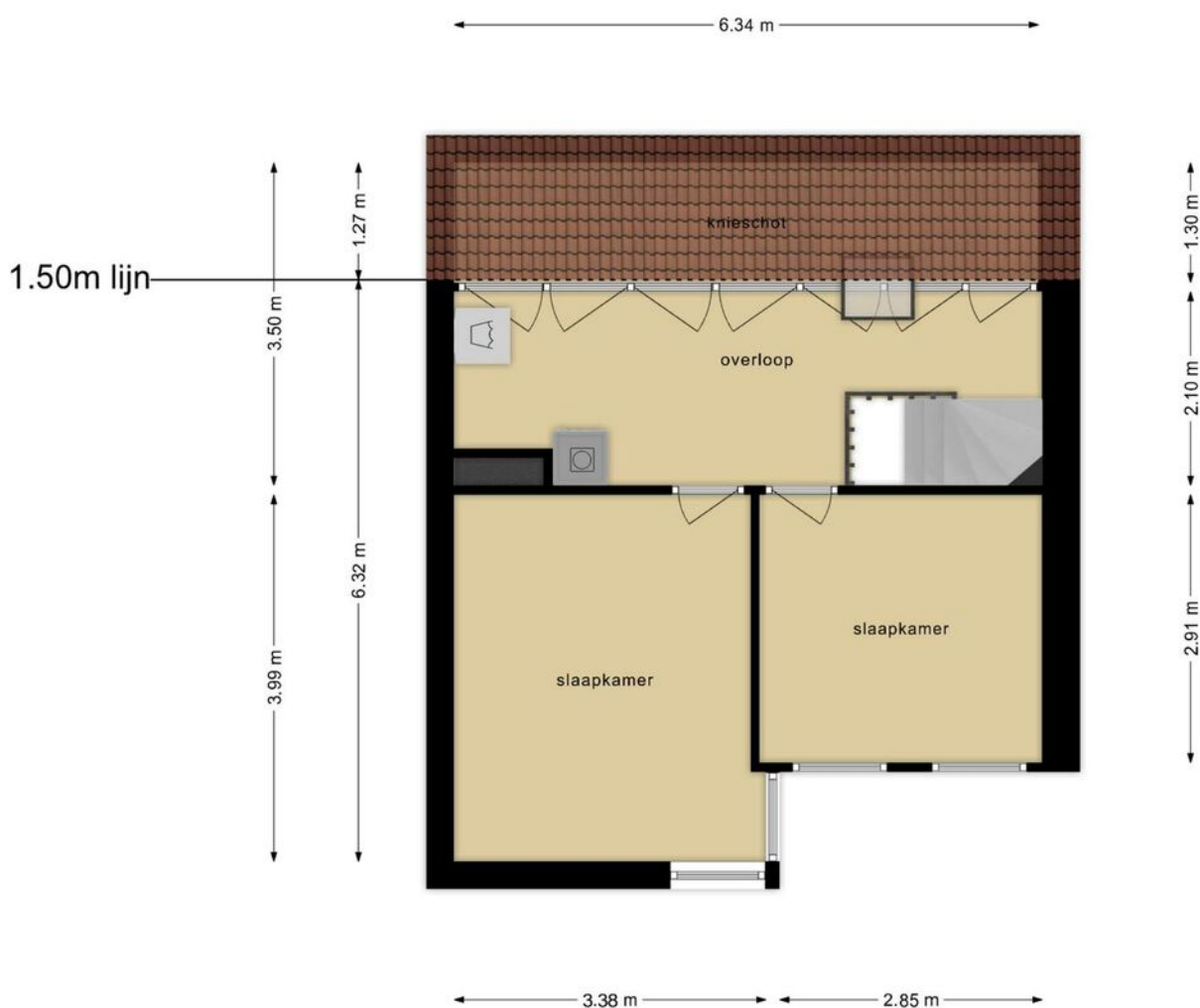
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



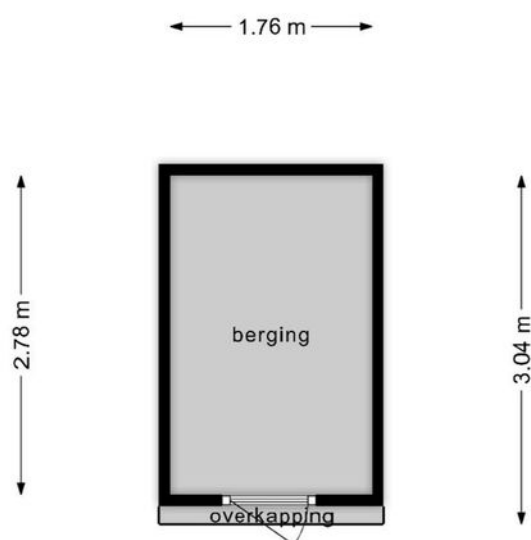
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

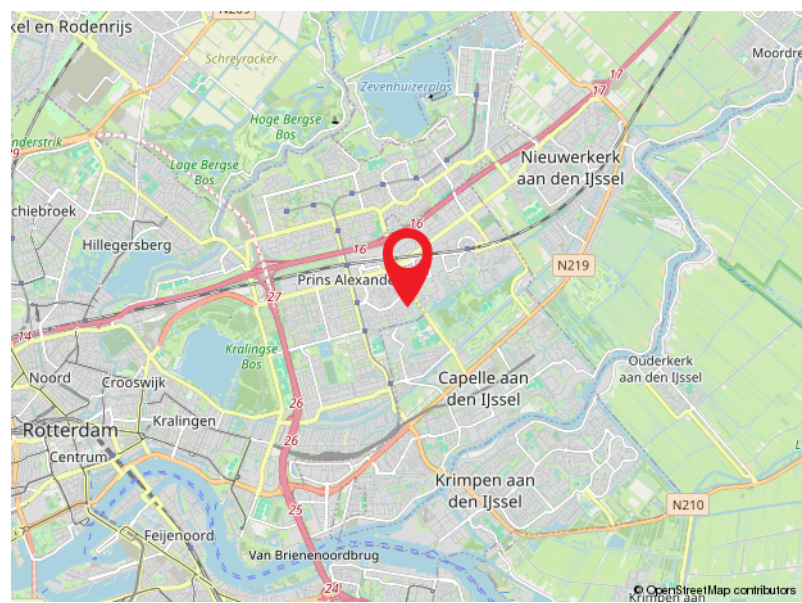
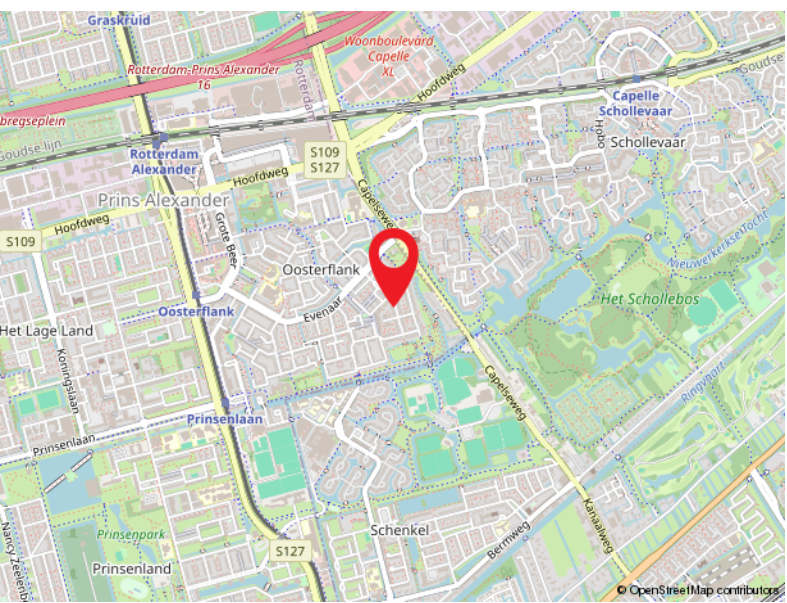
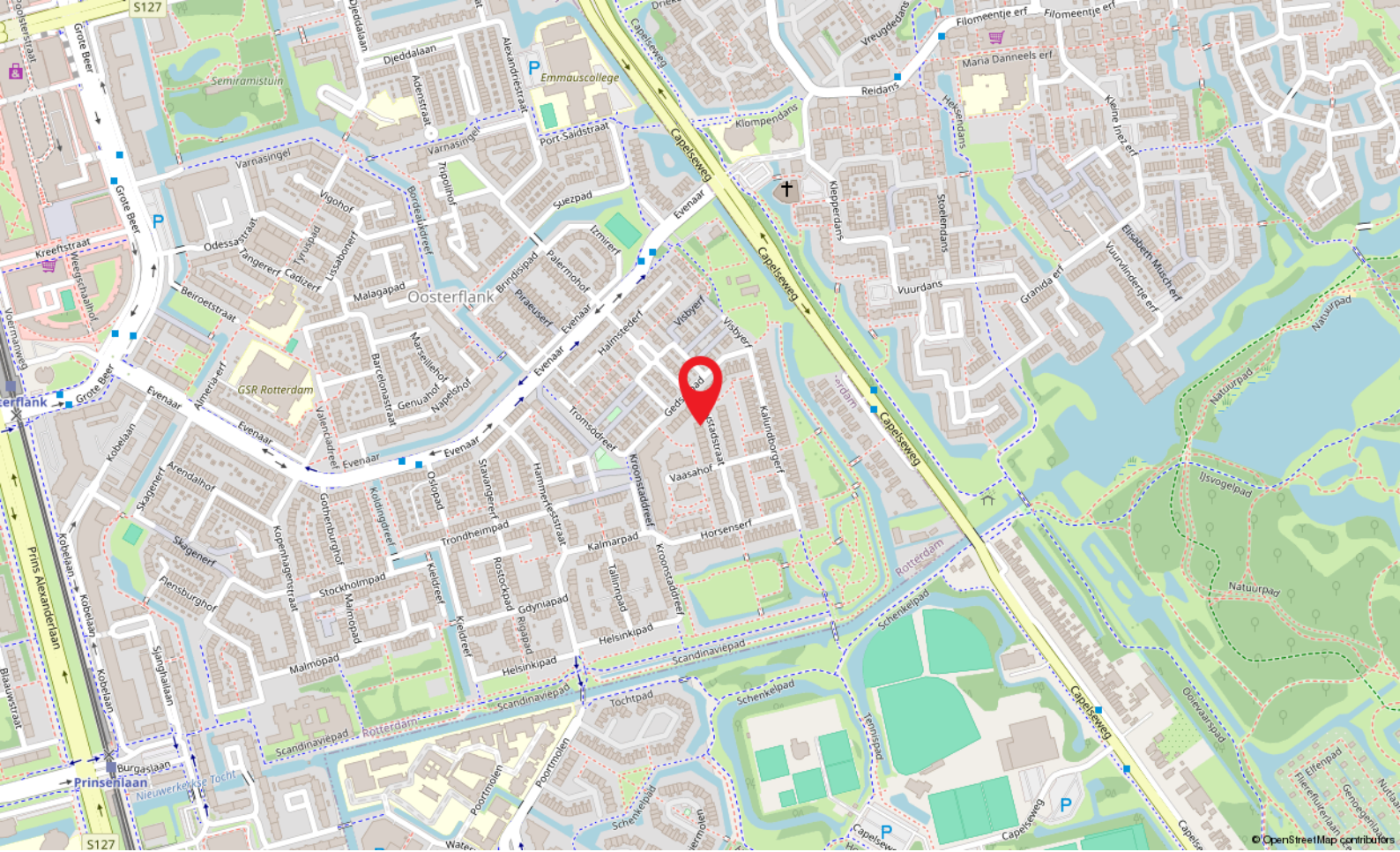


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



Locatie

NYSTADSTRAAT 37






Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nystadstraat 37



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie C	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5727	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 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