



Balsemkruid 108, Rotterdam

Vraagprijs € 445.000,- k.k.



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



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	185 m <sup>2</sup>
Inhoud	435 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Tuin	achtertuint, voortuint, zijtuint
Garage	geen garage
Energielabel	D
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	-

In de gewilde groene woonwijk Ommoord nabij voorzieningen ligt deze ruime hoek eengezinswoning met grotendeels kunststof kozijnen op een ruim perceel van 185 m<sup>2</sup> eigen grond. De tuin heeft aan de zij- en achterzijde extra privacy door het gemeentegroen. De ligging is ideaal nabij scholen, winkelcentra, openbaar vervoer (metro, bus en NS station), uitvalswegen en recreatievoorzieningen. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van deze woning met mogelijkheden!

# Indeling

## Begane grond:

Entree, voorportaal met de meterkast en deur met glas inzet naar de hal. Hier bevindt zich de trapopgang, een praktische trapkast en de toiletruimte met fonteintje. De riante doorzon woonkamer is prettig licht door de aan beide zijden aanwezige grote ramen met kunststof kozijnen. De keuken ligt aan de achterzijde van de woning, dit is een eenvoudige Bruynzeel keuken. In de keuken is een deur aanwezig naar de achtertuin. Het is mogelijk om de indeling van de begane grond te wijzigen zodat er een open keuken ontstaat en er meer verbinding is tussen de woonkamer en keuken. Op de begane grond ligt een hard houten parketvloer.

## 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; 2 slaapkamers aan de voor- en 2 slaapkamers aan de achterzijde van het huis. Dit zijn allemaal kamers van een riant formaat en zijn voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen. Vanuit de achter slaapkamers is er fraai vrij uitzicht over groen. De in lichte kleurstelling betegelde badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en wandcloset. De originele granito vloer is een leuk authentiek detail.

## 2e Verdieping:

Middels vaste trap bereikbare voorzolder met de C.V.-combiketel en de aansluiting voor de wasmachine. Grote open ruimte met klein dakraam, radiator, de mechanisch ventilatie unit en aan beide zijden praktische bergruimte achter de knieschotten. Het is mogelijk om bijvoorbeeld extra dakramen of een dakkapel te plaatsen zodat er 1 of 2 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

## Buiten:

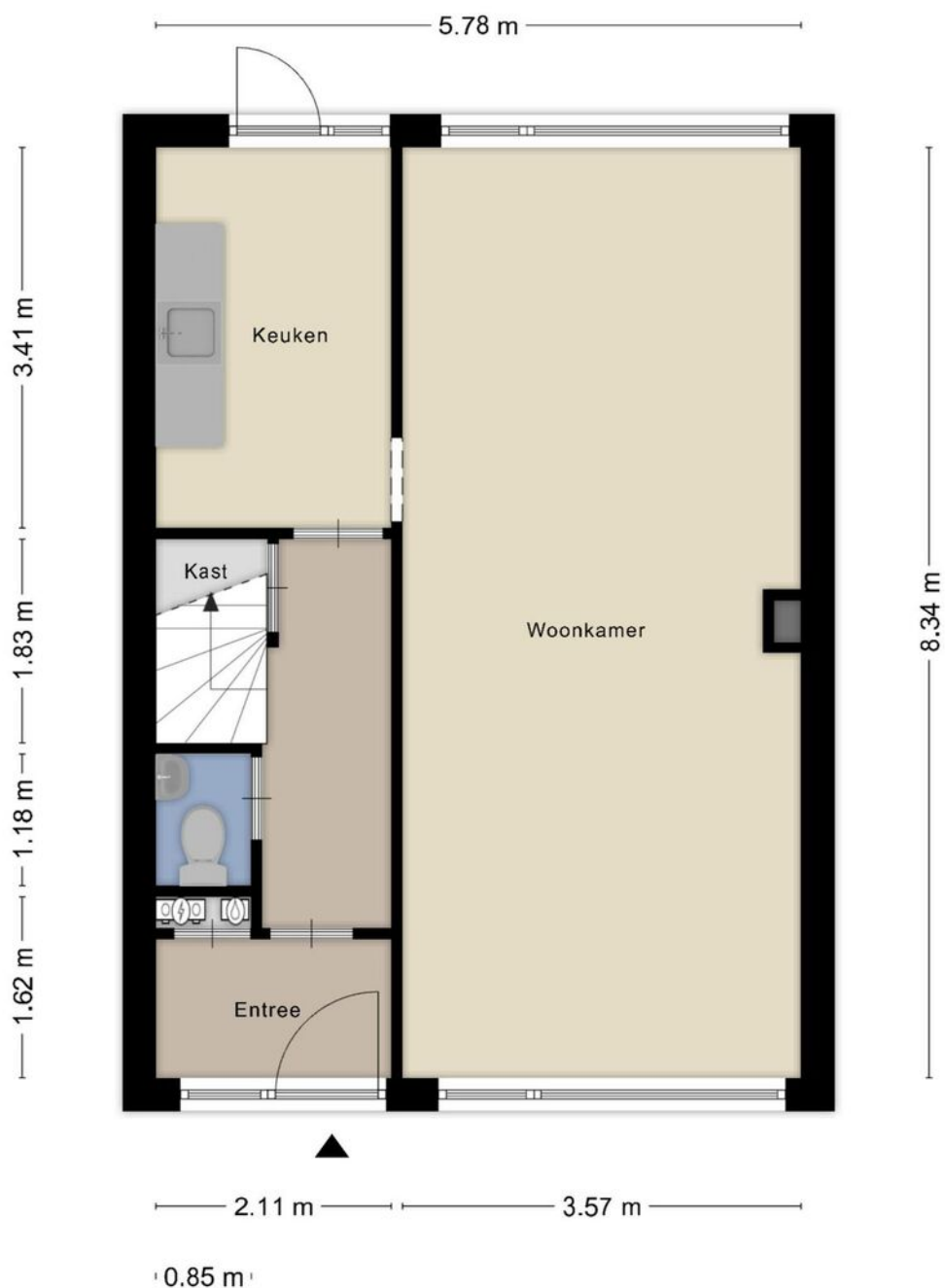
De achtertuin is riant en ligt op het noordoosten, deze is fraai aangelegd met diverse vaste beplanting. Er is veel privacy in de tuin en deze is bereikbaar via de achterpoort en via de zijtuin. Het zonnescherm (met oranje doek en handmatige bediening) aan de achtergevel houdt de zon uit de woning. In de tuin staat een stenen berging met houten betimmering welke is voorzien van elektra. Het dak van de berging is van asbesthoudend materiaal (eterniet). De voortuin ligt op het zuidwesten en is omheind met een sierhekje. In de voor- en achtertuin zijn een buitenkraan aanwezig.

Een stuk grond aan de achterzijde en een deel van de zijtuin is eigendom van Gemeente Rotterdam, hier zijn geen afspraken over gemaakt. Op de kadastrale kaart zijn de eigendomsgrenzen zichtbaar.



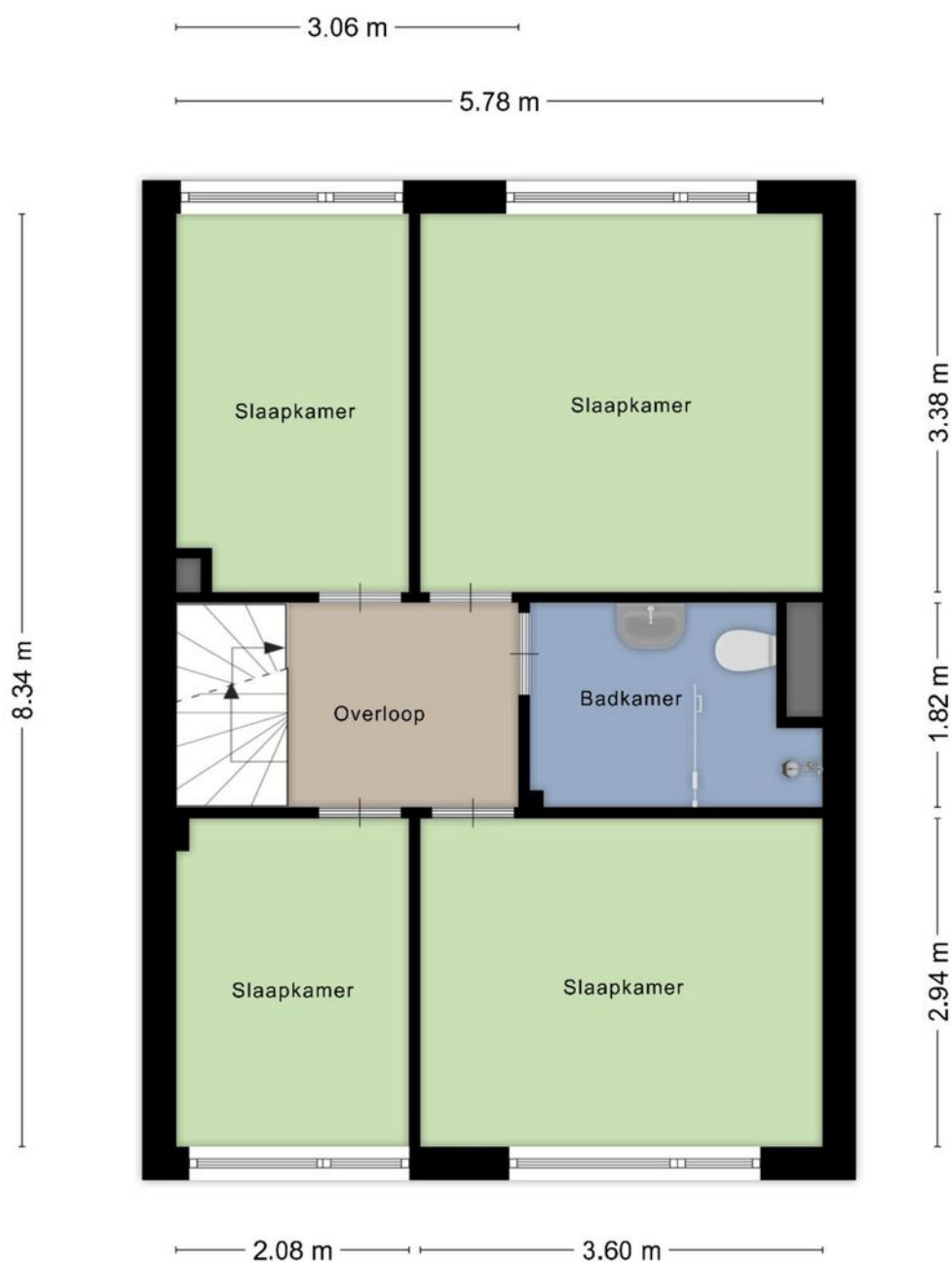


# Plattegrond



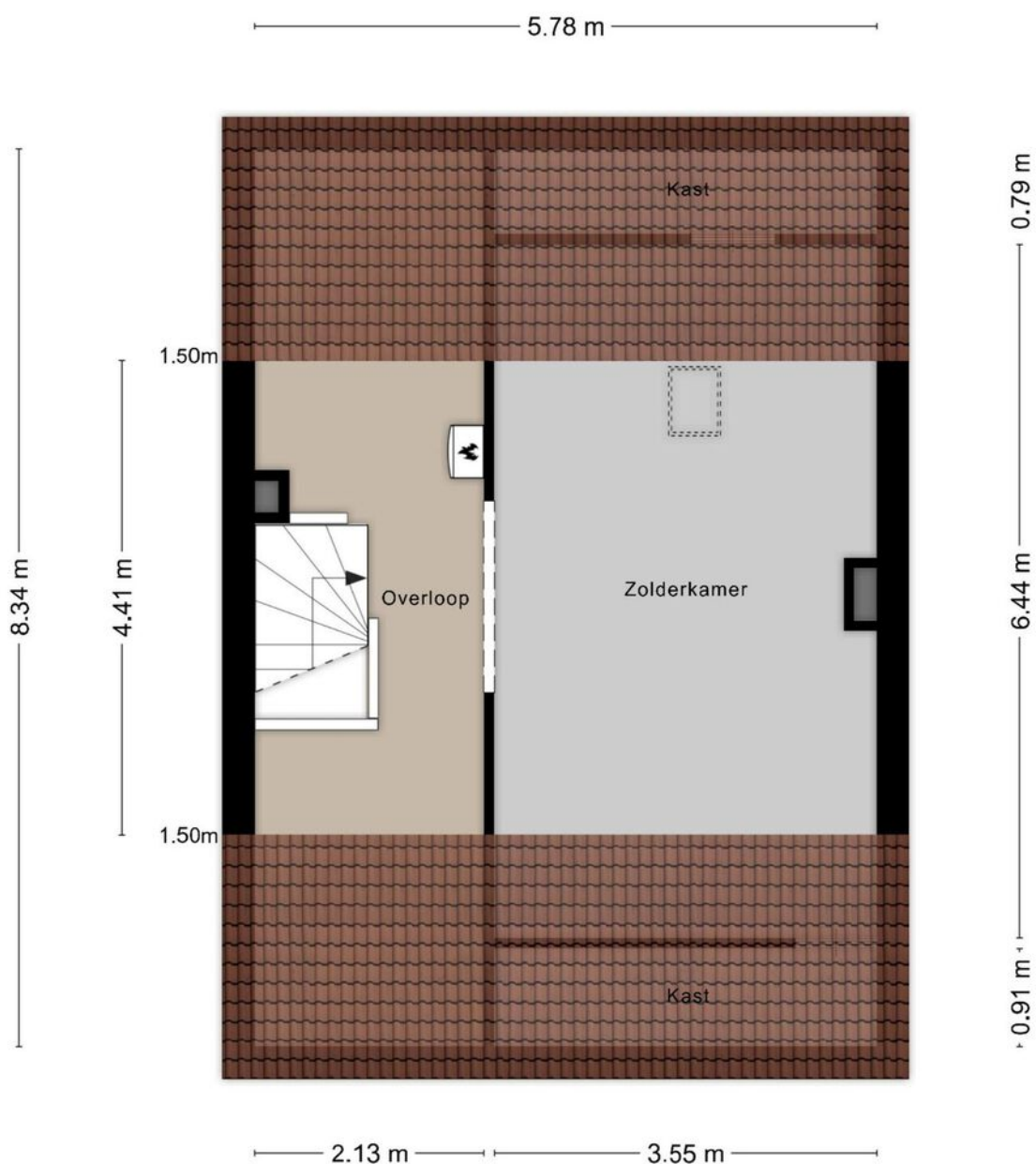
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

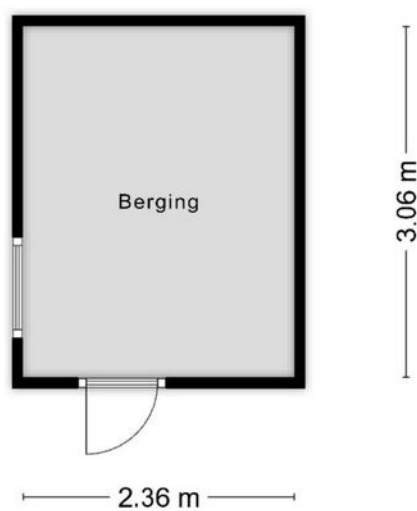
# Plattegrond



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

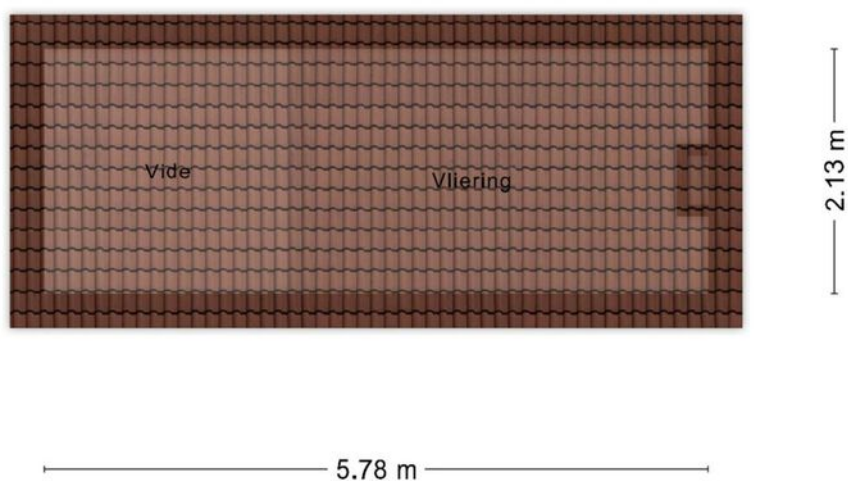


# Plattegrond

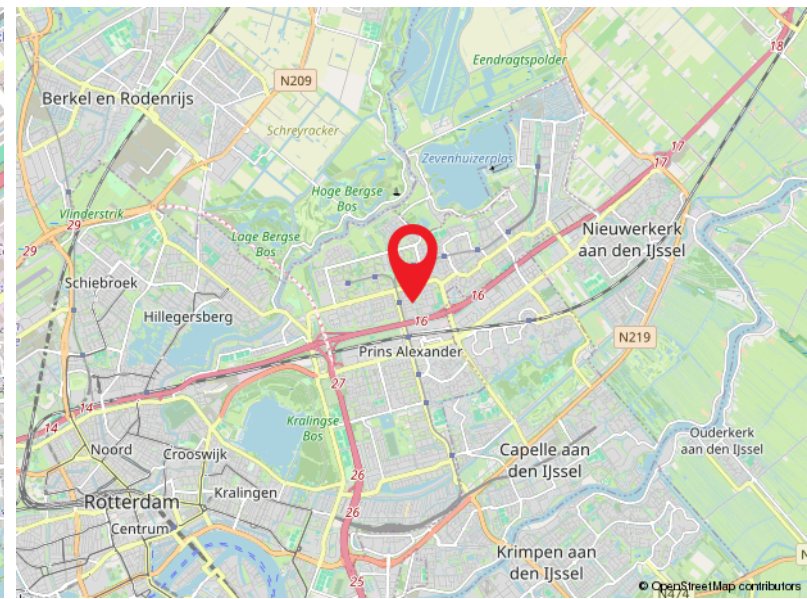
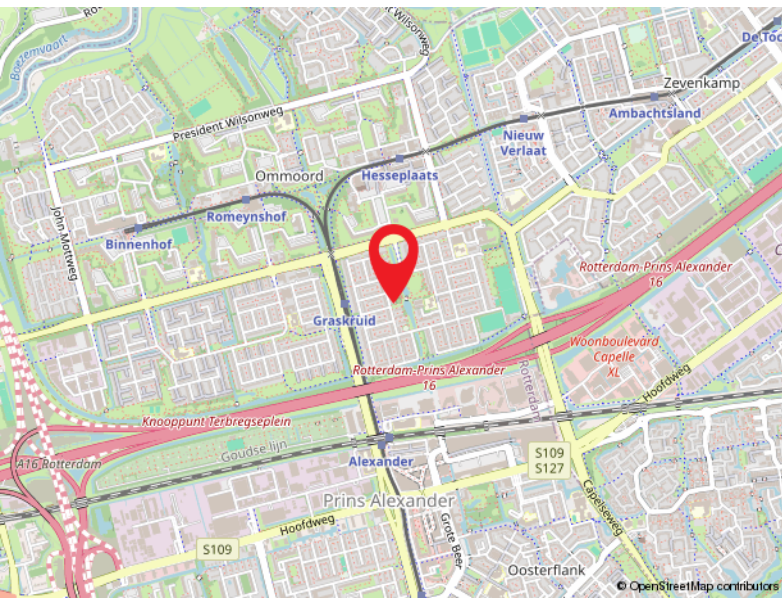
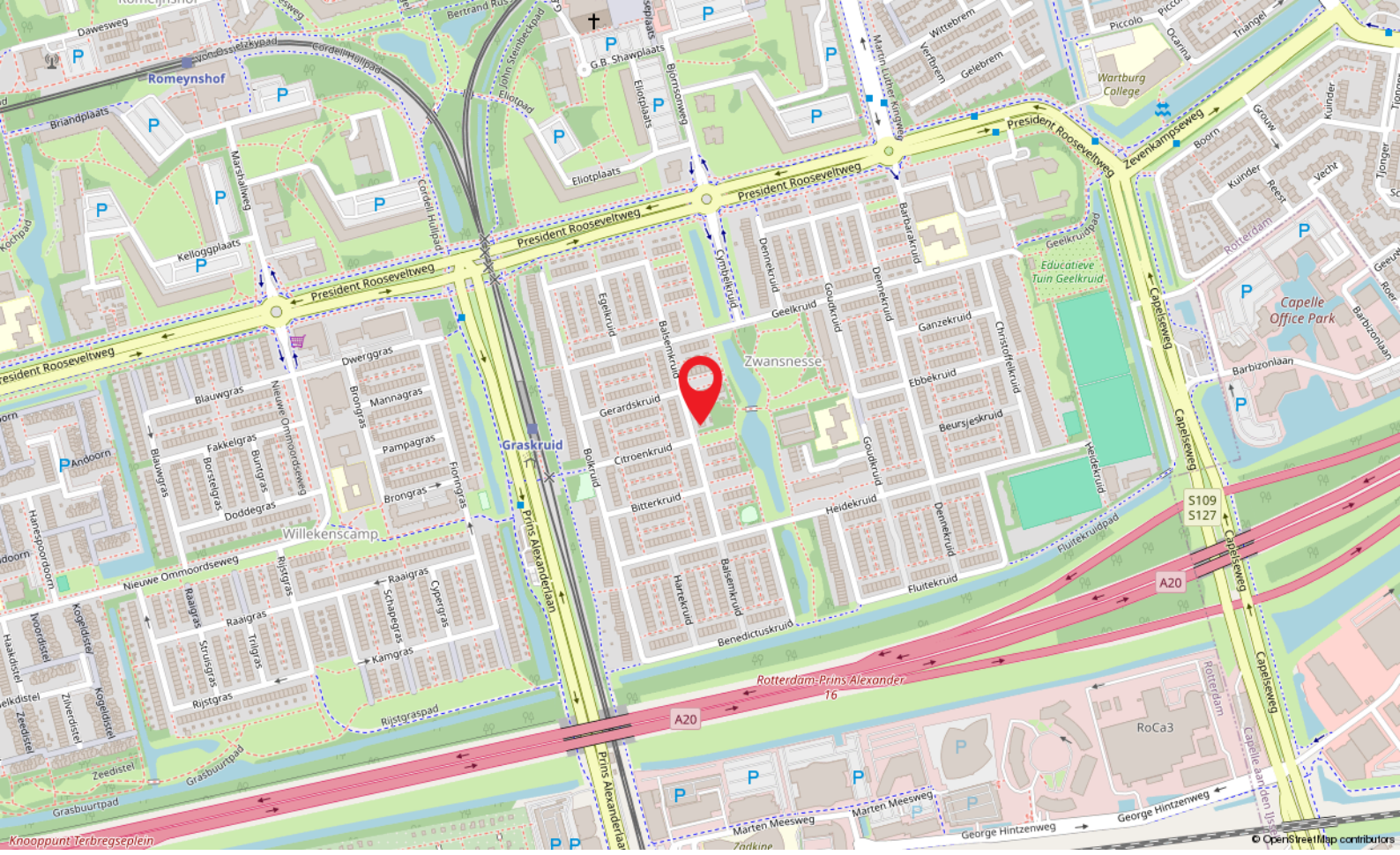


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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



# Locatie

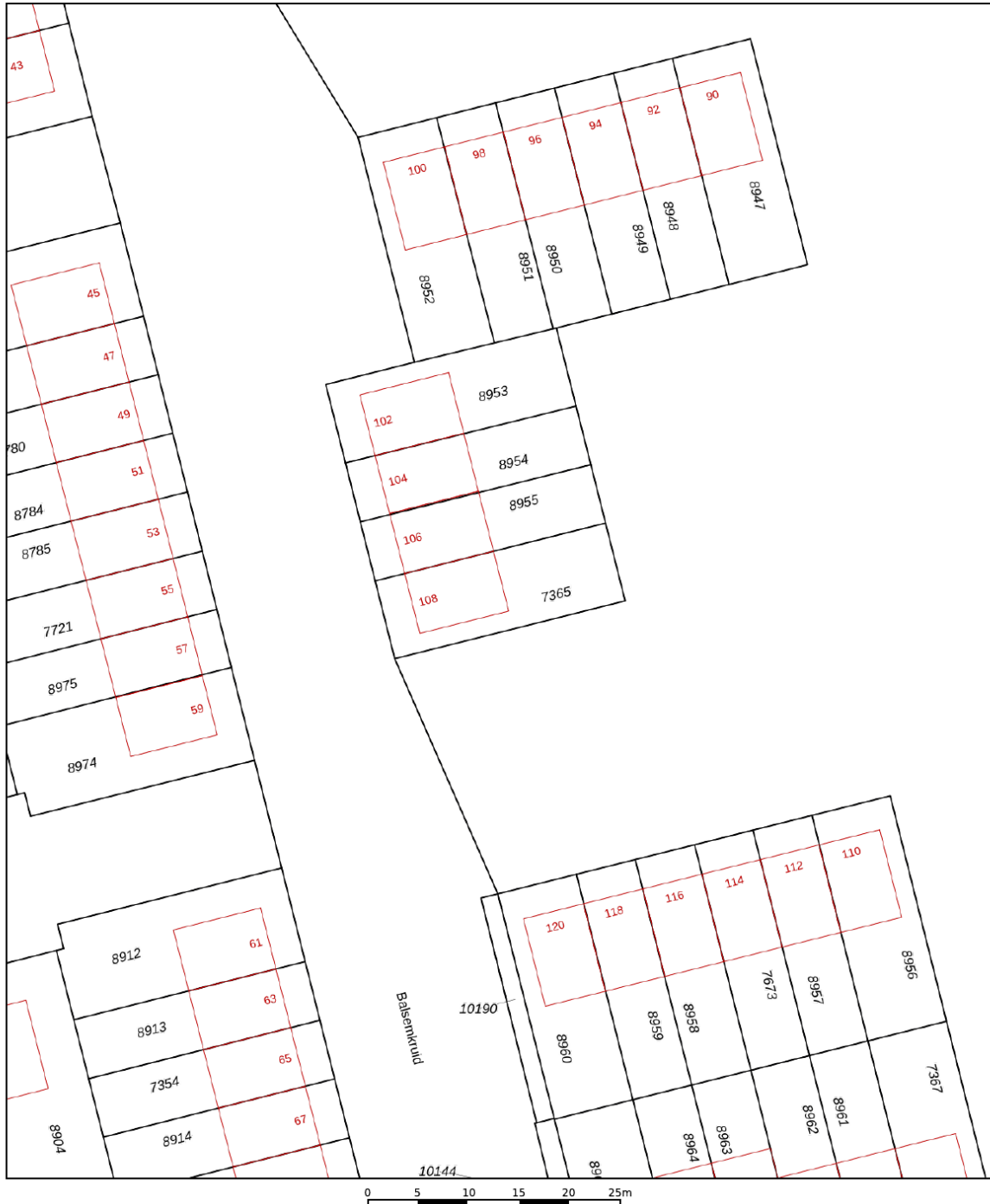
BALSEMKRUID 108


Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7365</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2025  
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