



Raaigras 47, Rotterdam
Vraagprijs € 485.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	171 m ²
Inhoud	448 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel

Royale, in 2022 grotendeels gemoderniseerde, eengezinswoning in gewilde "Grasbuurt" in Ommoord. De woning is in 2020 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en heeft een mooie overkapping met houten berging. De woning ligt op een perceel van 171 m² eigen grond. De ligging is ideaal in een fijne straat nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree/voorportaal met meterkast. Hal met trapopgang, praktische vaste kast en toiletruimte (2022) met marmer look betegeling en modern fonteintje. Middels een deur met glas inzet is de ruime living bereikbaar, deze bestaat uit een woonkamer aan de voorzijde en een open keuken aan de achterzijde van de woning. De zwarte in 2022 geplaatste keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met wokbrander, afzuigkap, twee combi-ovens, vaatwasmachine, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is via een deur de keurig aangelegde achtertuin bereikbaar. De wanden en het plafond zijn gestuukt en op de vloer ligt PVC met daaronder vloerverwarming. Het plafond van de begane grond is volledig geïsoleerd en is voorzien van inbouwspots.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken; twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van het huis, de grootste van de twee heeft een vaste schuifkast. De geheel betegelde badkamer is vergroot en voorzien van een inloofdouche, wandcloset en wastafelmeubel met twee kranen en een spiegel met verlichting. Slaapkamer drie en vier liggen aan de voorzijde, de kleinste van de twee is momenteel in gebruik als inloopkast. Alle kamers op deze verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare verduisterende en zonwerende screens. Op de overloop en in de kamers ligt een laminaatvloer.

2e Verdieping:

Middels vaste trap bereikbare open zolderruimte met praktische bergruimte, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de C.V.-combiketel. Deze ruimte heeft aan de achterzijde een in 2020 nieuw geplaatste dakkapel over de gehele breedte van de woning. Deze ruimte is naar eigen wens nog in te delen naar één of twee (slaap-) kamers en is momenteel klaar om gestuct te worden.

Buiten:

Keurige in 2024 onderhoudsvriendelijk aangelegde zonnig op het zuidoosten gelegen voortuin met hekje en een zonnescherm. De achtertuin ligt op het noordwesten en is eveneens in 2024 vernieuwd, door de diepte van de tuin is hier in de middag ook zon aanwezig. Hier is een buitenkraan aanwezig, een fraaie overkapping met verlichting en een houten berging met elektra en achterpoort.

Omgeving:

De groene wijk 'Ommoord' is een wijk voor jong en oud. Scholen, recreatie, sportfaciliteiten en winkelcentra zijn allemaal in de directe nabijheid. Op woensdag kun je gezellig naar de markt op het winkelcentrum Hesseplaats, daarnaast is het winkelcentrum Binnenhof ook in de buurt. Zin om lekker te shoppen? Dan kun je de fiets pakken en een bezoekje brengen aan het grote winkelcentrum 'Alexandrium Shopping Mall'. In het noorden van de wijk ligt het Ommoordse veld. Ook is er een kinderboerderij aanwezig. De wijk is centraal gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer (metro, bus en trein).

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1969
- verwarming en warm water middels CV-combiketel Remeha (2007)
- in 2020 voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing
- betonnen begane grond, houten verdiepingsvloeren
- energielabel C
- oplevering in overleg, bij voorkeur op korte termijn

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



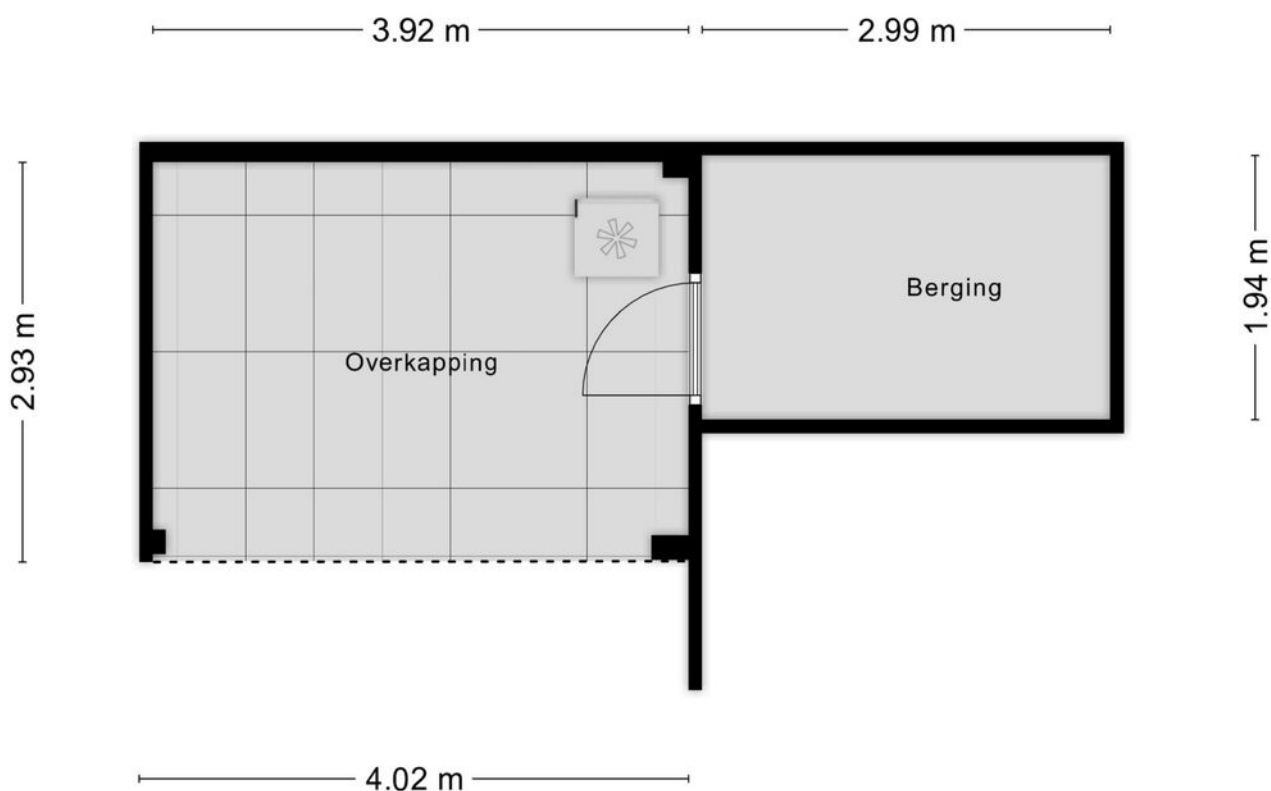
Plattegrond



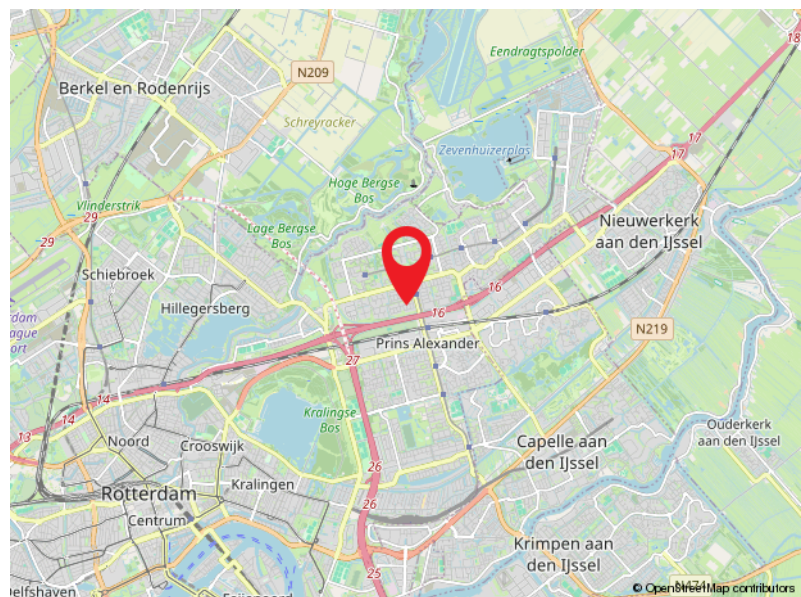
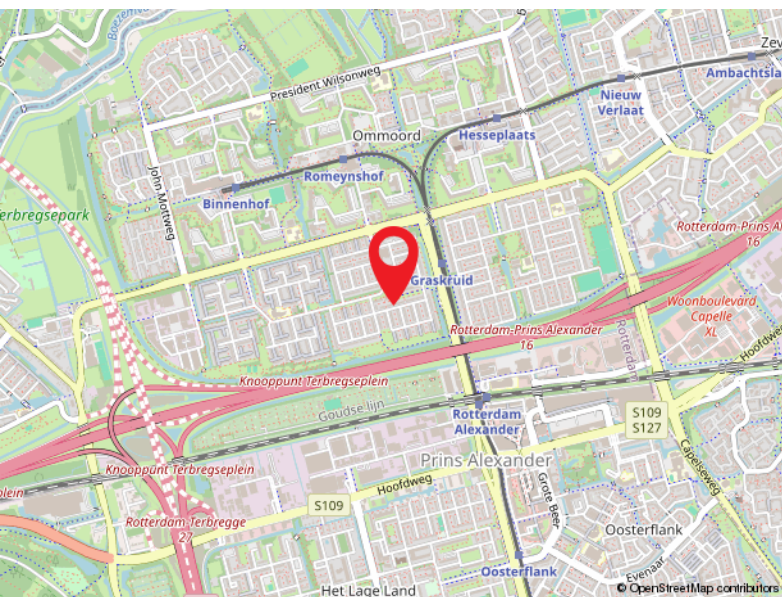
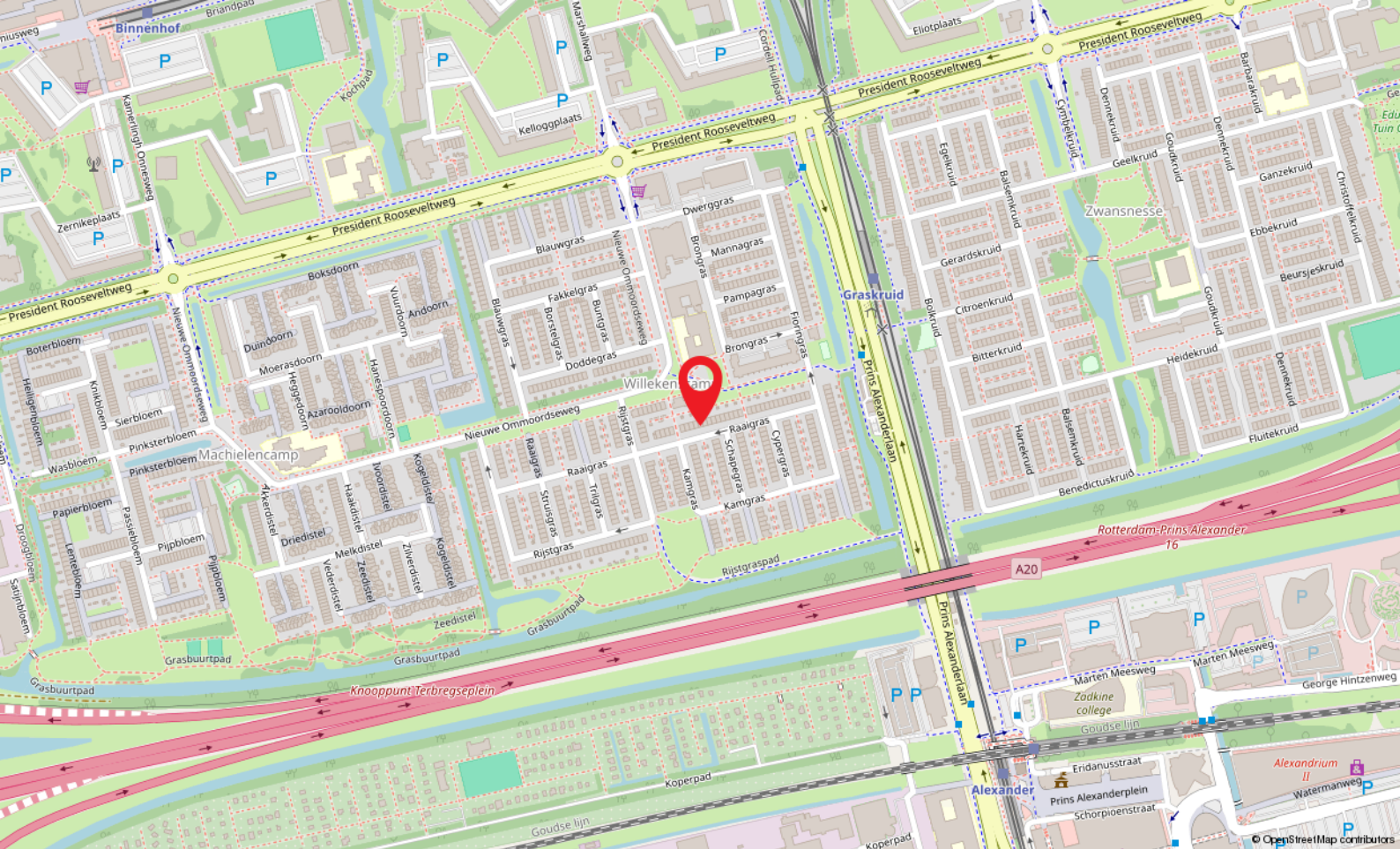
Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Locatie

RAAIGRAS 47

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DP1



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hillegersberg Sectie B Perceel 6885	kadaster 
--------------------	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 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