



Scharlakendoorn 13, 3068 MS Rotterdam

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

HMJ Makelaardij
Jacob van Campenplein 67
3067 LA, ROTTERDAM
Tel: 010-2519033
E-mail: info@hmj.nl
www.hmj.nl



Omschrijving

Op zoek naar een ruime, moderne en instapklare gezinswoning op een rustige locatie? Deze in 2019/2020 intern verbouwde en gemoderniseerde 2-laagse eengezinswoning biedt verrassend veel ruimte en comfort.

Met vier slaapkamers, een moderne open keuken, vernieuwde badkamer en toiletruimte, een royale woonkamer en een diepe achtertuin op het zuiden is hier volop ruimte voor het hele gezin. De woning ligt bovendien rustig aan een hofje, met voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

Omgeving

De woning ligt aan een rustig en verkeersluw hofje en beschikt over een verzorgde voortuin, een royale en diepe achtertuin op het zuiden, een berging én voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur. Dankzij de vier slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, een hobbyruimte of logees. Ook qua ligging heeft deze woning veel te bieden. In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, speelvoorzieningen en openbaar vervoer. Voor ontspanning en recreatie zijn onder andere de Rotte, het Lage Bergse Bos, het Hoge Bergse Bos en de Zevenhuizerplas goed bereikbaar. Winkelcentra zoals De Binnenhof en Het Alexandrium bevinden zich eveneens op korte afstand.

Indeling

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, het moderne toilet en de woonkamer. De tuingerichte woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartij is de leefruimte aangenaam licht en staat de woonkamer in directe verbinding met de zonnige achtertuin. De open trap naar de eerste verdieping zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een prettige verbinding tussen de woonlagen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken in U-opstelling. Deze keuken is in 2020 geplaatst en uitgevoerd in een stijlvolle witte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder twee koelkasten, oven met warmhoud lade, kookplaat met afzuiging, combi-oven en vaatwasser.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde en loop je rechtstreeks de achtertuin in. De tuin is diep en gelegen op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor meerdere zit- en speelplekken, waardoor de tuin zowel voor gezinnen als voor liefhebbers van buitenleven veel mogelijkheden biedt. Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een praktische bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en droger. Achter in de tuin staat een tuinhuisje, ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinbenodigdheden. Aangrenzend aan de achtertuin ligt een speeltuin, waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning bijzonder geschikt is voor een gezin of voor mensen die behoefte hebben aan extra ruimte.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde meet circa 4,64 x 2,94 meter. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 3,10 x 2,76 meter en 3,10 x 1,77 meter. De badkamer is in 2019 volledig vernieuwd en heeft een moderne en verzorgde uitstraling. De ruimte is voorzien van een luxe inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de Intergas HR-combiketel uit 2017.

Algemeen

- Gelegen op een ruim perceel van 164 m² erfpachtgrond, waarbij de erfpachtcanon volledig is afgekocht tot en met 26 juni 2088;
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas en/of HR++ glas, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat;
- Buitenkozijnen zijn in augustus 2026 geschilderd;
- Goed geïsoleerde en energiezuinige woning met energielabel C;

HMJ Makelaardij
Jacob van Campenplein 67
3067 LA, ROTTERDAM
Tel: 010-2519033
E-mail: info@hmj.nl
www.hmj.nl





- De woning is in 2019/2020 intern vernieuwd, verbouwd en gemoderniseerd en daardoor direct te betrekken;
- Beschikt over zowel een verzorgde voortuin als een riante, diepe achtertuin;
- De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten;
- Verwarming en warm water worden verzorgd door een HR-combiketel van Intergas uit 2017;
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met diverse openbare voorzieningen, waaronder speeltuinen, scholen en openbaar vervoer, op korte afstand;
- Goede bereikbaarheid van winkels, recreatiemogelijkheden en diverse uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

Kortom: een ruime en comfortabele gezinswoning met een moderne basis, een heerlijke zonnige tuin en een rustige ligging. Een woning waar je je direct thuis kunt voelen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 380 m ³
Perceel oppervlakte	: 164 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 63 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Scharlakendoorn 13
3068 MS ROTTERDAM



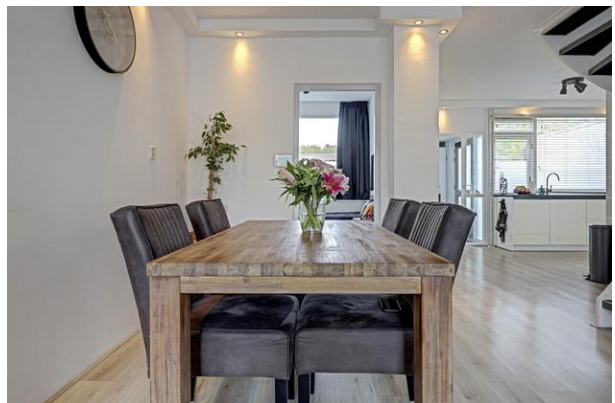
Foto's



Foto's



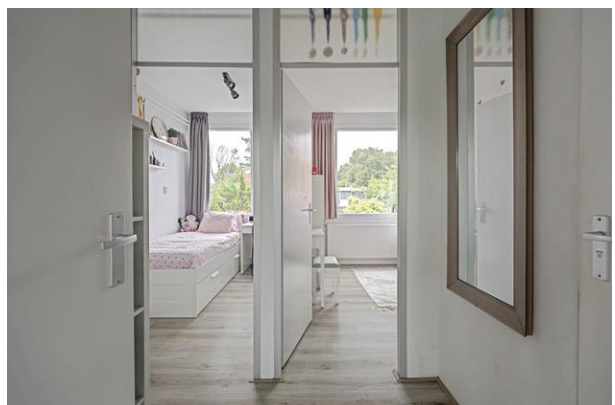
Foto's



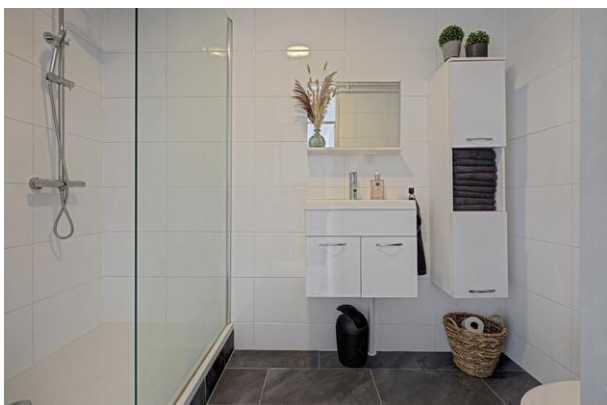
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

