



Kretalaan 4, Rotterdam

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



010-2220060 | [nesselande@ruseler.nl](mailto:nesselande@ruseler.nl) | [ruseler-rijnmond.nl](http://ruseler-rijnmond.nl)



## Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	3
Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	230 m <sup>2</sup>
Inhoud	469 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2005
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage
Energielabel	stadsverwarming
Verwarming	dakisolatie, muurisolatie,
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas

Riante hoekwoning met uitgebouwde woonkamer en gunstig op het zuiden gelegen tuin op een perceel van 230 m<sup>2</sup> eigen grond. Rustige ligging aan een voor auto's doodlopende straat, grenzend aan het Rietveldpark. De woning is met zorg bewoond en keurig onderhouden. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van dit fijne huis op een ideale locatie nabij winkelcentrum Nesselande en de Zevenhuizerplas!

# Indeling

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast en in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte met wancloset en hoekfonteintje. Deur naar de riante living bestaande uit een open keuken aan de voorzijde van de woning en een tuingerichte woonkamer. De keuken is geplaatst in parallel opstelling en is uitgerust met inbouwapparatuur: brede inductie kookplaat, afzuigschouw, vaatwasmachine, combi-oven, koel-/vriescombinatie en praktische apothekerskast. De woonkamer is heerlijk ruim van opzet door de tijdens de bouw gerealiseerde uitbouw. Er er zijn 2 lichtkoepels geplaatst welke voor veel extra lichtinval zorgen en de ruimte een fijne sfeer geeft. De grote schuifpui biedt toegang tot de tuin. Op de vloer ligt een nette laminaatvloer.

### 1e Verdieping:

Vanuit de woonkamer is middels een trap (met donkere vloerbedekking) de overloop bereikbaar welke toegang geeft tot de vertrekken. Op de overloop is een praktische vaste kast aanwezig met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger (deze kunnen gelijktijdig aan) en de mechanische ventilatie unit. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en heeft een extra raam aan de zijkant. Op de vloer ligt donkere vloerbedekking en speels detail is de brede vensterbank. Slaapkamer II ligt aan de achterzijde, dit waren voorheen 2 kamers en het is op een eenvoudige manier mogelijk dit weer terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie. Deze kamer heeft een zijraam en een raam aan de achterkant welke is voorzien van een rolluik met elektrische bediening. Op de overloop en in slaapkamer II ligt laminaat. De geheel in zwart/witte kleurstelling betegelde badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wandcloset, wastafel en een spiegel met verlichting.

### 2e Verdieping:

Middels vaste trap met donkere vloerbedekking is de zolder/studio te bereiken. Op deze verdieping ligt een laminaatvloer en de ruimte is erg licht door de grote raampartij. De verdieping is voor diverse doeleinden te gebruiken en eventueel op te splitsen zodat er een extra (slaap-)kamer ontstaat. Het is desgewenst ook mogelijk om deze etage nog verder uit te bouwen.

### Buiten:

Keurig aangelegde onderhoudsvriendelijke zij- en achtertuin welke zeer gunstig is gesitueerd op het zuiden. De tuin is bereikbaar via de zijtuin maar ook vanuit de woonkamer. Er staat een houten berging met elektra en er is een buitenkraan aanwezig. Het zonnescherm met gestreept doek en elektrische bediening houdt de zon uit de woonkamer.

### Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2005
- isolatie vanuit de bouw
- verwarming en warm water middels stadsverwarming
- 7 zonnepanelen, eigendom, geplaatst in 2023
- spachtelputz wandafwerking en spuitwerk op de plafonds
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020
- de muren zijn in 2024 gekeind
- energielabel A+

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.**

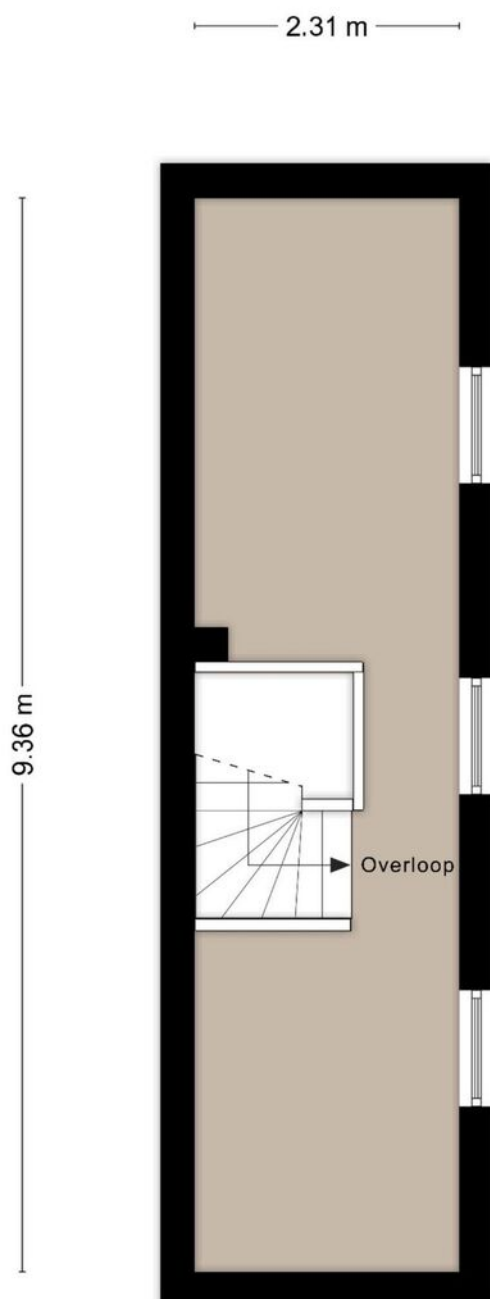
# Plattegrond



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

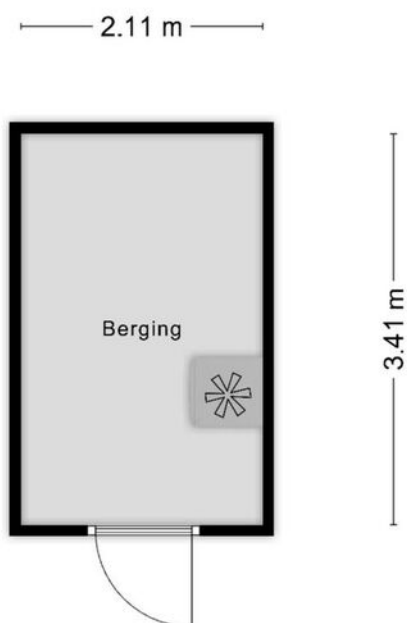


# Plattegrond

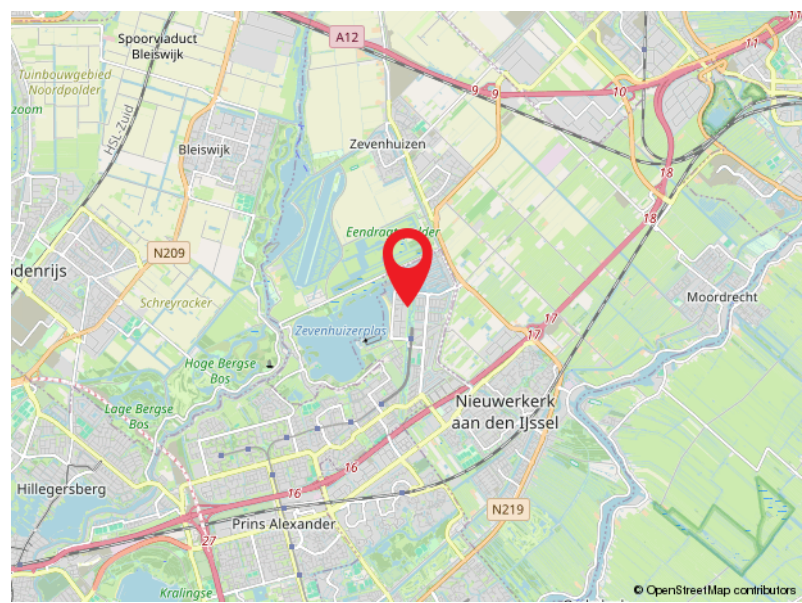
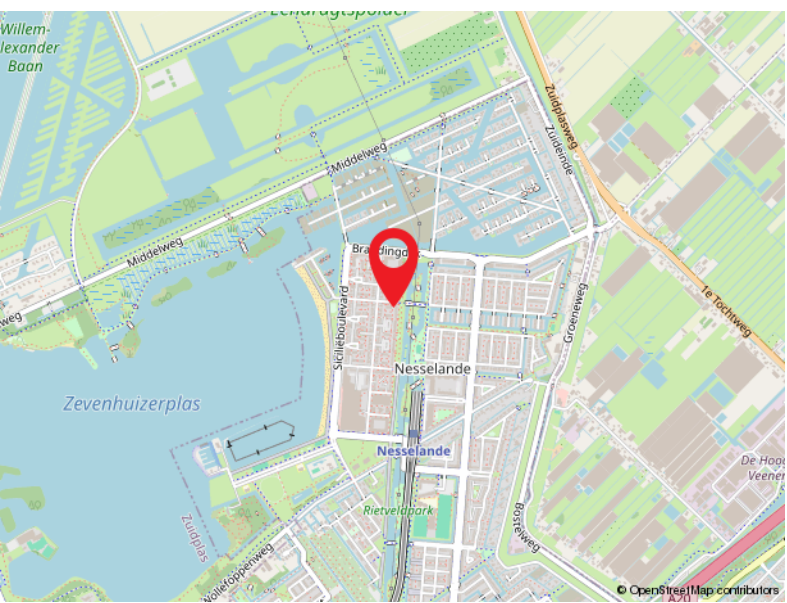
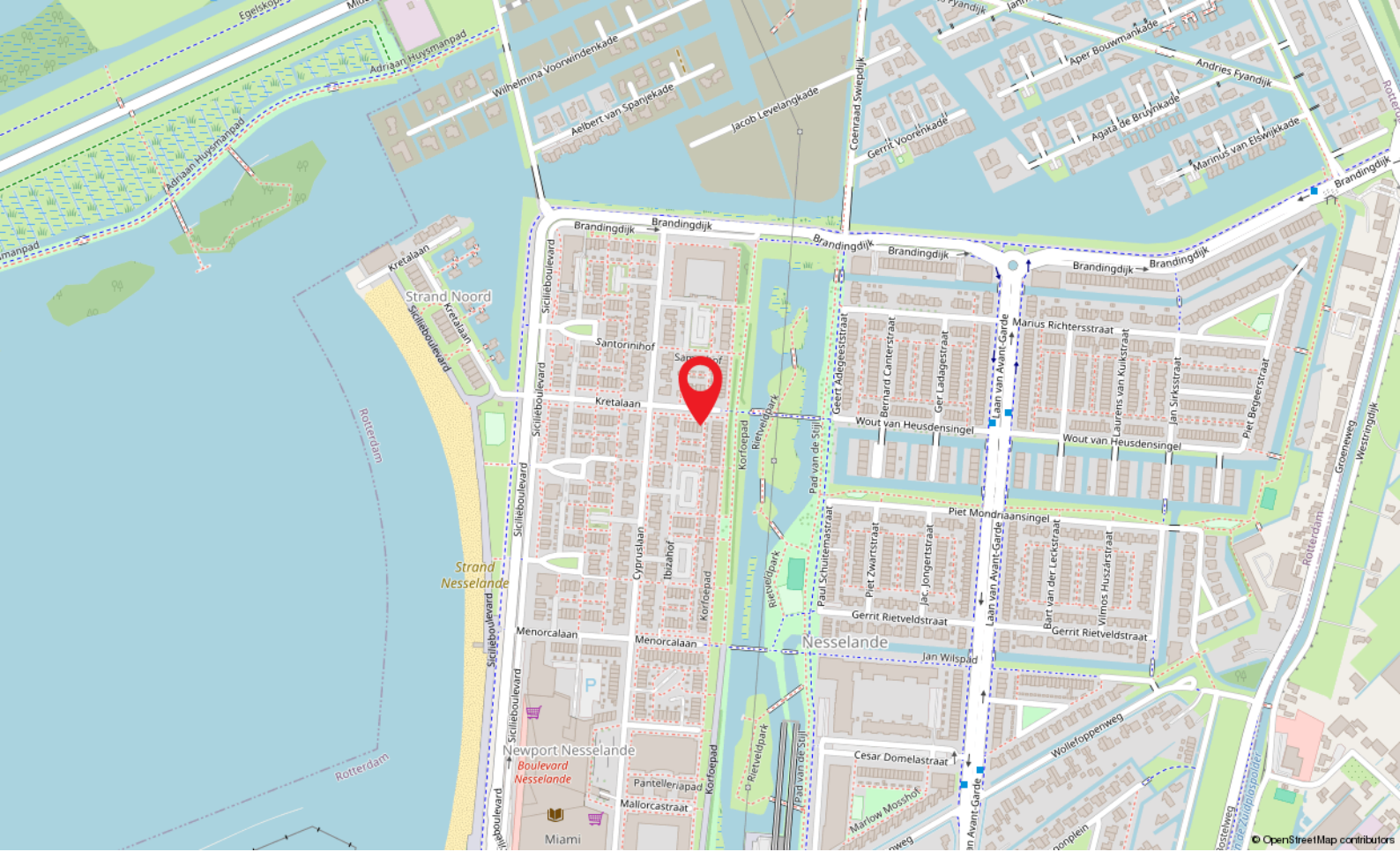


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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



# Locatie


KRETALAAN 4  
Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kretalaan 4



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie BC Perceel 2508</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---------------------	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 november 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-rotterdam.nl



**Nesselande**

Corsicalaan 31  
3059 XX Rotterdam

010-2220060  
nesselande@ruseler.nl  
ruseler-rotterdam.nl