



Azarooldoorn 15, Rotterdam

Vraagprijs € 379.000,- k.k.



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



# Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Inhoud	350 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1973
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

Bent u op zoek naar een rustig gelegen, goed onderhouden en levensloopbestendige eengezinswoning in Rotterdam-Ommoord dan bent u hier aan het juiste adres. Deze goed onderhouden tussenwoning heeft 3 slaapkamers en een extra badkamer op de begane grond. De wijk Ommoord heeft alles wat u nodig heeft: meerdere winkelcentra, openbaar vervoer (bus, metro), diverse scholen en medische voorzieningen.

# Indeling

## Begane grond:

Entree, hal met meterkast en deur naar riante badkamer voorzien van een spatoilet, wastafel, douche met thermostaatkraan, een praktische hangende kast en de aansluiting voor een wasmachine en droger. De aanwezige droger blijft achter. Vanuit de badkamer is er een extra deur naar buiten. Het betreft hier nl. een voormalige (fietsen-)berging.

Vanuit de hal is er van de andere kant toegang tot de open keuken en woonkamer.

De open keuken van het merk Brugman heeft een aangebouwde eettafel met stoelen en is in een hoekopstelling geplaatst. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: koelvriescombinatie, afzuigkap, magnetron, oven en vaatwasser.

De woonkamer is licht en ruim en heeft een sfeervolle open haard. Het aanwezige dressoir en een staande kast blijven achter (houtstructuur). De begane grond heeft een lichte laminaatvloer.

Vanuit de woonkamer is er via een schuifpui toegang tot de zonnige achtertuin (zuidwest ligging) met tuinhuisje voor de fietsen.

## 1e Verdieping:

Overloop met diepe bergkast en kast met opstelling CV-ketel (2020). Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers waarvan 1 met een losse kast en 1 met een vaste kastenwand. De derde slaapkamer is, heel luxe, geheel ingericht als sauna.

Deze sauna is geschikt voor tenminste 2 personen. De (tweede) badkamer is voorzien van een hangend toilet, wastafelmeubel en ligbad. Deze verdieping is voorzien van tapijt.

## Buiten:

Voortuin en zonnige achtertuin (zuid/west ligging) met een extra buitenkraan en elektrisch bedienbaar zonnescerm.

## Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1973
- recht van erfpacht, waarbij de canon is afgekocht tot de einddatum 11 augustus 2093
- energielabel C
- 8 zonnepanelen (Solease overeenkomst 2018), € 39,37 per maand
- houten kozijnen met dubbel glas en onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ glas (2016)
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel (2020)
- nieuwe dakbedekking (2022)
- twee badkamers
- grote sauna aanwezig
- oplevering in overleg





# Plattegrond



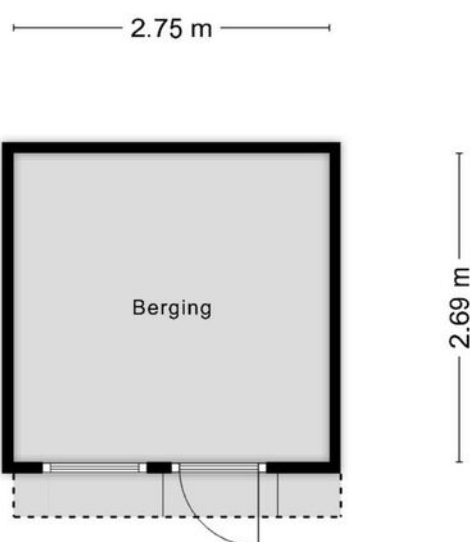
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



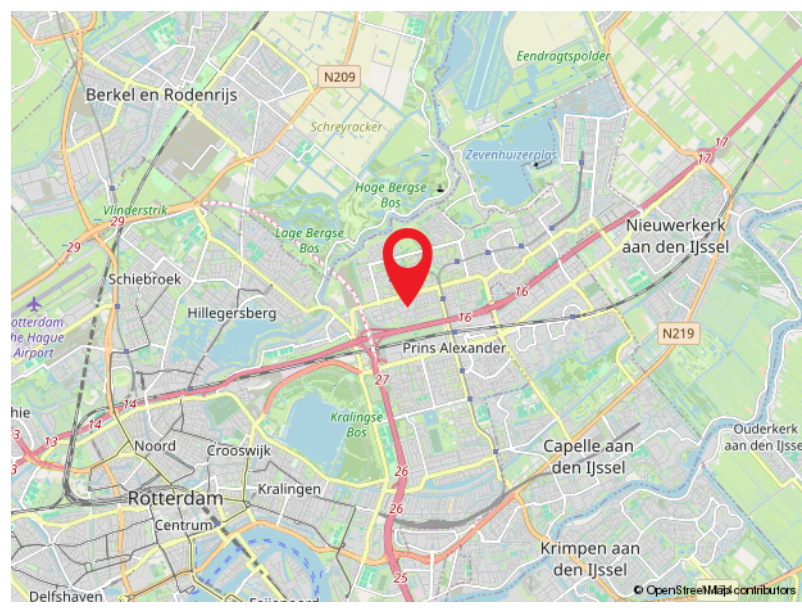
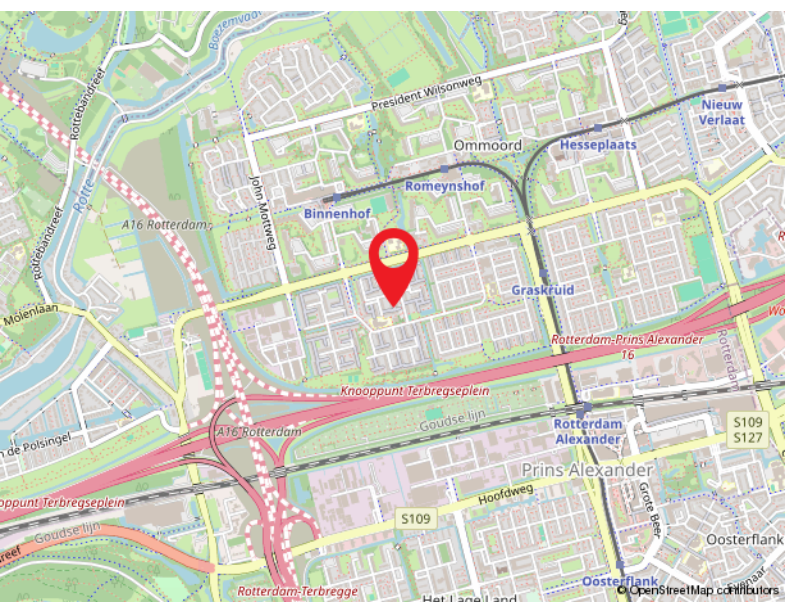
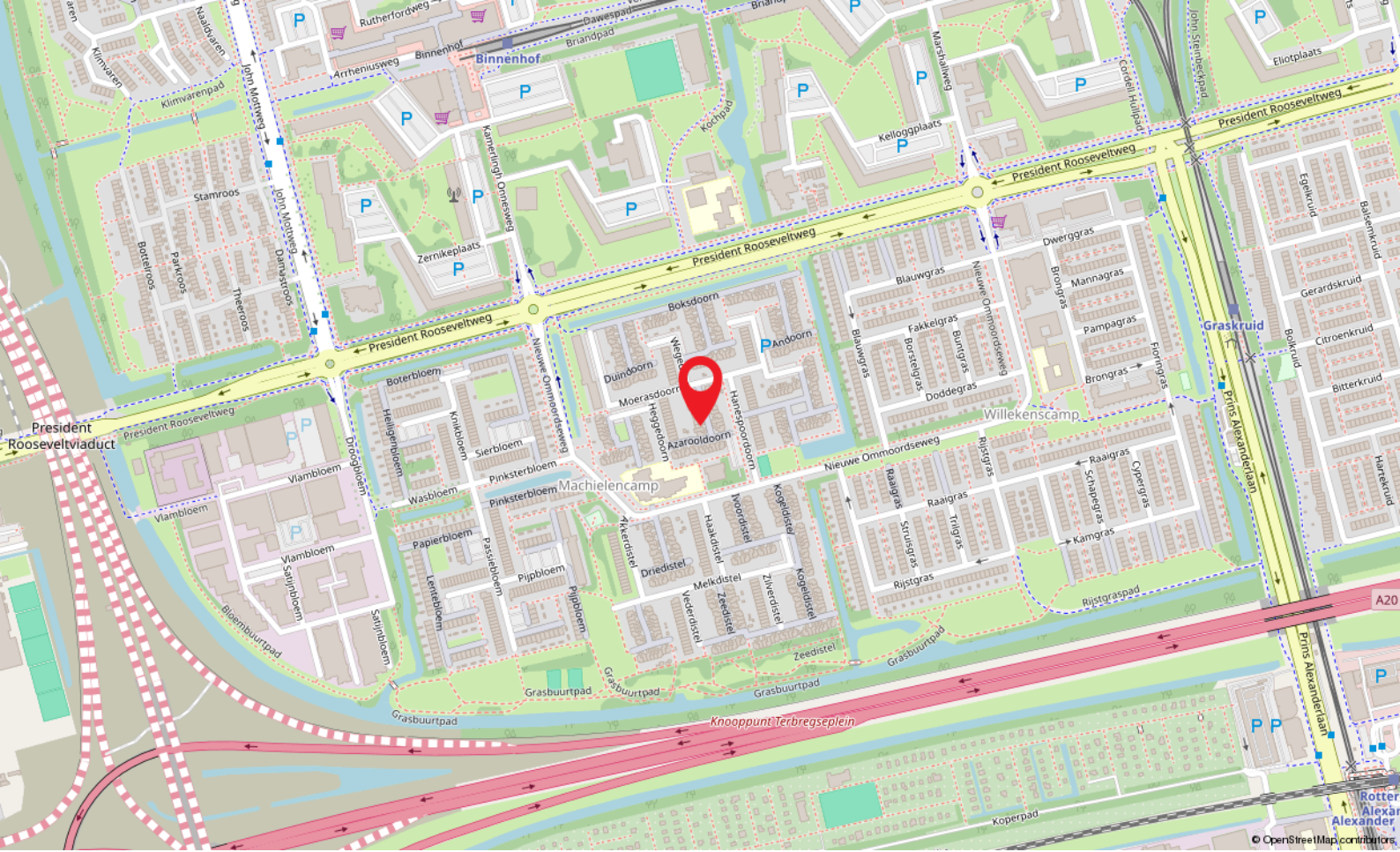
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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





# Locatie


AZAROOLDOORN 15  
Rotterdam

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Azarooldoorn 15



<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 5153</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 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