



Hoofdweg 170, Rotterdam

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



010-4515100 | capelle@ruseler.nl | ruseler-rijnmond.nl



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	346 m ²
Inhoud	514 m ³
Bouwjaar	1933
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	D

Uniek! Dat is deze karakteristieke woning uit 1933 zeker! De 2[^]1 kapwoning is de helft van een voormalige boerderij, ligt op een royaal perceel van 346 m² eigen grond en heeft garage en een ruime oprit voor parkeren op eigen terrein. De ligging is ideaal op een centrale locatie nabij winkelcentrum Alexandrium, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en het Kralingse Bos. Bel voor een vrijblijvende bezichtiging van deze bijzondere woning!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal en geheel in lichte kleurstelling betegelde toiletruimte met hoekfonteintje. Middels deur met glaszet is de riante living bereikbaar. Deze bestaat uit een fijne woonkeuken aan de voorzijde en een gezellige tuingerichte woonkamer. De keuken is geplaatst in L-opstelling en is voorzien van inbouwapparatuur: combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast met vriesvak en spoelbak onder het raam. Er is een grote toog aanwezig welke de keuken met de woonkamer verbindt. De riante woonkamer is een prettig lichte ruimte door het raam aan de zijkant en de openslaande deuren naar de tuin. Mooie details zijn de glas in lood ramen in de bovenlichten. Op de begane grond liggen lichte vloertegels met daaronder vloerverwarming (in keuken en woonkamer). Het plafond in de woonkamer is verlaagd en voorzien van inbouwspots. Vanuit de woonkamer leidt een deur met daarachter een trap naar het souterrain. Via de keuken is de originele entree te bereiken met de trap naar de 1e verdieping.

Souterrain:

Praktische ruimte op stahoogte met voldoende plaats voor het opbergen van spullen, een werk- of speelkamer of diverse andere doeleinden. De daarachter gelegen wasruimte is eveneens royaal, hier is een uitstortgootsteen aanwezig en hangt ook de C.V.-combiketel. De meterkast is in 2016 vernieuwd, er zijn nog reservegroepen aanwezig.

1e Verdieping:

Overloop met vaste kast en toegang tot de vertrekken. Zeer ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde van het huis. Het is eventueel mogelijk deze kamer op te splitsen naar 2 kamers. Er is een elektrisch rolluik (2020) aanwezig bij de pui naar het balkon aan de zijkant en een screen bij het raam aan de achterzijde. Slaapkamer II is een kamer van een wat kleiner formaat, deze kamer heeft een vaste kast en een speelse indeling. Op de trap en de overloop ligt Marmoleum en in de slaapkamers ligt een Novilon vloer. In lichte kleurstelling geheel betegelde badkamer welke is uitgerust met een toilet, wastafelmeubel, spiegel met verlichting en ligbad met douchescherm. Het plafond is een strak Plameco spanplafond (2015) met spots. Prettig is het kunststof raam met HR++ glas dat open kan zodat er op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Middels vaste hardhouten trap bereikbare zolderkamer met speelse indeling, diverse bergruimtes, een Velux dakraam (2018, met zonwering en Luxaflex hor) en een leuk klein zijraampje (2018). Ook op deze verdieping ligt een Novilon vloer.

Buiten:

Riante voortuin met fraaie vaste beplanting en een ruime oprit met voldoende plaats voor het parkeren van ca. 4 auto's op eigen terrein. De oprit kan worden afgesloten met een hek. Achter de hardhouten poort staat de vrijstaande garage met kanteldeur, betonvloer en bergzolder. Deze is ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van een auto of motoren. De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en is een heerlijke plek om te vertoeven. In de tuin is een buitenkraan en verlichting aanwezig. Het elektrische rolluik (2020) bij openslaande tuindeuren en het elektrisch bedienbare zonnesherm (2020) met groen/crème gestreept doek houden de zon uit de woonkamer.

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 1933
- nagenoeg geheel voorzien van dubbele en HR++ beglazing
- houten en kunststof kozijnen
- verwarming en warm water middels C.V.-combiketel Intergas HRE, geplaatst in november 2024
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- energielabel D
- oplevering in overleg, voorkeur verkopers ca. augustus 2025

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



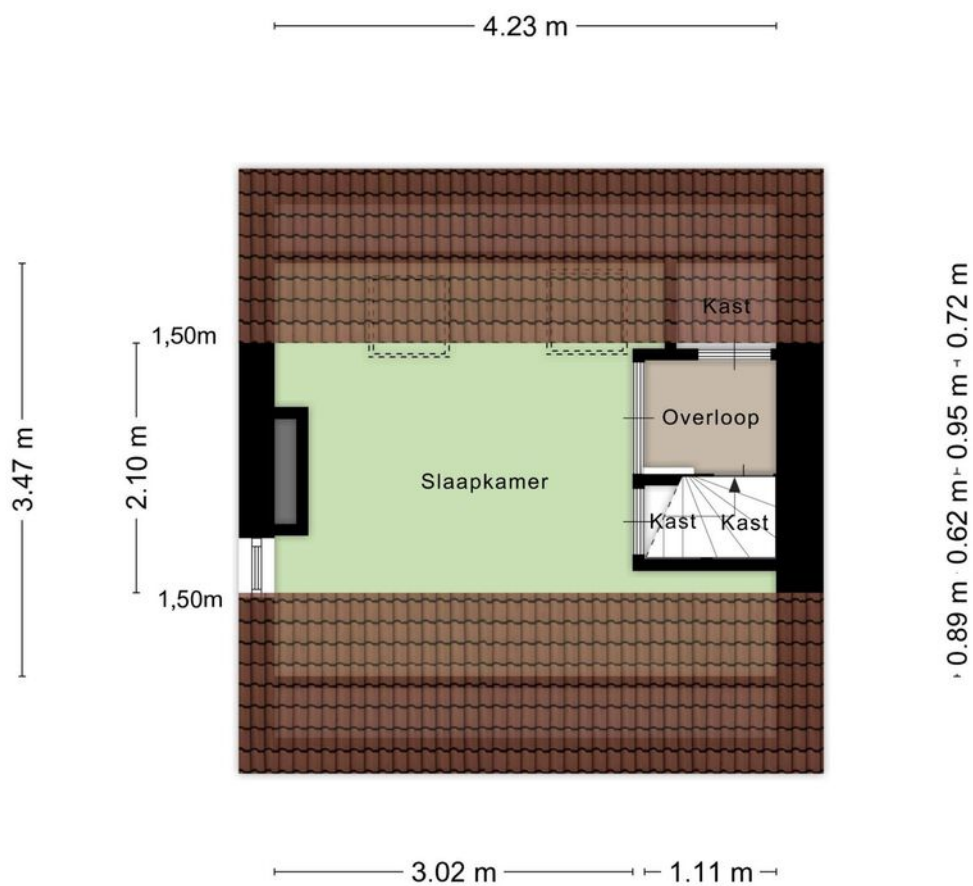
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



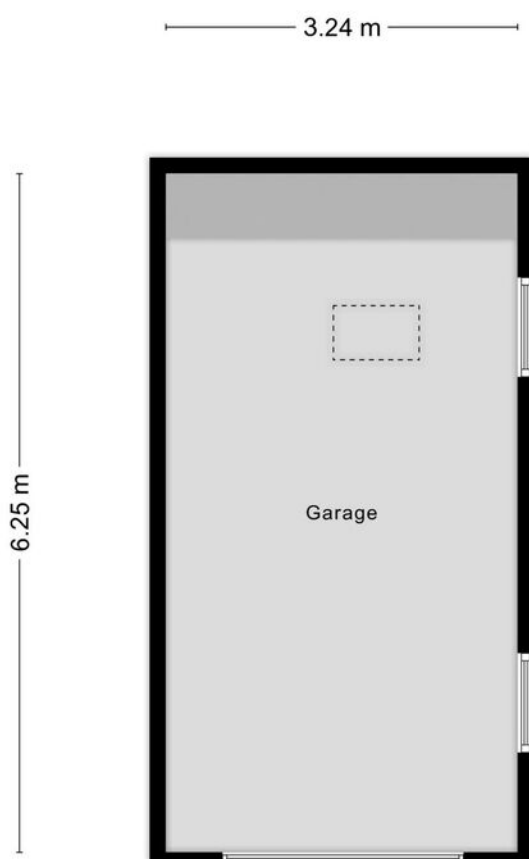
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



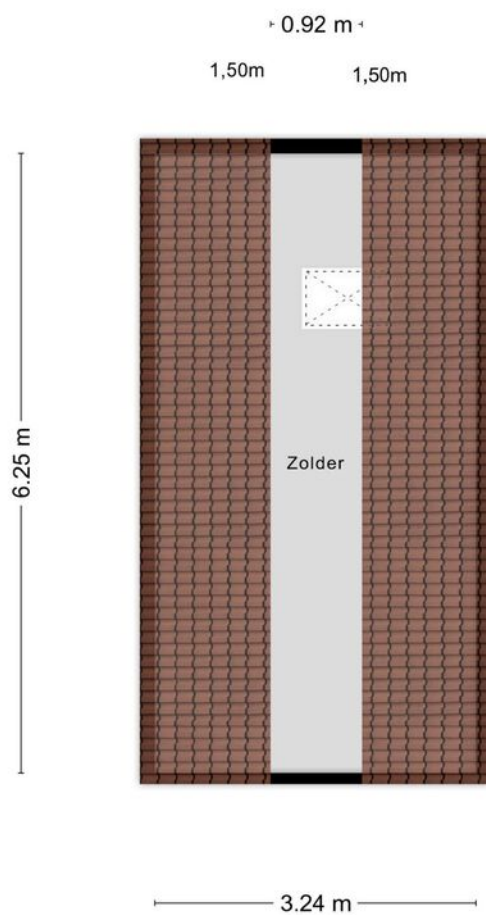
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

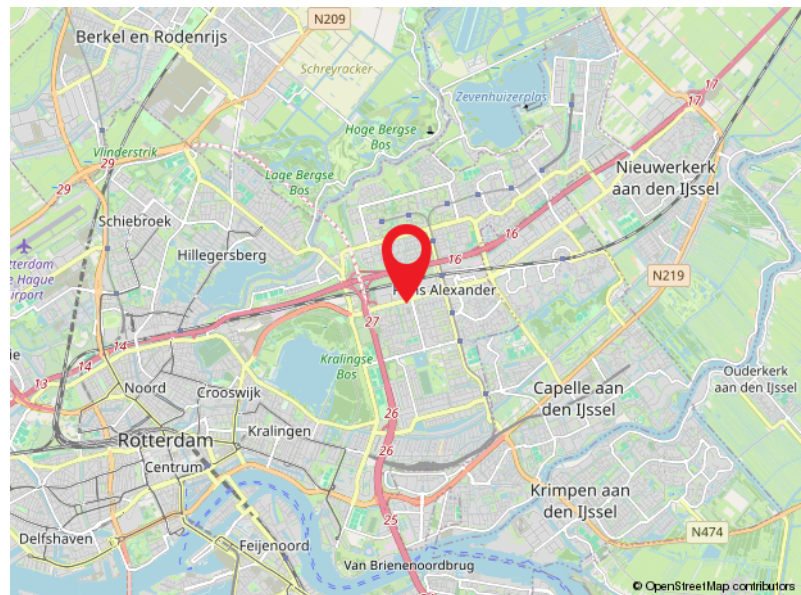
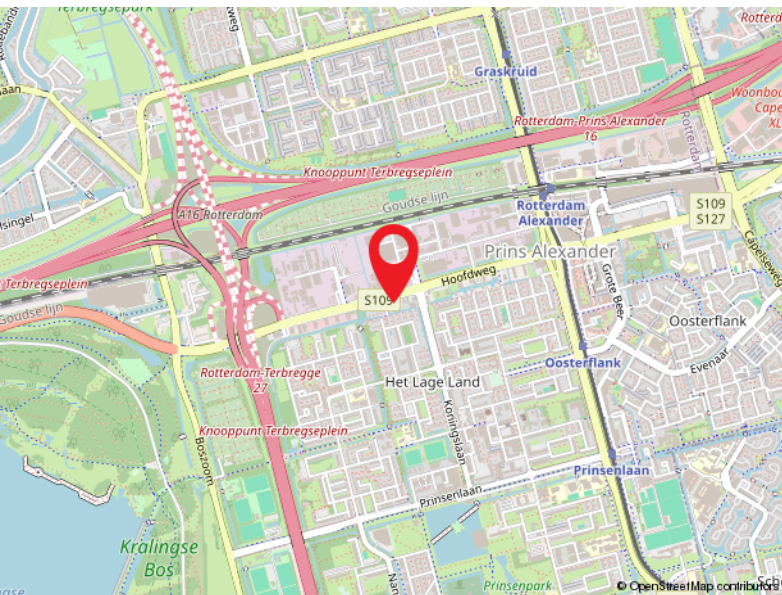
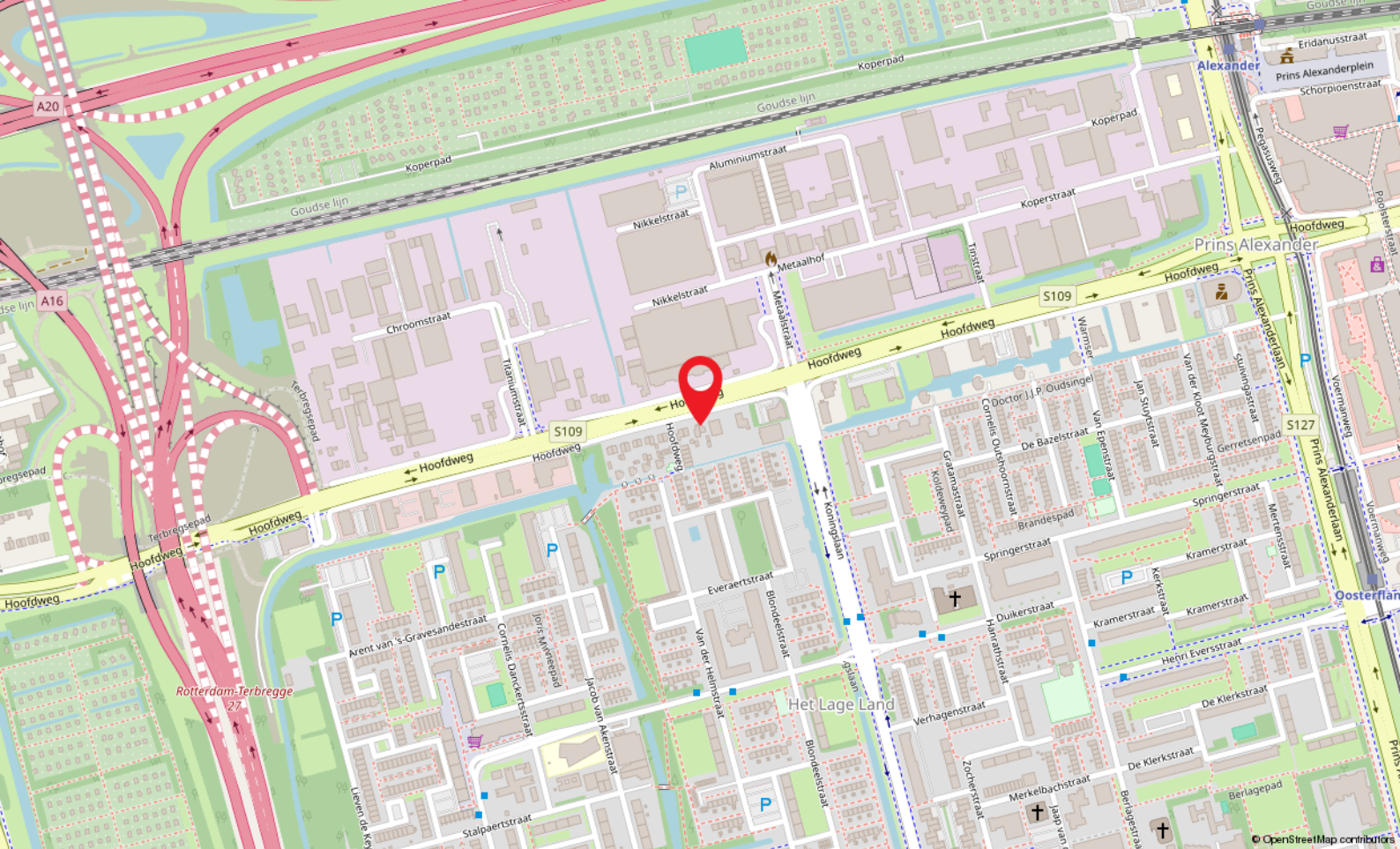


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



Locatie

HOOFDWEG 170

Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdweg 170



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Kralingen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1361
	Bebouwing		
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.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 33-35
2903 LR Capelle Aan Den IJssel

010-4515100
capelle@ruseler.nl
ruseler-rijnmond.nl



Nesselande

Corsicalaan 31
3059 XX Rotterdam

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