



Max Heymansstraat 31, Rotterdam

Vraagprijs € 669.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Inhoud	574 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	parkeerplaats
Energie label	stadsverwarming,
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

Keurig onderhouden 6 kamer eengezinswoning gelegen in de rustige kindvriendelijke wijk Haag en Park te Nesselande, op loopafstand van het strand en boulevard. De woning is voorzien van een uitgebouwde woonkamer, een gunstig op het westen gelegen zonnige tuin met houten berging en een eigen parkeerplaats op 158 m2 eigen grond. Wilt u deze woning bekijken? Bel voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast en trapopgang. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Riante uitgebouwde living bestaande uit een tuingerichte woonkamer en een keuken in L-opstelling aan de voorzijde van het huis. De keuken is compleet uitgerust met een brede inductiekookplaat, RVS afzuigkap (recirculatie), magnetron (2022), vaatwasmachine (2022), oven en koel-/vriescombinatie. Het plafond in de keuken is verlaagd en voorzien van inbouwspots. De gezellige woonkamer is een fijne ruimte met een praktische trapkast en openslaande deuren naar de achtertuin. Op de begane grond liggen vloertegels met daaronder vloerverwarming.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken. Slaapkamer I en II liggen aan de voorzijde van de woning, de kleinste van de 2 is voorzien van een keukenblokje met ruime spoelbak. Slaapkamer III is eveneens een kamer van een mooi formaat, ook hier is een klein keukenblok aanwezig met een spoelbak en een losse koelkast met vriesvak. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een laminaatvloer. De badkamer is geheel betegeld en is uitgerust met een ligbad, douche, design radiator, spiegelkast en wastafelmeubel met 2 kranen. Separate toiletruimte op de overloop.

2e Verdieping:

Overloop, riante slaapkamer over de gehele breedte van het huis met bergruimte achter de knieschotten, een dakraam en een vaste trap naar de bergverlating. Slaapkamer IV is door het grote dakraam een ruime en lichte kamer. Prettig is de wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie unit en de omvormer van de zonnepanelen. Op deze verdieping ligt ook een laminaatvloer.

Buiten:

Zonnige op het westen gelegen onderhoudsvriendelijke achtertuin met fraaie bomen (dak-platanen) en kindvriendelijk kunstgras. In de tuin staat een houten berging met elektra en er is een buitenkraan aanwezig. In de voortuin is er plaats voor het parkeren van een auto op eigen terrein. Hier staat ook een kleine berging en er is een buitenkraan.

Omgeving:

De wijk "Haag en Park" is een apart wijkje binnen Nesselande, uniek gesitueerd nabij de Wollefoffenweg op de hoek van het strand van de Zevenhuizerplas en winkelcentrum "Boulevard Nesselande" welke 7 dagen per week is geopend

- gunstige ligging nabij scholen, winkels, openbaar vervoer (bus/metro) en uitvalswegen

Bijzonderheden:

- bouwjaar ca. 2007
- vanuit de bouw voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie
- geheel voorzien van dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming
- 8 zonnepanelen (2023, eigendom)
- eigen parkeerplaats
- energielabel A++
- opleveringsvoorkeur verkopers 31 juli 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:

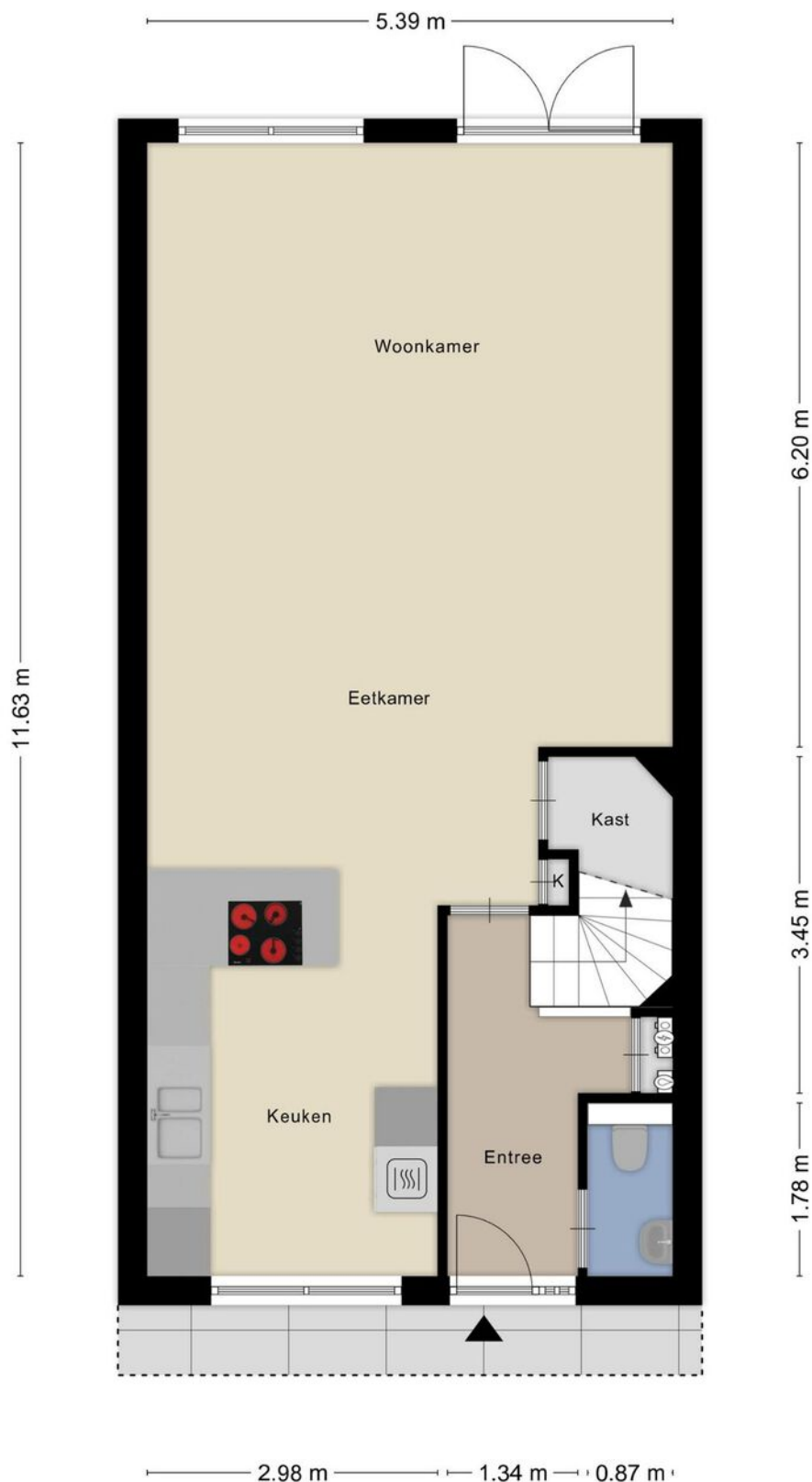
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort 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.

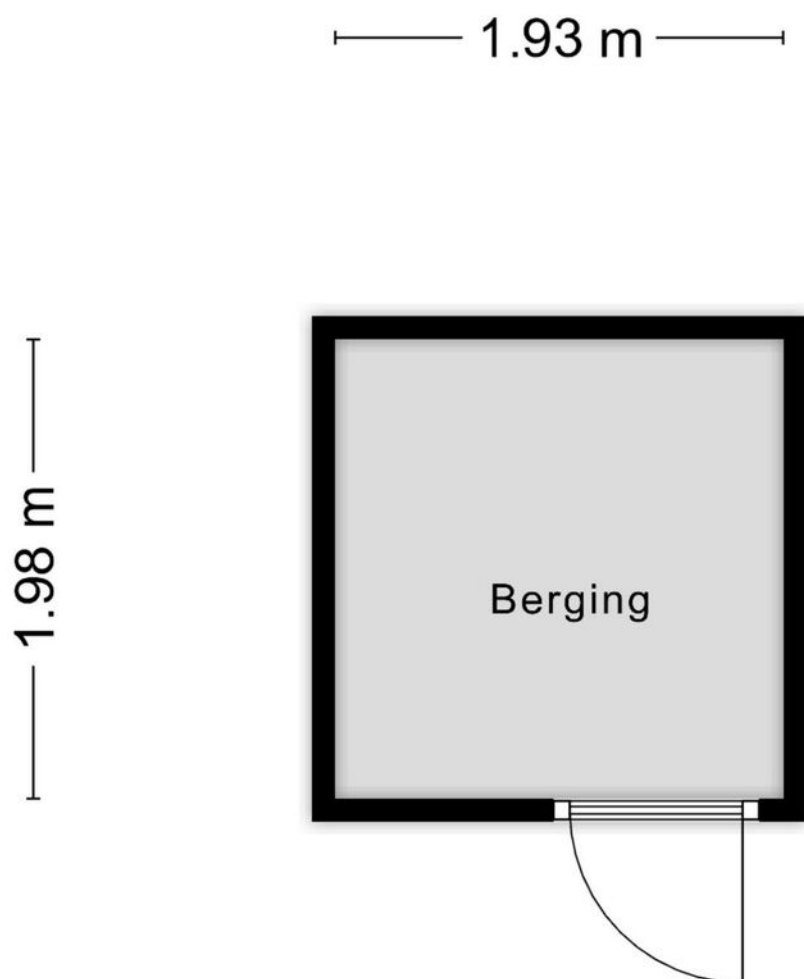




Plattegrond

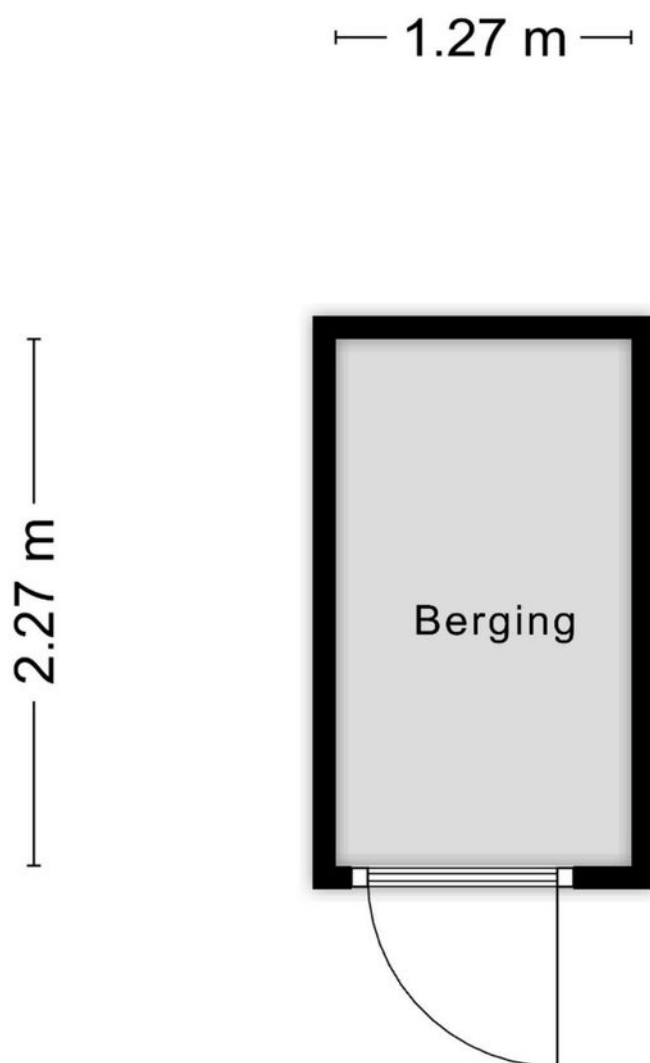


Plattegrond



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

Plattegrond

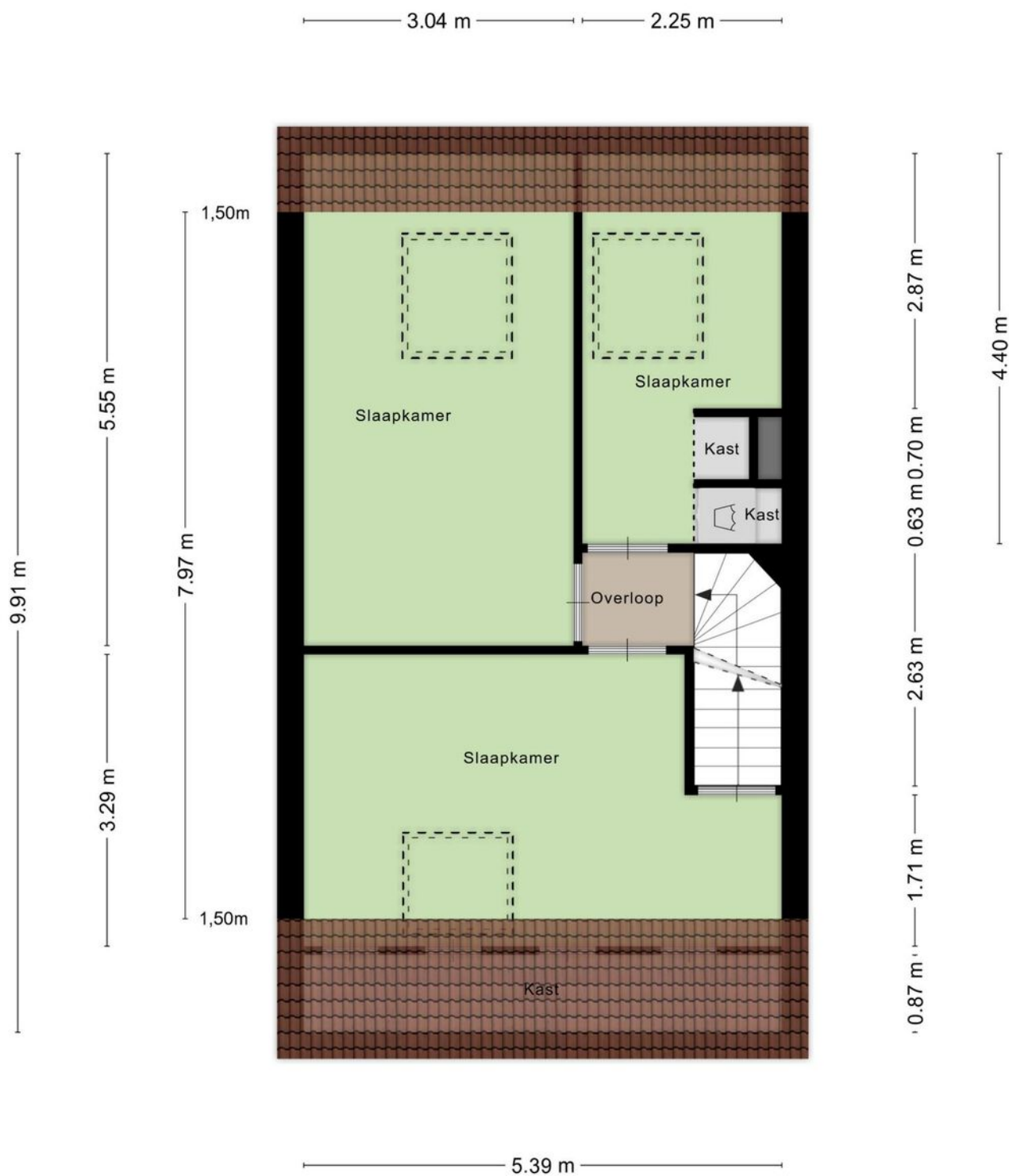


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



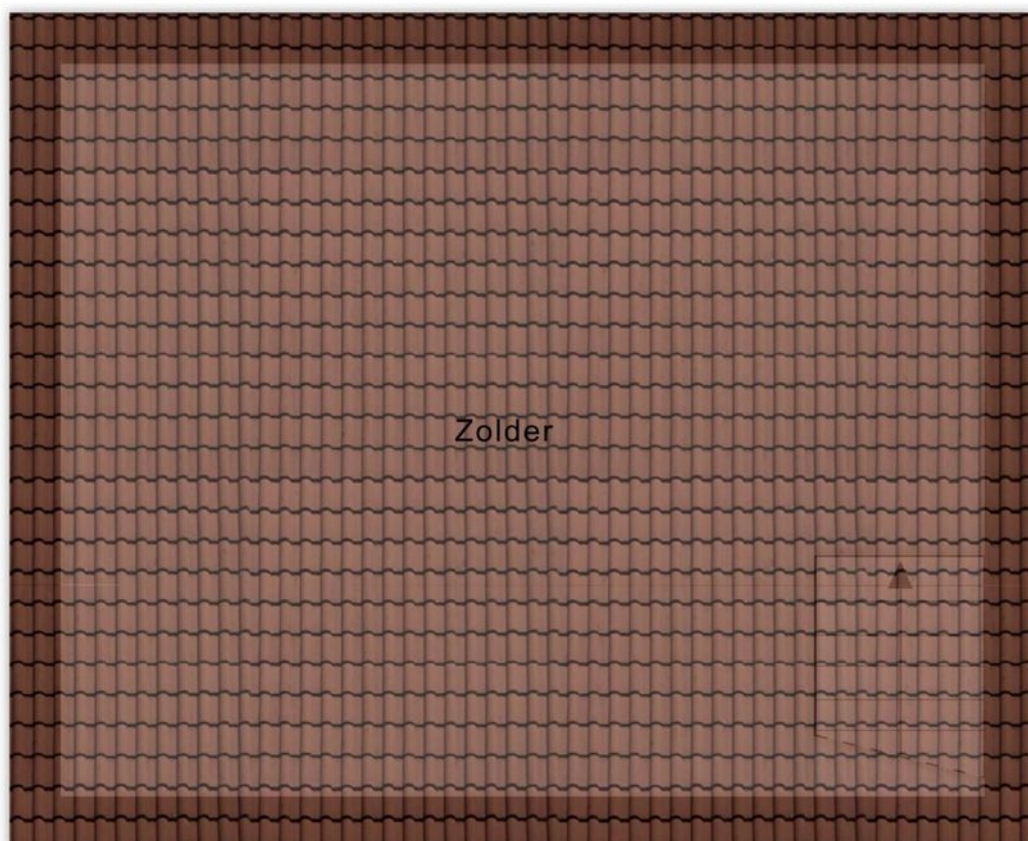
Plattegrond



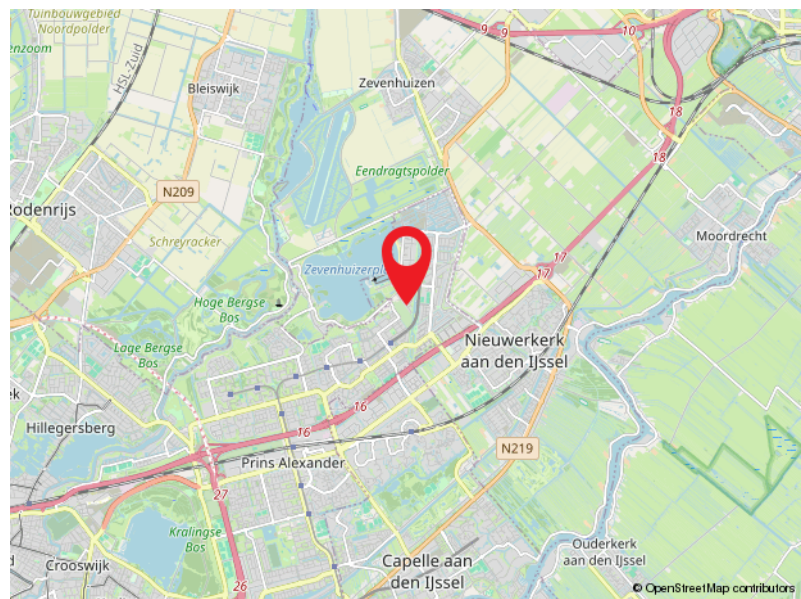
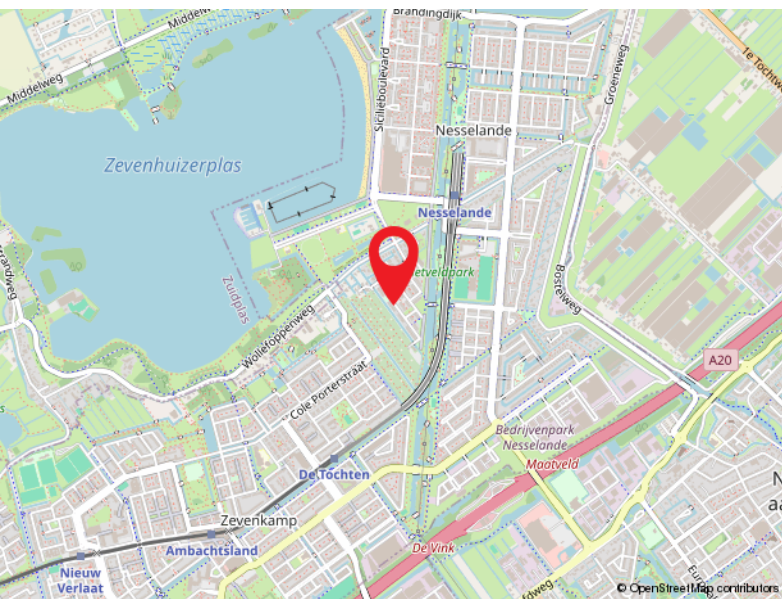
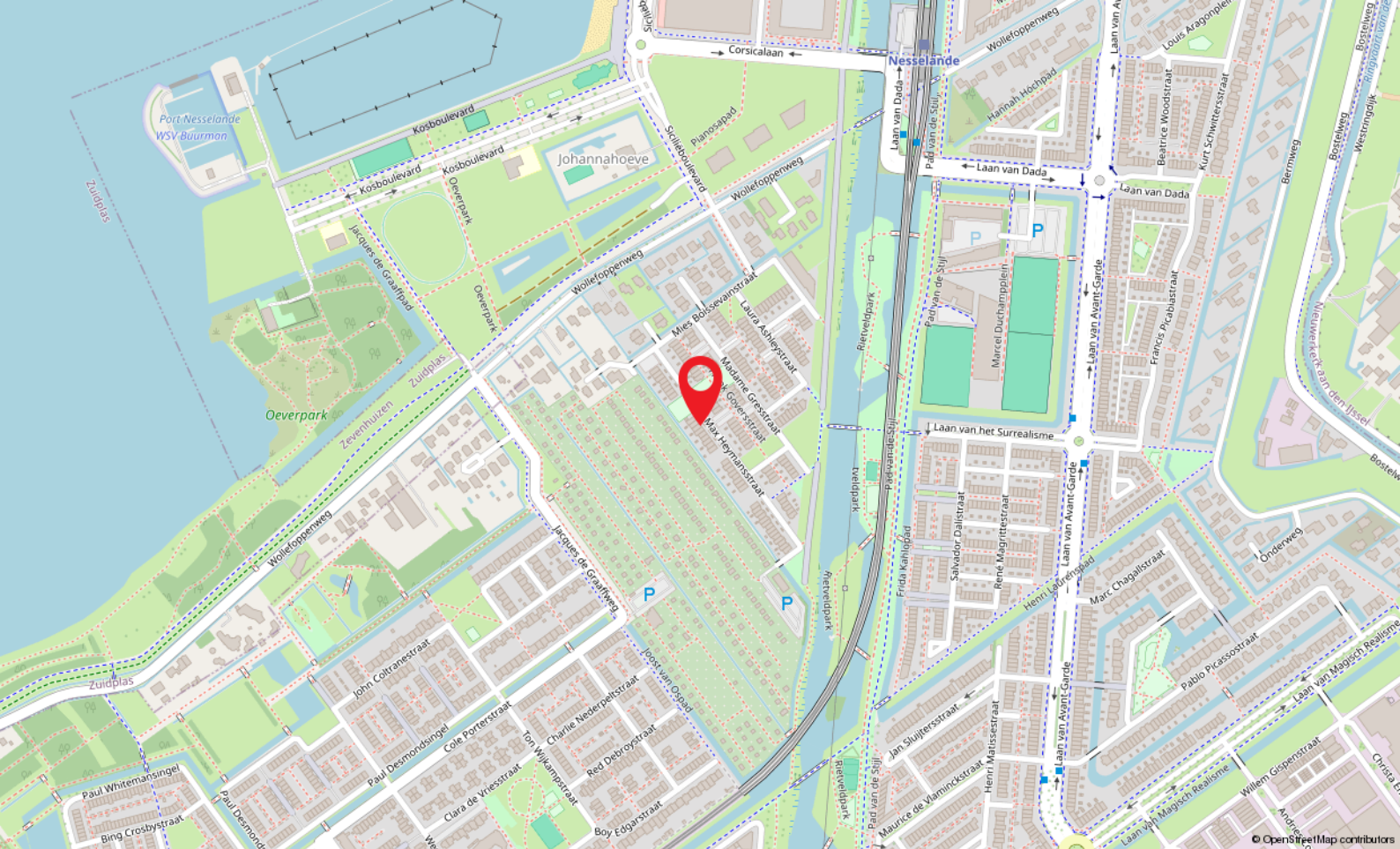
Plattegrond

5.39 m

4.28 m



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



Locatie

MAX HEYMANSSTRAAT 31
Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: SG1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie BC

Perceel 2381

kadaster

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 13 maart 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-rotterdam.nl



Nesselande

Corsicalaan 31
3059 XX Rotterdam

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