



IJsselmondselaan 164, 3064 AT Rotterdam

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Omschrijving

Wonen alsof u op vakantie bent... gewoon in Kralingse Veer!

Op zoek naar een woning waar u niet eerst maanden hoeft te verbouwen, offertes hoeft te vergelijken of ruzie hoeft te maken over tegeltjes? Dan hebben we goed nieuws, deze volledig gemoderniseerde en instapklare gezinswoning in Kralingse Veer staat al op u te wachten!

Woonomgeving:

Deze tussenwoning staat in de kindvriendelijke wijk Kralingse Veer. In de wijk zelf treft u onder andere verschillende verenigingen zoals een buurt- en speeltuinvereniging, verschillende sportverenigingen, maar ook horeca en wat basiswinkels. In de zeer directe nabijheid heeft u tevens de beschikking over de wijkvoorzieningen van 's-Gravenland, zoals onder andere meerdere scholen, kinderopvanglocaties, speelgelegenheden, sportverenigingen en de Puccinipassage met diverse winkels. Openbaar vervoer in de vorm van Metro Capelsebrug en bushaltes zijn op loop- en fietsafstand. Qua uitvalswegen zit u binnen enkele minuten op de N210 en A16.

De afgelopen jaren is deze karakteristieke woning met liefde, smaak én een flinke investering compleet naar het niveau van nu gebracht. Het resultaat? Een sfeervol jaren '30 huis met het comfort van een nieuwbouwwoning met Label A.

Hier hoeft u alleen nog uw verhuisdozen uit te pakken.

In het afgelopen jaar is de woning grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is er een royale aanbouw van maar liefst 30 m² gerealiseerd, waardoor een heerlijke leefruimte met luxe open keuken en kookeiland is ontstaan. Daarnaast zijn onder andere vernieuwd:

- Luxe nieuwe badkamer.
- Nieuw modern toilet.
- Warmtepomp en warmtepompboiler.
- Nieuw elektra.
- Volledig nieuw geïsoleerd dak met nieuwe dakpannen.
- Diep aangelegde achtertuin met volop zon en privacy.

Kortom, de grote werkzaamheden zijn gedaan. U hoeft alleen nog te bepalen waar de bank komt te staan.

Een woonkamer waar u nooit meer weg wilt

De sfeervolle living van ca 60 m² met airco vormt het hart van het huis. Dankzij de fraaie lichtinval en de royale uitbouw voelt de ruimte direct warm en uitnodigend aan. De luxe open keuken met stijlvol kookeiland maakt koken, borrelen en tafelen tot een dagelijkse belevenis. Zelfs afhalen voelt hier als een culinaire keuze.

Op de eerste verdieping merkt u dat de woning breder is daar deze over de naast gelegen berging is bebouwd. Hier bevinden zich nu drie slaapkamers met dakkapellen. Toilet ruimte met wandcloset en een moderne badkamer die rechtstreeks uit een woon-magazine lijkt te komen. De royale inloofdouche met regendouche, dubbele wastafel en luxe afwerking zorgen ervoor dat iedere ochtend begint als een hotelovernachting. Ook is hier een toilet

De tweede verdieping biedt een verrassende bergzolder welke via vlizotrap te bereiken is
Een tuin waar de zomer langer lijkt te duren

De zonnige achtertuin op het zuidoosten is bijna 20 meter diep en biedt volop ruimte om te ontspannen, barbecueën, tuinieren of simpelweg niets te doen.

Dan heeft de woning de beschikking over 2 bergingen waarvan aan de zijkant van de woning en één met opstelplaats van de boiler en warmtepomp.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Metrostation Capelsebrug bevindt zich op loopafstand, waardoor je binnen enkele minuten in hartje Rotterdam staat. Ook Capelle aan den IJssel, Ommoord, Nesselande en de uitvalswegen A16, A20 en N210 zijn uitstekend bereikbaar.

Voor de indelingen zie de plattegronden.

Dus:

Karakteristieke jaren '30 woning op 245 m² eigen grond.

In het afgelopen jaar grootschalig gerenoveerd.

Meer dan riant aanbouw gerealiseerd.

Leuke open keuken met kookeiland.

Nieuwe badkamer en toilet.

Warmtepomp met boilervat.

Nieuw geïsoleerd dak met nieuwe dakpannen.

Geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming.

2 x airconditioning.

Drie ruime slaapkamers plus royale zolder.

Diepe zonnige tuin van ruim 20 meter op het zuidoosten.

Naastgelegen berging/hobbyruimte met elektra.

Bijna volledig voorzien van dubbele beglazing HR ++.

Funderingsrisico rapport aanwezig met een positieve uitslag.

Eén waarschuwing...

De kans is groot dat je tijdens de bezichtiging al begint na te denken over waar de eettafel komt te staan. En eerlijk is eerlijk: woningen die zó compleet zijn afgewerkt, zó duurzaam zijn verbeterd én zó centraal liggen, komen niet vaak voorbij.

Instappen, genieten en voorlopig nergens meer naartoe willen. Welkom thuis in Kralingse Veer ???

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 483 m ³
Perceel oppervlakte	: 245 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: 1906-1930
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1.083 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Dakraam, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Warmwater	: Warmtepomp lucht, Warmtepomp met boiler combinatie
Koeling	: Airco - multi split

Locatie

IJsselmondselaan 164
3064 AT ROTTERDAM



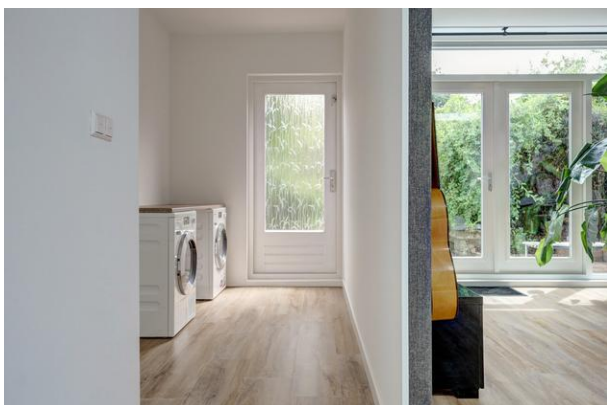
Foto's



Foto's



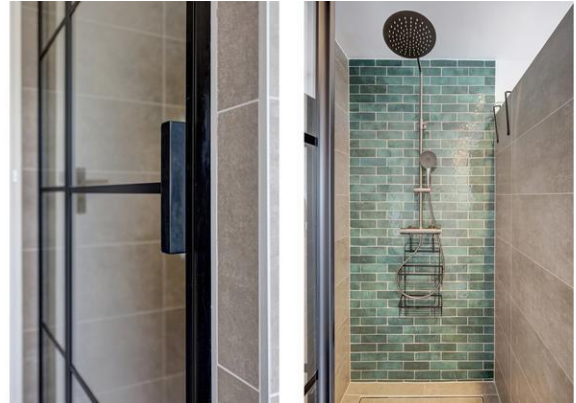
Foto's



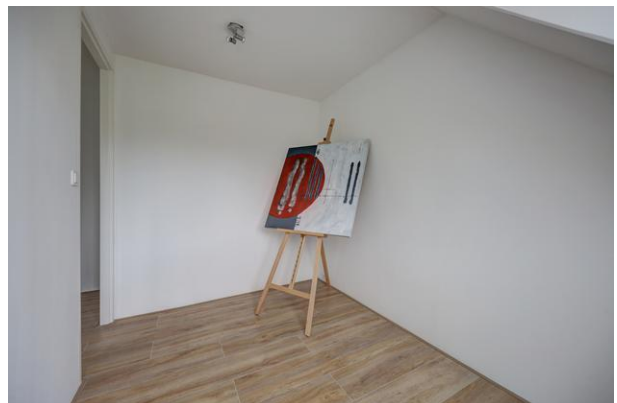
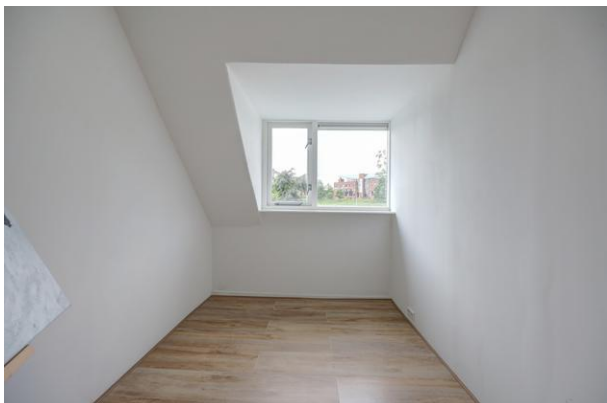
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



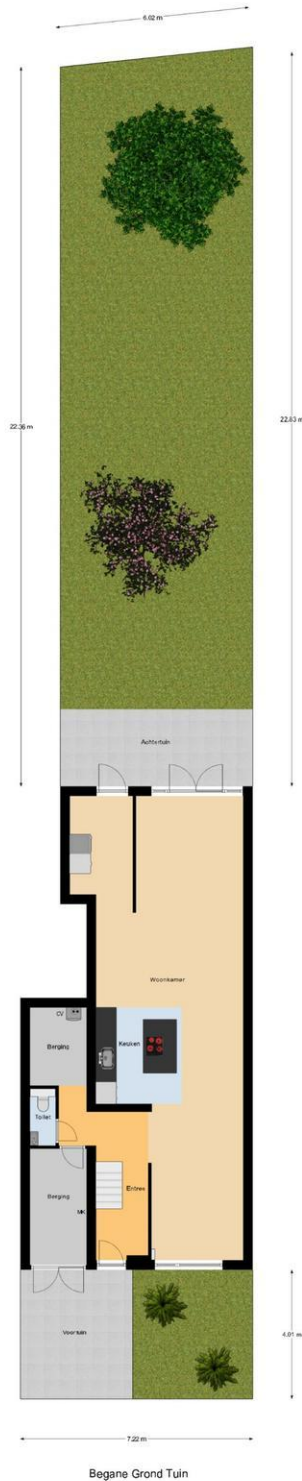
Foto's



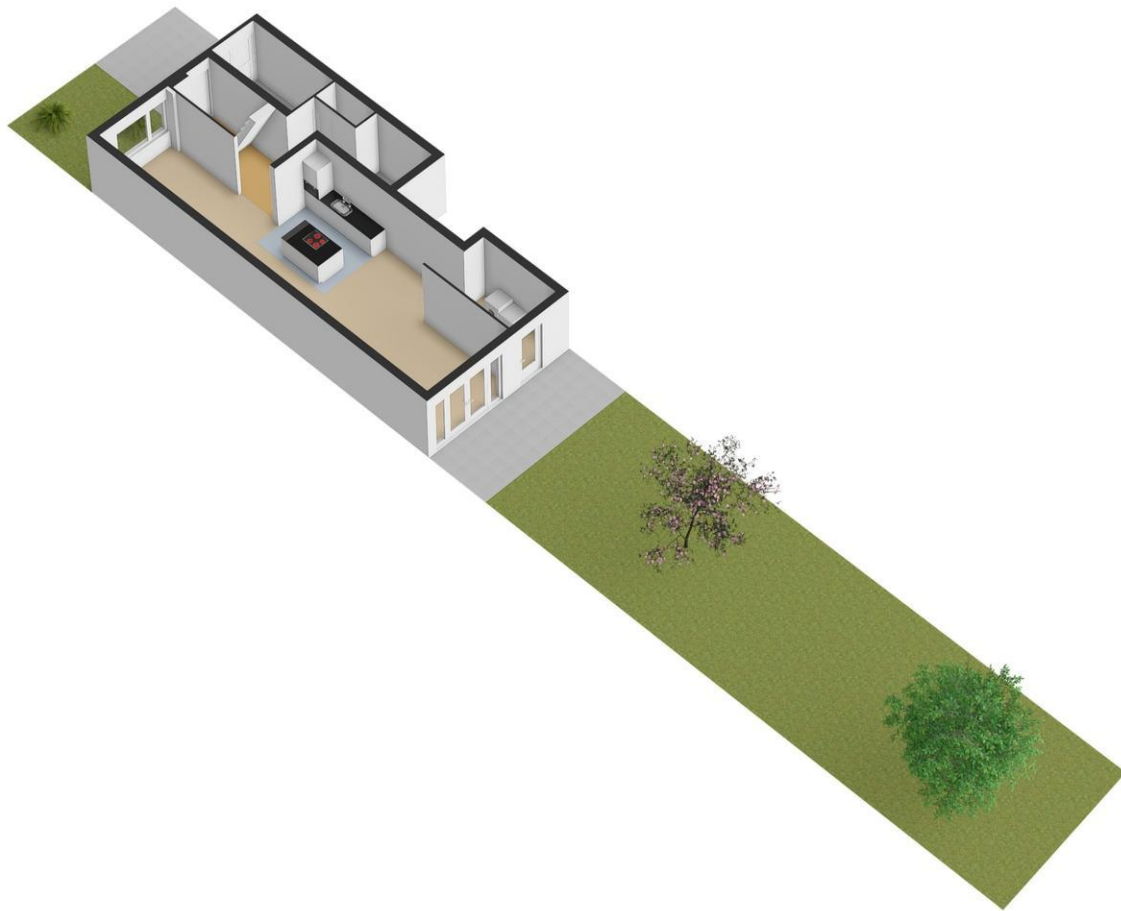
Foto's



Plattegrond



Plattegrond

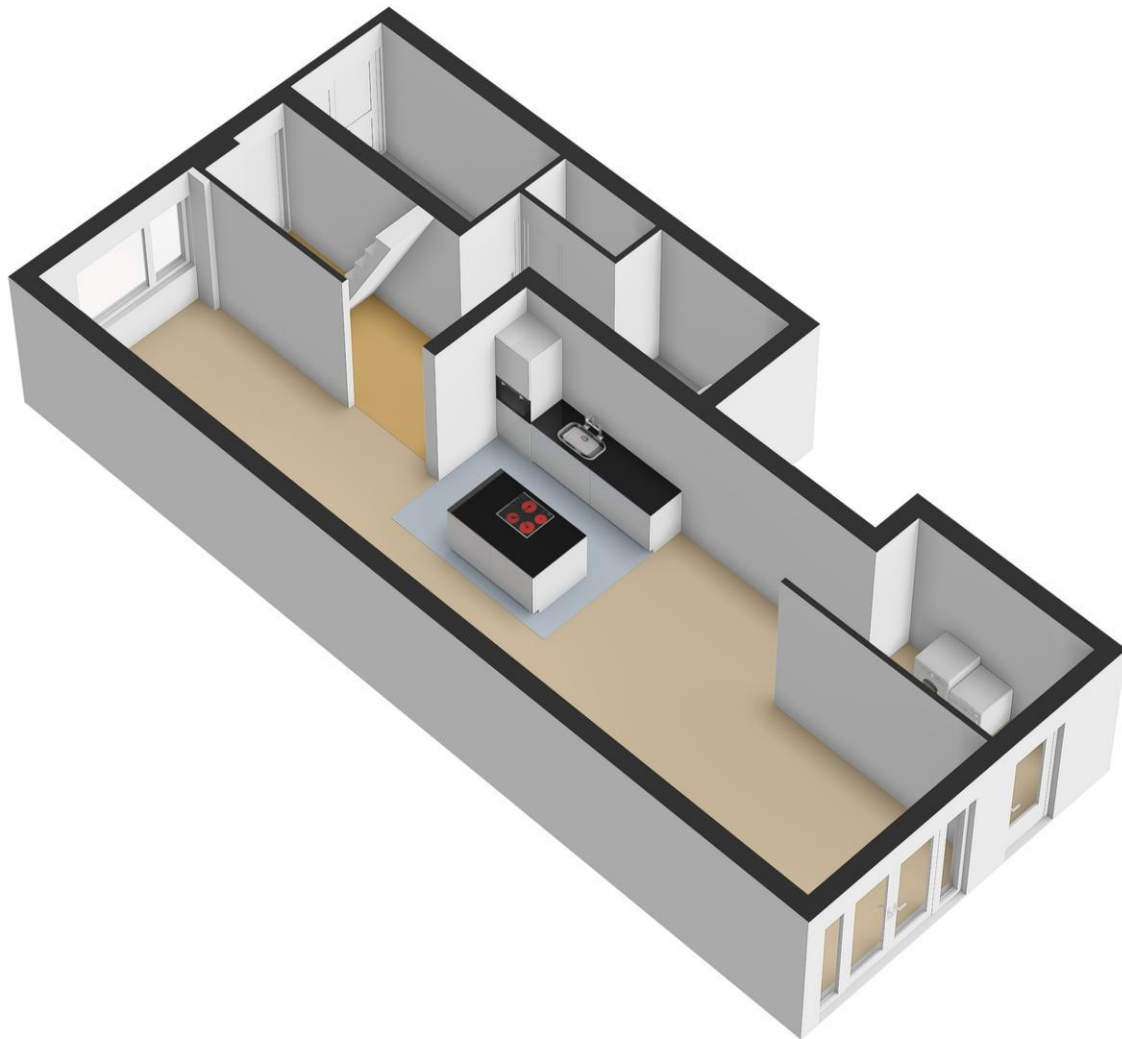


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

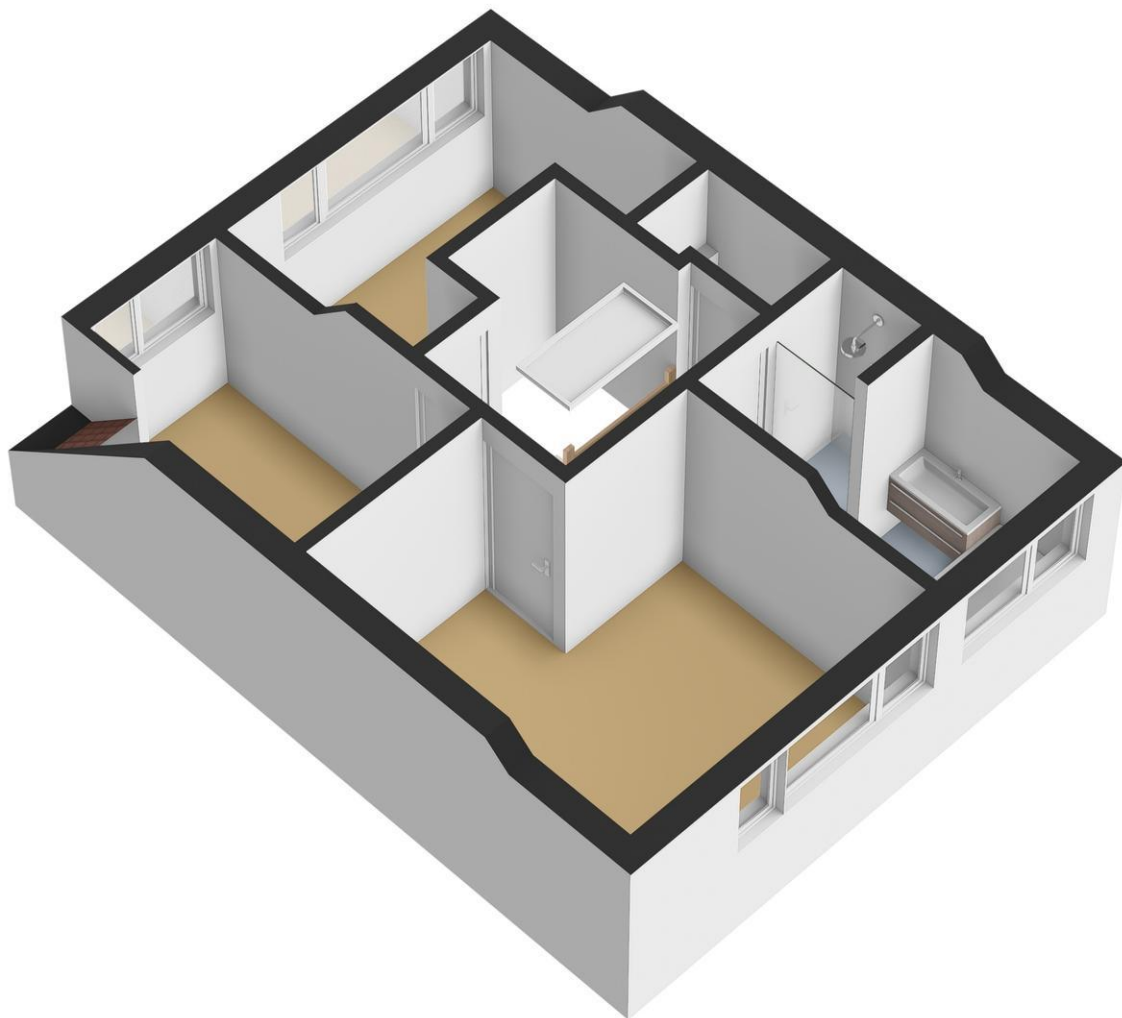


Plattegrond

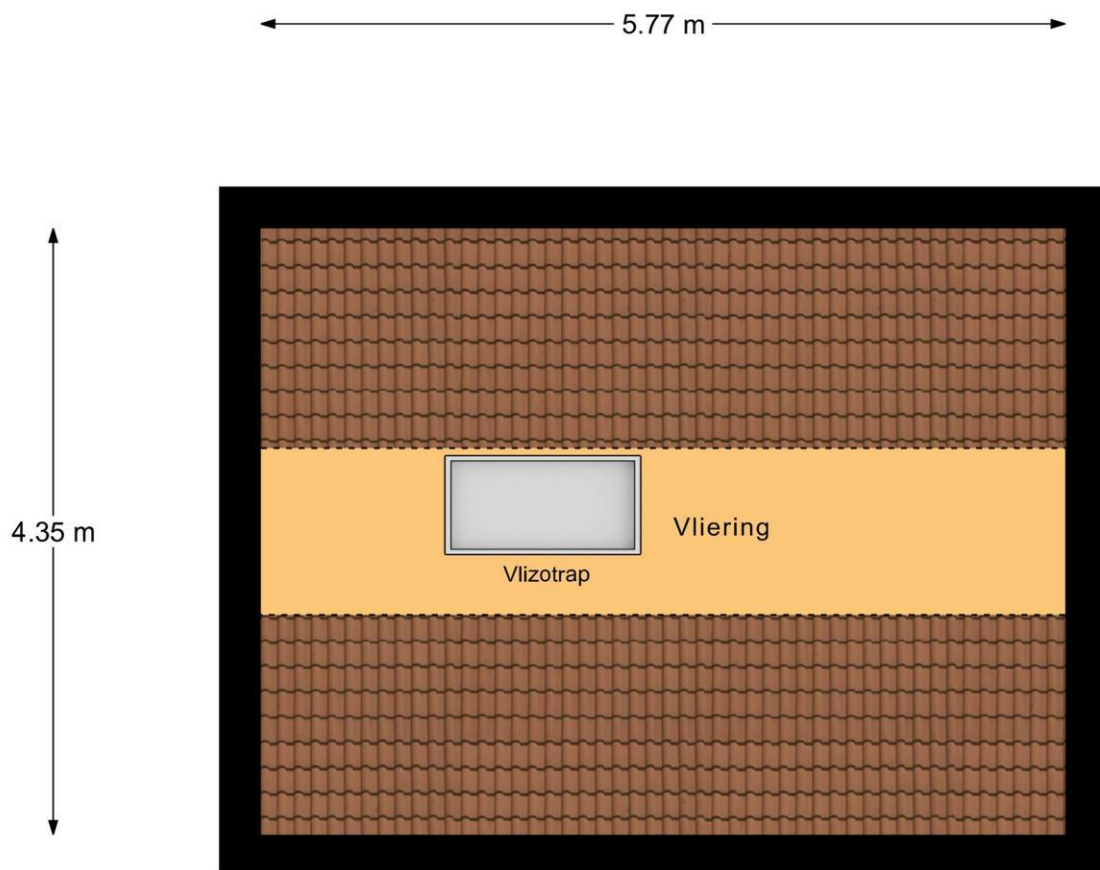


1e Verdieping

Plattegrond

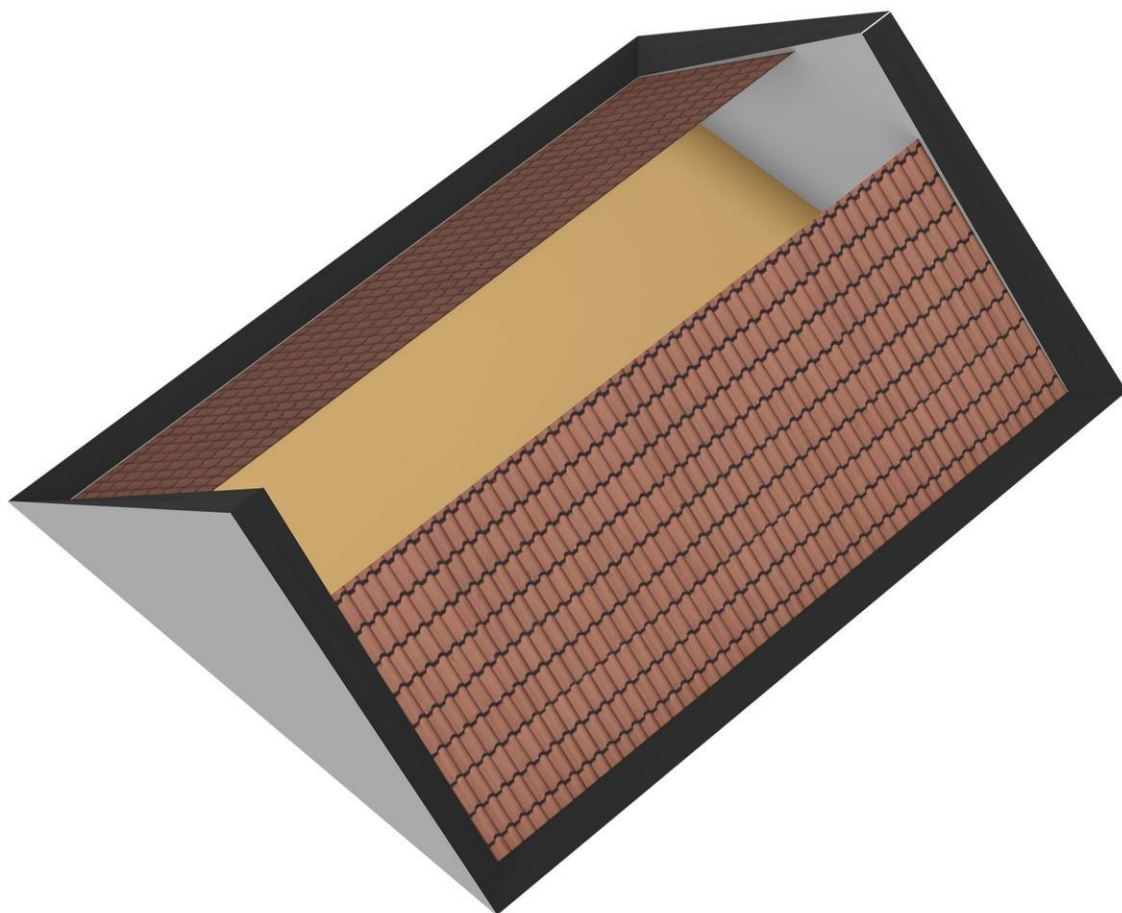


Plattegrond



Vliering

Plattegrond



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

