



Augusta de Witstraat 3, Rotterdam

Vraagprijs € 389.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	1983
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Energielabel	stadsverwarming,
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

Zeer goed onderhouden 5-kamer eindwoning met uitgebouwde woonkamer, mooie lichtinval door een lichtstraat en brede schuifpui naar de achtertuin op het zuidwesten. De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Zevenkamp en beschikt tevens over o.a. een luxe keuken, een kunststof dakkapel en dakramen. De woning is gasvrij, voorzien van stadsverwarming, heeft energielabel A en ligt op een perceel van 144 m² eigen grond.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang. Geheel in wit/grijze kleurstelling betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Riante living bestaande uit een in 2011 geplaatste keuken in L-opstelling aan de voorzijde en een uitgebouwde tuingerichte woonkamer. De witte keuken met donker granieten aanrechtblad is uitgerust met een brede keramische kookplaat, RVS afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine (2019), apothekerskast, een koof met spots en een spoelbak onder het raam. In de gezellige woonkamer is een praktische trapkast aanwezig en de lichtstraat zorgt voor extra veel lichtinval wat de ruimte een heerlijke plek maakt om te vertoeven. Op de vloer liggen grijze vloertegels met daaronder vloerverwarming, de wanden zijn glad gestuukt. Via de grote kunststof schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot o.a. 2 slaapkamers aan de achterzijde; beide zijn fijne ruimtes en voorzien van een kunststof dakraam. Slaapkamer III ligt aan de voorzijde van het huis, dit is eveneens een prettige ruime kamer. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een lichte laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een toilet, ligbad met douchescherm, design radiator en wastafel met spiegel. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Wasruimte met dakraam en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Open zolderruimte/ slaapkamer met speelse hoge nok, een kunststof dakkapel met horren aan de voorzijde en 2 dakramen van kunststof aan de achterzijde. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Op deze verdieping ligt dezelfde laminaatvloer als op de 1e verdieping.

Buiten:

Zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin met houten berging met elektra, de berging is in 2023 geschilderd. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en via de achterom. Er is een buitenkraan aanwezig en veel fraaie beplanting welke de tuin een goede sfeer geeft. De voortuin ligt op het noordoosten; deze is keurig verzorgd en voorzien van plantenbakken met vaste beplanting.

Omgeving:

Gesitueerd in een plezierige woonomgeving met aan het eind van de autovrije straat een kinderspeelplaatsje waar de kinderen veilig kunnen spelen. Op korte afstand van het Recreatiegebied Rottmeren en de Zevenhuizerplas. Via de nabijgelegen metrohalte Nieuw Verlaat is treinstation Prins Alexander met een intercityverbinding binnen 5 minuten te bereiken. Ook diverse uitvalswegen, scholen, sportfaciliteiten en het grote winkelcentrum Woonmall Alexandrium zijn in de directe omgeving aanwezig.

Persoonlijke noot van de verkopers:

"We hebben hier 25 jaar met veel plezier gewoond en onze kinderen zien opgroeien, spelen en uitvliegen. Nu is het tijd voor een langgekoesterde wens om in een landelijk gebied te gaan wonen. Hoewel je woont in Rotterdam, zit je binnen 350 meter in het uitgestrekte Recreatiegebied Rottemeren en sta je aan de oevers van de Zevenhuizerplas. Kortom, een ideaal gebied als je van fietsen, wandelen, zwemmen, skaten of hardlopen houdt. Aan de andere kant heb je het gemak van de metro waarmee je binnen 20 minuten in het hart van de stad bent!"

Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1983
- energielabel A
- woonoppervlakte 111 m²
- gelegen op een perceel van 144 m² eigen grond
- vanuit de bouw voorzien van isolatie
- geheel dubbele beglazing
- verwarming en warm water middels stadsverwarming, dus gasvrij!
- mechanische ventilatie unit vernieuwd in 2018, de kanalen zijn in 2022 gereinigd
- oplevering in overleg, indicatie begin januari 2024

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'.

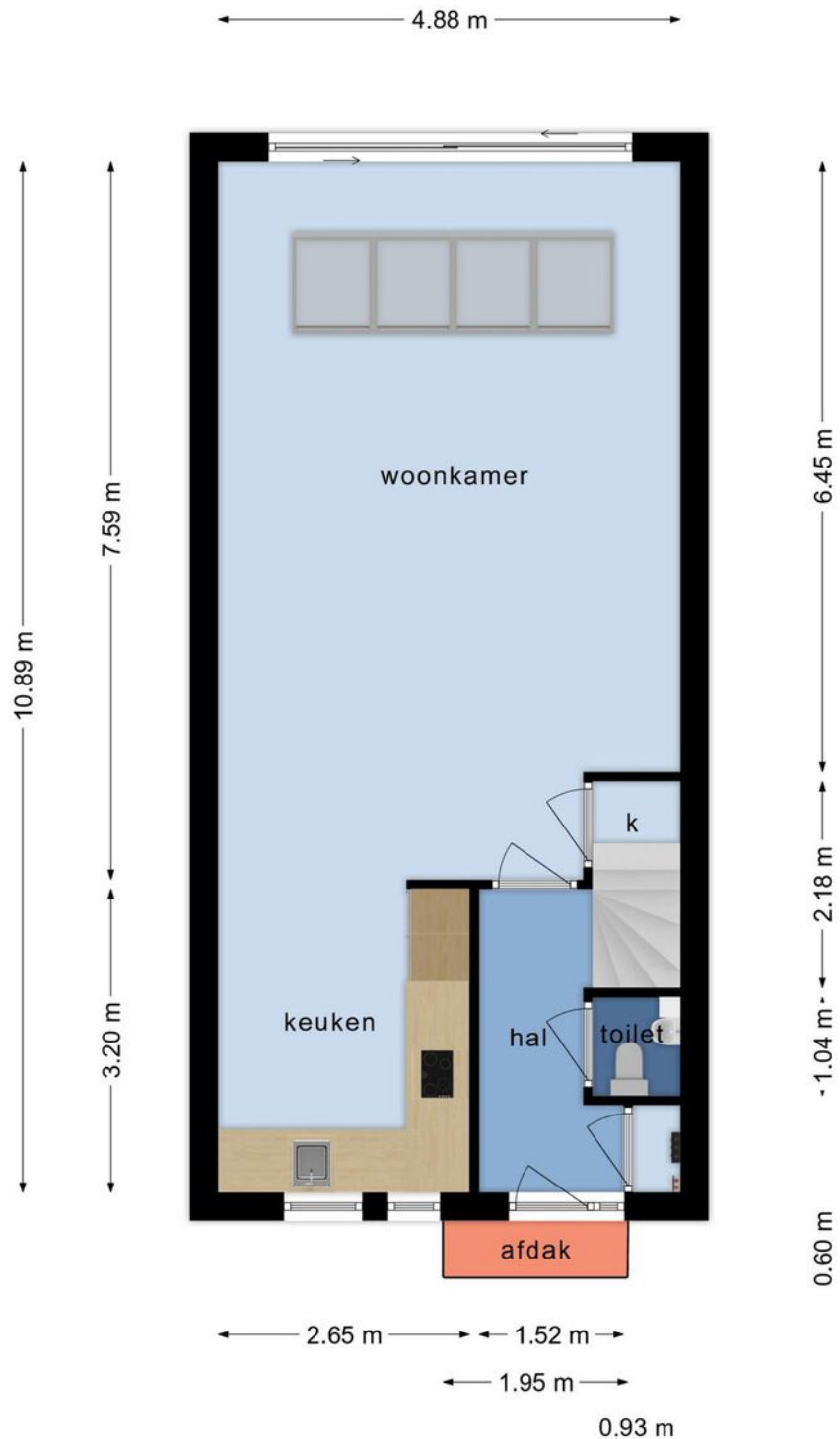
Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Ruseler Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.





Plattegrond

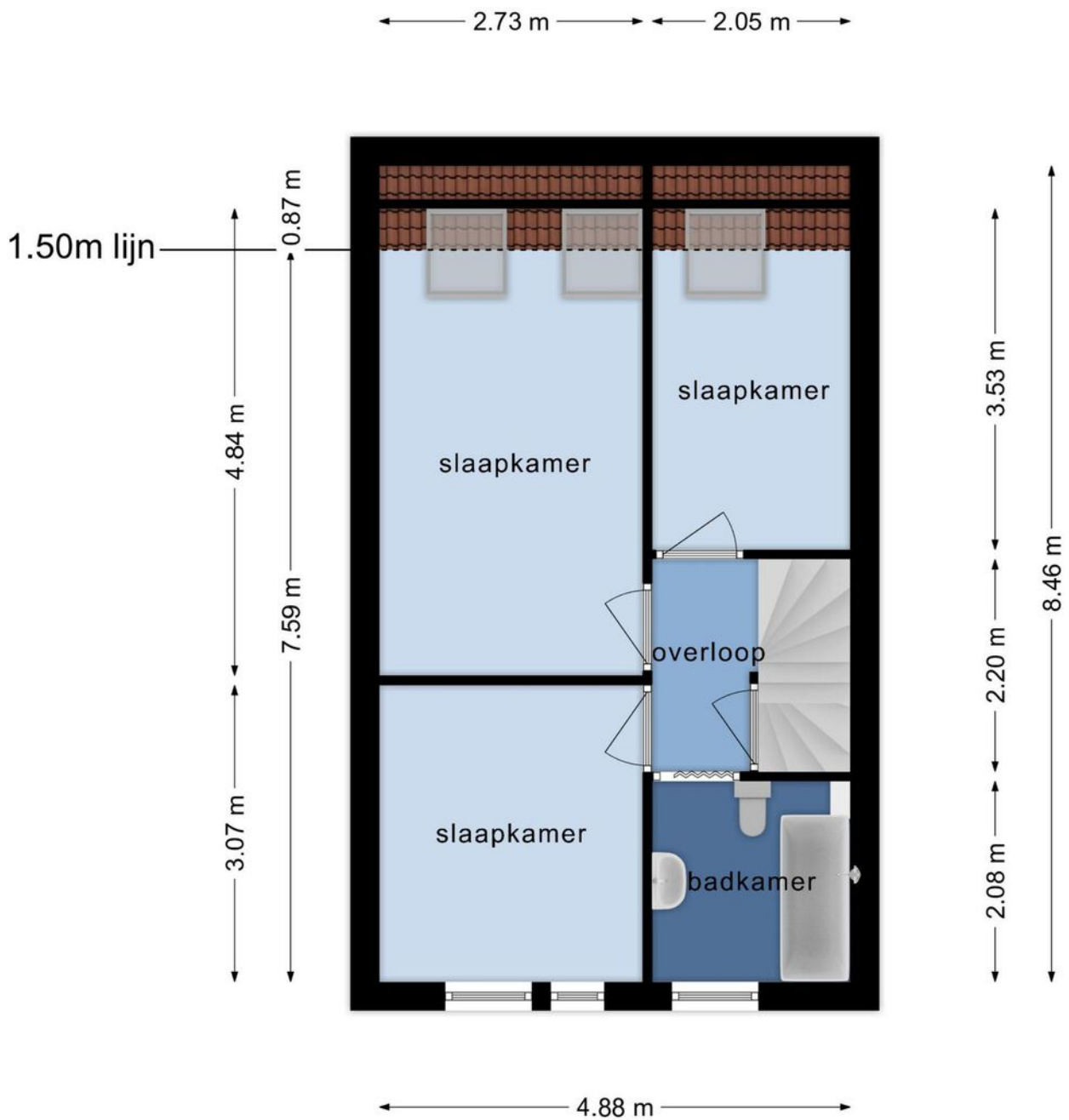
Augusta de Witstraat 3
Begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

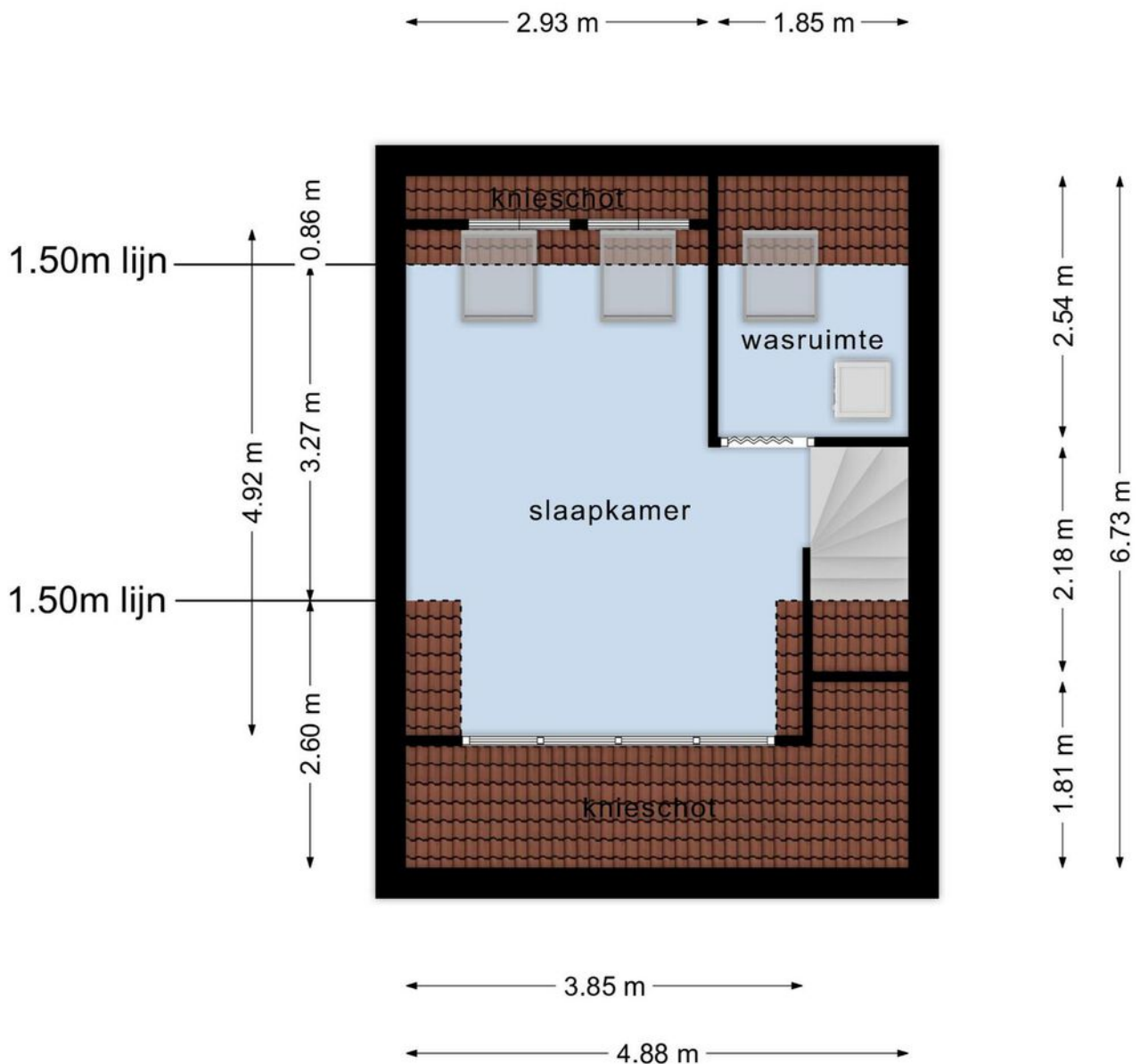
Augusta de Witstraat 3 1e verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

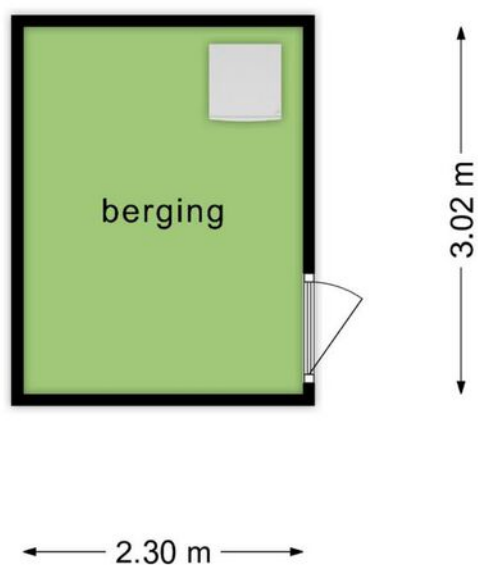
Augusta de Witstraat 3 2e verdieping



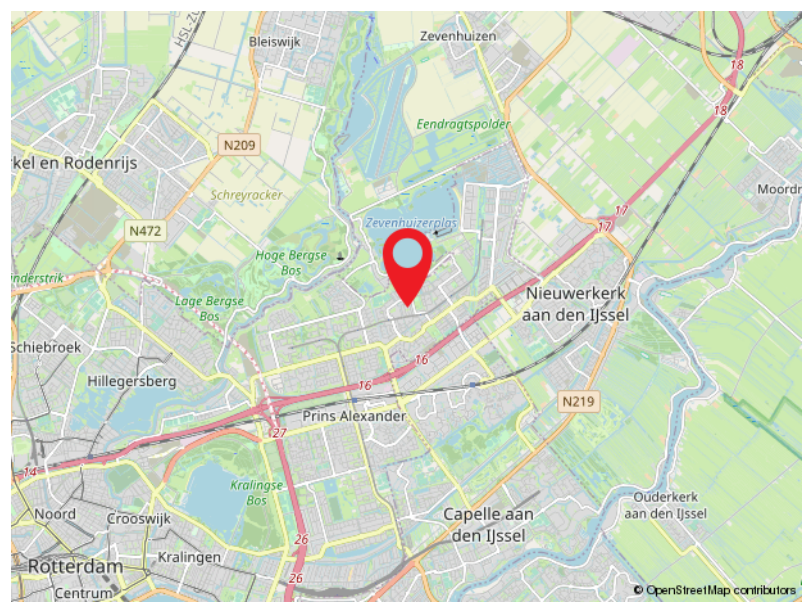
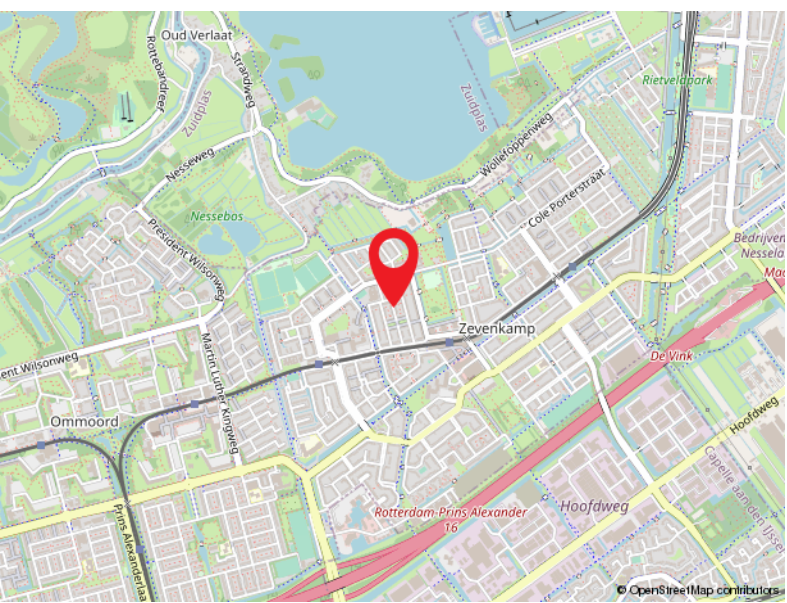
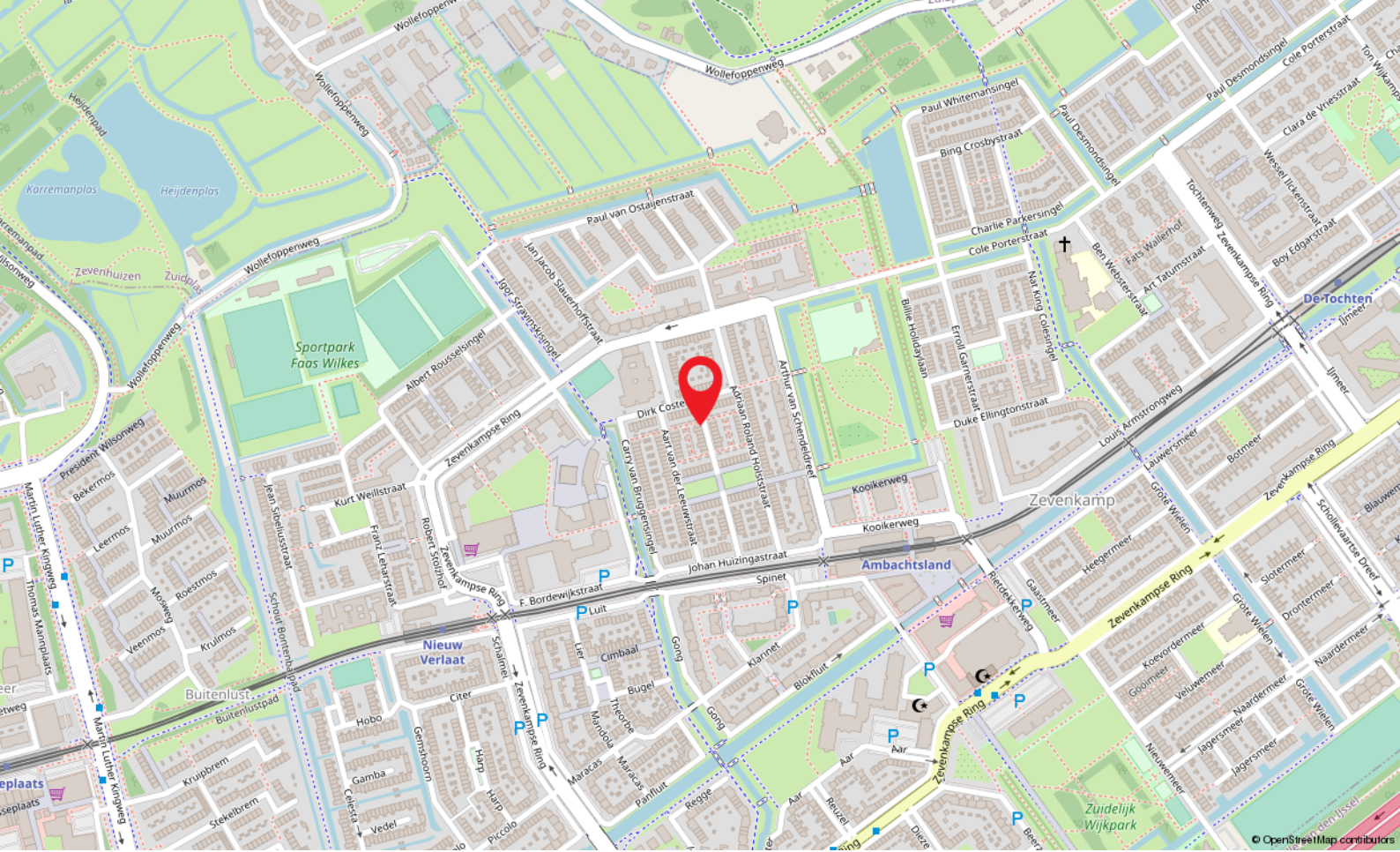
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Augusta de Witstraat 3 Berging



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Locatie

AUGUSTA DE WITSTRAAT 3


Rotterdam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aug. de Witstraat 3



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie BA</p> <p>Perceel 574</p>	<p>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.</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2023
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

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang. Geheel in wit/grijze kleurstelling betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Riante living bestaande uit een in 2011 geplaatste keuken in L-opstelling aan de voorzijde en een uitgebouwde tuingerichte woonkamer. De witte keuken met donker granieten aanrechtblad is uitgerust met een brede keramische kookplaat, RVS afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine (2019), apothekerskast, een koof met spots en een spoelbak onder het raam. In de gezellige woonkamer is een praktische trapkast aanwezig en de lichtstraat zorgt voor extra veel lichtinval wat de ruimte een heerlijke plek maakt om te vertoeven. Op de vloer liggen grijze vloertegels met daaronder vloerverwarming, de wanden zijn glad gestuukt. Via de grote kunststof schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot o.a. 2 slaapkamers aan de achterzijde; beide zijn fijne ruimtes en voorzien van een kunststof dakraam. Slaapkamer III ligt aan de voorzijde van het huis, dit is eveneens een prettige ruime kamer. Op de overloop en in de slaapkamers ligt een lichte laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een toilet, ligbad met douchescherm, design radiator en wastafel met spiegel. In de badkamer is een raam aanwezig zodat er naast de mechanische ventilatie ook op een natuurlijke manier geventileerd kan worden.

2e Verdieping:

Wasruimte met dakraam en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Open zolderruimte/ slaapkamer met speelse hoge nok, een kunststof dakkapel met horren aan de voorzijde en 2 dakramen van kunststof aan de achterzijde. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Op deze verdieping ligt dezelfde laminaatvloer als op de 1e verdieping.

Buiten:

Zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin met houten berging met elektra, de berging is in 2023 geschilderd. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en via de achterom. Er is een buitenkraan aanwezig en veel fraaie beplanting welke de tuin een goede sfeer geeft. De voortuin ligt op het noordoosten; deze is keurig verzorgd en voorzien van plantenbakken met vaste beplanting.

Omgeving:

Gesitueerd in een plezierige woonomgeving met aan het eind van de autovrije straat een kinderspeelplaatsje waar de kinderen veilig kunnen spelen. Op korte afstand van het Recreatiegebied Rottemeren en de Zevenhuizerplas. Via de nabijgelegen metrohalte Nieuw Verlaat is treinstation Prins Alexander met een intercityverbinding binnen 5 minuten te bereiken. Ook diverse uitvalswegen, scholen, sportfaciliteiten en het grote winkelcentrum Woonmall Alexandrium zijn in de directe omgeving aanwezig.

Persoonlijke noot van de verkopers:

"We hebben hier 25 jaar met veel plezier gewoond en onze kinderen zien opgroeien, spelen en uitvliegen. Nu is het tijd voor een langgekoesterde wens om in een landelijk gebied te gaan wonen. Hoewel je woont in Rotterdam, zit je binnen 350 meter in het uitgestrekte Recreatiegebied Rottemeren en sta je aan de oevers van de Zevenhuizerplas. Kortom, een ideaal Recreatiegebied Rottemeren en sta je aan de oevers van de Zevenhuizerplas. Kortom, een ideaal