



Rietdekkerweg 63, Rotterdam

Vraagprijs € 350.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Soort	portiekflat
Type	appartement
Kamers	3
Woonoppervlakte	86 m ²
Inhoud	271 m ³
Bouwjaar	1984
Energielabel	A
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas

Turn-key, in 2022 geheel gerenoveerd prachtig royaal 3 (voorheen 4) kamer appartement boven winkelcentrum Ambachtsplein. Nabij openbaar vervoer en aangrenzend het natuur- en recreatiegebied Wollefoffenpark, Zevenhuizerplas en Nesselande strand.

Deze perfect onderhouden woning is gasloos, ligt op de 1e verdieping met een zonnig balkon (Z/W) en vrij zicht op het gezellige plein. Er is tevens een voorterras met een stenen berging.

Indeling

Begane grond:

Centrale afgesloten entree met intercom, brievenbussen, liften en trappenhuis.

1e Verdieping:

Voorterras met de ruime berging en de entree van de woning, hal met meterkast, intercom en stadsverwarmingsunit. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en een fonteintje. Middels een deur met glas inzet is de ruime living bereikbaar deze bestaat uit een gezellige woonkamer met koof met inbouwspots, een praktische vaste kast en een open keuken met rechte opstelling langs de wand en kookeiland. De mooie keuken heeft veel kastruimte en is voorzien van inbouwapparatuur: vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie, combi-oven en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap. Boven het kookeiland met bar gedeelte is een koof gemaakt met inbouwspots.

De royale living heeft grote raampartijen welke uitzicht heeft op het winkelcentrum en een deur geeft toegang tot het zonnige op het zuidwesten gelegen balkon.

Aan de voorzijde van de woning liggen de 2 slaapkamers, dit zijn beide riante kamers. De grootste van de 2 kan desgewenst weer worden opgesplitst naar 2 kamers. In deze kamer is een kleine studeerruimte gecreëerd. De badkamer is eveneens tot het plafond betegeld en is uitgerust met een ruime inloofdouche met regen- en handdouche en een handige nis. Tevens is er een design radiator, een wastafelmeubel en een spiegelkast met verlichting aanwezig.

De inpandige berging is vergroot, hier is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig alsmede veel bergingruimte. De woning is op de natte ruimten na voorzien van een lichte laminaatvloer welke drempelloos is doorgelegd.

De woning is in juni-november 2022 gerenoveerd, toen zijn de keuken, toilet, badkamer, vloer en intercom vernieuwd en de muren en plafonds gestuukt en voorzien van latex spuitwerk. De meterkast is vervangen en er is bij de stadsverwarmingsunit een tweewegklep en een draadloze thermostaat toegevoegd. De woning is zorgvuldig bewoond, zonder te klussen kan er verhuisd worden!

Aan de pleinzijde gaat de VvE de houten kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas, de verkopers hebben dit al financieel met de VvE verrekend.

Buiten:

Het appartementencomplex heeft diverse in- en uitgangen naar het winkelcentrum en het metrostation. Aan 2 zijden bevinden zich liften in het trappenhuis. De voorterras is ruim met een overloop en een stenen berging aan de voorzijde. Op de begane grond is een aparte containerruimte voor afval en voldoende gratis parkeergelegenheid in de nabije omgeving.

Het kleinschalige winkelcentrum is gezellig opgebouwd met brugjes en diverse winkels, restaurants, een klein speelplaatsje en een sportschool en zwembad op de hoek. Op het plein worden veel gezellige activiteiten georganiseerd. Zomers wordt het plein gedecoreerd met fraaie bloembakken. 's-Winters wordt het plein feestelijk verlicht. Metrostation Ambachtsland ligt naast het winkelcentrum en uitvalswegen zijn op enkele minuten rijafstand te bereiken.

Bijzonderheden;

- bouwjaar ca. 1984
- verwarming en warm water middels stadsverwarming, dus gasloos!
- geheel dubbele beglazing
- complex is gelegen op erfpachtgrond, canon is afgekocht t/m 30 maart 2032, einddatum recht 31 maart 2057
- VvE bijdrage € 165,- per maand
- jaarlijkse prijsaanpassing VvE voorbehouden
- energielabel A
- oplevering in overleg, voorkeur ca. half juli 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

Rietdekkerweg 63

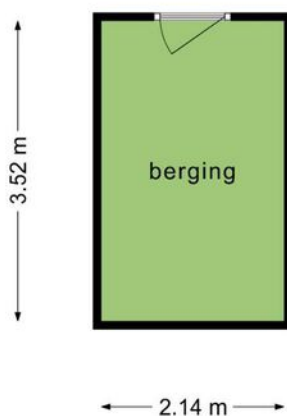
Appartement



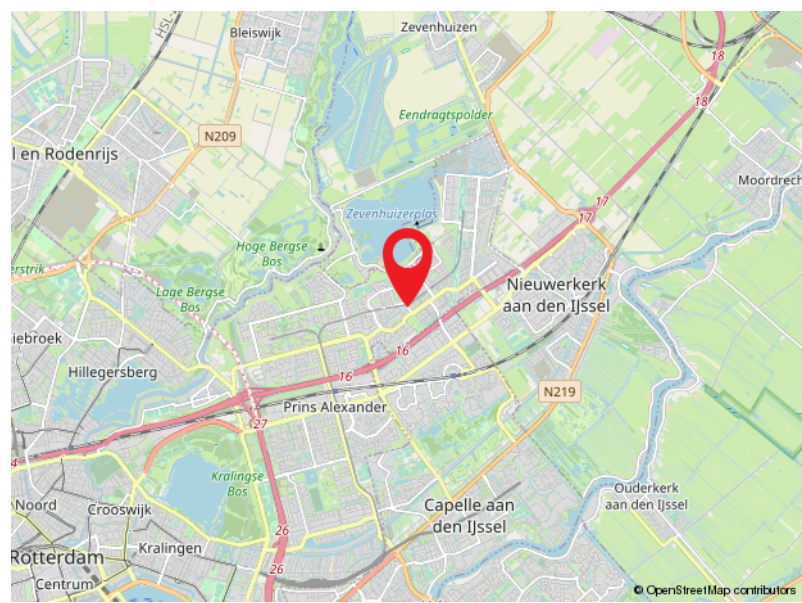
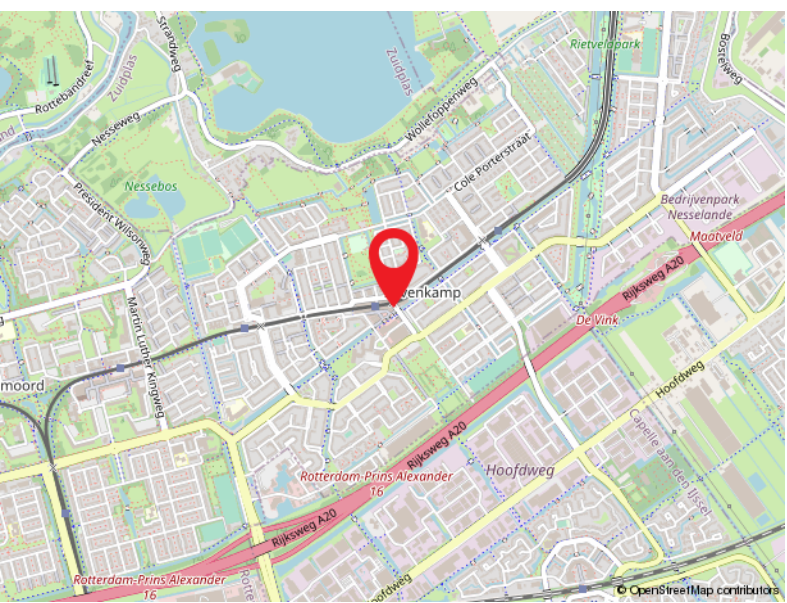
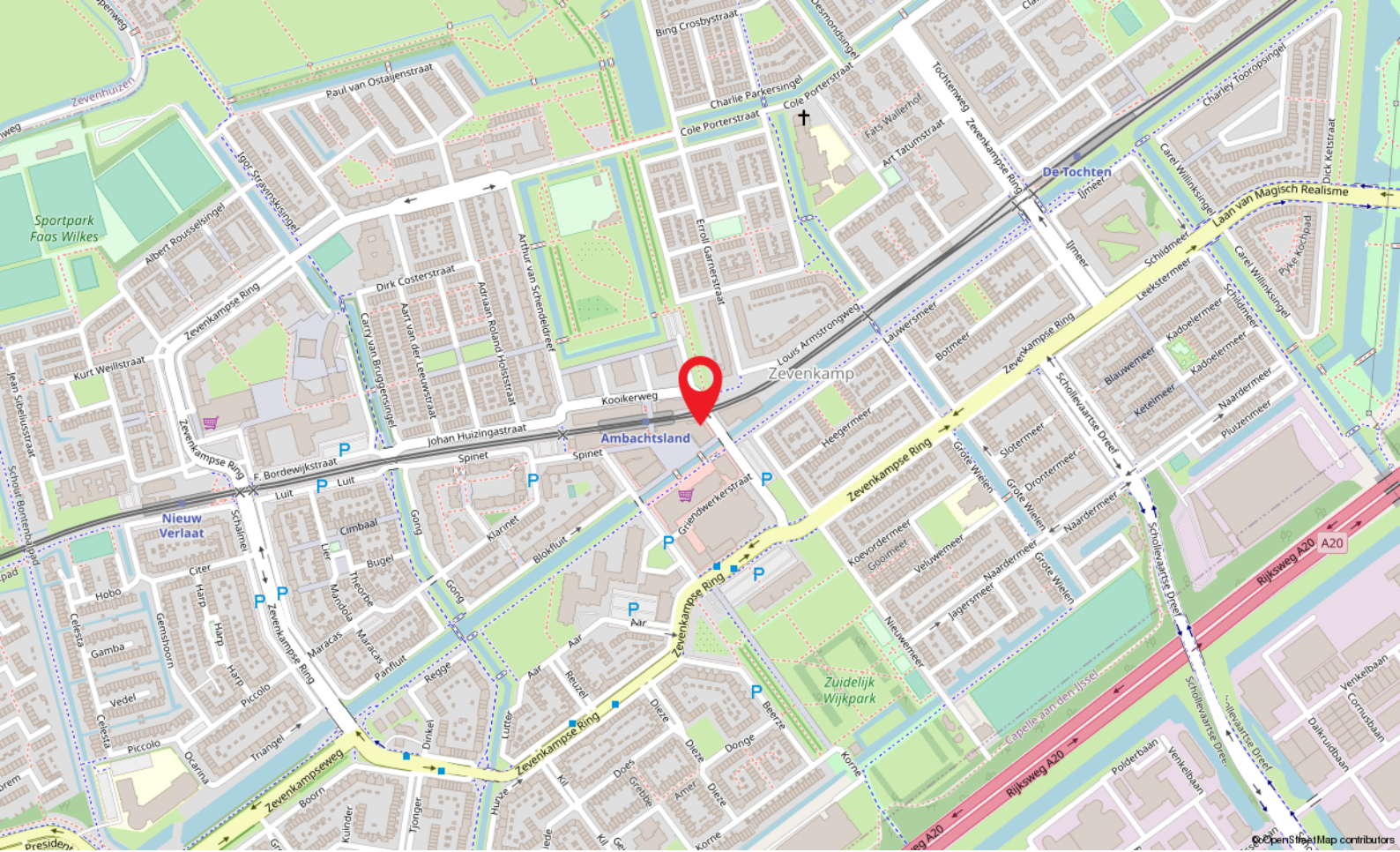
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

Rietdekkerweg 63
Berging



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie

RIETDEKKERWEG 63

Rotterdam

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