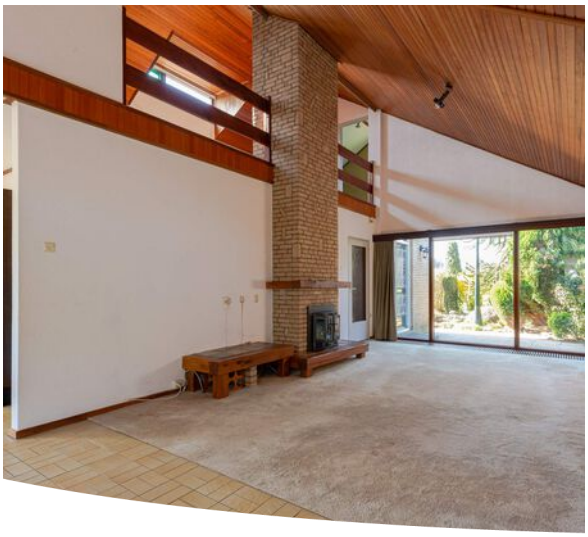
zuidstad makelaars



MARKANT EN BIJZONDER HERENHUIS!

2995 AS HEERJANSDAM

ROZENLAAN 41

VRAAGPRIJS € 545.000 K.K.

153 m² wonen | 3 slaapkamers | 1973 | 387 m² perceel

OVER ONS

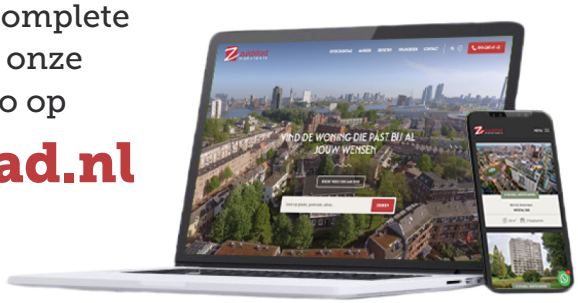
DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

Bijna 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes. Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM

Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op

zuidstad.nl



CHECK ONZE TIPS!

- Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.
- Volg ons op social media voor vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 545.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Soort dak	zadeldak
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	153 m^2
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	5 m^2
Inhoud	593 m^3
Perceeloppervlakte	387 m^2

INDELING

Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

	A
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Cv-ketel	Vaillant 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Heerjansdam, sectie A, 2694
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Achtertuin	138 m^2 (1250 cm diep en 1100 cm breed)
Ligging tuin	noordoost
Parkeergelegenheid	op eigen terrein

LEES ALLES OVER ROZENLAAN 41

JE HEBT NU DE KANS OM IN HET HEERLIJKE HEERJANSDAM TE GAAN WONEN!

Rozenlaan 41 is wat je noemt een markant en bijzonder herenhuis, waar je nog volop je eigen woonwensen kunt realiseren. Met maar maar liefst 387 m^2 eigen grond en een gebruiksoppervlakte van 150 m^2 is het aantrekkelijk wonen.

De woning heeft een mooie voortuin met parkeermogelijkheden op eigen terrein. De royale hal geeft onder meer toegang tot de doorzonwoonkamer met een open verbinding met de overloop van de eerste verdieping en heeft mede daardoor veel lichtinval. De open keuken en geeft evenals de woonkamer toegang tot de fantastische achtertuin, welke keurig verzorgd is en prachtig aangelegd met een terras, bestrating en veel groen. Op de begane grond is de badkamer gesitueerd met de eerste slaapkamer, ook is er een aparte bergruimte. Opmerkelijk is ook de ruimte met de opstelling van een bar met een trap naar de vide. Er zijn nog eens 2 slaapkamers op de eerste verdieping, met een royale overloop.

Het is fijn en rustig wonen in deze omgeving. De woning is gelegen in de dorpskern van Heerjansdam op ca. 30 autominuten van de stad Rotterdam met in de directe omgeving veel groengebieden, waaronder het recreatiegebied "de Oude Maas". In de dorpskern is onder meer een supermarkt en kunstgalerie "Bergarde".

Indeling:

* Voortuin gelegen op het zuidwesten met eigen oprit, prachtig aangelegd met kleurrijke beplanting en groen.

Begane grond:
* Woningentree; royale hal met toegang tot verschillende vertrekken; meterkast.
* Toiletruimte voorzien van lichte betegeling, duoblok-toiletopstelling en een fonteintje.
* Ruime doorzonwoonkamer voorzien van tapijt- en tegelvloer met een open haard, deur naar de achtertuin en veel lichtinval door de grote raampartijen en de open verbinding met de bovenverdieping en de keukenruimte.
* Open keukenruimte voorzien van tegelvloer, een functionele keukenopstelling met een dubbele spoelbak en een afzuigkap en een deur naar de achtertuin.
* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer en vaste kast.
* Badkamer voorzien van betegeling, grote inloopdouche, wastafel en 2e toilet.
* Inpandige bergruimte met de aansluiting voor de wasmachine en een aparte kast met de opstelling van de combiketel.
* Middels een gang toegang tot de ruimte met de opstelling van de bar en een trap naar de vide.

* Geweldige achtertuin gelegen op het noordoosten, keurig bestraat en voorzien van een terras, veel beplanting, een houten blokhut (5 m^2) en een achterom.

Eerste verdieping:
* Overloop voorzien van tapijtvloer met een dakkapel en een doorkijk naar de woonkamer.
* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van vinylvloer.
* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer.

VRAAGPRIJS € 545.000 K.K.

* Vide/bergvliering voorzien van tapijtvloer, vaste kast, knieschotten en een dakraam.

Algemeen:

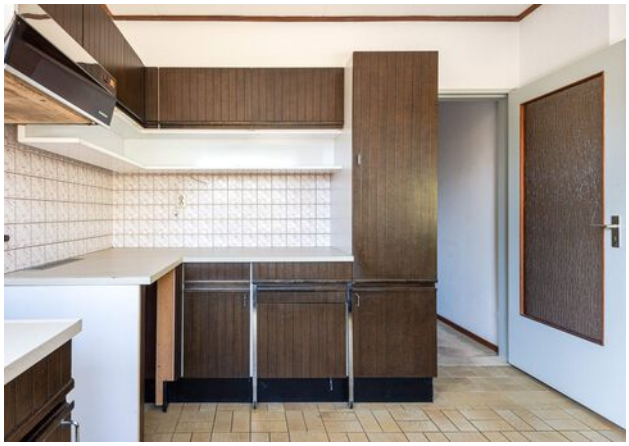
* Eigen grond.
* De woning is geheel voorzien van houten raamkozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Vaillant, 2019).
* Het buitenschilderwerk is in 2019 uitgevoerd.
* Op het al jaren onbebouwde terrein tegenover de woning heeft de gemeente het plan om een aantal middeldure en dure koopwoningen te realiseren, met wellicht ook een aantal koopwoningen voor starters.
* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden.

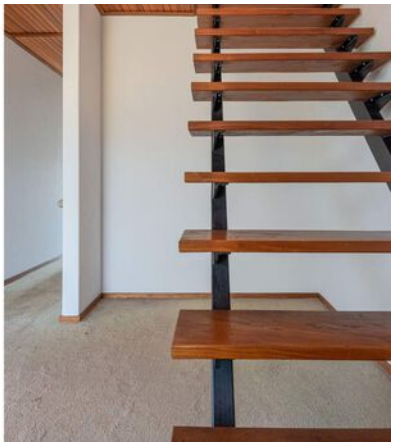
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

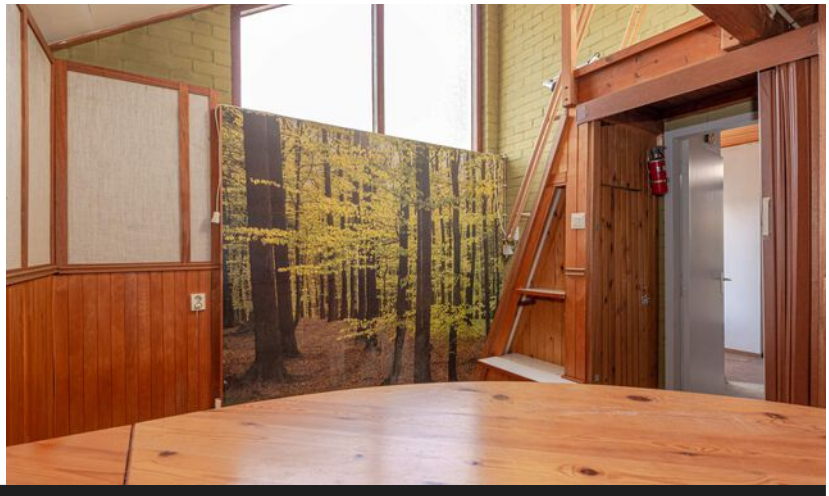
* Wonen ca. 153 m^2
* Externe bergruimte ca. 5 m^2
* Perceeloppervlakte 387 m^2
* Inhoud ca. 593 m^3

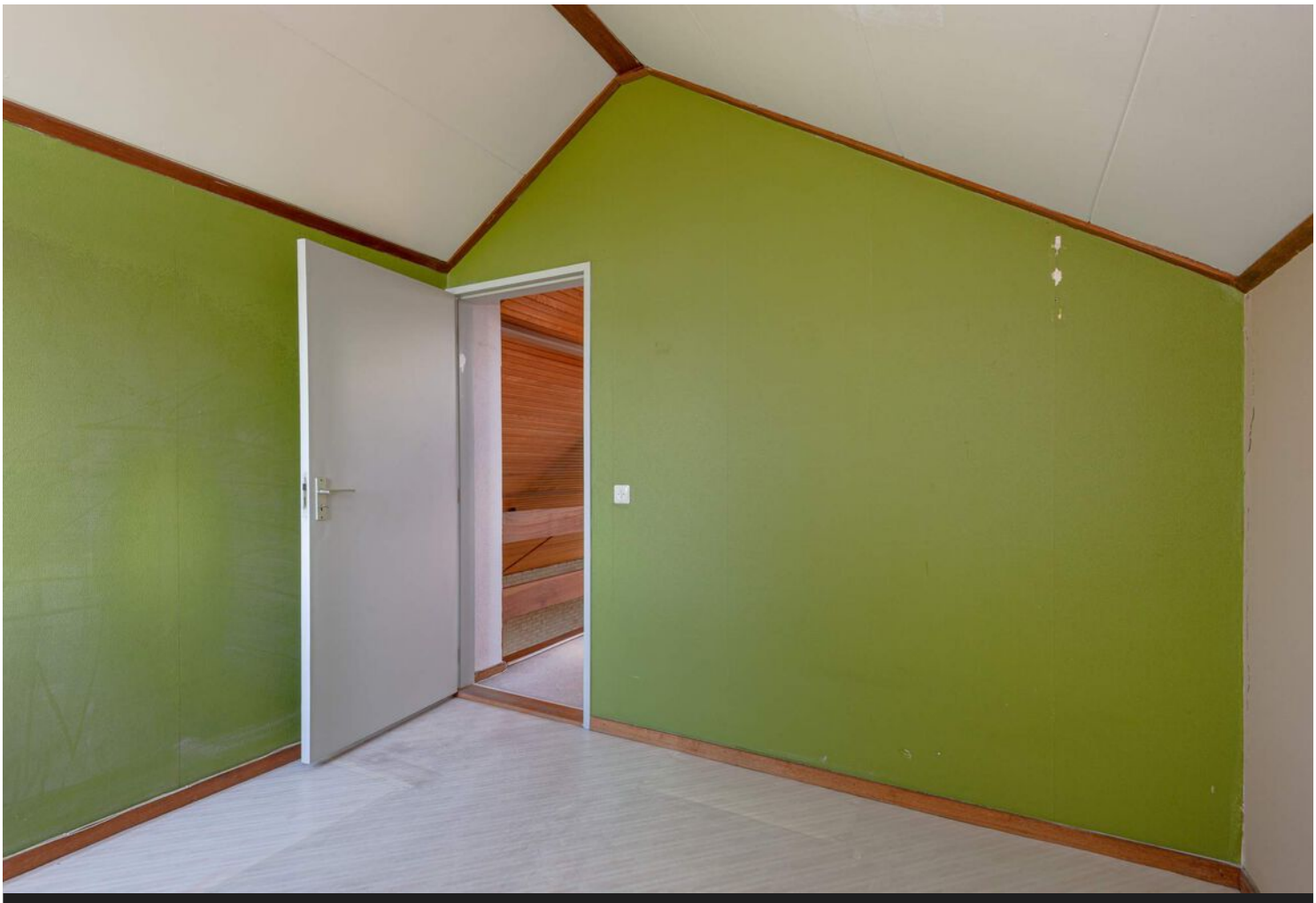
Bouwjaar woning : 1973
Oplevering : Direct

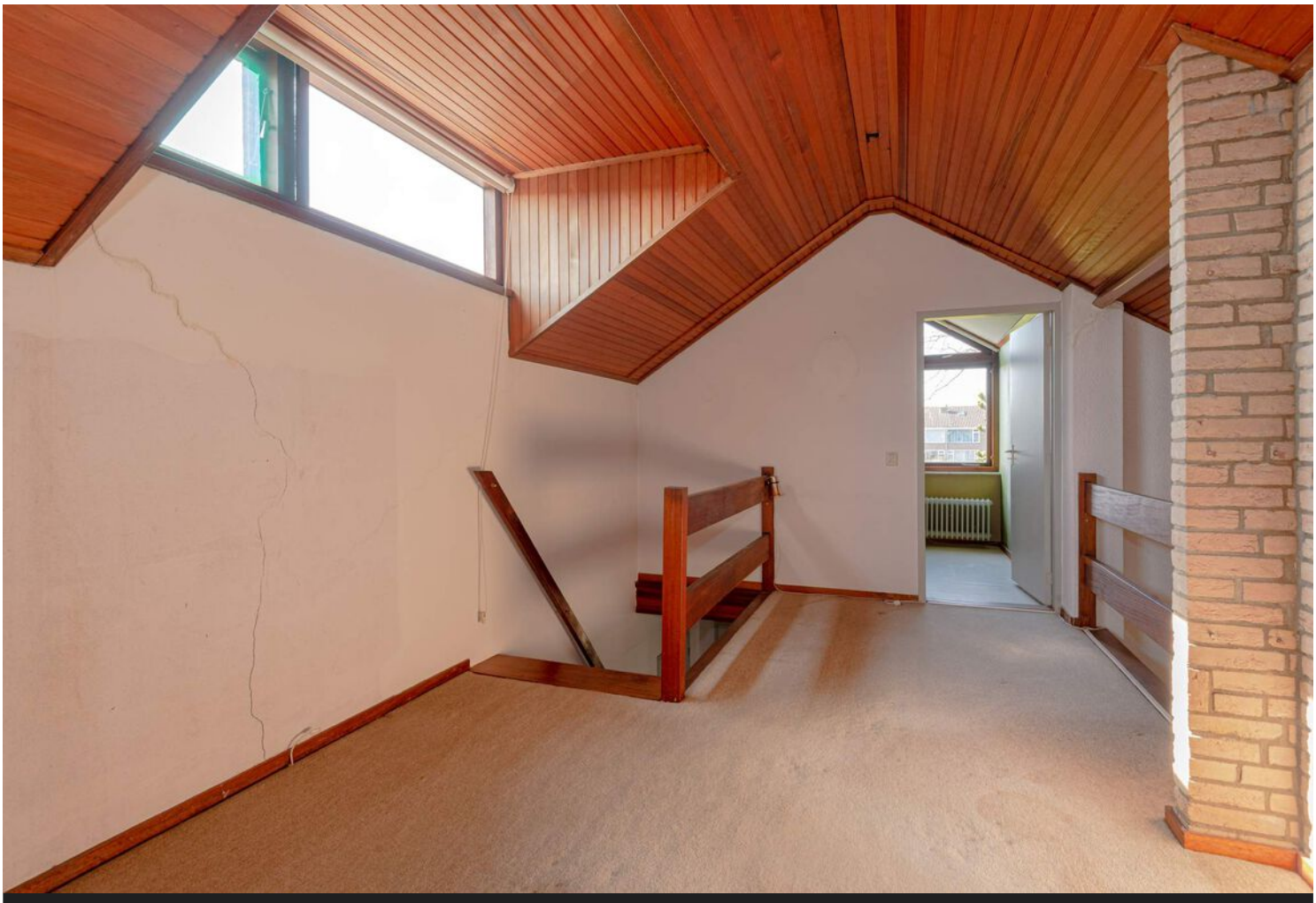
41











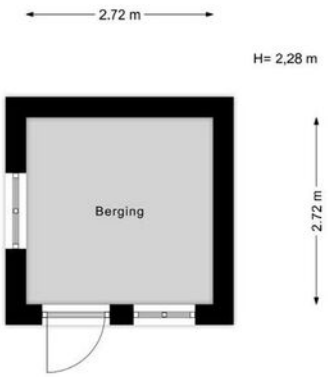
PLATTEGROND BEGANE GROND

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND SCHUUR



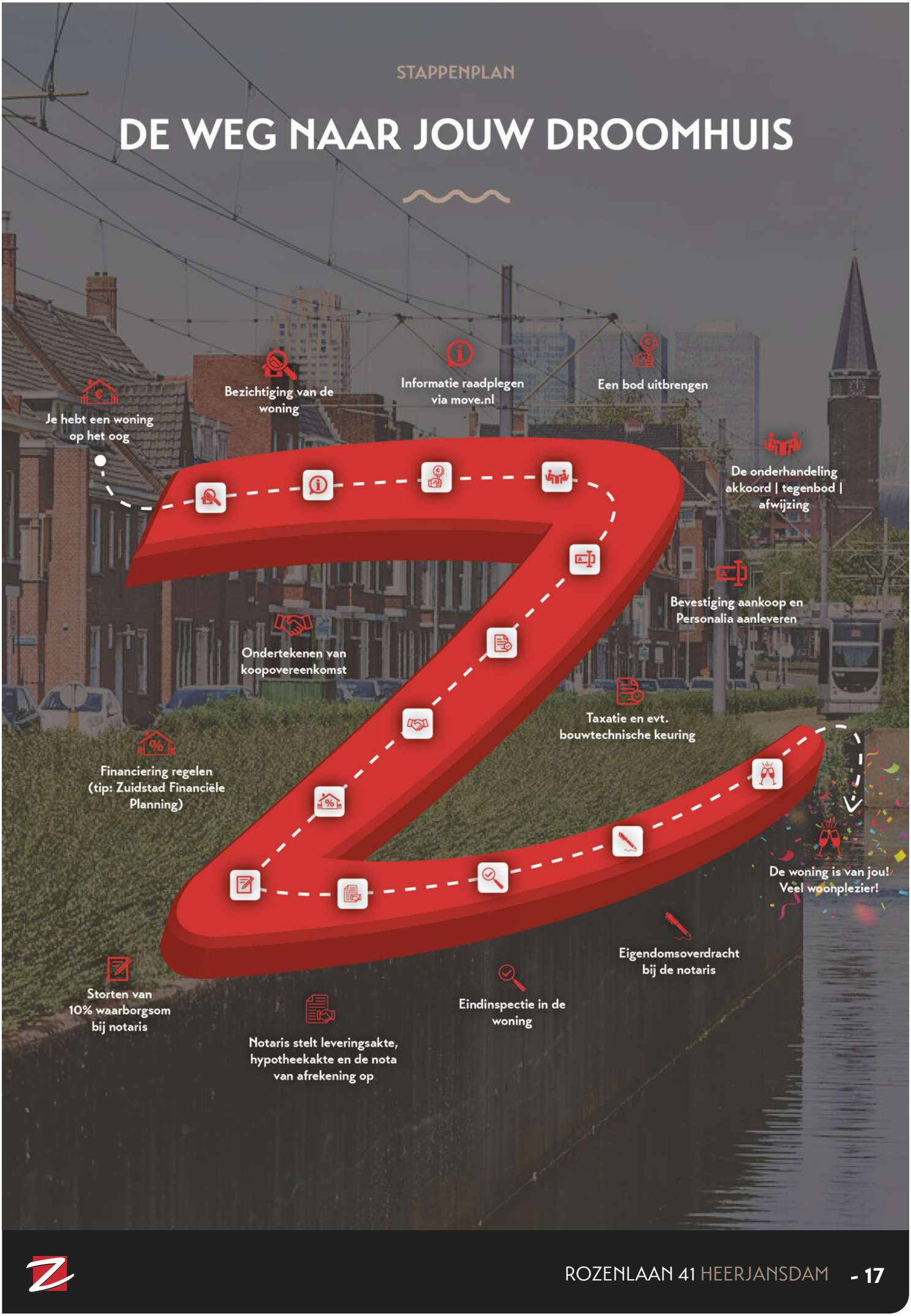
Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

STAPPENPLAN

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.

STAP 1
EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoop-makelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!

STAP 2
DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.

STAP 3
DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.

STAP 4
DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

NWWI

REGISTER TAXATEUR

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda

Vragen over onze werkwijze?

info@zuidstad.nl

010 - 2404142

PASSEND
financieel advies

www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

zuidstad
financiële planning

wft

Erkend Hypotheek adviseur

NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP!

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda VBO Vereniging van makelaars en taxateurs NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut REGISTER TAXATEUR