



Bredenoord 86, 3079 JG Rotterdam

Vraagprijs € 409.500,- k.k.

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123 | 3079 NC | Rotterdam
Telefoon: 010-2923000
Email: info@woonvisiemakelaars.nl

Omschrijving

Op zoek naar een instapklare, uitgebouwde eengezinswoning met volop leefruimte en alle comfort dat u maar kan wensen? Dan is dit heerlijke familiehuis aan de Bredenoord 86 precies wat u zoekt!

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in Rotterdam ligt deze ruime en uitstekend onderhouden drie-laagse eengezinswoning. De woning is in 2017 grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd. Hierbij zijn onder andere een nieuwe keuken, badkamer en toiletruimte geplaatst, evenals een nieuwe CV-ketel, mechanische ventilatie en een vernieuwde meterkast met moderne groepenkast. Ook is er op zolder airconditioning geïnstalleerd. De voortuin is in hetzelfde jaar opnieuw betegeld en voorzien van een houten berging en een wateraansluiting. In 2021/2022 is de woning uitgebreid met een aanbouw en is de woonkamer afgewerkt met gestucte en gespoten wanden, vloerverwarming, een PVC-vloer en vloerisolatie. Daarnaast is er airconditioning geplaatst in zowel de woonkamer als de slaapkamer aan de achterzijde. De zolderverdieping is in deze periode tevens voorzien van rolluiken. De achtertuin is aangepakt met nieuwe betegeling, kunstgras en kunststof schuttingen aan de linkerzijde, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel. In 2023 is op zolder een wand geplaatst. De verdieping is verder afgewerkt met een laminaatvloer. Tot slot zijn in 2024 de schuttingen aan de rechterzijde van de achtertuin vervangen door duurzame kunststof schuttingen.

Via de beschutte voortuin, die fraai is betegeld en voorzien van een houten berging, betreedt u de entree van de woning. De voortuin biedt de mogelijkheid om een gezellig zitgedeelte te creëren. Bij binnenkomst treft u de hal, waar u toegang heeft tot de toiletruimte. Vanuit de hal loopt u ook door naar de ruime, tuingerichte woonkamer die dankzij de uitbouw en de glazen pui over de volle breedte voorzien is van veel lichtinval. De openslaande deuren zorgen voor een mooie overgang naar de onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het noordoosten en is grotendeels betegeld. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken in hoekopstelling, uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe volledig betegelde badkamer. De tweede verdieping is momenteel een royale open zolderkamer met aan zowel de voor- als achterzijde een dakkapel. Hierdoor is er volop lichtinval en ruimte en bestaat de mogelijkheid om hier twee aparte kamers te realiseren. Extra bergruimte vindt u op de bergvliering, bereikbaar via een handige vlizotrap. Kortom, deze woning is tot in de puntjes verzorgd, modern afgewerkt en van alle gemakken voorzien.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen. Zo bevindt zich verderop in de straat de supermarkt Plus voor uw dagelijkse boodschappen. Het winkelcentrum Keizerswaard, bevindt zich ook op korte loopafstand met een groot aanbod aan winkels. De wijk beschikt over diverse basisscholen, middelbare scholen en kinderdagverblijven, waardoor het een praktische locatie is voor gezinnen met

kinderen. Het Maasstad Ziekenhuis is ook snel bereikbaar. IJsselmonde heeft uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer. Trams en bussen verbinden de wijk met het centrum van Rotterdam en omliggende wijken. Het treinstation Rotterdam Lombardijen ligt op korte afstand, waardoor ook andere delen van de stad en omliggende steden goed bereikbaar zijn. Voor automobilisten biedt de nabijheid van de A15 en A16 een snelle verbinding naar de rest van Nederland. Het nabijgelegen park De Twee Heuvels is een populaire plek voor wandelingen, picknicks en sportactiviteiten.

Interesse?

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging van de woning!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

- Entree/hal met meterkast en toegang tot de vertrekken;
- Betegelde toiletruimte (2017) met zwevend toilet;
- De tuingerichte woonkamer is licht en biedt toegang tot de open keuken en middels openslaande deuren naar de achtertuin. Middels de vaste trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping;
- De keuken (2017) met een keukenblok in hoekopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser (2024).

Buiten:

- De beschutte voortuin (ca. 6.25m x 4.75m) is geheel betegeld en voorzien van een houten berging en biedt de mogelijkheid om een gezellige zithoek te creëren.
- Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de achtertuin (8.50m x 4.75m) welke gelegen is op het noordoosten. De tuin is zeer goed onderhouden en is grotendeels betegeld.

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot de vertrekken;
- Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning;
- Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning;
- De luxe betegelde badkamer (2017) is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, designradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

- Middels de vaste trap bereikt u de open zolderverdieping, welke extra ruim en voorzien is van veel lichtinval door de dakkapel aan de voor- en achterzijde. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om twee slaapkamers te creëren. Middels de vlizotrap

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca. 1964;
- Woonoppervlakte: ca. 109m²;

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123 | 3079 NC | Rotterdam
Telefoon: 010-2923000
Email: info@woonvisiemakelaars.nl

- Inhoud: ca. 375m³;
- Energielabel D (voor verbouwing opgenomen);
- De woning is gelegen op eigen grond;
- Voorzien van een PVC vloer op de begane grond en laminaat vloer op de eerste en tweede verdieping;
- Uitbouw geplaatst in 2021;
- Voorzien van vloerverwarming in de woonkamer en badkamer;
- Meterkast is vernieuwd in 2017;
- Voorzien van airconditioning op zolder, woonkamer en slaapkamer op de eerste verdieping;
- Voorzien van vloerisolatie in 2021;
- Openslaande deuren naar de achtertuin met HR++ glas;
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing (HR+ glas);
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Intergas | 2017 | eigendom);
- Gezien het bouwjaar van de woning zal een asbestclausule en een ouderdomsclausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden.

De oplevering van de woning kan vanaf juli 2025.

De verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

In diverse wijken is er sprake van een opkoopbescherming. De opkoopbescherming houdt in een verbod om, na het aankopen van een woning vanaf een januari tweeduizend twee en twintig (1 januari 2022), deze te verhuren zonder vergunning, tenzij aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Meer informatie hierover is terug te vinden op de website van de Gemeente Rotterdam (www.rotterdam.nl/wonen-leven/opkoopbescherming).

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na 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'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 409.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 375 m ³
Perceel oppervlakte	: 129 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 40 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

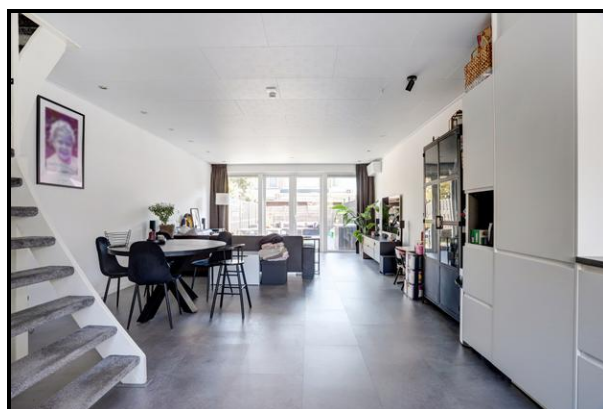
Locatie

Bredenoord 86
3079 JG ROTTERDAM

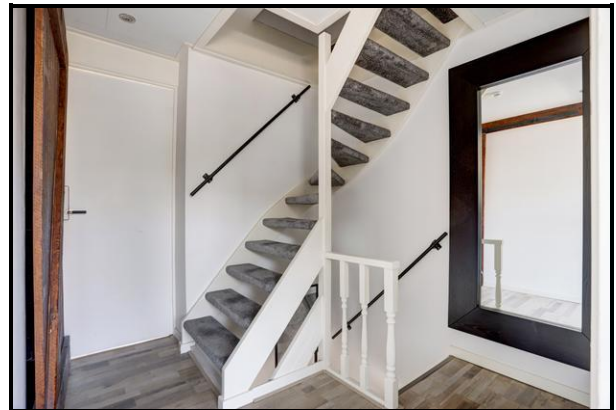


Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123 | 3079 NC | Rotterdam
Telefoon: 010-2923000
Email: info@woonvisiemakelaars.nl

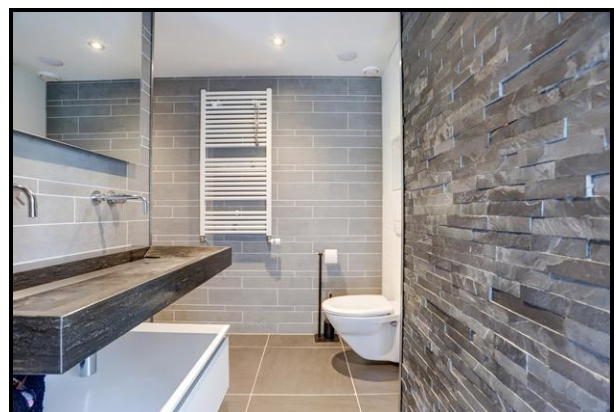
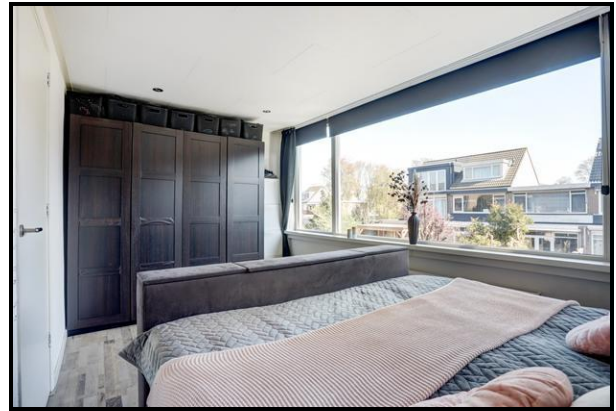
Foto's



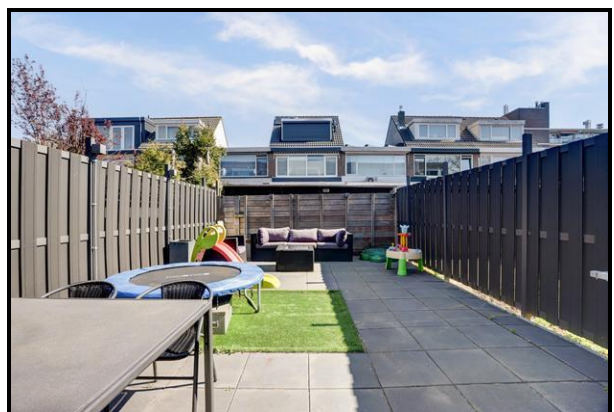
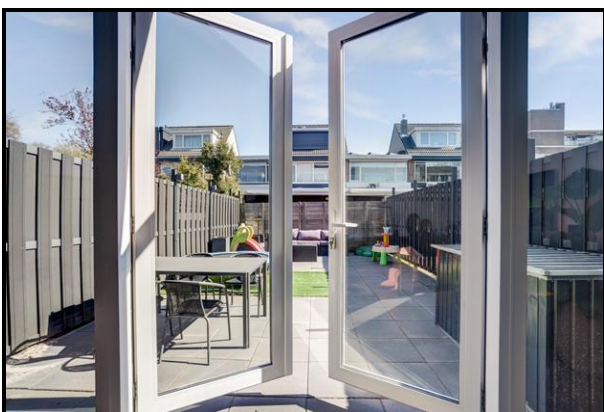
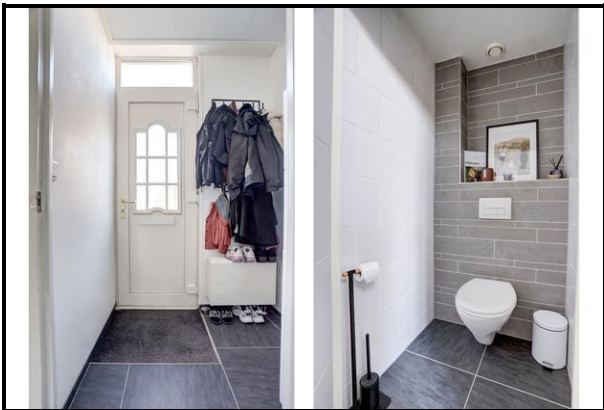
Foto's



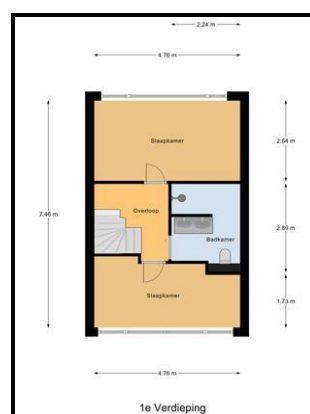
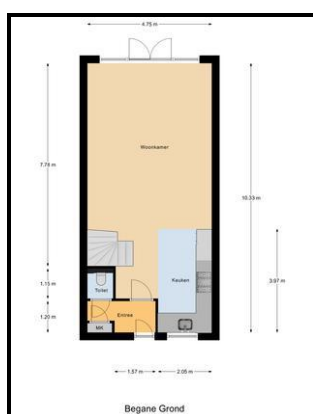
Foto's



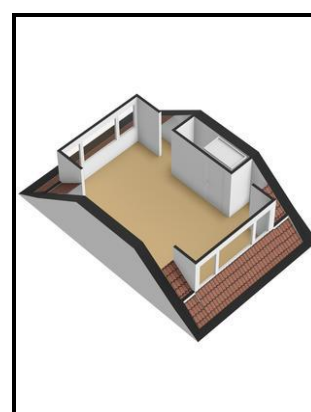
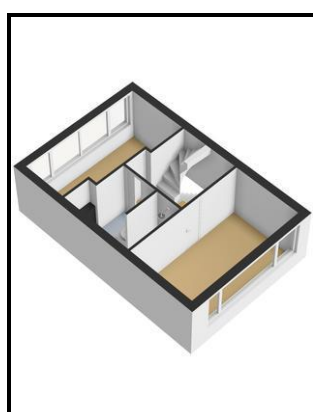
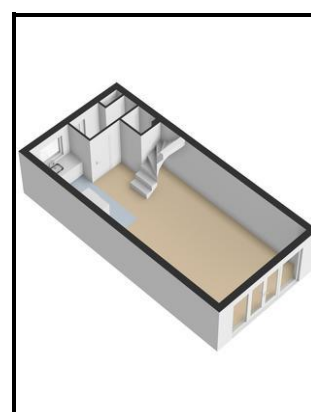
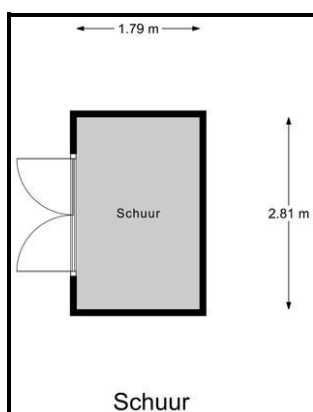
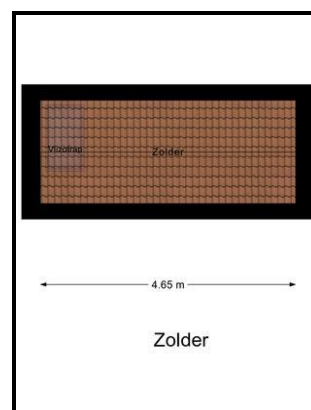
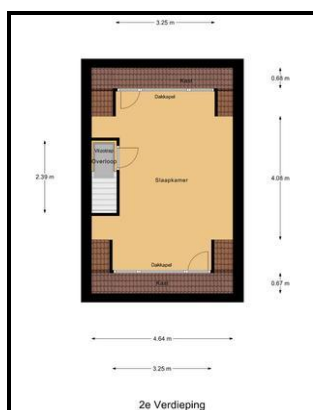
Foto's



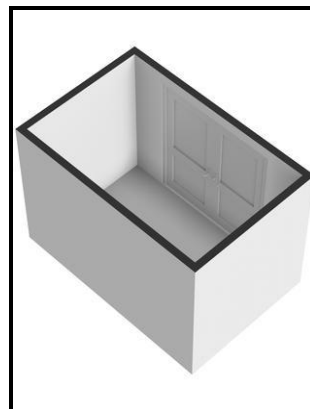
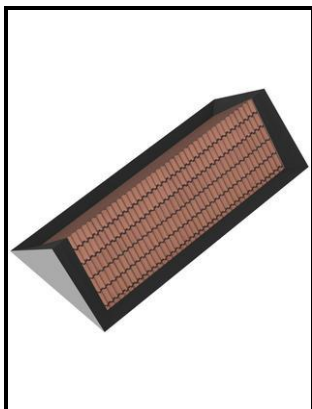
Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Bredenoord 86
Postcode / Plaats	3079 JG Rotterdam
Gemeente	IJsselmonde
Sectie / Perceel	B / 4054
Oppervlakte	129 m ²
Soort	Volle eigendom



Financiële rust voor nu en in de toekomst.

Woonadvies Groep is onafhankelijk. Wij zijn vrij om te kiezen tussen aanbieders. Transparantie is waar wij voor staan: zowel hoe we werken als voor onze producten. Desgewenst in een totaalpakket. Zo ziet u: alle kennis onder één dak.

www.woonadviesgroep.nl
