

# te koop



**Ludenhorst 26**

**Rotterdam**

**Vraagprijs € 575.000 k.k.**

**JANSS.**  
makelaardij & taxaties

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**134 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**178 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**542 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**

BOUWJAAR  
**1998**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Instapklare 6-kamer 2-onder-1-kapwoning gelegen op 178 m2 EIGEN GROND.

De woning is recentelijk verduurzaamd met maar liefst 13 zonnepanelen, een thuisbatterij en 3 lucht-lucht warmtepompinstallaties (airco's die kunnen verwarmen en koelen).

De woning telt 134 m2 woonoppervlak, is gelegen op een perceel van 178 m2 en heeft een mooie overkapping aan de woning, een verzorgde tuin en een eigen berging.

De woning is gelegen in de fijne Horstenbuurt op korte afstand van winkelcentrum Slinge, het Zuiderpark, Ahoy en Zuidplein. Daarnaast zijn er in de wijk diverse scholen, middelbare scholen en sportvoorzieningen.

De bereikbaarheid is goed met op loopafstand tramhalte Langenhorst en bushalte Vaanweg en op fietsafstand metrostation Zuidplein.

Met een bewonersvergunning parkeert u op straat en binnen enkele minuten bereikt u de A15.

## Indeling

### Begane grond

Voortuin, entree, hal, meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer. Ruime woonkamer met open keuken van totaal bijna 50 m2.

De woonkamer heeft veel natuurlijk lichtinval met zowel ramen voor, achter als aan de zijkant. De gehele woonkamer is voorzien van een fraaie houtlook PVC-vloer gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

De moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde en is ontworpen voor de kookliefhebber met aan twee zijdes een keukenblok met er tussenin een eiland met bar. Er is gekozen voor matte donkergrijze fronten, een lichtgrijs werkblad, een houtlook achterwand en de navolgende inbouwapparatuur; koel-/vriescombinatie, stoomoven, combi-Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

### Tuin

Via de openslaande deuren bereikt u de sfeervolle tuin met fraaie overkapping, houten berging en een eigen achterom. De tuin heeft een fijne mix van tegels, groen en houten schutting.

### 1e verdieping

Overloop met toegang tot alle vertrekken op de etage.

3 slaapkamers van respectievelijk 19 m2, 7 m2 en 9 m2. 1 slaapkamer is voorzien van een vaste schuifwandenkast.

Fijne badkamer welke geheel betegeld is. De badkamer heeft zowel een douchehoek met spatscherm als een ligbad.

Ook is er een wastafel in modern meubel.

Separaat van de badkamer is er een tweede toilet met wandcloset en fontein in dezelfde stijl als het toilet op de begane grond.

## 2e verdieping

Overloop met wasmachineaansluiting en toegang tot alle vertrekken op deze etage. 2 slaapkamers van ca. 10 m2 en ca. 9 m2.

Extra luxe in dit huis is de tweede badkamer met douchehoek, wastafel in modern meubel en separaat het 3e(!) toilet.

## Bijzonderheden

- Oplevering in overleg, indicatie juni 2026.
- Bouwjaar 1998.
- Gelegen op een perceel van 178 m2 EIGEN GROND.
- Woonoppervlakte 134 m2.
- Verwarming en warm water middels HR CV-ketel, Vaillant 201 I.
- Energielabel A.
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2022
- Thuisbatterij welke in januari 2025 is geplaatst
- 3 lucht-lucht warmtepomp installaties (airco's die verwarmen en koelen)
- 2 badkamers.
- Op iedere verdieping een toilet.
- Parkeren middels bewonersvergunning.

-----  
Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Deze treedt op voor uw belangen.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.













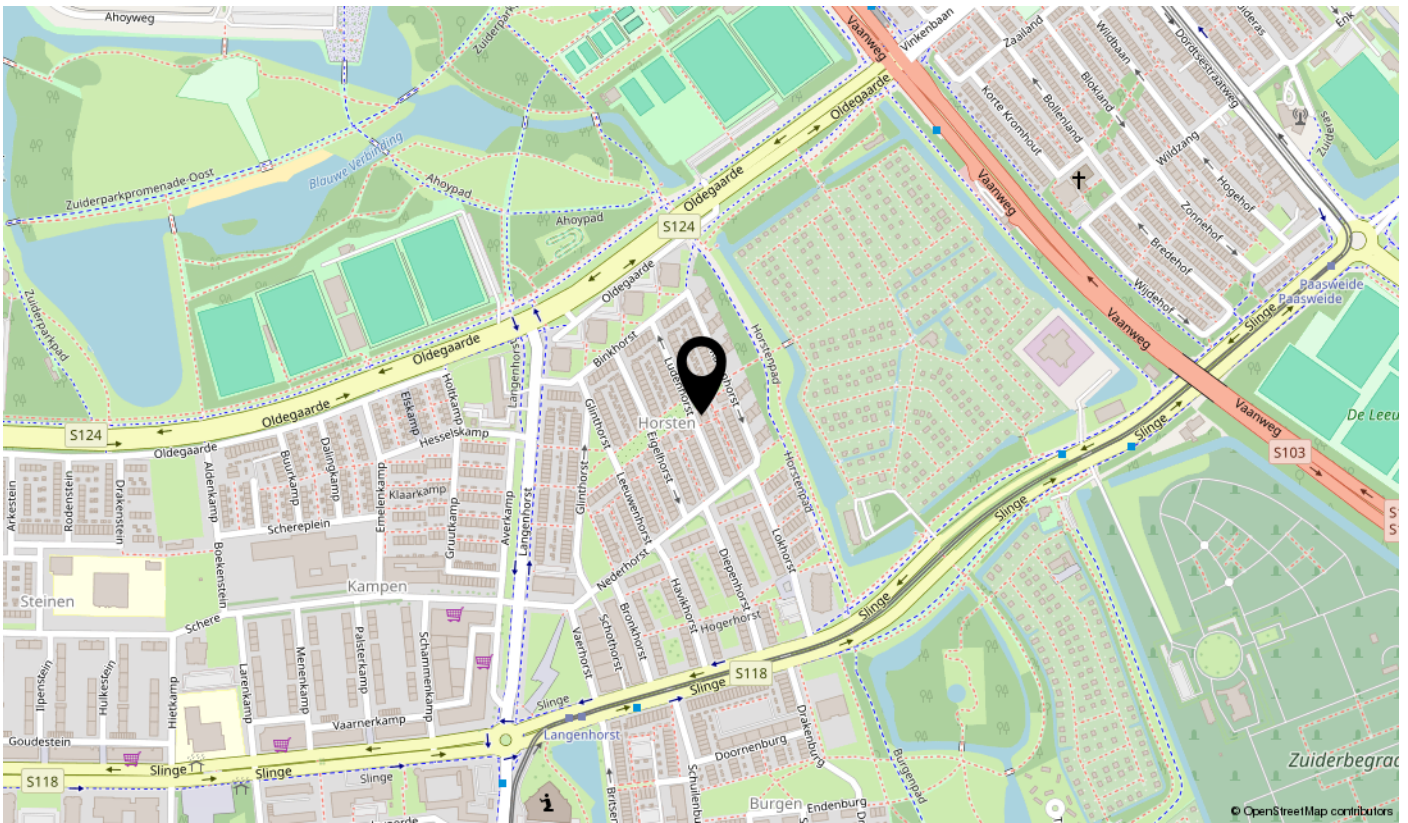
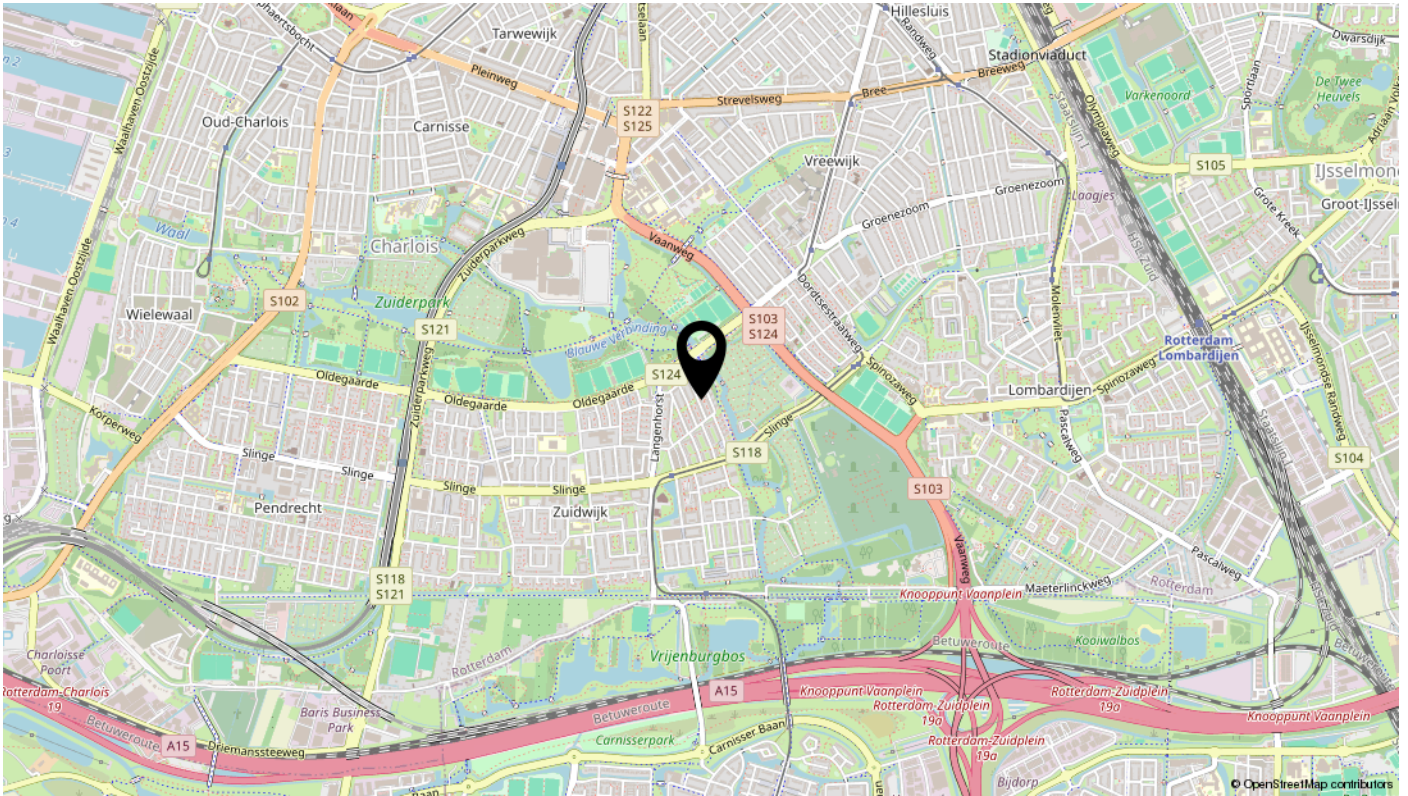








# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers		X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- dimmer in keuken blijft achter, spot gaat mee, verlichting in tuin blijft achter, m.u.v. losse lampjesinbouwspots blijven achter,				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouwkast slaapkamer 1e verdieping, kasten met legplanken achter schuifluiken 2e verdieping, losse planken slaapkamers	X			
- garderobekast slaapkamer 1e verdieping			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages	X			
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- plisse's in woonkamer	X			
- hordeuren openslaande deuren woonkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- vloerbedekking slaapkamer 1e verdieping			X	
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- boiler in keukenkast	X			
- dubbele klepkast keuken en planken erboven	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- toilet 1e en 2e verdieping	X			
- toiletrolhouder en toiletborstelhouder 1e n 2e verdieping	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- rek voor handdoeken	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
waterton			X	
	X			
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
waterton			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
stopcontacten en elektriciteitsvoorziening tuin	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- afvoergoot rondom schuur en bij openslaande deuren, aangesloten op drainage				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# interesse

in deze mooie woning?



**JANSS.**

makelaardij & taxaties