



Madame Gresstraat 46, 3059 MH Rotterdam

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

Ben je op zoek naar een keurig onderhouden gezinswoning met een ruime en zonnige tuin? Dan is dit een kans die je niet wil missen en ben je van harte welkom aan de Madame Gresstraat 46. De woning is ideaal gelegen aan een autoluwe straat op slechts enkele minuten wandelen van de Zevenhuizerplas en de boulevard. Bij binnenkomst valt direct de natuurlijke lichtinval op door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De lichte living heeft een nette plavuizen vloer met vloerverwarming. De strakke en goed onderhouden keuken met praktische ontbijtbar is van alle gemakken voorzien. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ook is hier de badkamer gesitueerd, die is voorzien van een toilet, afsluitbare douchegelegenheid met regendouche en wastafelmeubel. Op de tweede verdieping bevindt zich een zolder waar genoeg ruimte is voor een thuiswerkplek, gastenkamer of een reguliere vierde slaapkamer. Voorzien van energielabel A is de woning ook zeer energiezuinig!

Zoals gezegd is deze woning ideaal gelegen in misschien wel het rustigste en meest populaire stukje Nesselande: Haag en Park. Met enkel bestemmingsverkeer ervaar je echte rust en kunnen kinderen nog veilig op straat spelen. Op loopafstand tref je naast de plas en de boulevard ook Winkelcentrum Nesselande met een breed aanbod aan winkels en twee grote supermarkten. Ook is metrostation Nesselande hier te vinden, waardoor je binnen twintig minuten in het centrum van Rotterdam staat. Wil je met de auto weg? Dan ben je zo op de A12 of A20 richting Den Haag, Utrecht of Hoek van Holland. En wil je gaan ontspannen, maar heb je geen zin in zand tussen de tenen? Wandelend door de Eendragtspolder, fietsend langs de Rotte of varend op de Rottemeren kom je helemaal tot rust!

Kortom, een fijne en goed onderhouden hoekwoning vlakbij de Zevenhuizerplas.

Wil je deze bijzondere woning met energielabel A en ruime tuin op het zuidwesten met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Entree/hal met meterkast en toegang tot de living. Aan de voorzijde gesitueerde woonkeuken met praktische ontbijtbar. Naast veel bergruimte is de keuken v.v. een dubbele wasbak met spoelkraan, keramische kookplaat (4 kookzones), RVS-afzuigkap (buitenafvoer), oven (2025), magnetron (2025), vaatwasmachine (2021) en een handige carrouselkast. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens. Tevens is er een losstaande Amerikaanse koelkast (Samsung, 2024) aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer welke op haar beurt toegang geeft tot de veranda aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer bereikbare wasruimte/berging. Vanuit de keuken loop je het tussenportaal in, alwaar je de toiletruimte treft welke is v.v. hangend closet met bidetdouche en fonteintje. Vanuit het tussenportaal loop je de trap op naar de eerste verdieping. De begane grond is v.v. een fraaie, lichte plavuizen vloer met vloerverwarming.

1e verdieping

Overloop. Grote, aan de voorzijde gesitueerde slaapkamer v.v. draai-kiepramen. Tweede, aan de achterzijde gesitueerde slaapkamer v.v. valraam en tuimelraam, beiden met blinderend dakraamgordijn. Derde, aan de achterzijde gesitueerde slaapkamer v.v. draairaam en valraam, beiden met blinderend dakraamgordijn en een separaat raam aan de zijzijde. Alle zijramen in de slaapkamers zijn v.v. rolluiken. Badkamer v.v. afsluitbare douchegelegenheid met hand- en regendouche, hangend closet met bidetdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en een radiator. Deze verdieping is (uitgezonderd de badkamer) v.v. een nette laminaatvloer.



2e verdieping

Zolder v.v. nette laminaatvloer, tuimelraam met dakraamgordijn en voldoende bergruimte middels de knieschotten aan de voor- en achterzijde.

Voortuin

Fraai aangelegd met buitenkraan, parkeerplaats en houten schuur v.v. elektra en verlichting.

Achtertuint

Veranda van hardhout.

BIJZONDERHEDEN

- Keurig onderhouden hoekwoning met ruime tuin op het zuidwesten in een geliefde buurt van Nesselande!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 2006.
- Energielabel A.
- Volledig geïsoleerd en v.v. hardhouten kozijnen met HR+-beglazing.
- Stadsverwarming
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Strakke, lichte living met plavuizen vloer.
- Moderne woonkeuken met ontbijtbar, volledig v.v. Siemens-inbouwapparatuur.
- Badkamer deels gemoderniseerd in 2022.
- Vier fijne slaapkamers.
- Ruime tuin met berging en parkeerplaats op eigen terrein.
- Diverse scholen en kinderdagverblijven zijn in de buurt aanwezig.
- Ligging op slechts enkele minuten wandelen van de Zevenhuizerplas met groot strand en sfeervolle boulevard. Nabij de boulevard is winkelcentrum Nesselande gevestigd.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (metrostation Nesselande) en diverse uitvalswegen (A12, A16, A20) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"From the very first day, our friendly and helpful neighbours made us feel at home. Besides that, Everything we need is nearby: three top schools, shops, the lake, and a playground right in the street. We enjoyed our peaceful and safe walks every day around the lake, often ending with a nice ice cream in the lake street, while still being a short metro ride from Rotterdam city centre and Alexandrium. The house has also private parking and extra spaces easily accessible in front of the house, making life even more convenient. We don't want to miss this lovely atmosphere, which is why our next house is also in this area. We are sure this home can bring its new owners many happy memories and a comfortable life, and also offers strong financial potential."

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,- k.k.
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 385 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 212 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 111 m ²
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Voortuin ca. 96 m ²
Parkeergelegenheid	: Parkeerplaats ca. 19 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR+ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Madame Gresstraat 46
3059 MH ROTTERDAM













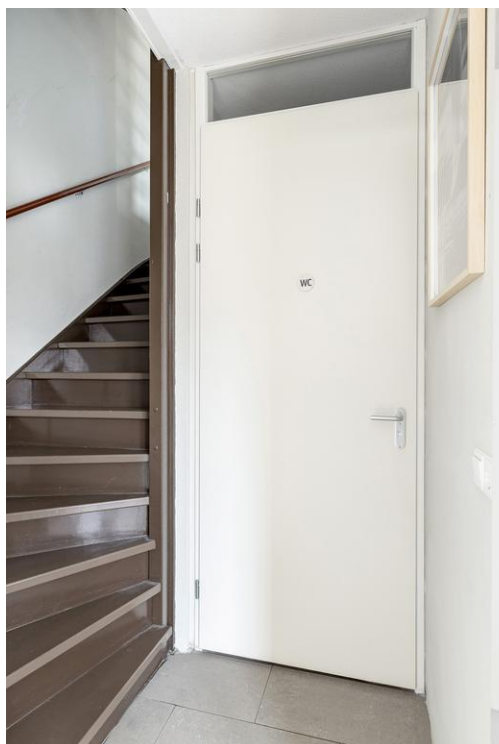










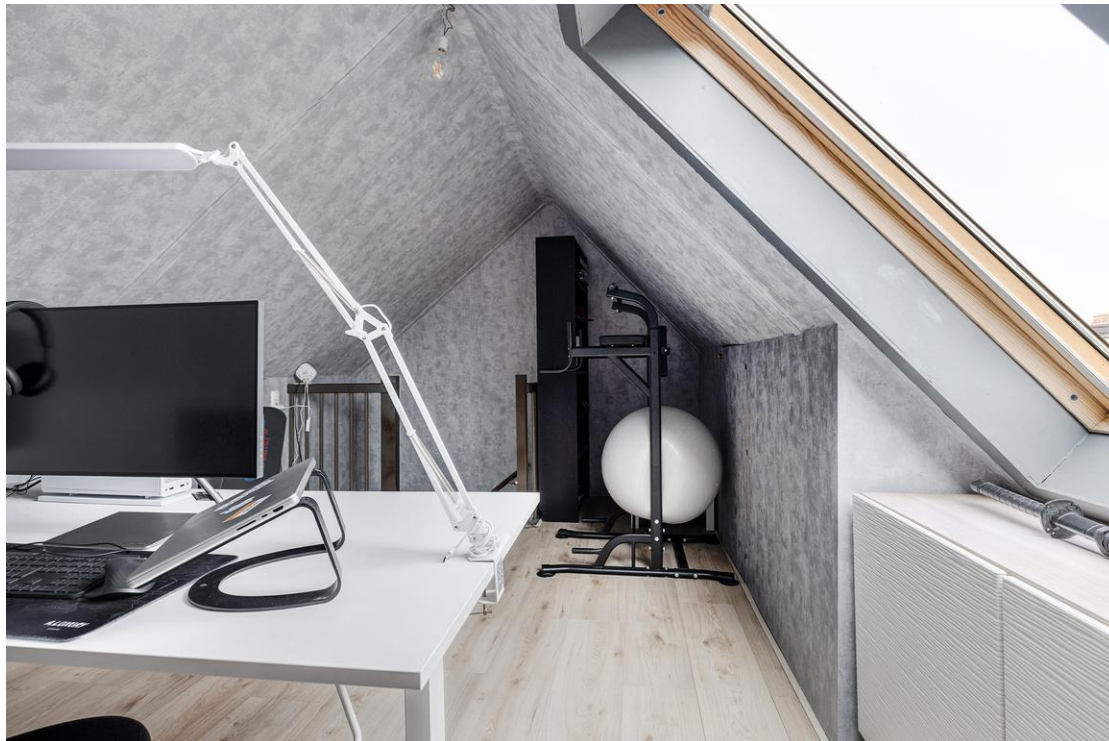








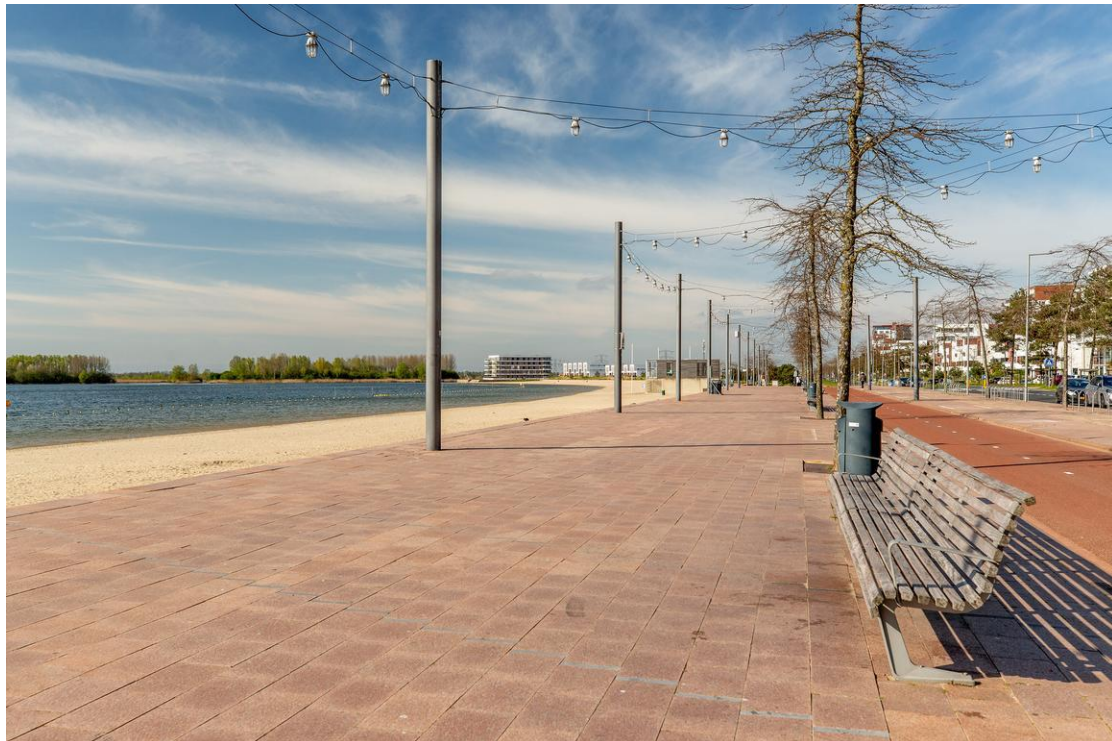














Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



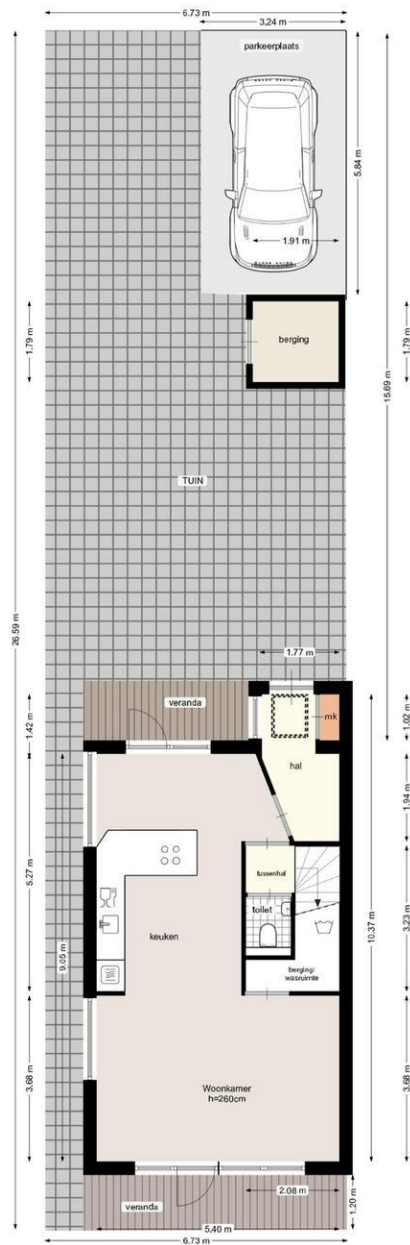
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie BC</p> <p>Perceel 2305</p> <p><small>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.</small></p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Plattegrond | Perceel

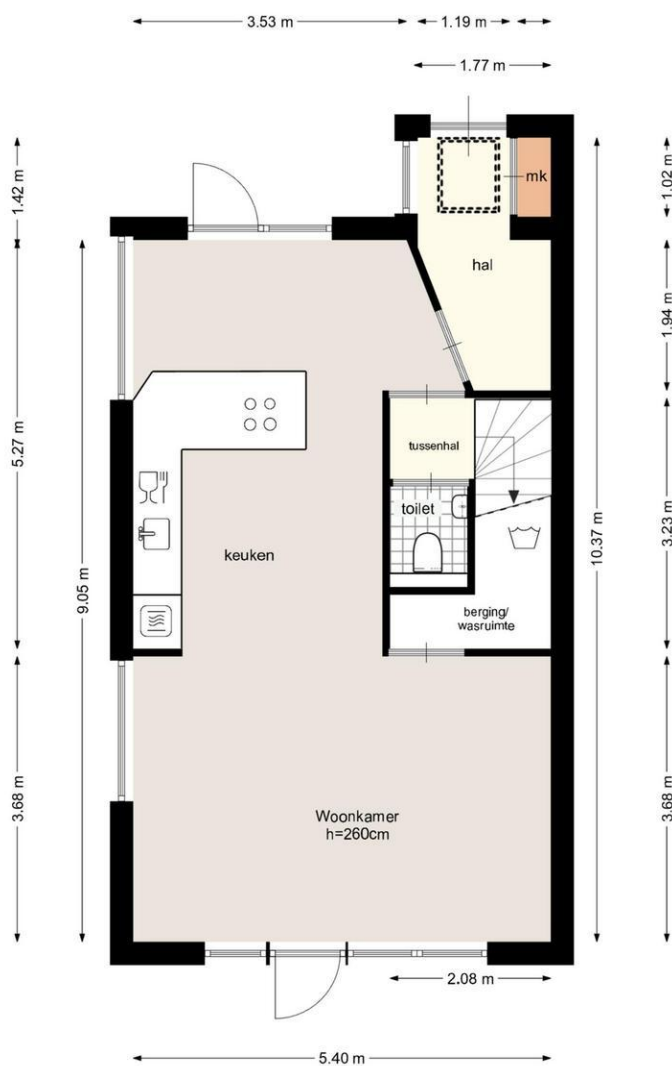
Madame Gresstraat 46 Rotterdam
-PERCEEL-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERSUNMOND.NL

Plattegrond | Begane grond

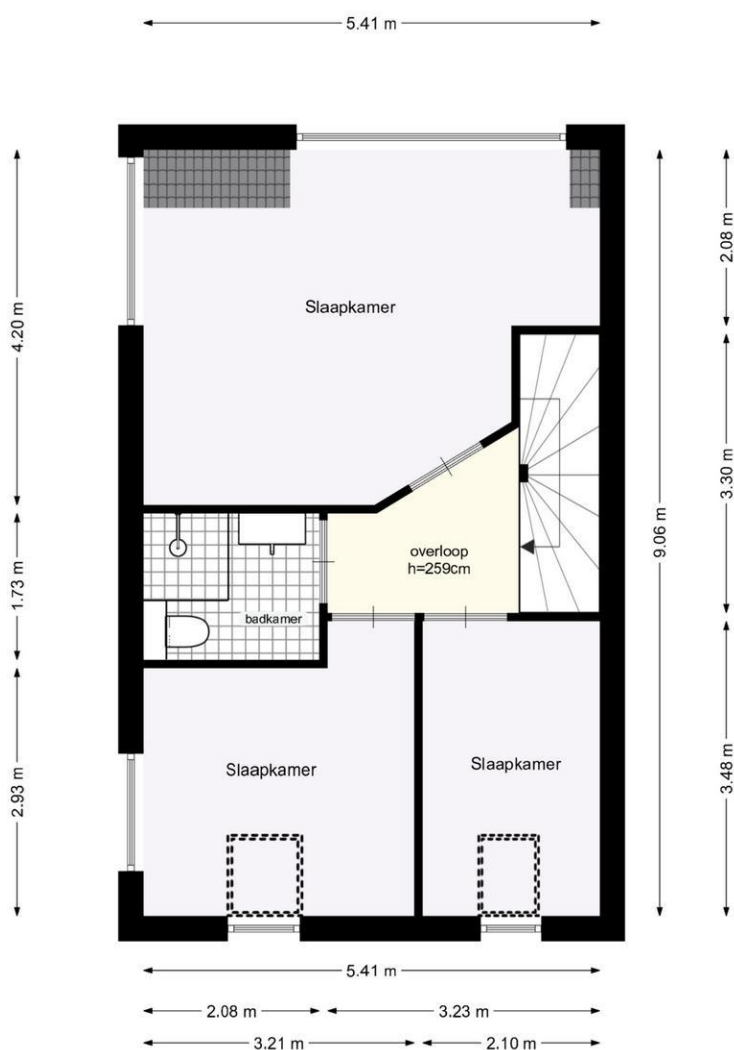
Madame Gresstraat 46 Rotterdam
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond | 1e verdieping

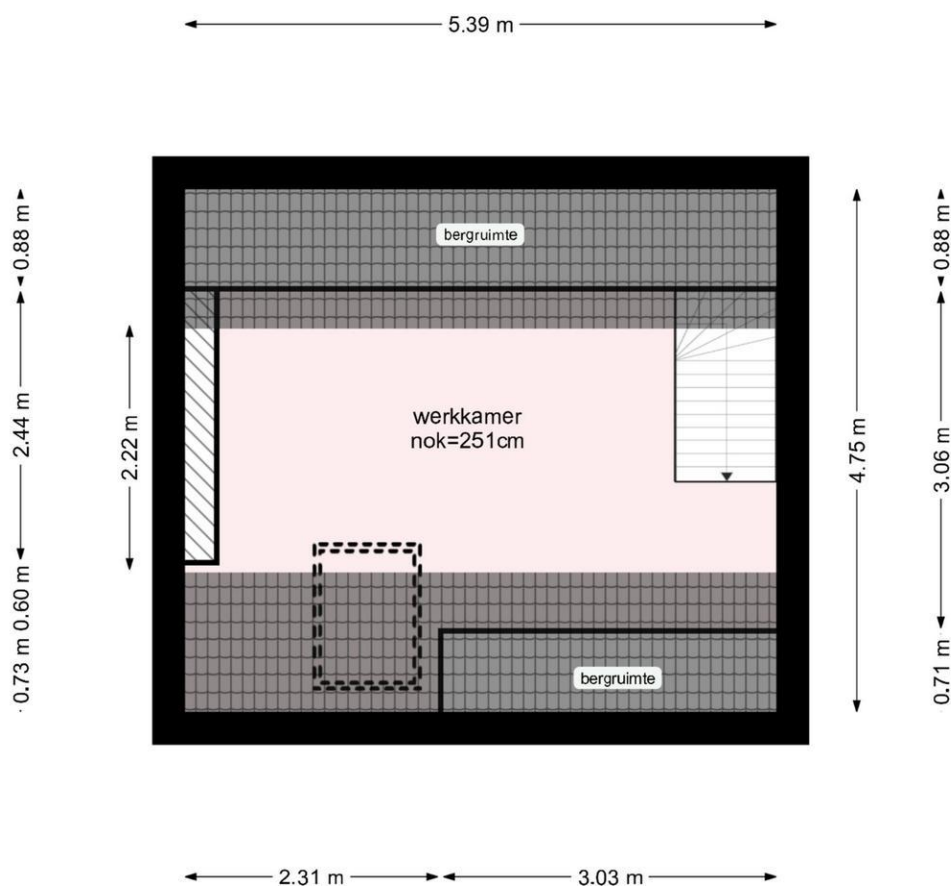
Madame Gresstraat 46 Rotterdam
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond | Zolder

Madame Gresstraat 46 Rotterdam
-ZOLDER-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Overige informatie

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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.



Dichtbij Makelaardij b.v.
Meikeverstraat 9 A02
3061 VH ROTTERDAM
010 261 34 35
thuis@dichtbijmakelaardij.nl
www.dichtbijmakelaardij.nl