

# IJsselmondselaan 241

## ROTTERDAM

**€ 315.000,00 kosten koper**



TE KOOP BIJ HEM!

Wat een plaatje is deze instapklare en charmante driekamer hoekwoning met voor- en zij-tuin en berging!

Deze karakteristieke woning combineert de sfeer van weleer met het wooncomfort van vandaag en beschikt onder andere over een moderne keuken, badkamer- en toilet.

Daarnaast is dit stijlvolle hoekhuis tot in de puntjes afgewerkt met glad gestucte wanden- en plafonds en fraaie laminaatvloeren.

De locatie is geweldig: gelegen in de sfeervolle en gemoedelijke wijk 'Kralingse Veer': een rustige en groene omgeving in de luwte van de stad. Om de hoek vind je de Nieuwe Maas en een park. Er is een bushalte in de straat en een halte van de waterbus en watertaxi op loopafstand. Verder zijn in de omgeving diverse eetgelegenheden, winkels- en supermarkten te vinden.

Enthousiast geworden?! Vraag snel een bezichtiging aan!

**IJsselmondselaan 241 3064 AS ROTTERDAM**

Indeling en uitvoering:

Begane grond:

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en zij-tuin met recht van overpad naar de eigen berging achter de woning gelegen.

Entree van de woning via de voortuin., hal, trapopgang, modern toilet met hangcloset en raampje, handige ruime berg-/meterkast.

Heerlijk lichte en royale hoekgelegen woonkamer (ca. 24m<sup>2</sup>) met grote ramen en sfeervolle dubbele deuren naar de zij-tuin.

De halfopen keuken (ca. 5m<sup>2</sup>) is via de woonkamer te bereiken en deze is voorzien met een fraai modern L-vormig keukenblok uitgevoerd met een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combioven, gaskookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping:

Lichte overloop met dakkapel.

De grote hoofdslaapkamer (ca. 12.5m<sup>2</sup>) is op de hoek gelegen en biedt vrij uitzicht over de straat.

De tweede slaapkamer (ca. 6m<sup>2</sup>) met dakkapel is gelegen aan de achterzijde.

Fraaie moderne badkamer met tweede toilet, douchecabine, wastafelmeubel en spiegel.

Tenslotte is er nog een handige berging met plek voor de wasmachine- en droger. Ook hangt hier de CV-ketel.

Kortom: een unieke en charmante hoekwoning die zó te betrekken is!

Bijzonderheden:

- 71m<sup>2</sup> eigen grond!
- bouwjaar ca. 1895
- woonoppervlakte ca. 65m<sup>2</sup>
- grotendeels houten kozijnen deels kunststof kozijnen
- HR CV-combiketel (bouwjaar ca. 2013, onlangs onderhoud gehad)
- voor- en zij-tuin met recht van overpad naar eigen houten berging (ca. 7,5m<sup>2</sup>)
- energielabel D, geheel dubbel glas aanwezig, deels HR++, dak- en gevelisolatie
- in 2021 is een nieuw kunststof kozijn met dubbele deuren aan de zijkant geplaatst
- in 2023 is de gevel geïmpregneerd en het buitenschilderwerk grotendeels uitgevoerd

Oplevering: in overleg (voorkeur verkoper augustus 2026)

**Disclaimer:**

In de koopovereenkomst zal gezien het bouwjaar een ouderdoms- en funderingsclausule worden opgenomen.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal in te dienen via uw MOVE-account.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door HEM makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Adresgegevens

Adres	<b>IJsselmondselaan 241</b>
Postcode / plaats	<b>3064 AS Rotterdam</b>
Provincie	<b>Zuid-Holland</b>

## Locatie gegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Type woning	<b>Hoekwoning</b>
Bouwjaar	<b>1895</b>
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

### Maten object

Aantal kamers	<b>3</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Volume	<b>250 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>71 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>65 m<sup>2</sup></b>
Woonkamer	<b>24 m<sup>2</sup></b>

### Details

Ligging object	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Bijzonderheden	<b>Gedeeltelijk gestoffeerd</b>
Verwarming	<b>C.V.-Ketel</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel</b>
Berging	<b>Vrijstaand hout</b>
Kabel	<b>Ja</b>
Alarm	<b>Nee</b>
Zonwering	<b>Nee</b>

### Tuin gegevens

Tuin	<b>voortuin, zijtuin</b>
Oppervlakte	<b>32 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>Zuidoost</b>
Kwaliteit	<b>fraai aangelegd</b>















































