



# Brochure

ROTTERDAM | Rotsheide 4 | Vraagprijs € 450.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1979
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	401 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	154 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

# Woningomschrijving

Kopers opgelet!! In de populaire Heidebuurt in Rotterdam-Ommoord, tref je deze goed onderhouden 5-kamer eengezinswoning (EIGEN GROND en A-label), met een luxe keuken, moderne badkamer, 4 ruime slaapkamers en een diepe zonnige achtertuin, gesitueerd op het zuiden.

In 5 minuten fietsen ben je bij metrostation Hesseplaats en het gezellige en gelijknamige winkelcentrum, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen. Alexandrium Shopping Center en NS Treinstation Rotterdam-Alexander bereik je binnen 10 minuten fietsen. Met de auto rijd je in een paar minuten de snelwegen A12, A16 en A20 op, via waar je binnen 10 minuten in Rotterdam Centrum of hartje Gouda bent.

Deze wijk is lekker rustig en zeer groen, kindvriendelijk en van alle gemakken voorzien. Zo tref je op nog geen 10 minuten fietsafstand het recreatiegebied Hoge en Lage Bergse Bos, de Rottemeren en de Zevenhuizerplas is om de hoek.

Je komt binnen in een ruime hal, waar de garderobe en de meterkast te vinden zijn. Een ruime living met veel lichtinval, nette wand- en plafondafwerking, parket vloer en toegang de achtertuin. Verder een luxe keuken in hoekopstelling, welke is voorzien van een koelkast, vriezer, combi-oven, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, kokend waterkraan en veel bergruimte.

De diepe zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en voorzien van een stenen berging en achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst 3 ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel met dubbele kraan, designradiator en moderne betegeling. Tevens tref je op de overloop een handige vaste kast.

Op de tweede verdieping tref je de ruime voorzolder waar de opstalplaats is voor de CV-combiketel en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Verder bevindt zich hier de vierde ruime slaapkamer met aan de achterzijde van de woning een dakkapel voor extra ruimte en lichtinval.

Kortom: een ruime comfortabele woning in een prachtige groene omgeving.

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongoed Makelaars voor een afspraak op 010-258 09 19!

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

# Bijzonderheden

- Op loopafstand van gelijknamig winkelcentrum;
- Nabij diverse uitvalswegen;
- Grote sfeervolle living met parketvloer;
- Luxe en complete keuken in hoekopstelling 2020;
- Moderne badkamer en toilet;
- 4 Ruime slaapkamers;
- Zonnige achtertuin gesitueerd op het zuiden;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2021);
- Verwarming middels C.V. combiketel HR 2010;
- Vernieuwde meterkast;
- Perceeloppervlakte 154 m<sup>2</sup>;
- Totale woonoppervlakte ca. 115 m<sup>2</sup>;
- Totale inhoud ca. 401 m<sup>3</sup>;
- Berging 6 m<sup>2</sup>;
- Eigen grond;
- Bouwjaar 1979.

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.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen.

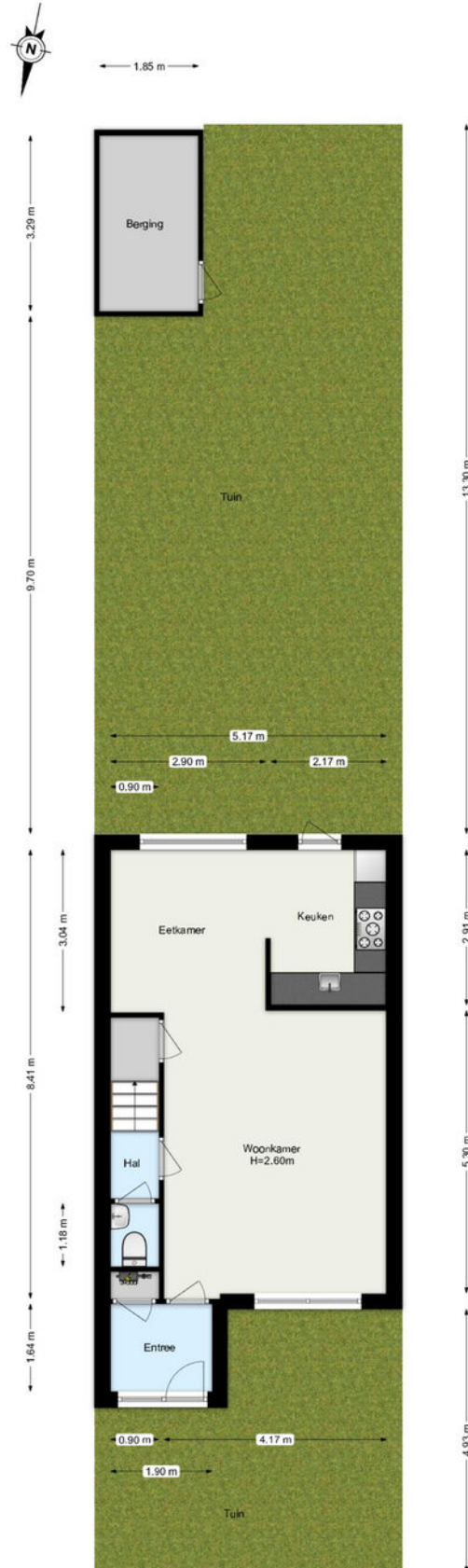








# Plattegrond



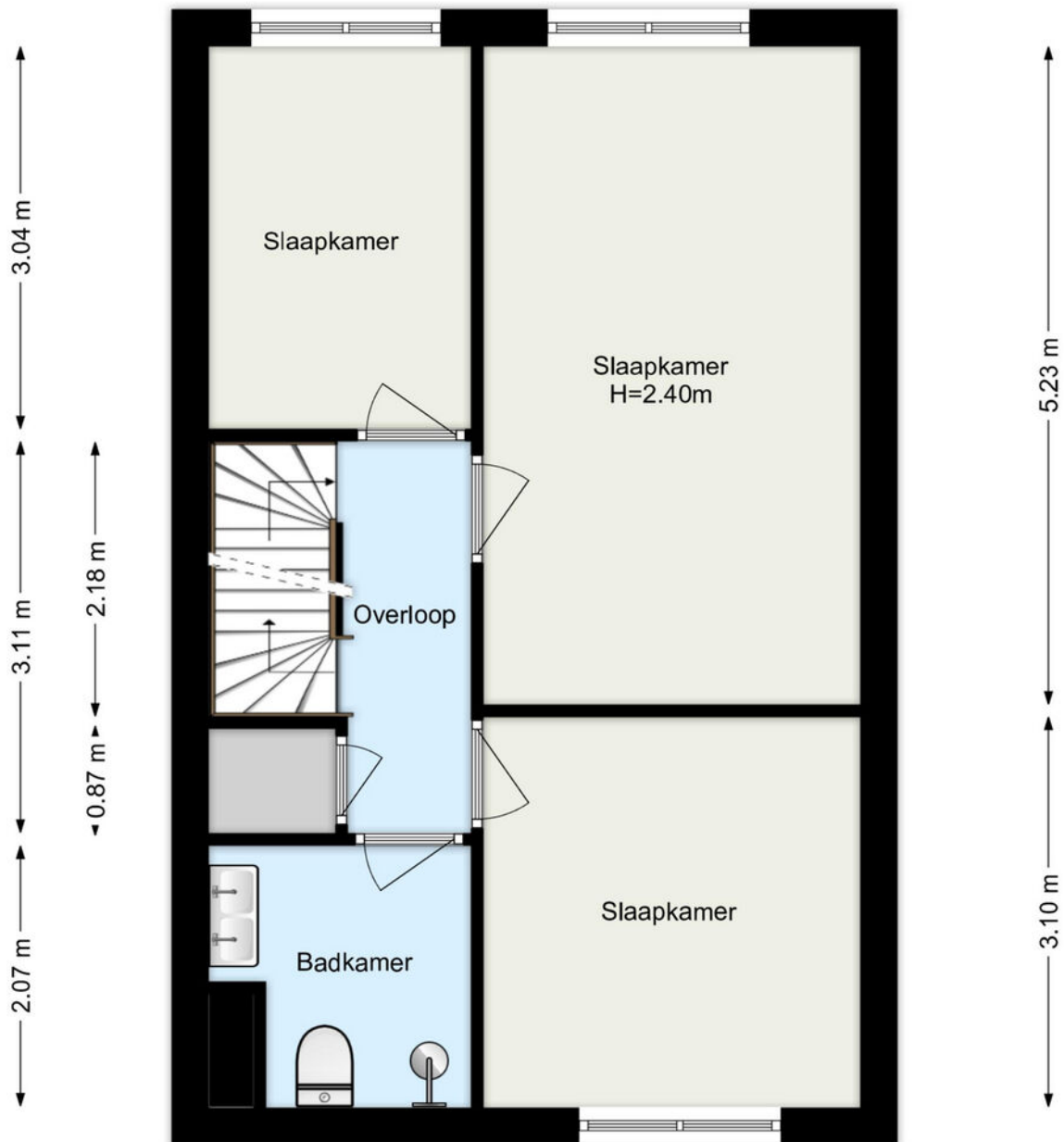
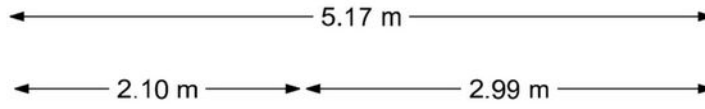
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

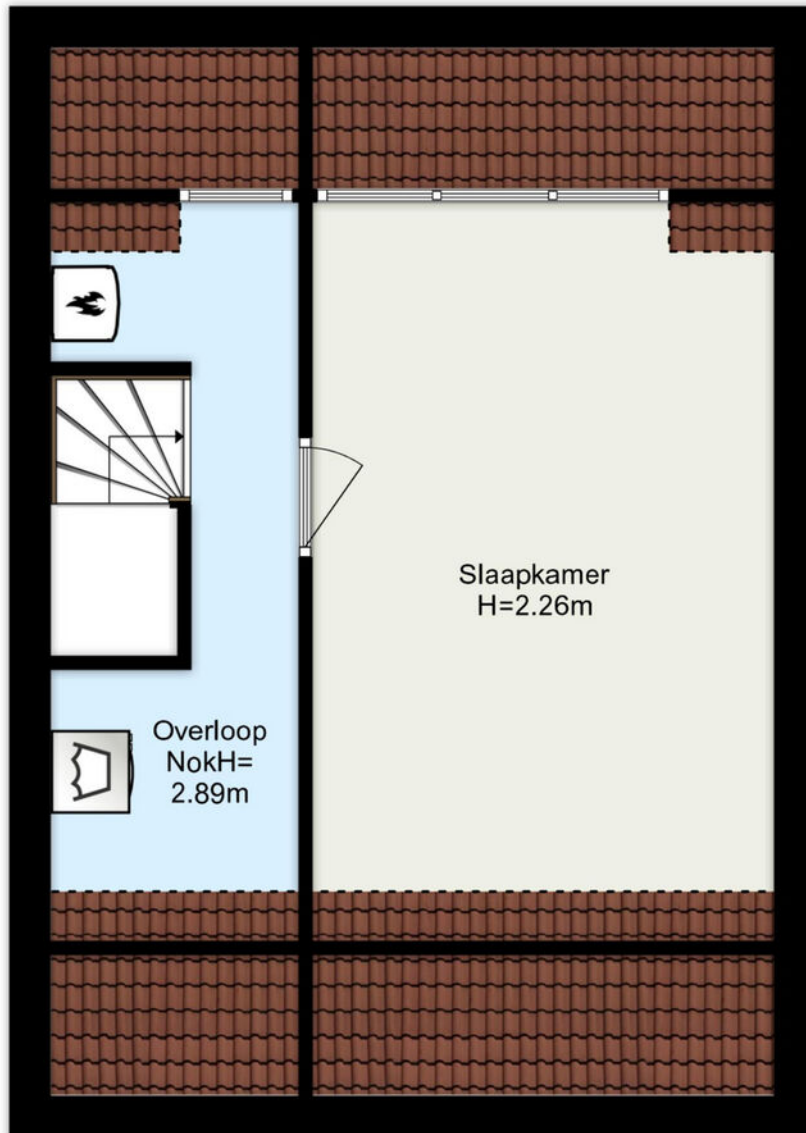
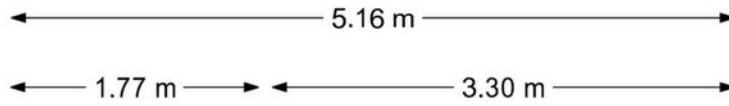
# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



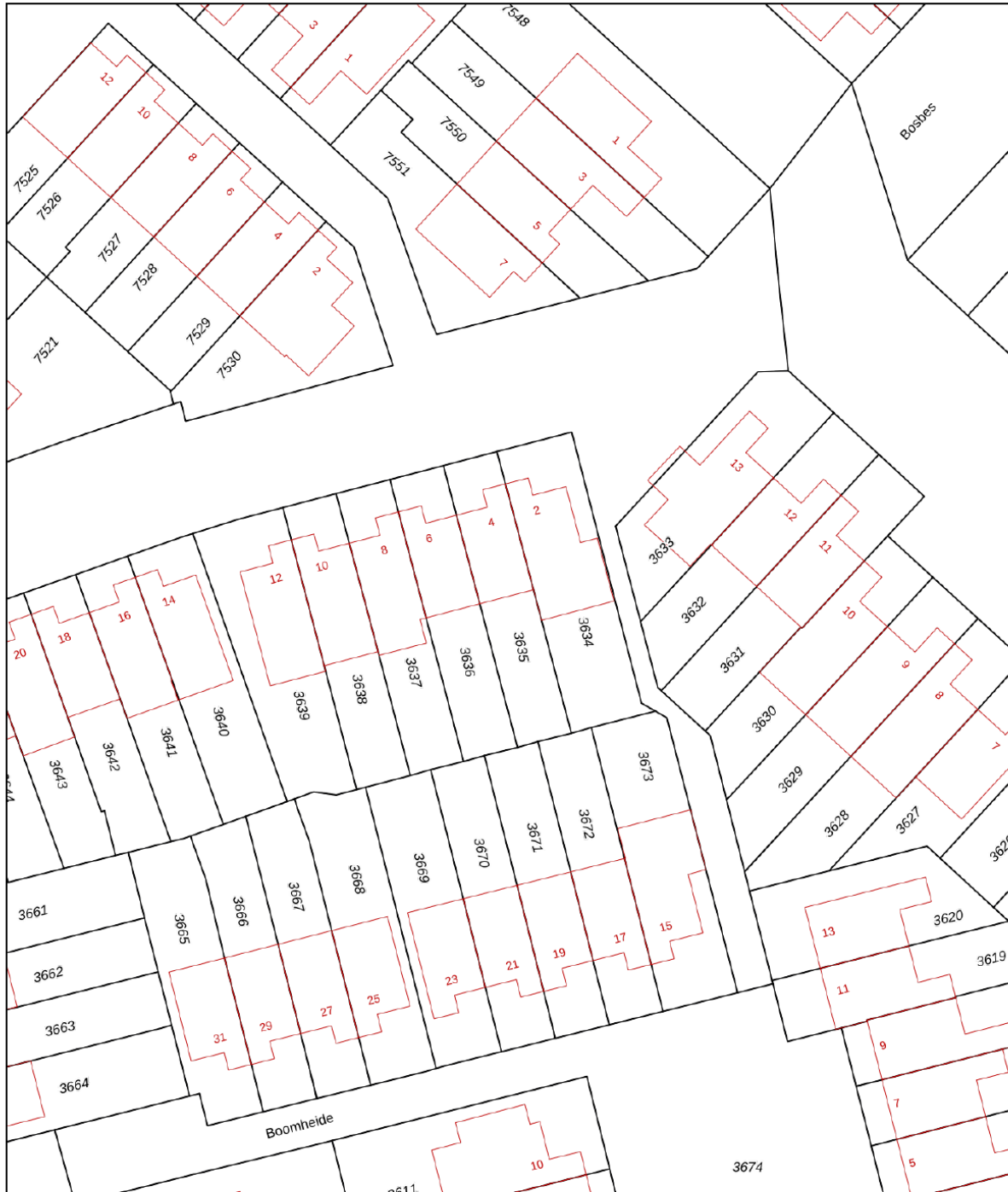
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

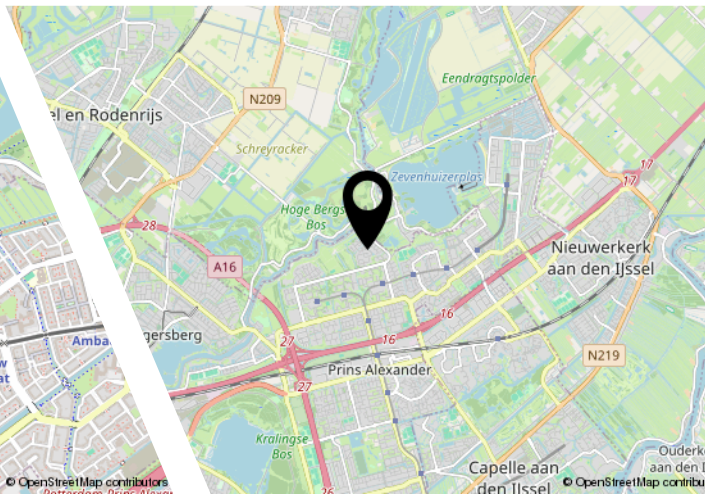
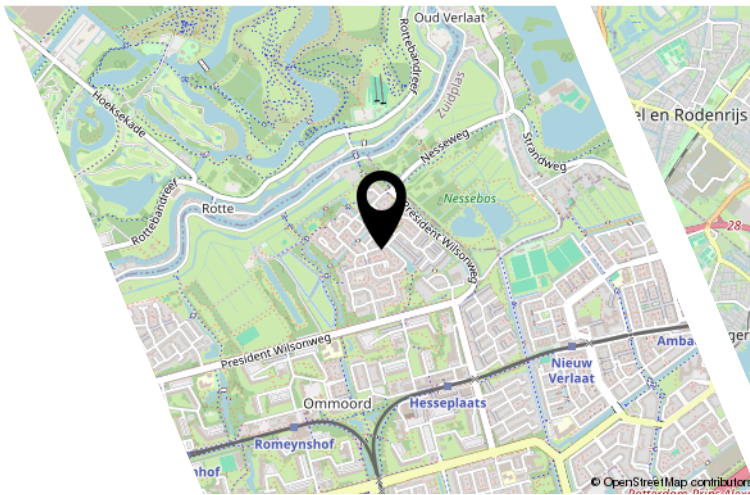
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hillegersberg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3635	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie

Rotsheide 4  
3069 LG Rotterdam



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator isolatie, vloerisolatie Tonzon	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- 2x parasolvoet	X		
- Tuinslangen met sproeiers	X		

## Overig - Contracten

Op naamstelling zonnepanelen	Moet worden overgenomen		
------------------------------	-------------------------	--	--

# JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,  
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?  
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt  
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.  
**Wij hebben de juiste strategie!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel  
010 - 258 09 19 | [info@woongoedmakelaars.nl](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://woongoedmakelaars.nl)

# WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

**KIES *OOK* VOOR ONS!**  
**WOONGOED MAKELAARS**  
***GEWOON GOED!***



funda



vind ons op  
Facebook



vind ons op  
Instagram



# LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel  
010 - 258 09 19 | [info@woongoedmakelaars.nl](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://woongoedmakelaars.nl)

# KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ **Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht**
- ✓ **Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken**
- ✓ **Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet**
- ✓ **Controle of alles bij de oplevering klopt**
- ✓ **Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW**

**KIES *OOK* VOOR ONS!**  
**WOONGOED MAKELAARS**  
***GEWOON GOED!***



funda



# Interesse?



Rhijnspoor 231  
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19  
info@woongoodmakelaars.nl  
www.woongoodmakelaars.nl