



# Brochure

ROTTERDAM | Vilmos Huszárstraat 27 | Vraagprijs € 600.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2002
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	475 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	186 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

# Woningomschrijving

## GASLOZE EN INSTAPKLARE HOEKWONING MET ENERGIELABEL A+

Deze royale uitgebouwde hoekwoning met 4 slaapkamers, achtertuin en dakterras op het westen, volledige isolatie, 15 zonnepanelen, energielabel A+, vloerverwarming op de begane grond en een in 2022 volledig renoveerde begane grond, kan jouw nieuwe thuis worden. Dit alles op steenworp afstand van de Zevenhuizerplas en het strand. Kom gezellig binnenkijken na het maken van een afspraak, de heerlijke omgeving kun je natuurlijk geheel zonder afspraak al een keer zelf gaan ontdekken.

Deze keurige eengezinswoning is gelegen in de gewilde, groene en waterrijke wijk Nesselande. In de wijk zelf tref je onder andere meerdere scholen, kinderopvanglocaties, speelgelegenheden, sportverenigingen, winkels op het Maltaplein, horeca aan de gezellige boulevard of aan de plas en natuurlijke het heerlijke strand. Het openbaar vervoer is middels de metro en bus uitstekend geregeld. De ideale ligging nabij de A12 en A20 zorgen voor een uitstekende verbinding naar Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

### Indeling:

Begane grond: entree, verzorgde lichte hal met meterkast, trapopgang en een luxe sfeervolle toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Royale uitgebouwde woonkamer met o.a. trapkast en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het westen. Luxe matzwarte open keuken aan de voorzijde van de woning met een L-vormige opstelling en een apparatenwand, waarbij het geheel is voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat met kookveldafzuiging, XL vriezer, XL koelkast combimagnetron, oven en bargedeelte. Deze verdieping is uitgevoerd met vloerverwarming en voorzien van een fraaie PVC visgraat, de wanden en het plafond zijn gestuct.

1e verdieping: overloop, twee zeer royale slaapkamers, waarvan de verzorgde hoofdslaapkamer aan de voorzijde is en voorzien van rolluik. De slaapkamer aan de achterzijde heeft momenteel door een klein wandje een multifunctionele functie (inloopkast & werk-/gamekamer), maar hier kan uiteraard maar ieders wens de juiste ruimte gecreëerd worden. Moderne volledig betegelde badkamer met 2e toilet, wastafelmeubel, douche met hand- en regendouche, elektrische vloerverwarming, designradiator en daglicht.

2e verdieping: Ruime verzorgde overloop met o.a. opstelling wasapparatuur, bergruimte en daglicht middels dakraam. Twee uitstekende slaapkamers, waarvan de voorzijde voorzien van een dakkapel met rolluik en de achterzijde van een groot dakraam.

Bergzolder: Zeer praktisch en middels vlizotrap bereikbaar vanaf de overloop op de 2e verdieping.

Buitenruimte: dakterras op het westen van maar liefst 16 m<sup>2</sup>. Heerlijke achtertuin met sfeervolle overkapping, berging en achterom.

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

Maatvoering: voor de afmetingen en oppervlaktes verwijzen we je graag naar de plattegronden en het meetrapport.

# Bijzonderheden

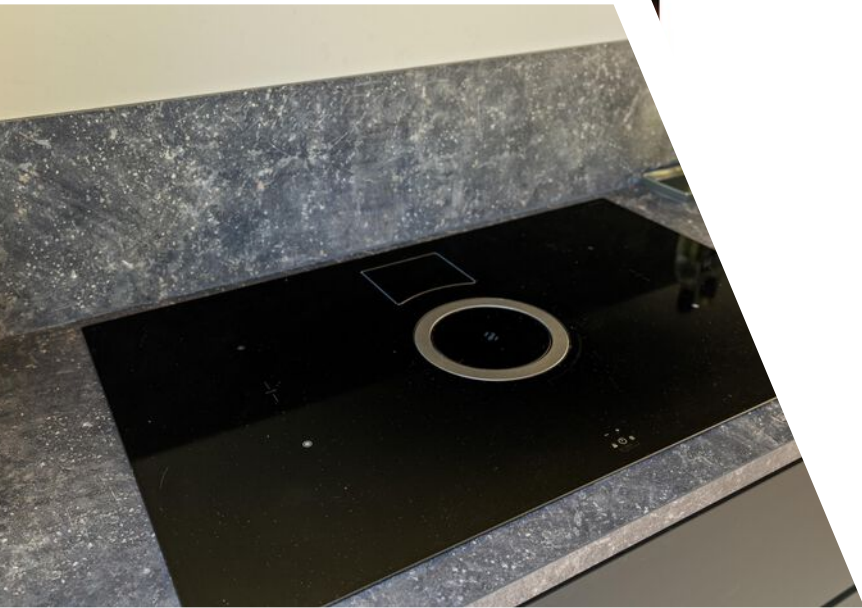
- Bouwjaar: ca. 2002;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 135 m<sup>2</sup>;
- Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 16 m<sup>2</sup> (dakterras);
- Externe bergruimte (berging/schuur): ca. 6 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 475 m<sup>3</sup>;
- Bg in 2022 verbouwd met o.a. vloerverwarming, PVC visgraat, stucwerk, luxe keuken, toilet en hal;
- Verbouwing in 2022 tevens traprenovaties, vloeren op de verdiepingen, stucwerk master bedroom en inloopkast slaapkamer achterzijde;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie);
- 15 zonnepanelen uit 2020;
- Erfpacht afgekocht tot en met 30-11-2050, einddatum recht 30-11-2099;
- Royale uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin op het westen;
- Maar liefst vier slaapkamers, twee op de 1e en twee op de 2e verdieping;
- Nesselande strand op 11 min lopen;
- 1e supermarkt op 3 minuten fietsen;
- Slechts 10 minuten lopen of 3 min fietsen naar metrostation Nesselande;
- Nabij uitvalswegen zoals de A12 en A20;
- Voldoende gratis openbare parkeergelegenheid in de omgeving;
- Oplevering in overleg.

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.

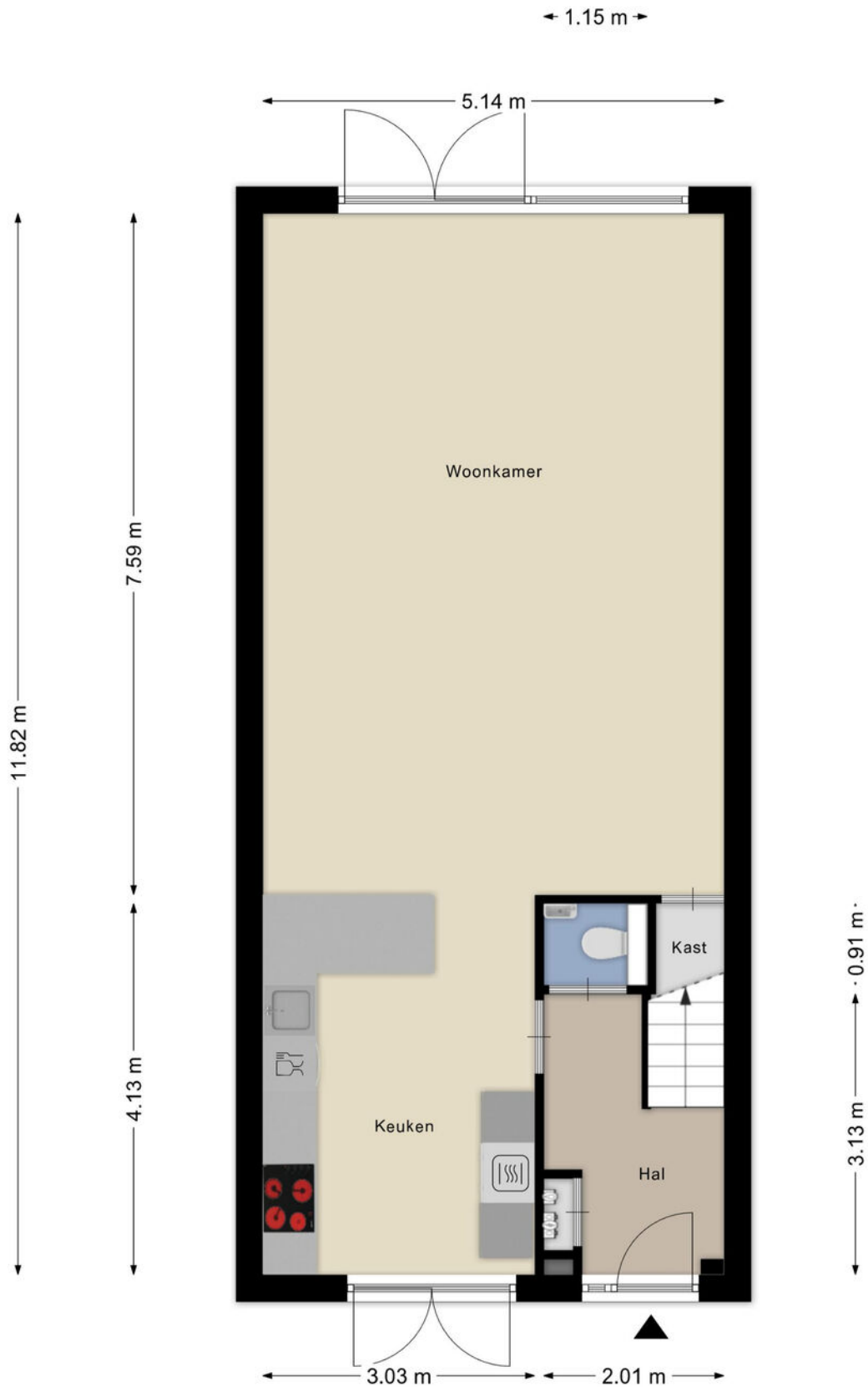
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen.



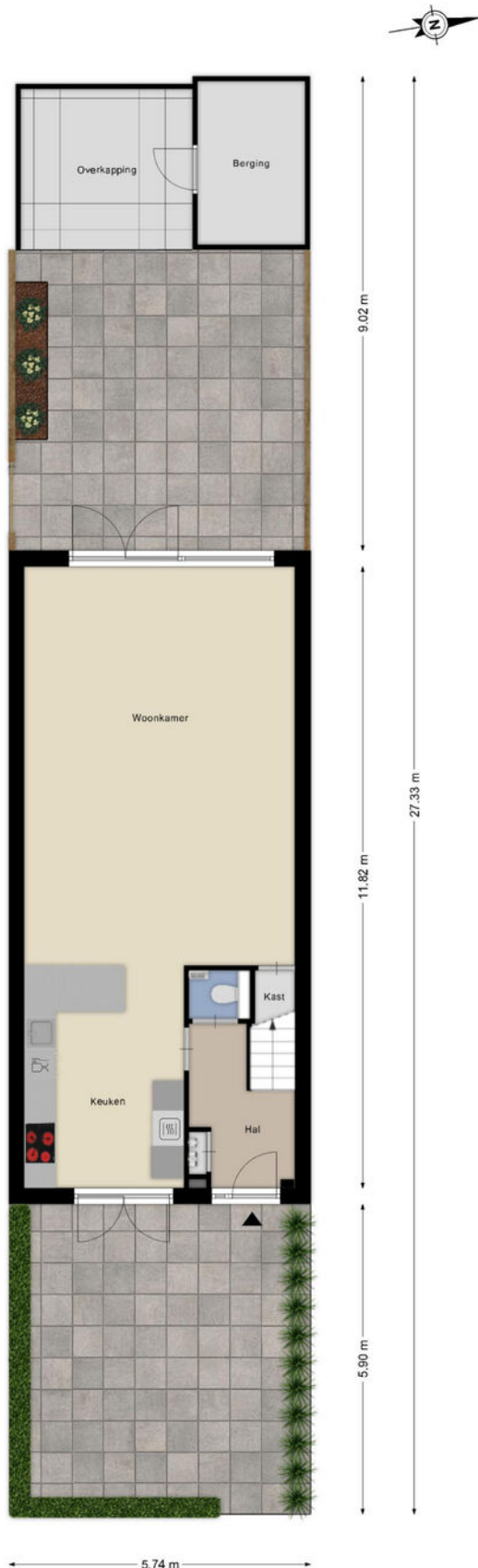




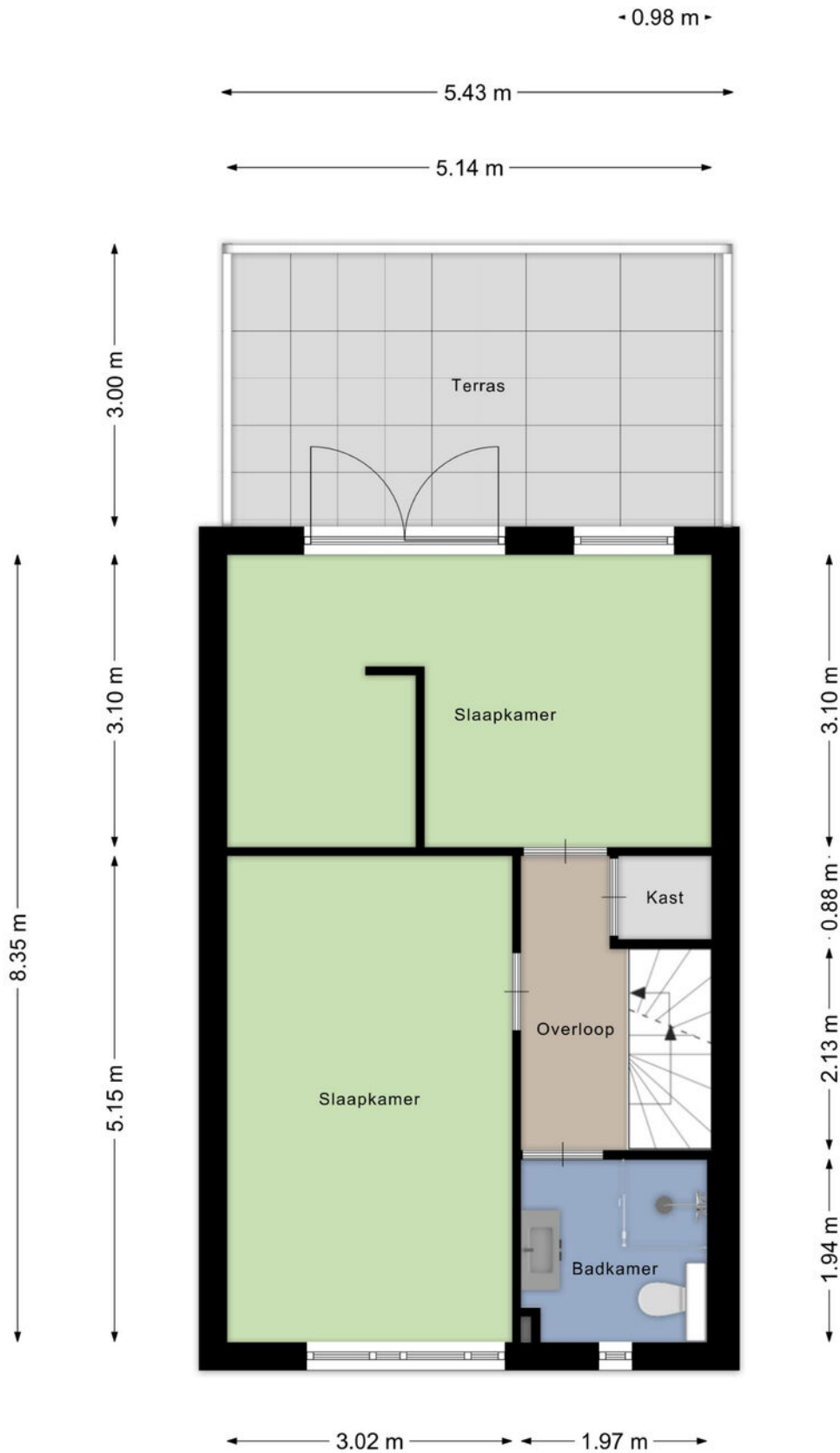
# Plattegrond



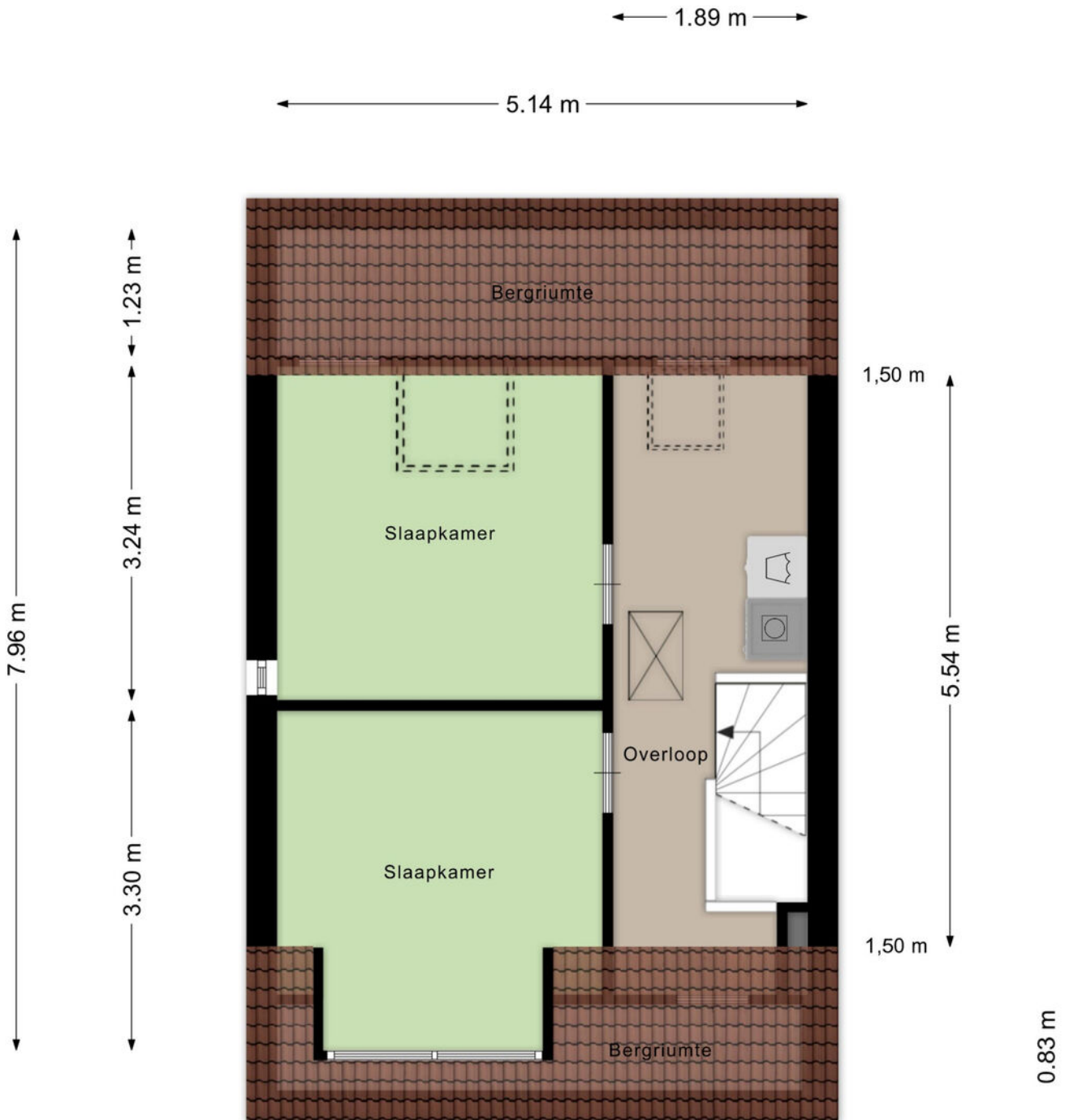
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

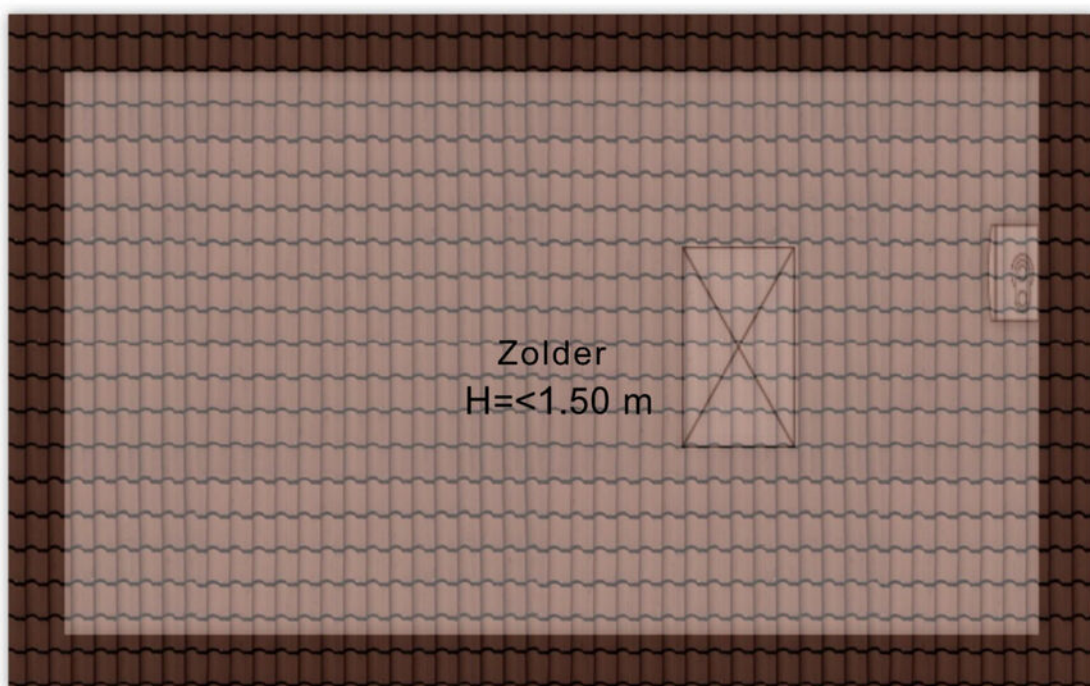


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

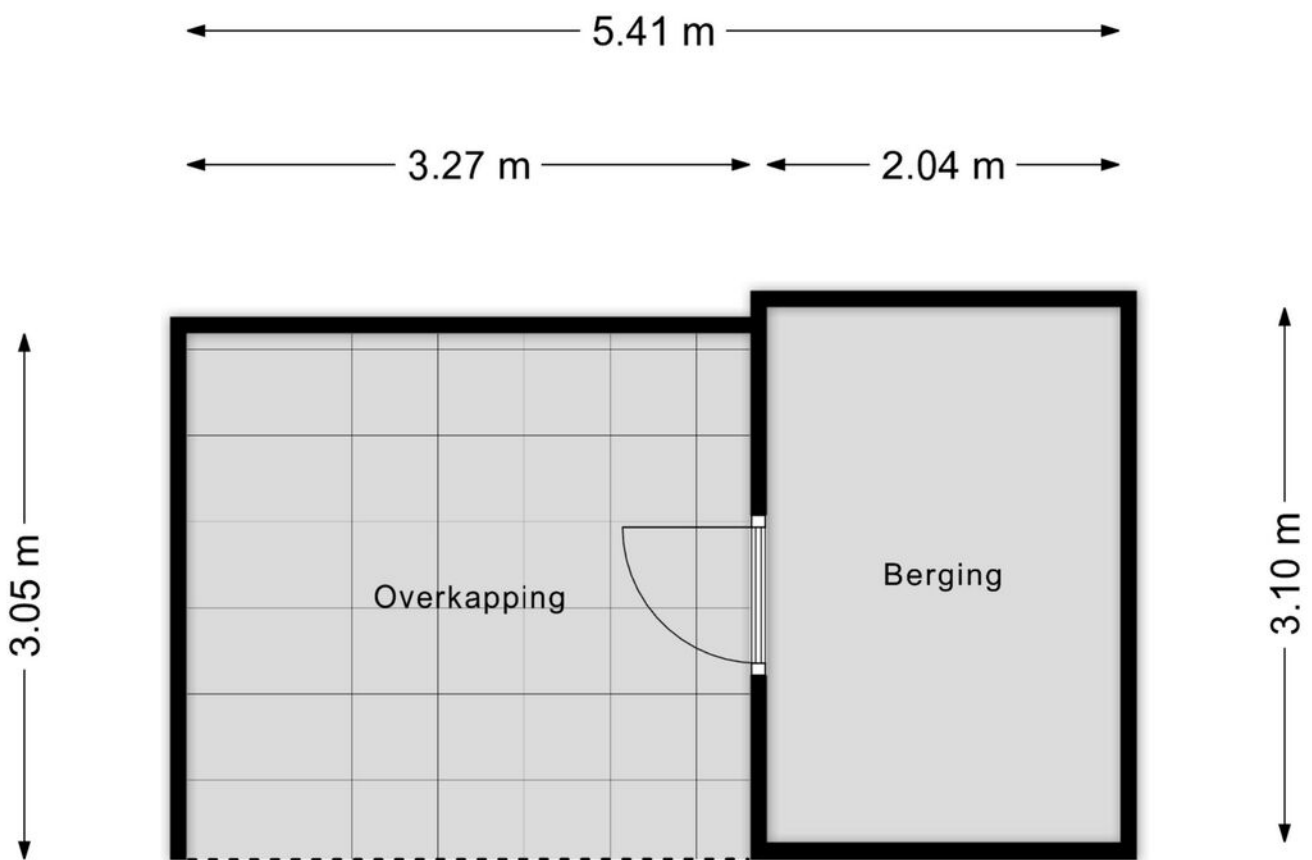
← 5.14 m →

↑ 2.97 m ↓



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

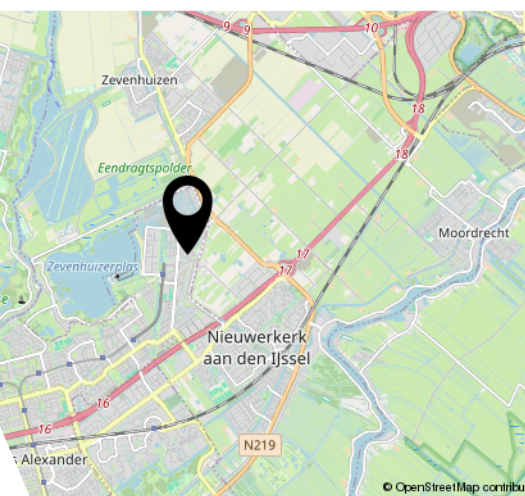
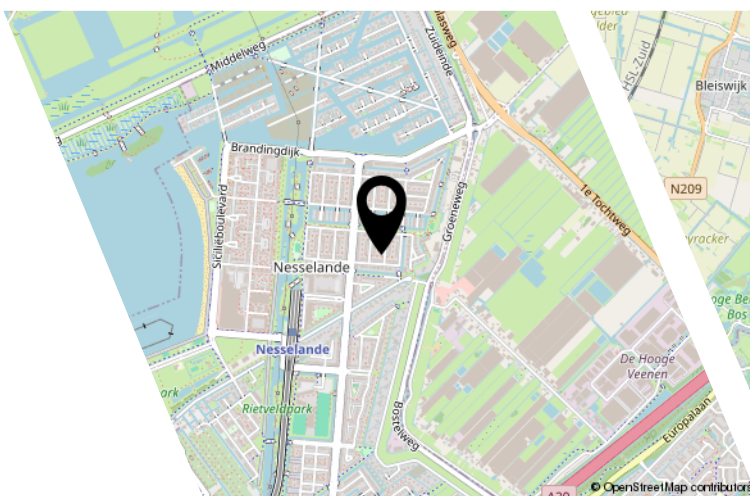
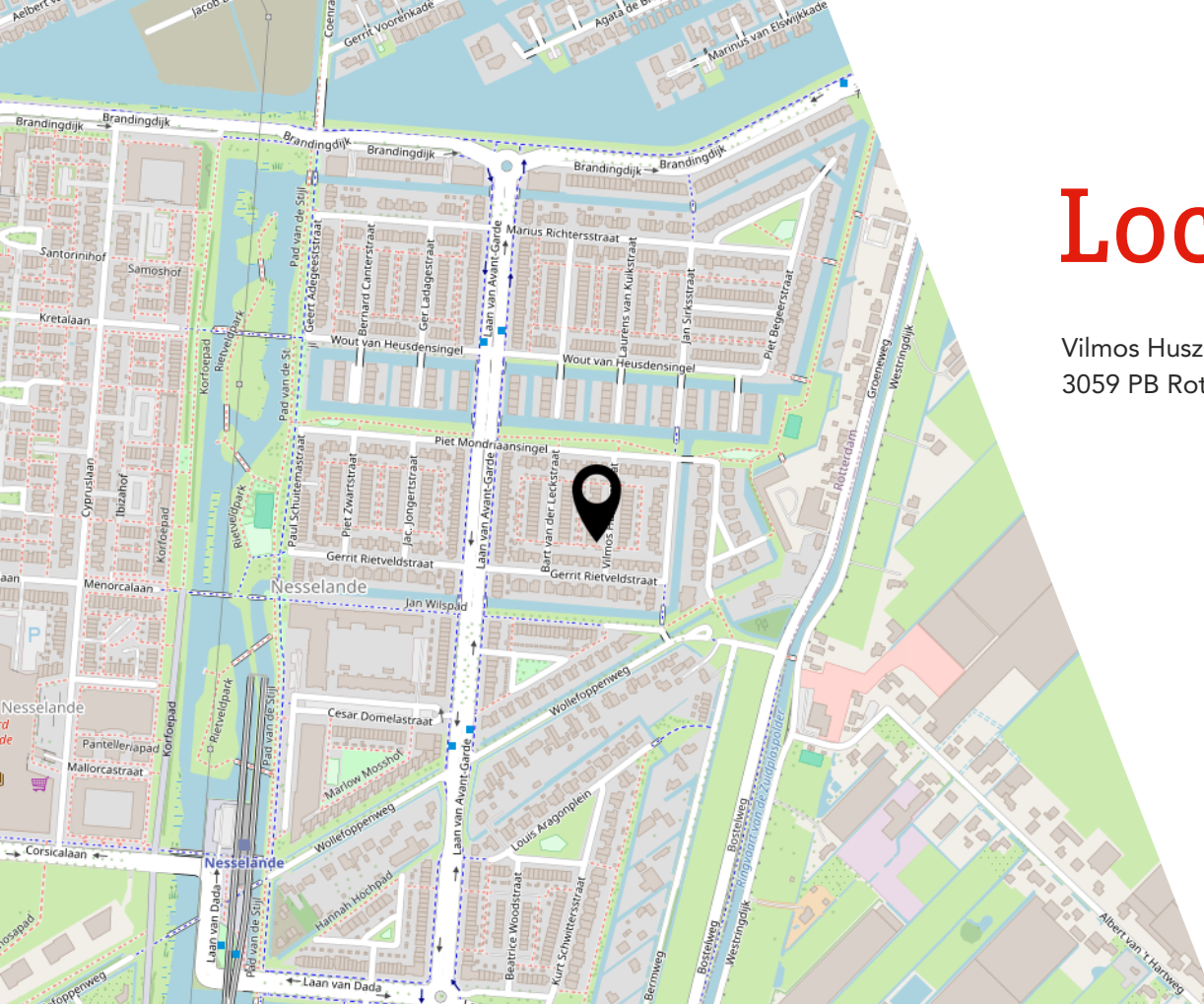
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie BC Perceel 761</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Locatie

Vilmos Huszárstraat 27  
3059 PB Rotterdam



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten inloopkast			X
- TV meubel woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen begane grond			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Picknicktafel voortuin	X		
- Bartafelset achtertuin			X

# 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



vind ons op  
Facebook



vind ons op  
Instagram



# Interesse?



Rhijnspoor 231  
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

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