

## Amer 19, 3068 GA Rotterdam

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.



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

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Ben je op zoek naar een leuke, recent gemoderniseerde hoekwoning in Rotterdam? Wil je rustig wonen maar wel met alle voorzieningen in de buurt? Dan ben je hier aan het juiste adres! Deze praktisch ingerichte woning is voorzien van een lichte woonkamer met vloerverwarming en dichtgebouwde vide met groot dakraam, moderne keuken, drie slaapkamers en een fijne stadstuin. De recent vernieuwde keuken is van alle gemakken voorzien. Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers. Ook is hier de badkamer gesitueerd, welke is voorzien van een inloofdouche, toilet en wastafelmeubel. Op de tweede verdieping bevinden zich een ruime voorzolder met wasmachine-aansluiting en een ruime derde slaapkamer met berging. Volledig voorzien van kunststof kozijnen en isolerende beglazing is de woning ook energiezuinig. Voor de dagelijkse boodschappen ben je met enkele minuten fietsen bij winkelcentrum Ambachtsland of Hesseplaats.**

Zoals gezegd is deze woning ideaal gelegen. Naast de winkelcentra Ambachtsland en Hesseplaats fiets je ook zo naar het Wollefoffenpark, de Zevenhuizerplas of de boulevard in Nesselande voor een ontspannen dag aan het strand of in de natuur. Ook het uitgestrekte recreatiegebied langs de Rotte en de Rottemeren ligt binnen handbereik. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen, hardlopen of varen in een groene en waterrijke omgeving die geliefd is bij recreanten uit de hele regio. Metrostations Nieuw Verlaat en Ambachtsland zijn ook op korte afstand bereikbaar. Met de metro sta je in circa twintig minuten in het bruisende centrum van Rotterdam. Wil je met de auto op pad? Dan ben je binnen enkele minuten op de A13, A16 of A20 richting Breda, Gouda, Hoek van Holland of Den Haag. Dankzij de combinatie van uitstekende bereikbaarheid, volop voorzieningen en uitgebreide recreatiemogelijkheden biedt deze locatie het beste van zowel stad als natuur.

Kortom, een praktisch ingerichte gezinswoning in een rustige buurt in Rotterdam.

Wil je deze leuke hoekwoning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Entree/hal met meterkast, toiletruimte v.v. een hangend closet en toiletmeubel, tevens trapopgang naar de eerste verdieping. Sfeervolle, lichte woonkamer v.v. vloerverwarming en dichtgebouwde vide met groot tuimelraam. Moderne keuken met Dekton keukenblad. Naast veel bergruimte is de keuken v.v. een wasbak met mengkraan, inductiekookplaat (4 zones) met geïntegreerde kookplaatafzuiging, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en wijnkoelkast. Alle apparatuur is van het merk AEG. De begane grond is v.v. een fraaie pvc-vloer.

#### 1e verdieping

Overloop v.v. nette pvc-vloer. Grote, aan de voorzijde gesitueerde slaapkamer v.v. draai-kiepraam, schuifhor en fraaie laminaatvloer. Aan de voorzijde gesitueerde tweede slaapkamer v.v. draai-kiepraam, schuifhor en fraaie laminaatvloer. Badkamer v.v. inloofdouche met hand- en regendouche, hangend closet, wastafelmeubel met spiegel met licht met beweging sensor.

#### 2e verdieping

Vorzolder v.v. wasmachine-aansluiting en draairaam. Derde slaapkamer gelegen aan de voorzijde v.v. draairaam. Ruime berging. Deze verdieping is volledig v.v. een fraaie laminaatvloer.



#### Voortuin

Keurig aangelegd met terras en buitenkraan.

#### Achtere tuin

Fraai aangelegd met border met beplanting en groot terras.

#### BIJZONDERHEDEN

- Praktisch ingedeelde en goed onderhouden hoekwoning met volledig gemoderniseerde begane grond in een rustige buurt in Rotterdam!
- Bouwjaar 1980.
- Energielabel C.
- Volledig geïsoleerd en vrijwel volledig v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Stadsverwarming (woning = gasloos).
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Ruime woonkamer met vloerverwarming, dichtgebouwde vide en pvc-visgraatvloer.
- In 2023 is de begane grond volledig gemoderniseerd.
- In 2024 zijn alle gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.
- In 2025 is het platte gedeelte van het dak en het dak van de schuur voorzien van nieuwe dakbedekking.
- Moderne keuken volledig v.v. AEG-inbouwapparatuur.
- Praktische berging aan de voorzijde.
- Gelegen aan autovrij pad.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Ligging op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen, zoals Winkelcentrum Ambachtsland en Hesseplaats. Diverse speeltuinen en scholen zijn in de nabije omgeving aanwezig.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (metrostations Nieuw Verlaat, Ambachtsland) en diverse uitvalswegen (A13, A16, A20) is zeer gunstig.
- Erfpacht, lopende t/m 31-03-2054. Canon afgekocht t/m 31-03-2035. Canon aanvullend afkopen tot einde looptijd is mogelijk. Volgens opgave van de gemeente bedraagt de afkoopsom bij benadering slechts € 8.200,-, hetgeen veelal meegefinancierd kan worden bij de aankoop. Vraag bij de gemeente en jouw hypotheekadviseur naar de voorwaarden.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.
- Oplevering: in overleg.

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"Ons eerste huis samen, waar we met veel plezier en geluk hebben gewoond. Een fijne, rustige buurt met betrokken buren die altijd voor elkaar klaarstaan. Een plek waar we met mooie herinneringen op terugkijken. Wij hopen dat de nieuwe bewoners met net zoveel plezier en liefde in dit huis mogen wonen. Van een huis een thuis mogen maken."*

## 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: € 395.000,- 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.

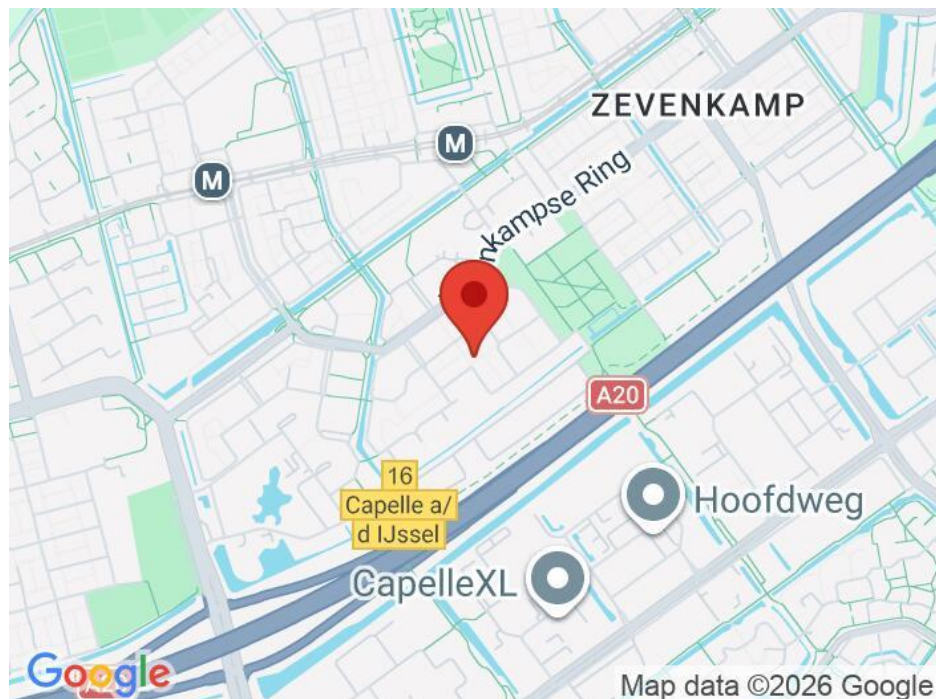
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

## Kenmerken

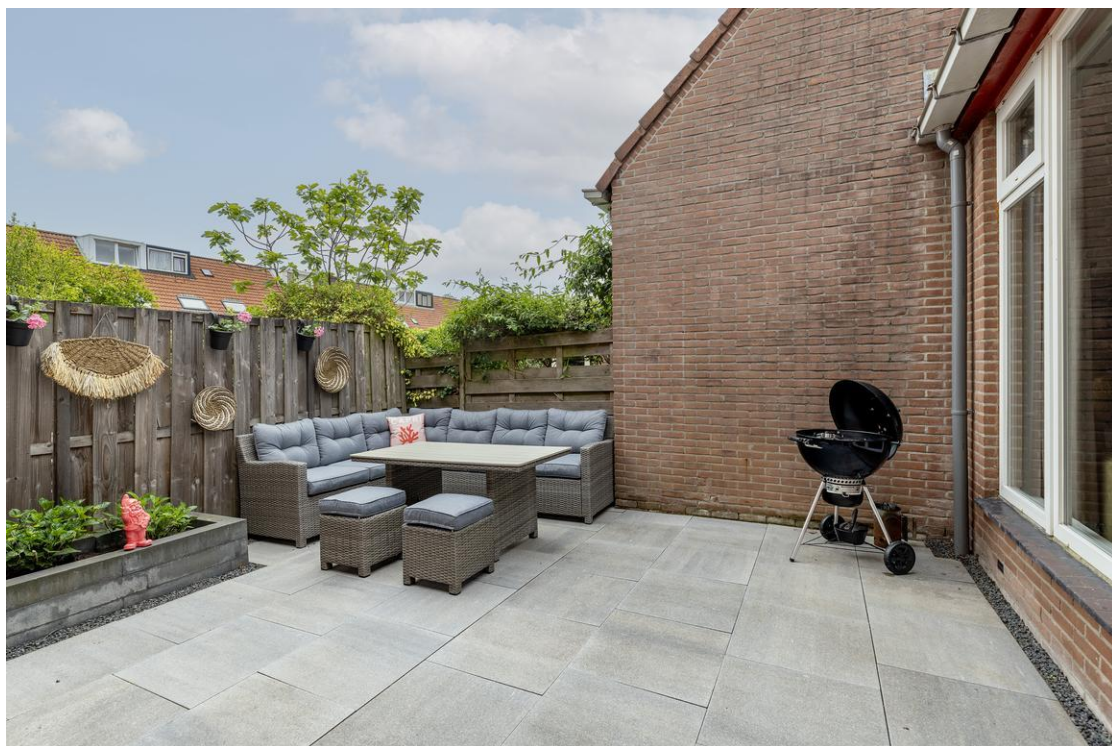
Vraagprijs	: € 395.000,- k.k.
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 395 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: Ca. 95 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 105 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 28 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren
Energielabel	: C
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Amer 19  
3068 GA ROTTERDAM











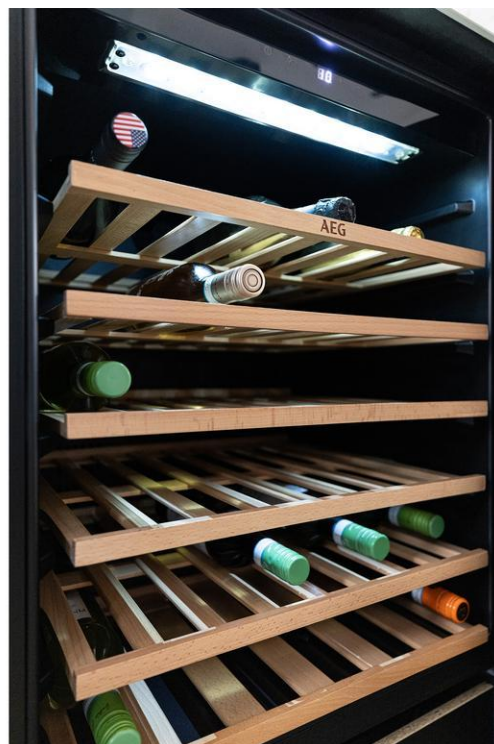


























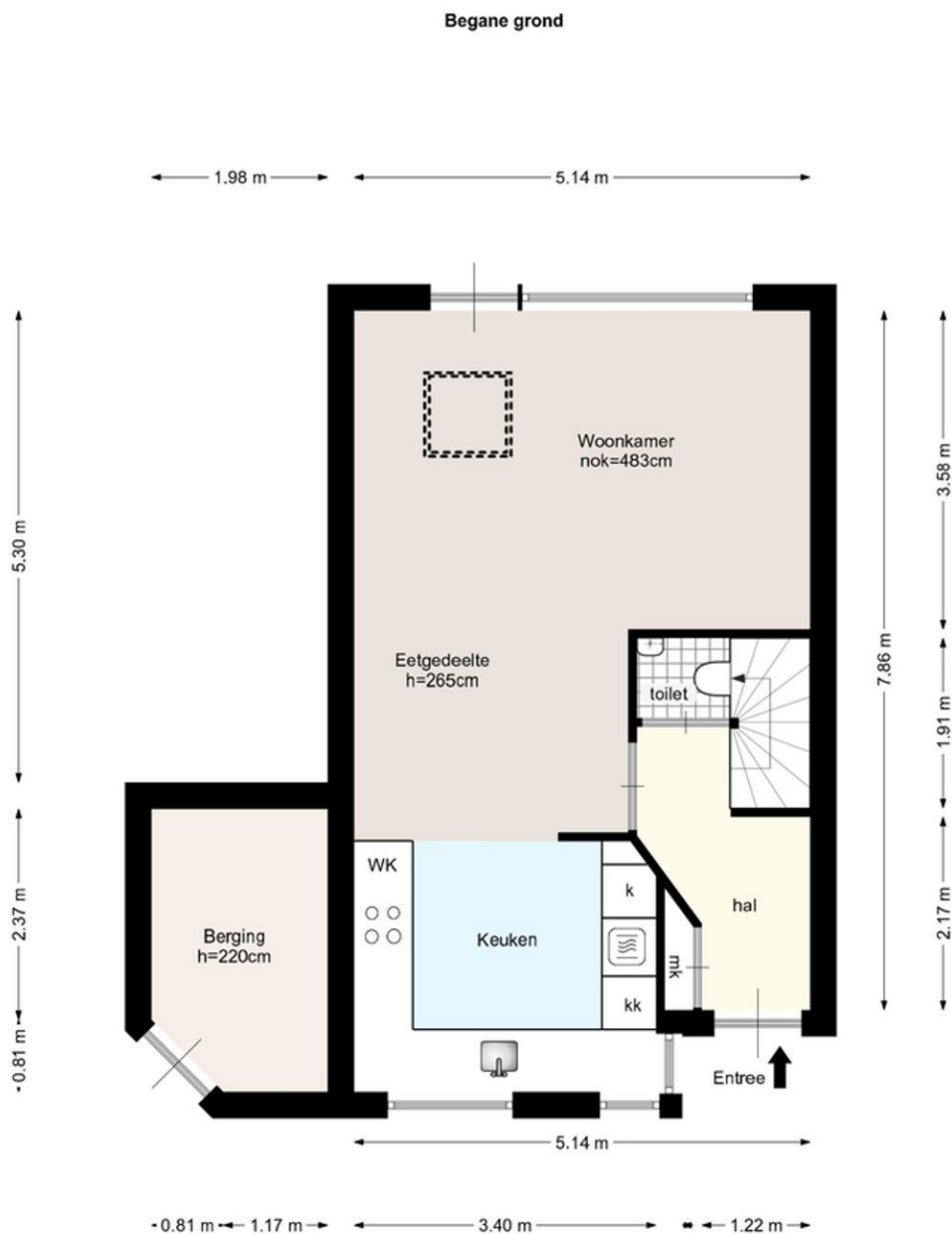






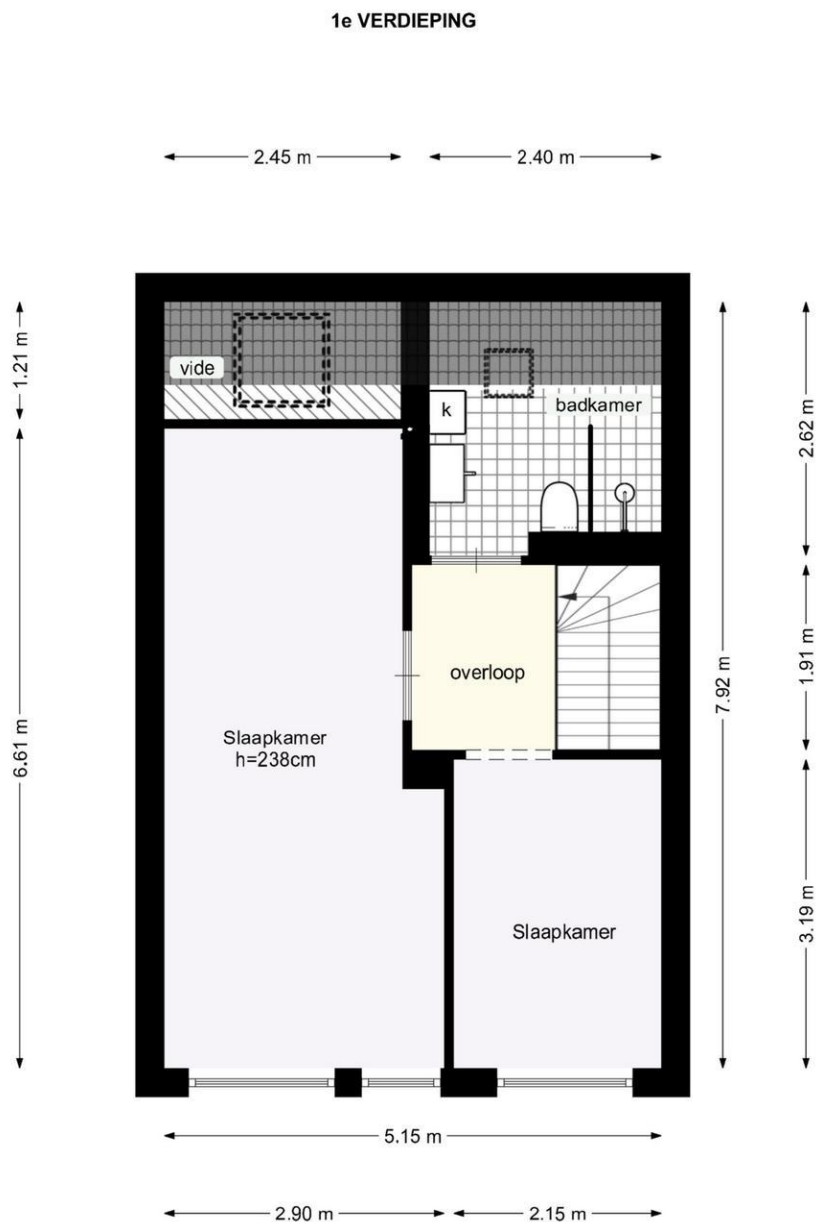


## Plattegrond | Begane grond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

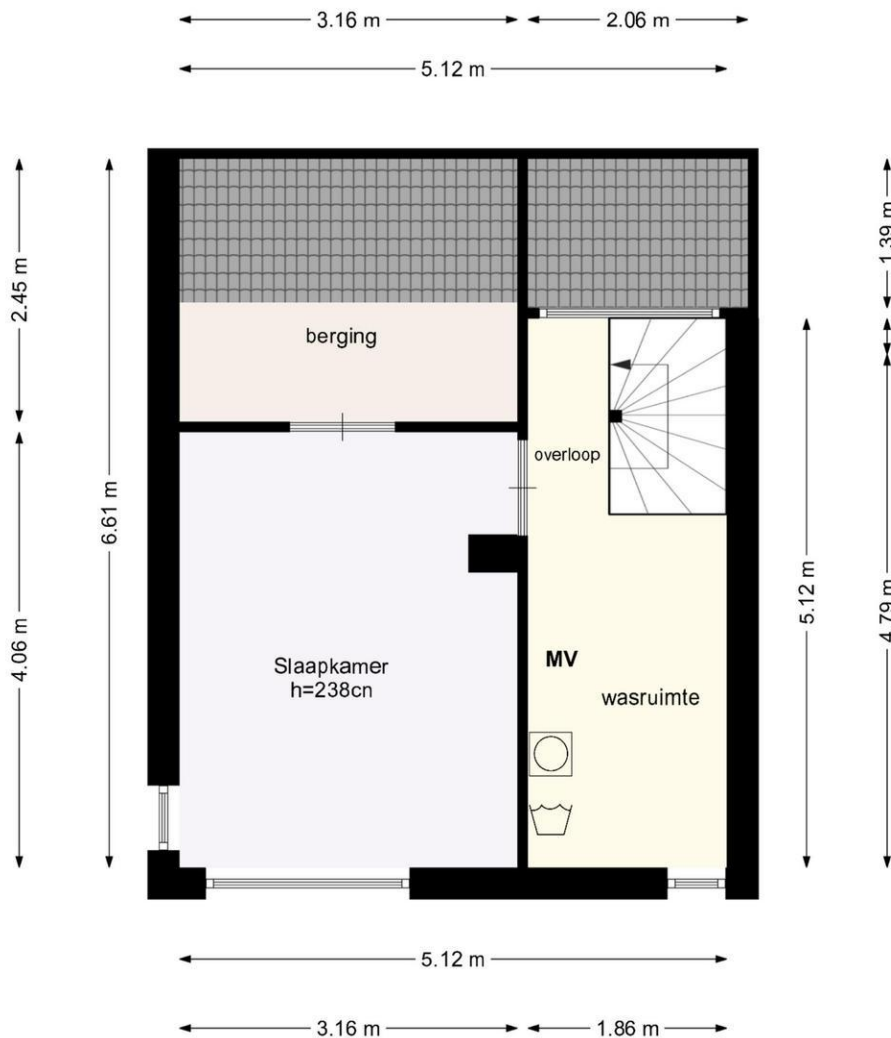
## Plattegrond | 1e verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

## Plattegrond | 2e verdieping

### 2e VERDIEPING



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

