



Brochure

ROTTERDAM | Jan Sluijtersstraat 45 | Vraagprijs € 685.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2002
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	573 m ³
Woonoppervlakte:	162 m ²
Perceeloppervlakte:	180 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	19 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Woningomschrijving

ROYALE GASLOZE WONING MET ACHTERTUIN AAN HET WATER EN ENERGIELABEL A!

Deze volledig geïsoleerde en uitgebouwde eengezinswoning van maar liefst 162 m² woonoppervlak, met 4 slaapkamers, een achtertuin met vlonder aan het water, een dakterras van 13 m², gelegen aan een verkeersarm en doodlopende straat, 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 Malta plein, horeca aan de gezellige boulevard of aan de plas en natuurlijk 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 toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, meterkast en de trapopgang. Royale uitgebouwde woonkamer met o.a. trapkast en schuifpui naar de zonnige achtertuin met vlonder aan het water. Moderne hoogglans witte keuken aan de voorzijde van de woning met een L-vormige opstelling en een apparatenwand, waarbij het geheel is voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer en bargedeelte.

1e verdieping: overloop, drie comfortabele en lichte slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De modere badkamer is eveneens aan de voorzijde gesitueerd en beschikt daardoor ook over daglichttoetreding. De volledig betegelde badkamer is voorzien ligbad, inloopdouche, wastafel en designradiator. De master bedroom aan de achterzijde is tevens voorzien van een grote inbouwkast met schuifdeuren. Het 2e toilet is separaat van de badkamer en deze ruimte is voorzien van wandcloset en fonteintje.

2e verdieping: royale open zolderverdieping met zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel, veel bergruimte en de potentie voor 2 royale slaapkamers en een afgesloten wasruimte. Verder tref je hier o.a. de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Buitenruimte: dakterras op het noordwesten van maar liefst 13 m². Heerlijke achtertuin aan het water met vlonder en vrij zicht.

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel Woongood 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. 162 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 13 m² (dakterras);
- Fietsenberging in de voortuin van ca. 4,5 m²;
- Inhoud: ca. 573 m³;
- 180 m² eigen grond;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie);
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Heerlijke achtertuin aan het water gelegen op het zonnige noordwesten;
- Royale uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de achtertuin;
- Maar liefst vier slaapkamers, drie op de 1e en een grote op de 2e verdieping;
- Nesselande strand op 15 min lopen;
- 1e supermarkt op 4 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.

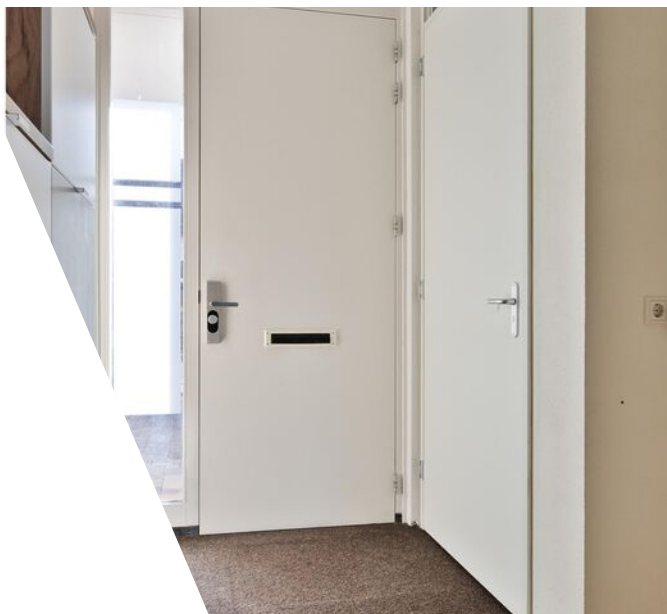
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door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

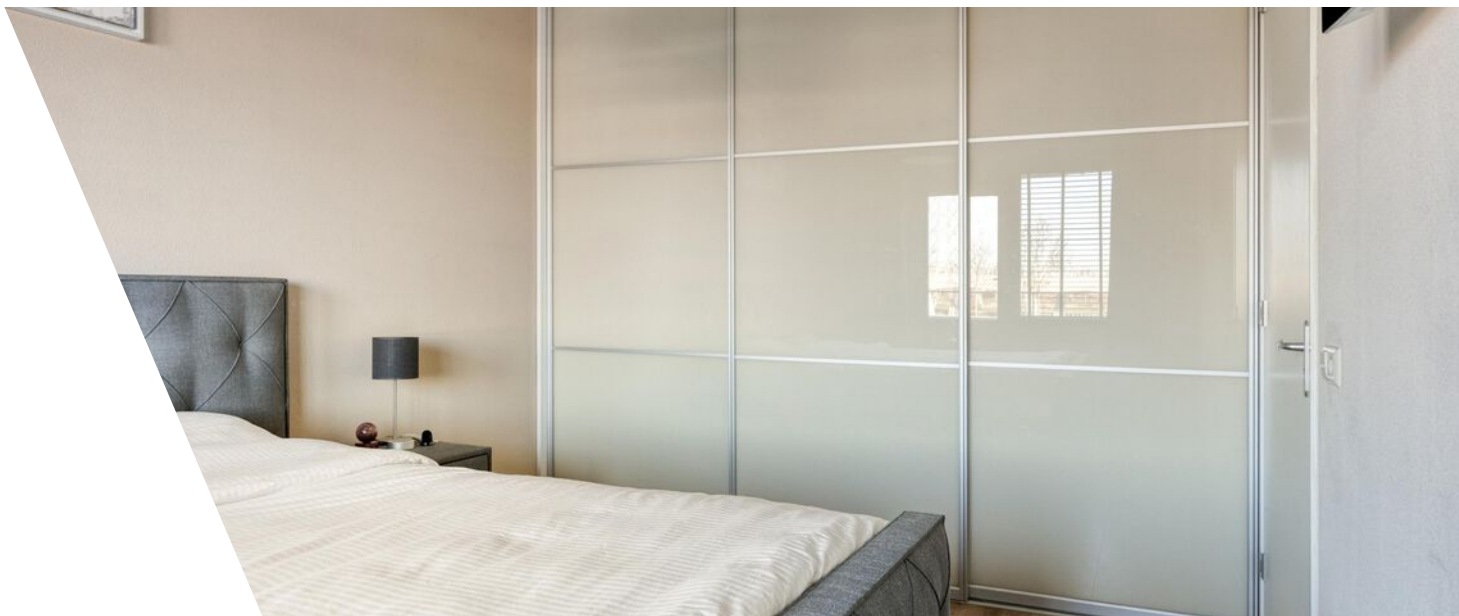
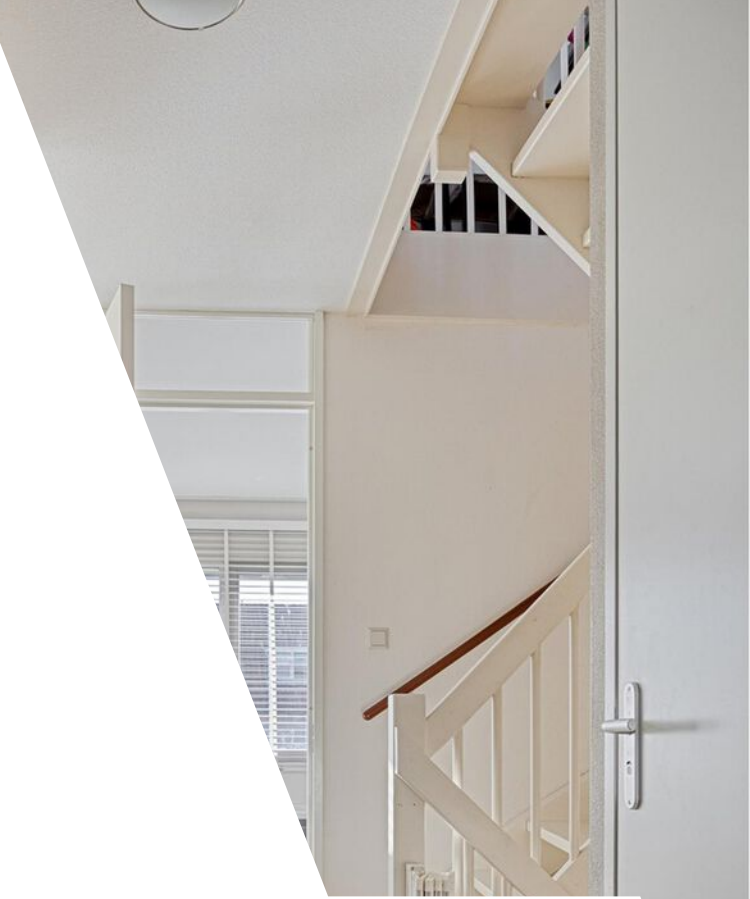
















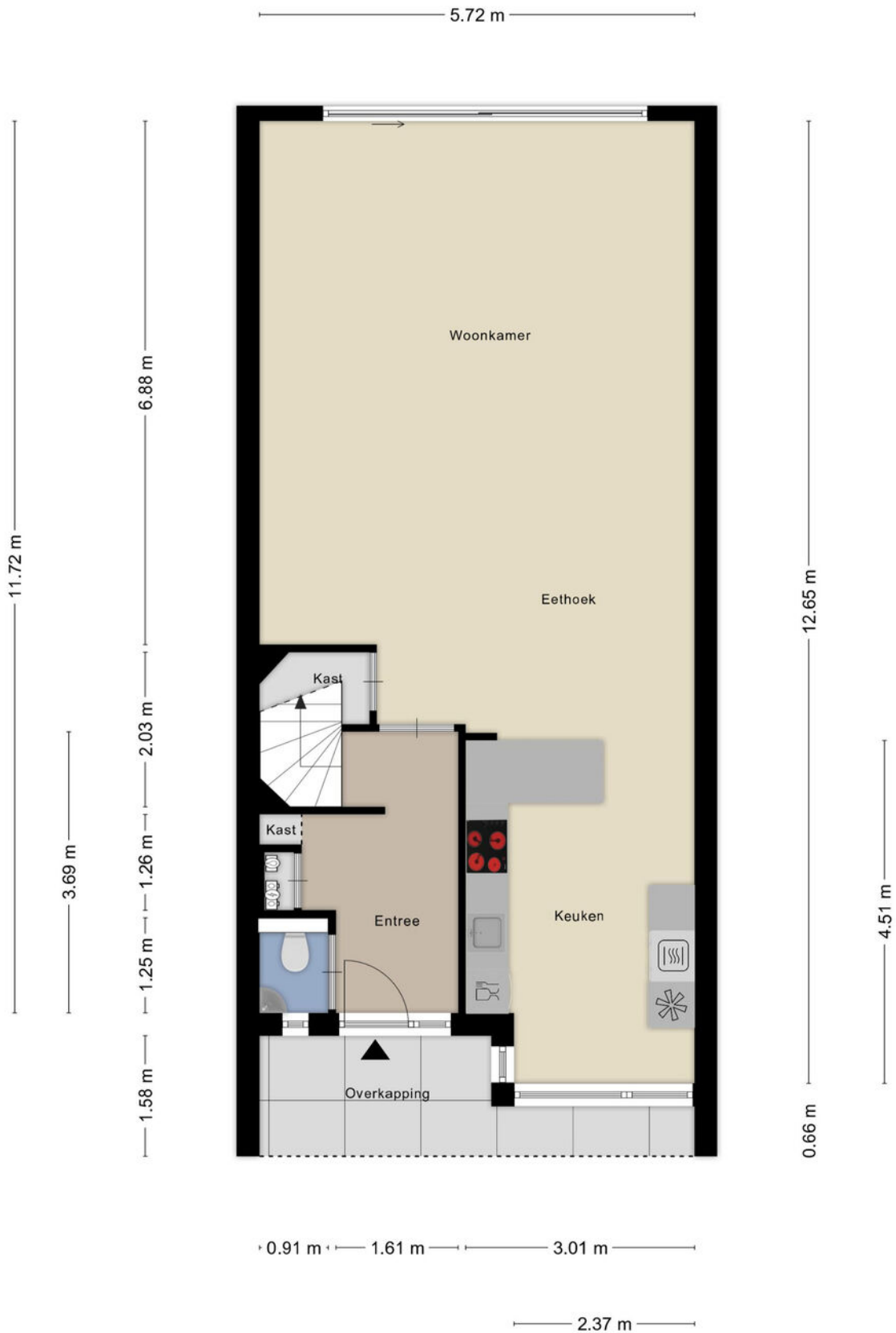








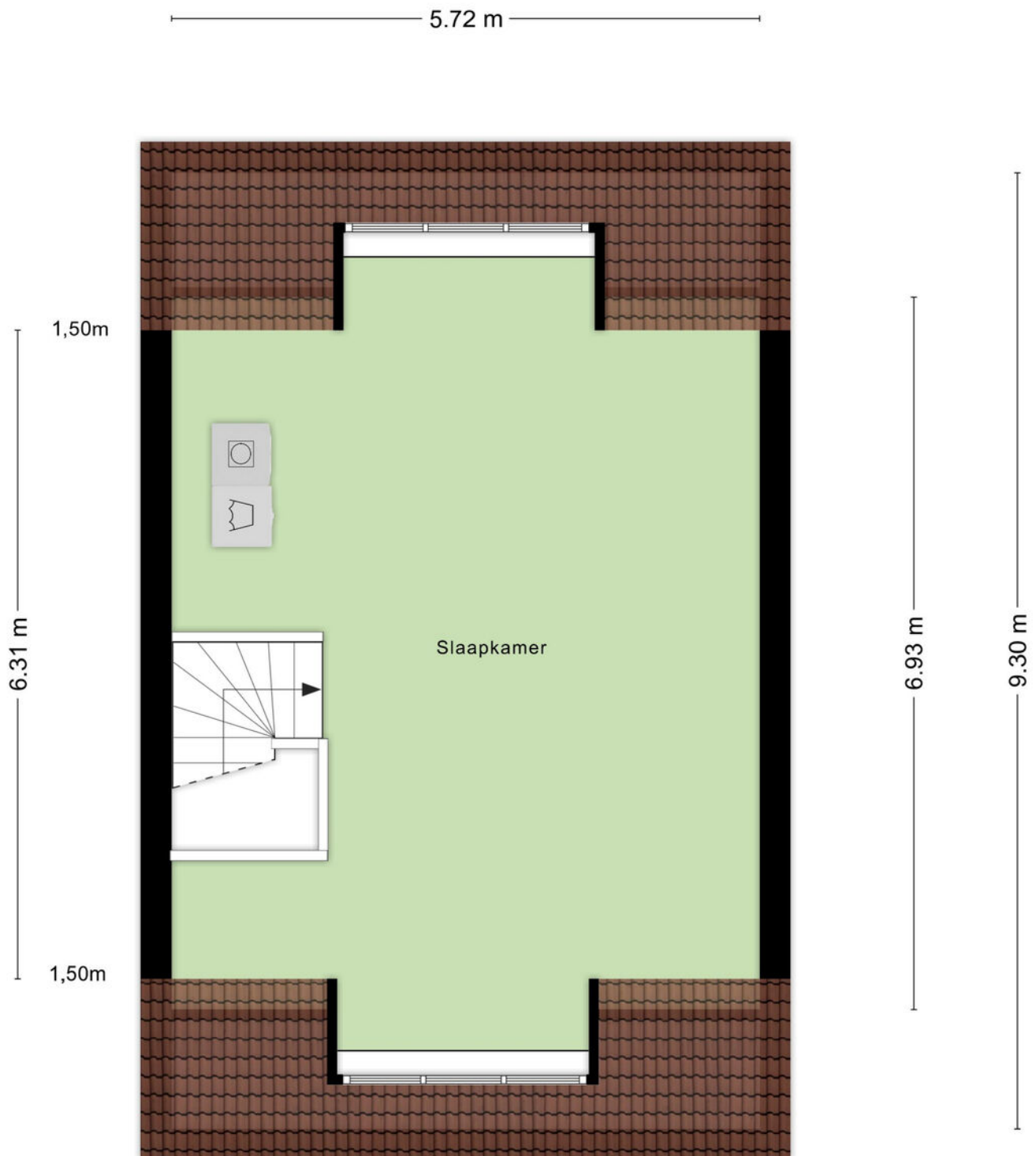
Plattegrond



Plattegrond



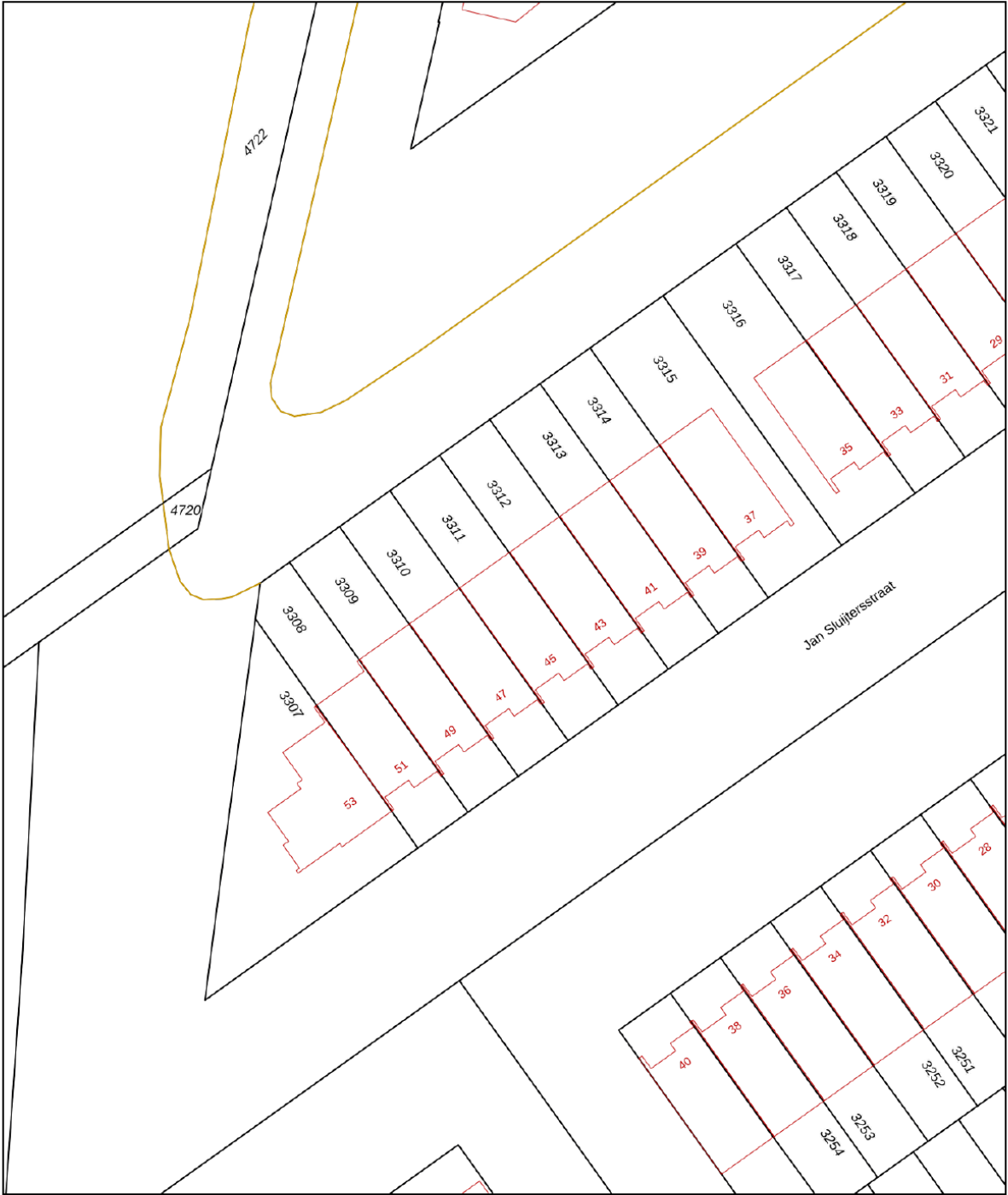
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie BC

Perceel 3311

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026

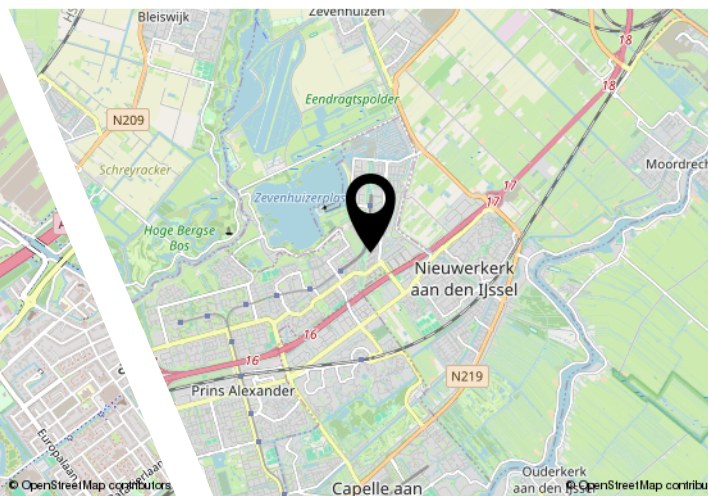
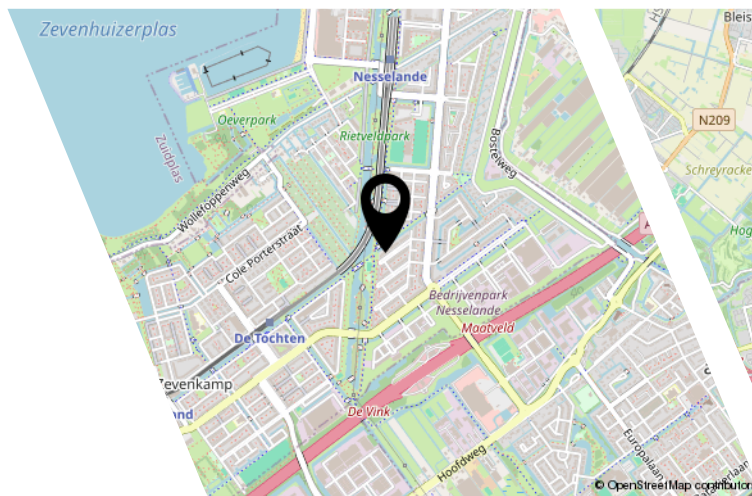
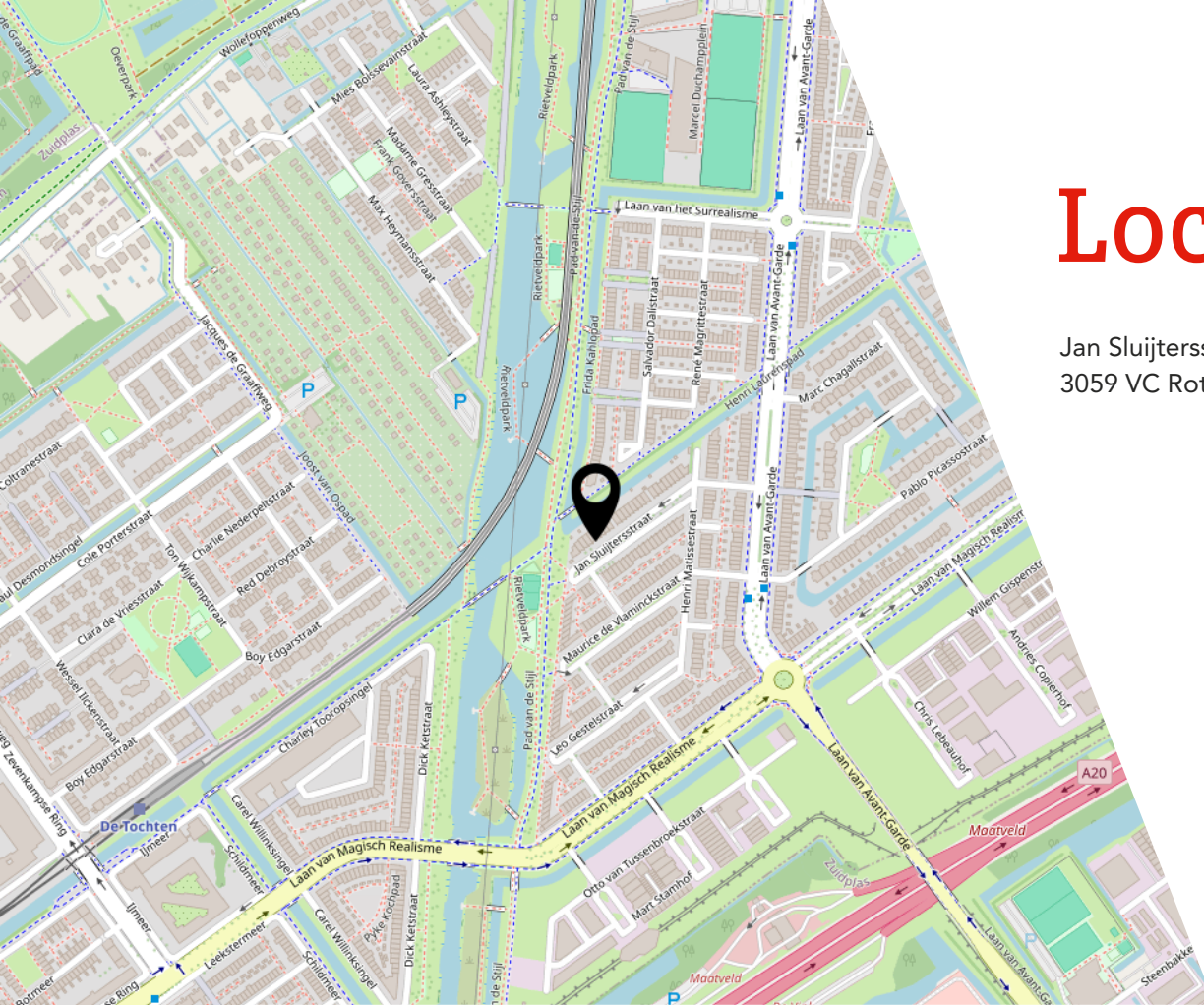
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Jan Sluijtersstraat 45
3059 VC Rotterdam



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

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 | 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!



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 | 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!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

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