



Vredehagen 44, 3078 CN Rotterdam

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

Omschrijving

Vredehagen 44, 3078 CN Rotterdam

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Vredehagen 44 is daar het perfecte voorbeeld van!

Een moderne 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 163 m² woonoppervlakte, mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren, een zonnige tuin op het zuidwesten, een heerlijke serre én een vrij uitzicht over het groen aan de achterzijde. Voeg daar vier slaapkamers, een luxe badkamer met whirlpool en energielabel A aan toe en je begrijpt waarom dit een huis is waar je direct verliefd op wordt! De moderne en verzorgde staat van onderhoud maken dat je hier direct je dozen kunt uitpakken.

Wat deze woning extra bijzonder maakt? Wonen in een groene omgeving met vrij uitzicht aan de achterzijde, maar toch dicht bij het stadscentrum en alle voorzieningen. De ultieme combinatie als je het ons vraagt! Voor de dagelijkse boodschappen hoef je nooit ver weg, want diverse supermarkten bevinden zich op korte afstand van de woning. Ook voor gezinnen en kinderen is dit een ideale locatie. In de directe omgeving zijn er meerdere (basis)scholen, sportverenigingen en ook recreatiegebieden (Reijerpark of het Park De Twee Heuvels) te vinden. Daarnaast is het ook een voordeel dat de bereikbaarheid uitstekend is. Of je nu met de auto reist of het openbaar vervoer: diverse uitvalswegen, bus-/tramverbindingen of het NS-station Lombardijen bevinden zich op korte afstand van de woning.

Word jij ook zo enthousiast van deze prachtige woning en het wonen in de wijk 'De Eilanden van IJsselmonde'? Plan dan snel een vrijblijvende bezichtiging in met ons kantoor!

KORTE OMSCHRIJVING:

Dit is écht thuiskomen! | Prachtige afwerking | Serre als verlengstuk van de woonkamer

Thuiskomen begint hier al zodra je de straat in rijdt. De woning is gelegen aan een rustige doodlopende straat, waardoor hier uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Geen drukte van passerende auto's, maar juist een prettige en rustige woonomgeving waar de kinderen veilig buiten kunnen spelen. Aan de voorzijde van de woning beschik je over een verzorgde voortuin én parkeergelegenheid op eigen terrein. Ideaal, want zo heb je altijd een plekje voor de deur.

Vanaf het moment dat je de woning binnenstapt, valt direct op hoe verzorgd en modern deze woning is afgewerkt. Vanuit de hal bereik je de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen in de woonkamer en de serre aan de achterzijde staat de woning in mooie verbinding met buiten. De serre vormt een verlengstuk van de woonkamer en is een heerlijke plek om het hele jaar door van te genieten. De woonkamer zelf is ruim opgezet, waardoor er voldoende ruimte is voor een fijne zithoek en een eettafel. Hier hoef je het misschien alleen nog naar eigen smaak te maken, maar verder is het dozen uitpakken en klaar!

Vanuit de woonkamer heb je een open verbinding met de keuken. Deze is aan de voorkant geplaatst en voorzien van hoge kasten voor opbergruimte en ook het koffiezetapparaat en een combimagnetron met stoomovenfunctie zijn hier ingebouwd. Daarnaast is er een kook- en spoeleiland geplaatst met ook plaats voor twee barkrukken. Snel ontbijten of kletsen onder het genot van een drankje tijdens het koken is hier dus zeker mogelijk.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische berging, ideaal voor het opbergen van een voedselvoorraad, de stofzuiger en andere huishoudelijke benodigdheden. Bovendien zijn zowel de begane grond als de eerste verdieping volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Drie slaapkamers | Rollluiken aan de achterzijde | Luxe badkamer met whirlpool

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken, waardoor je ook profiteert van een aangename temperatuur tijdens warme zomerdagen.

De badkamer is modern uitgevoerd en tot aan het plafond betegeld met twee verschillende kleuren tegels. Verder is deze voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche, handdoekradiator én een heerlijk ligbad met whirlpoolfunctie. Wie wil dat nou niet? Na een drukke werkdag kom je hier volledig tot rust.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping ook een separate toiletruimte.

Tweede verdieping | Slaapkamer 4 | Kledingkamer

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime voorzolder is voorzien van een dakraam voor extra daglicht en ook vind je hier de aansluiting voor de wasapparatuur. Daarnaast is de zolder opgesplitst in twee kamers: een ruime vierde slaapkamer, welke ook voorzien is van een dakraam, en een aparte kledingkamer. Ideaal, want dit bespaart je ook weer ruimte in de slaapkamers.

Zonnige tuin op het zuidwesten | Groen en vrij uitzicht | Serre

Net als de woning heeft deze tuin ook al een 'wow' effect! Ook de achtertuin is verzorgd aangelegd en heeft een gunstige ligging op het zuidwesten. Hierdoor geniet je vrijwel de gehele dag van de zon. Zoek je liever een plekje in de schaduw? Dan biedt de serre uitkomst, want zelf tijdens code geel kun je hier heerlijk en droog zitten met toch het gevoel van buiten zijn. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van sierbestrating en kunstgras. Daarnaast zijn er diverse plantenbakken geplaatst, waar je naar eigen smaak groene beplanting of kleurrijke bloemen kunt toevoegen voor extra sfeer. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een sloot, die veilig is afgeschermd met een hekwerk. En het mooie is: ondanks al deze elementen blijft er nog volop ruimte over voor een zandbak, glijbaan of ander buitenspeelgoed.

Tevens heb je vanuit zowel de voor- als achtertuin toegang tot de aangebouwde, houten berging. Ideaal voor het plaatsen van de fietsen of bijvoorbeeld het opbergen van de tuinkussens en gereedschap.

BEKNOPTE INDELING:

Begane grond:

- Entree met toiletruimte, meterkast, trapgang en toegang tot de woonkamer;
- Ruime woonkamer met schuifpui naar de serre en achtertuin;
- Open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur en een kook-/spoeleiland;
- Achtertuin op het zuidwesten v.v. houten berging.

Eerste verdieping:

- Overloop met separate toiletruimte;
- Slaapkamer 1 (voorzijde);
- Slaapkamer 2 (achterzijde) v.v. rolluiken;
- Slaapkamer 3 (achterzijde) v.v. rolluiken;
- Badkamer v.v. ligbad met whirlpoolfunctie, dubbel wastafelmeubel en inloopdouche.

Tweede verdieping:

- Overloop v.v. dakraam en aansluiting wasapparatuur;
- Slaapkamer 4 (voorzijde) v.v. dakraam;
- Kledingkamer.

Bijzonderheden:

Ruime en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning;
Glasvezel;
Volledig voorzien van vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping;
Energie label A, geldig t/m 2027;
Er zijn 2 zonnepanelen aanwezig;
Achtertuin gelegen op het zuidwesten met vrij en groen uitzicht;
Parkeren op eigen terrein;
Centraal gelegen t.o.v. diverse voorzieningen;
Bij woningen met een bouwjaar van 2000 of ouder nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst;
Voorkeur oplevering: in overleg.

Algemeen:

Bouwjaar: 2018
Verwarming en warm water: Stadsverwarming
Eigendom: Volle eigendom
Beglazing: HR++ beglazing
Kozijnen: Houten kozijnen
Achtertuin: Zuidwesten

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.

De informatieverstrekking mag niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Het dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

Kenmerken

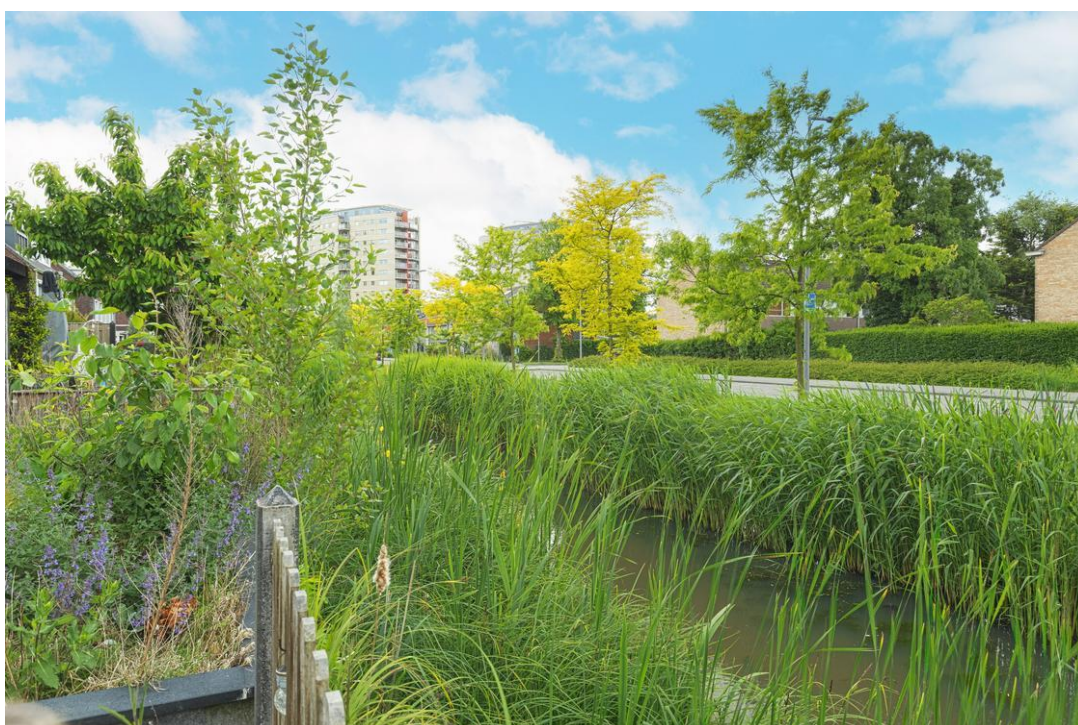
Vraagprijs	: € 635.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 628 m ³
Perceel oppervlakte	: 196 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 163 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2018
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 68 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen

Locatie

Vredehagen 44
3078 CN ROTTERDAM









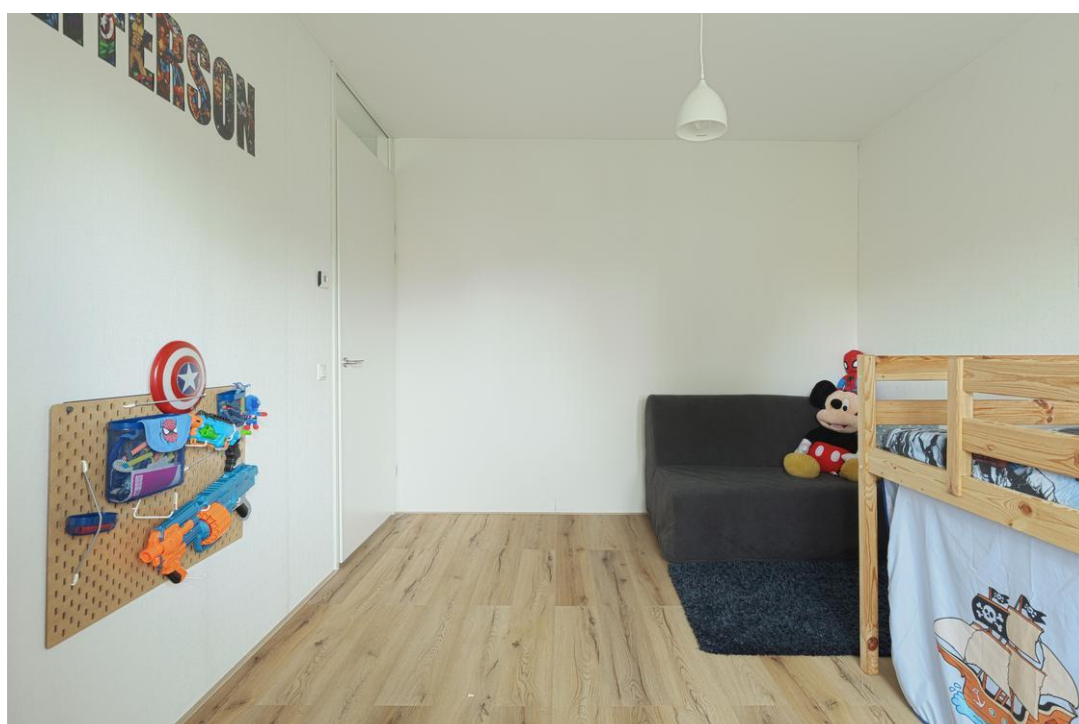
















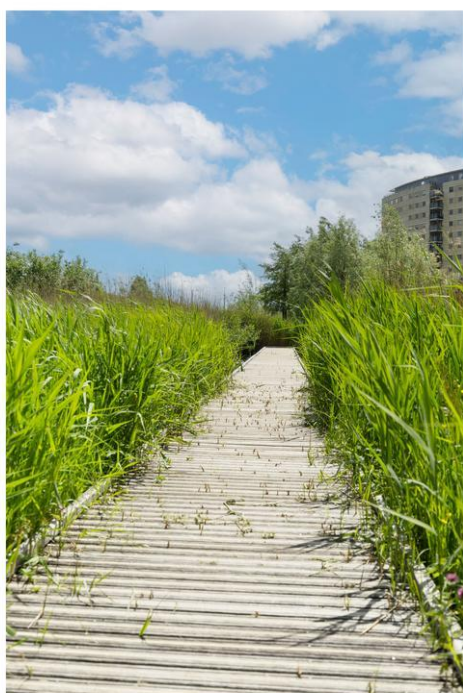










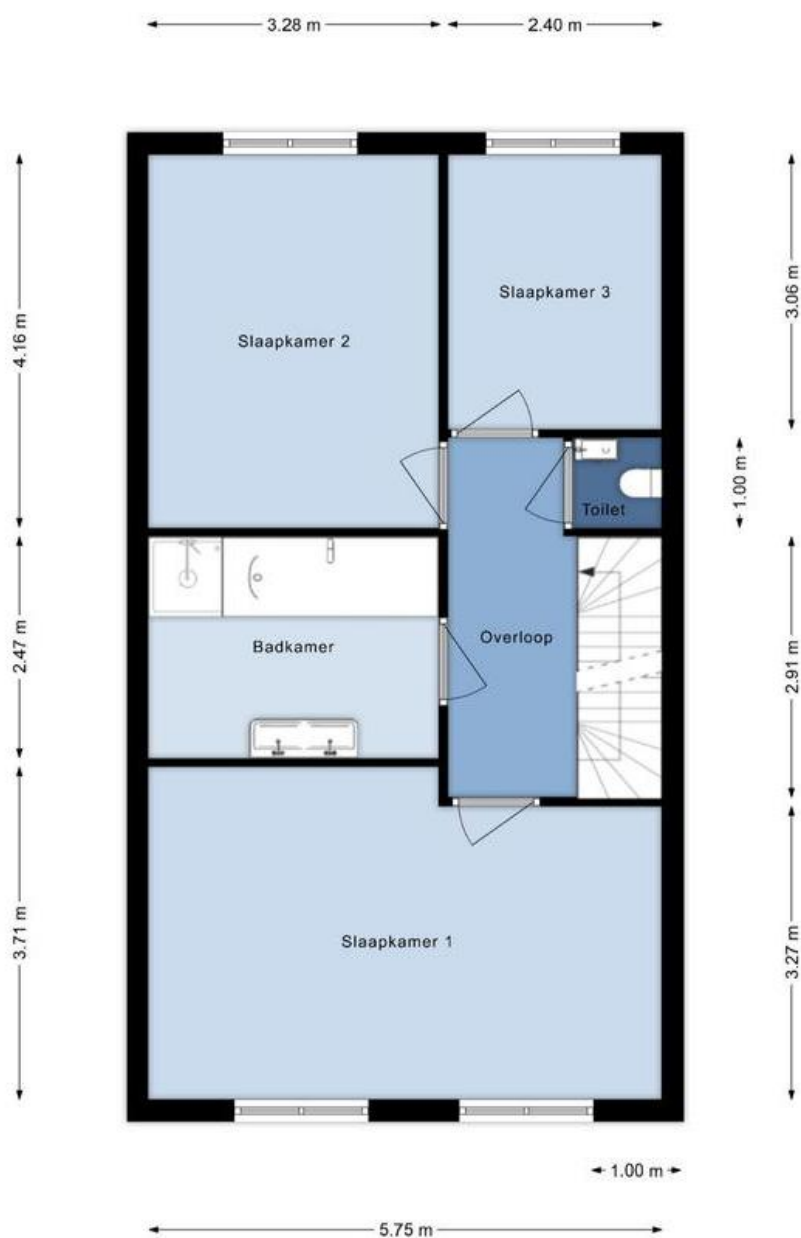




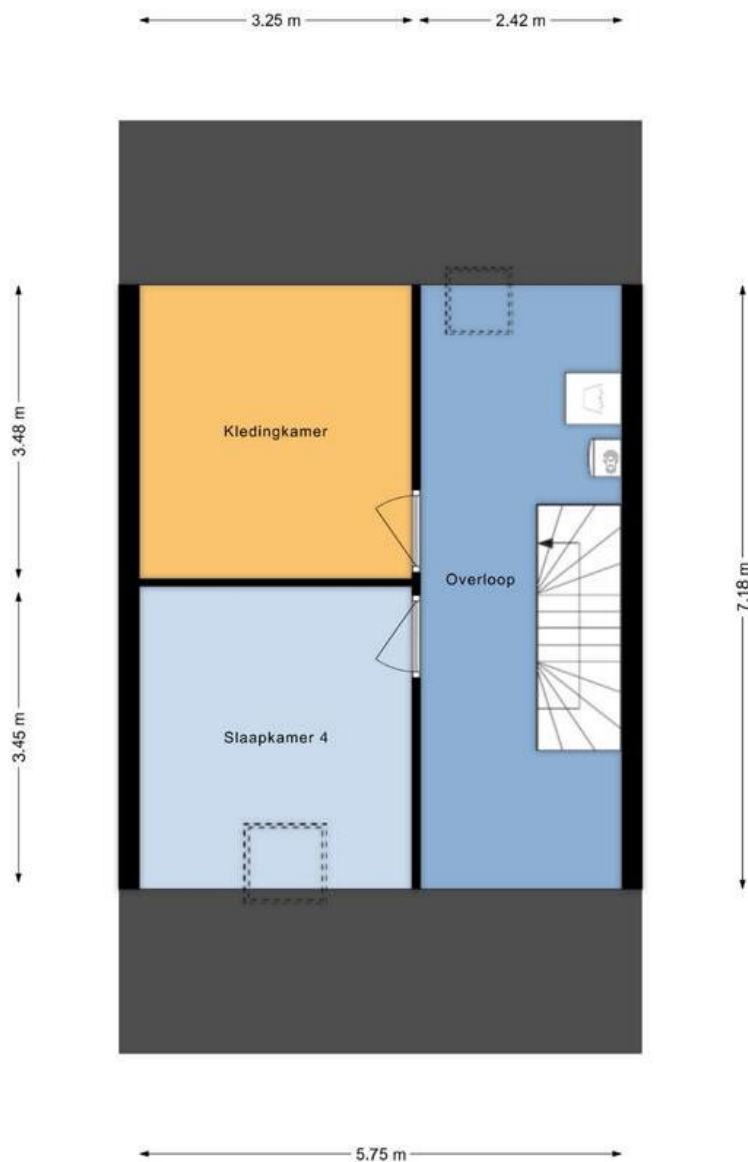
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Paxkasten zolder	☐	☐	☒	☐
- Tv wall + 4 kasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☒	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				

Aangenaam!

**Maarten Smit**

Staat altijd voor je klaar, zeer gedreven als makelaar-taxateur. Trotse papa van Noud, Pip, Seppe en Ot.

Barbera Drinkwaard

Gepassioneerd in het werk als makelaar-taxateur, getrouwd met Rik en trotse mama van Joëlle!

Nikita de Wit

Werkt sinds 2008 in de makelaardij, spreekt graag af met vrienden en zet zich in voor de Roparun.

Quinten Boender

Komt altijd binnen met een lach, slaat graag een balletje op de golfbaan en woont samen met vriendin Elisa.

Kim Bons

Is graag bezig met van alles en nog wat tegelijkertijd, getrouwd met Gerard en mama van Noud.

Hilde van der El

Houdt van interieur en styling, kijkt graag mee bij de styling van jouw woning, is getrouwd met Herman en mama van Lot en Sil.

Pauline Muilwijk

Houdt van creativiteit, werkt nauwkeurig en perfectionistisch, en is getrouwd met Walter.

Gerdine Jonas

Laat zich niet gek maken, is humoristisch en staat altijd voor je klaar. Getrouwd met Michel en gaat graag wandelen met hond Jones.

Julia de Vries

Is een gestructureerde chaoot. Bevindt zich het liefst onder de mensen en houdt van een gezellig praatje.

Dominique Kircher

De jongste collega ooit! Ambitieuus, vriendelijk en nog heel druk met leren tussen de werkdagen door.

Daniëlle de Goeij

De beste in meedenken, naar oplossingen zoeken en een oogje in het zeil houden. Daan staat altijd voor iedereen klaar en houdt van een gezellig praatje!