

# Andoorn 8 ROTTERDAM

**Vraagprijs € 440.000,00 kosten koper**



**RUIIME GEZINSWONING | 123 M2 | ENERGIELABEL C | 3 SLAAPKAMERS |  
ZONNIGE TUIN MET ACHTEROM | PRAKTIJKRUIMTE AAN HUIS |**

Wauw zo'n fijne gezinswoning met mogelijkheid tot praktijk (bijvoorbeeld nagelstudio/beautysalon) aan huis zie je maar zelden! Deze woning is gebouwd in 1973 en door de jaren heen verbouwd en verduurzaamd. Gelegen in de gezinsrijke Rotterdamse wijk Ommoord met alle kindvriendelijke en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Het betreft een fraaie tussenwoning met een fijne indeling. De combinatie met de ruime tuin, indeling met 3 slaapkamers, dakopbouw, warmtepomp en de goede locatie laten al je woonwensen uitkomen en meer.

Rotterdam Ommoord is geliefd en kenmerkt zich door de vele gezinswoningen en kindvriendelijke omgeving. Het is er erg fijn wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A16) en het openbaar vervoer. Er bevinden zich diverse winkels voor dagelijkse boodschappen in de directe omgeving en winkelcentrum Alexandrium is op korte afstand gelegen. Basis kinderonderwijs is op korte afstand bereikbaar. Tevens is de wijk flink in trek onder gezinnen. Kort samengevat; Hier wil je wonen!

## Indeling

### Begane grond:

Via de voortuin kom je aan bij de voordeur van deze woning. Vanuit de voortuin heb je tevens toegang tot de aparte ruimte welke ideaal is voor een praktijk aan huis zoals bijvoorbeeld een beautysalon. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en beschikt over een keukenblok. Hierdoor is deze ruimte echt gescheiden van de woning. In de hal kan je het moderne toilet met fontein vinden en tevens garderobe en de meterkast met moderne groepenkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime woonkeuken in u vorm. In het verlengde toegang tot het woongedeelte met zicht op de groene en zonnige achtertuin. Deze verdieping is voorzien van nette laminaat vloeren. Vanuit de achterzijde van de woonkamer loop in de tuin welke verzorgd is aangelegd. Het fijne aan de tuin is dat deze veel privacy biedt en heerlijk zonnig is met de middag- avondzon. De tuin is tevens voorzien van een ruime berging en achterom. Een betere plek om van het buitenleven te genieten is er niet! Terug naar binnen, de leef keuken met u opstelling is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van divers inbouwapparatuur. Hier komt de chef in je naar boven! De keuken is voorzien van keukenkasten en werkblad met een royaal gasfornuis en oven. De keuken is voorzien keukenapparatuur o.a. een gasfornuis met royale oven, vaatwasser, spoelbak, koel-vriescombinatie en is voorzien van voldoende opbergruimte.

### Eerste verdieping:

Via de trap kom je op de overloop met toegang tot de twee slaapkamers en badkamer. Hier vallen direct de hoeveelheid licht op. De slaapkamer aan de voorzijde is van een goed formaat met voldoende ruimte voor een kledingkast. Een ruime slaapkamer aan de achterzijde, dit waren oorspronkelijk 2 slaapkamers en dit is met een kleine verbouwing terug te brengen tot een tweetal slaapkamers. De keurig en betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en modern toilet. De indeling van deze verdieping geven je alles wat je zoekt in deze ideale gezinswoning.

### Tweede verdieping:

Via de trap kom je op de slaapverdieping. Hier heb je toegang tot de royale slaapkamer. Aan de voorzijde kan je de afgesloten wasruimte met voldoende bergruimte vinden.

De woning is voorzien van nette wand- en vloerafwerking. De huidige eigenaren hebben diverse energiebesparende maatregelen genomen, zo zijn er zonnepanelen aanwezig, een elektrische boiler en thuisbatterij. Er kunnen elektrische wandpanelen worden geïnstalleerd voor de verwarming.

Volledig voorzien van dubbele beglazing in deels houten kozijnen en deels kunststofkozijnen met HR++ glas.

### Afmetingen:

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond. Het meetrapport is beschikbaar via de makelaar.

**Bijzonderheden**

- Bouwjaar: 1973;
- Woonoppervlakte circa 123 m<sup>2</sup>;
- Inhoud circa 435 m<sup>3</sup>;
- Erfpacht afgekocht tot en met 3 juli 2088;
- Energielabel C;
- Voorzien van moderne groepenkast;
- Voorzien van 14 zonnepanelen;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing met deels kunststofkozijnen met HR ++ beglazing;
- Voorzien van mechanische ventilatie;
- Warm water middels elektrische boiler;
- Voorzien van thuisbatterij;
- Mogelijkheid voor praktijkruimte aan huis;
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

**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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“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.”

**Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Adresgegevens

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adres             | <b>Andoorn 8</b>         |
| Postcode / plaats | <b>3068 MB Rotterdam</b> |
| Provincie         | <b>Zuid-Holland</b>      |

## Locatie gegevens



## Object gegevens

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Soort woning        | <b>Eengezinswoning</b> |
| Type woning         | <b>Tussenwoning</b>    |
| Bouwjaar            | <b>1973</b>            |
| Permanente bewoning | <b>Ja</b>              |
| Huidig gebruik      | <b>Woonruimte</b>      |
| Huidige bestemming  | <b>Woonruimte</b>      |



| <b>Maten object</b> |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Aantal kamers       | <b>4</b>                 |
| Aantal slaapkamers  | <b>3</b>                 |
| Volume              | <b>435 m<sup>3</sup></b> |
| Perceeloppervlakte  | <b>121 m<sup>2</sup></b> |
| Woonoppervlakte     | <b>123 m<sup>2</sup></b> |
| Woonkamer           | <b>0 m<sup>2</sup></b>   |

| <b>Details</b> |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Ligging object | <b>Aan rustige weg, In woonwijk</b> |
| Bijzonderheden | <b>Gedeeltelijk gestoffeerd</b>     |
| Verwarming     | <b>Elektrische verwarming</b>       |
| Isolatie       | <b>Dubbel glas</b>                  |
| Warmwater      | <b>Elektrische boiler eigendom</b>  |
| Berging        | <b>Vrijstaand hout</b>              |
| Kabel          | <b>Ja</b>                           |
| Alarm          | <b>Nee</b>                          |
| Zonwering      | <b>Nee</b>                          |

| <b>Tuin gegevens</b> |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Tuin                 | <b>achtertuin, voortuin</b> |
| Tuin diepte          | <b>1.000 cm</b>             |
| Tuin breedte         | <b>550 cm</b>               |
| Achtertuin           | <b>55 m<sup>2</sup></b>     |
| Ligging              | <b>Zuid, West</b>           |
| Kwaliteit            | <b>normaal</b>              |















































