



Brochure

ROTTERDAM | André Gideplaats 441 | Vraagprijs € 315.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1970
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	265 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

Starters opgelet: hier tref je een grote, sfeervolle en uitstekend onderhouden 3 voorheen 4 kamer appartement (84m²), gelegen op de 8e verdieping (bovenste), met moderne keuken, grote woonkamer en luxe badkamer en een mooi ruim zonnig balkon, gesitueerd op het westen.

De woning is bevindt zich in de gewilde en rustige wijk Rotterdam- Ommoord op 3 minuten loopafstand van winkelcentrum Hesseplaats met diverse opstapplaatsen voor openbaar vervoer zoals Metrostation Hesseplaats. Verder vlakbij Winkelcentrum Alexandrium I, II en III samen met gelijknamig NS station Rotterdam Alexander. Liever naar Rotterdam Centrum? Binnen 15 autominuten via de A20 ben je er!

Het appartement heeft een moderne en complete keuken in hoekopstelling. Deze is o.a. voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, kokend waterkraan, koel/vriezercombinatie, oven, magnetron en veel bergruimte.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime en lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een aangename, open sfeer en een prachtig uitzicht bieden op de gemeenschappelijke tuin. Vanuit de woonkamer stap je zo het zonnige balkon op het westen op: dé ideale plek om heerlijk te ontspannen, te genieten van de zon en even helemaal tot rust te komen.

Verder beschikt de woning over 2 ruime slaapkamers, die extra ruim aanvoelen doordat de woning oorspronkelijk was ingedeeld met drie kamers. De grote vernieuwde badkamer (2022) beschikt over o.a. over een toilet, inloepdouche en een wastafelmeubel. Naast de badkamer bevindt zich een aparte bergruimte waarin de wasmachine / droger staan.

Het appartement wordt centraal verwarmd door C.V.-blokverwarming, is voorzien van nette wand- en plafondafwerking en een laminaat vloer. Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met grotendeels HR ++ beglazing. Het complex is goed onderhouden en wordt zeer goed bijgehouden door een actieve Vereniging van Eigenaren.

Ook is de bereikbaarheid zowel per auto zeer gunstig en bevinden de recreatiegebieden De Rottemeren, het Bergse Bos en de Zevenhuizerplas zich allen op loop- of fietsafstand. Daarnaast zijn in de buurt diverse scholen, sportverenigingen en een kinderboerderij.

Kortom: zeker de moeite waard om te bezichtigen, neem daarom contact met ons op voor een bezichtiging!

ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

Bijzonderheden

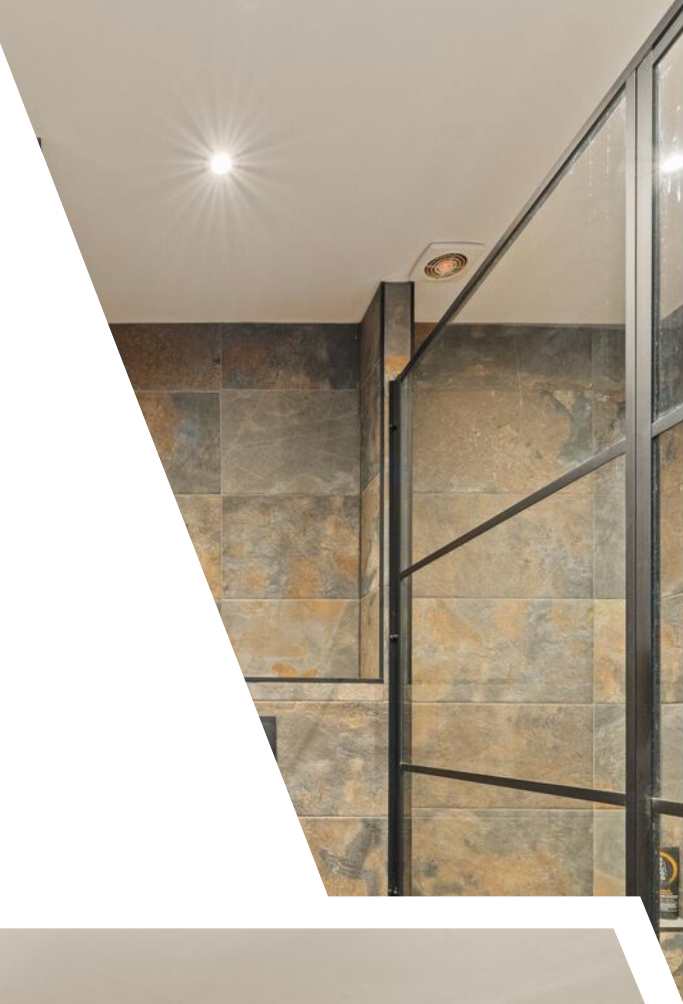
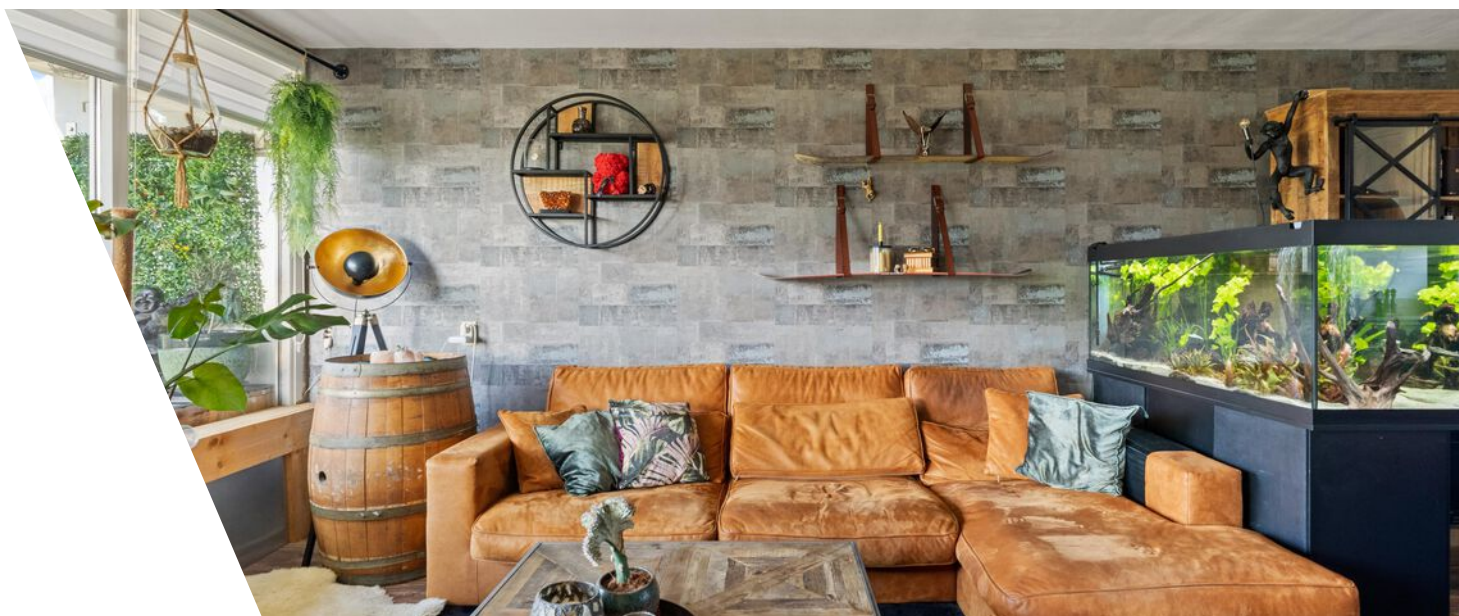
- Uitstekend onderhouden complex met dubbele lift;
- Centrale ligging en goed bereikbaar A16/A20;
- Op loopafstand van Metrostation Hesselplaats;
- Op loopafstand van gelijknamig winkelcentrum;
- Moderne en complete keuken;
- Badkamer in 2022 vernieuwd
- Grote, lichte woonkamer met toegang tot balkon;
- Zonnig balkon op het zuidwesten;
- Twee ruime slaapkamers;
- Actieve V.v.E., bijdrage € 217,- per maand;
- Centrale verwarming middels blokverwarming;
- Gehele woning is voorzien van isolerend glas;
- Erfpacht, canon afgekocht tot 29 november 2097;
- Totale woonoppervlakte ca. 84 m²;
- Totale inhoud ca. 265 m³;
- Buitenruimte 10 m²';
- Berging 5 m²;
- Bouwjaar 1971;
- Oplevering in onderling overleg.

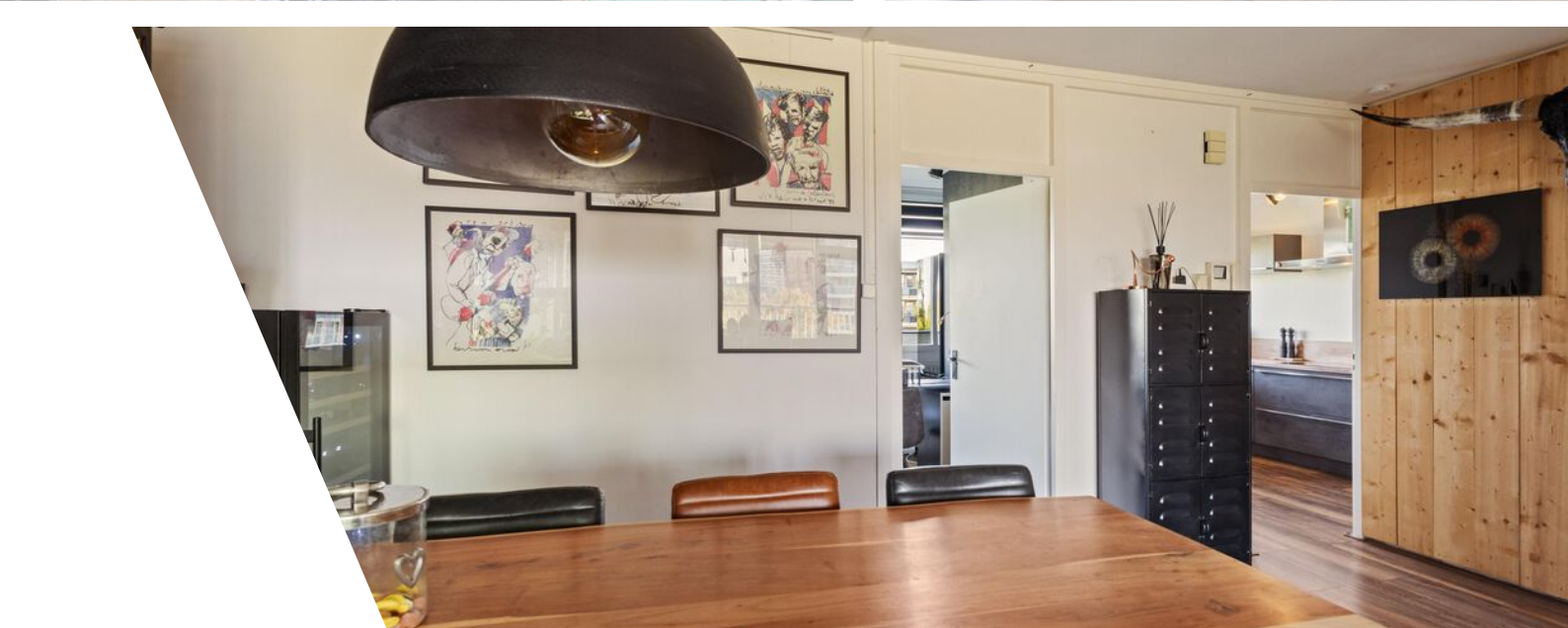
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.



















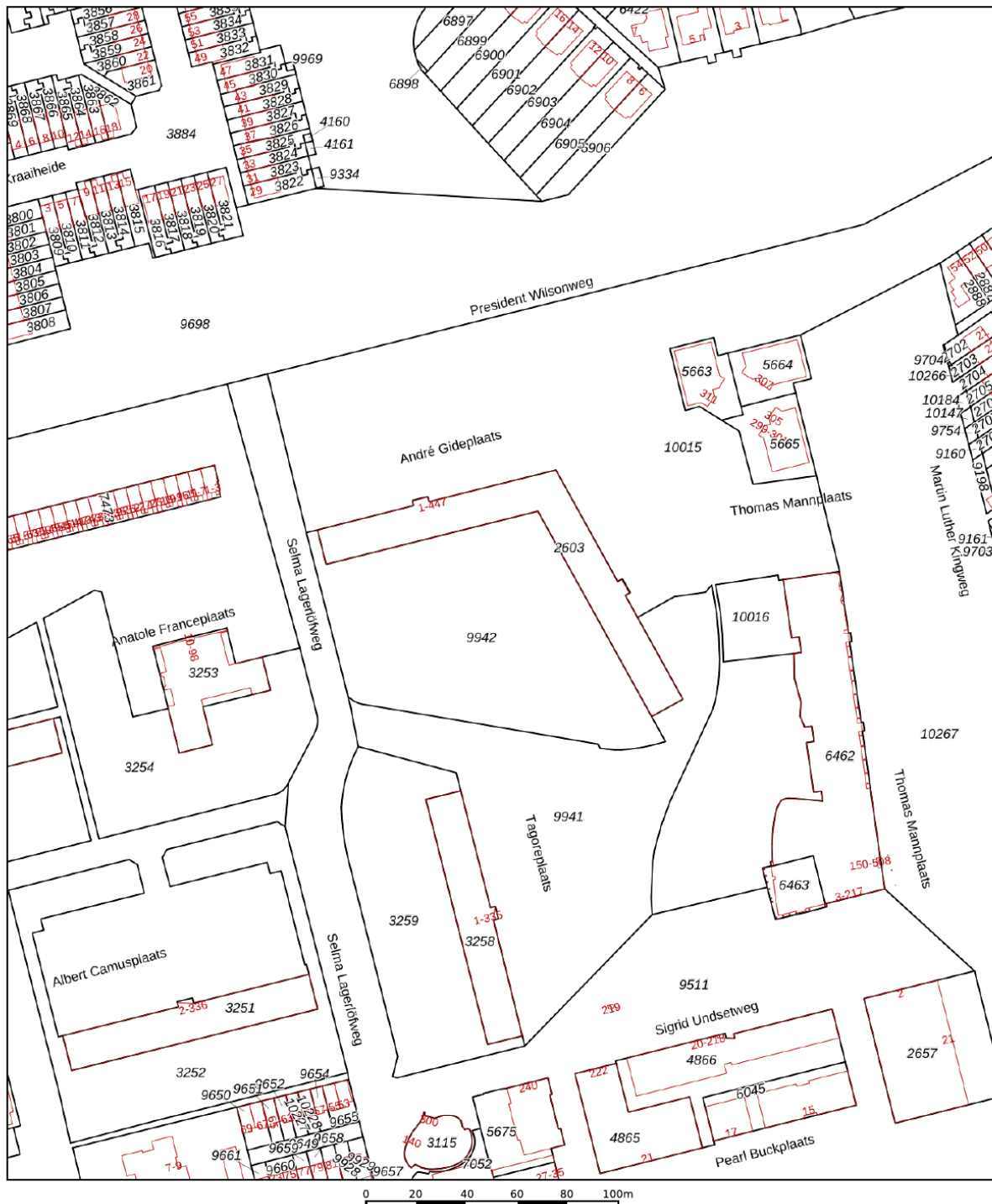
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Hillegersberg

Sectie B

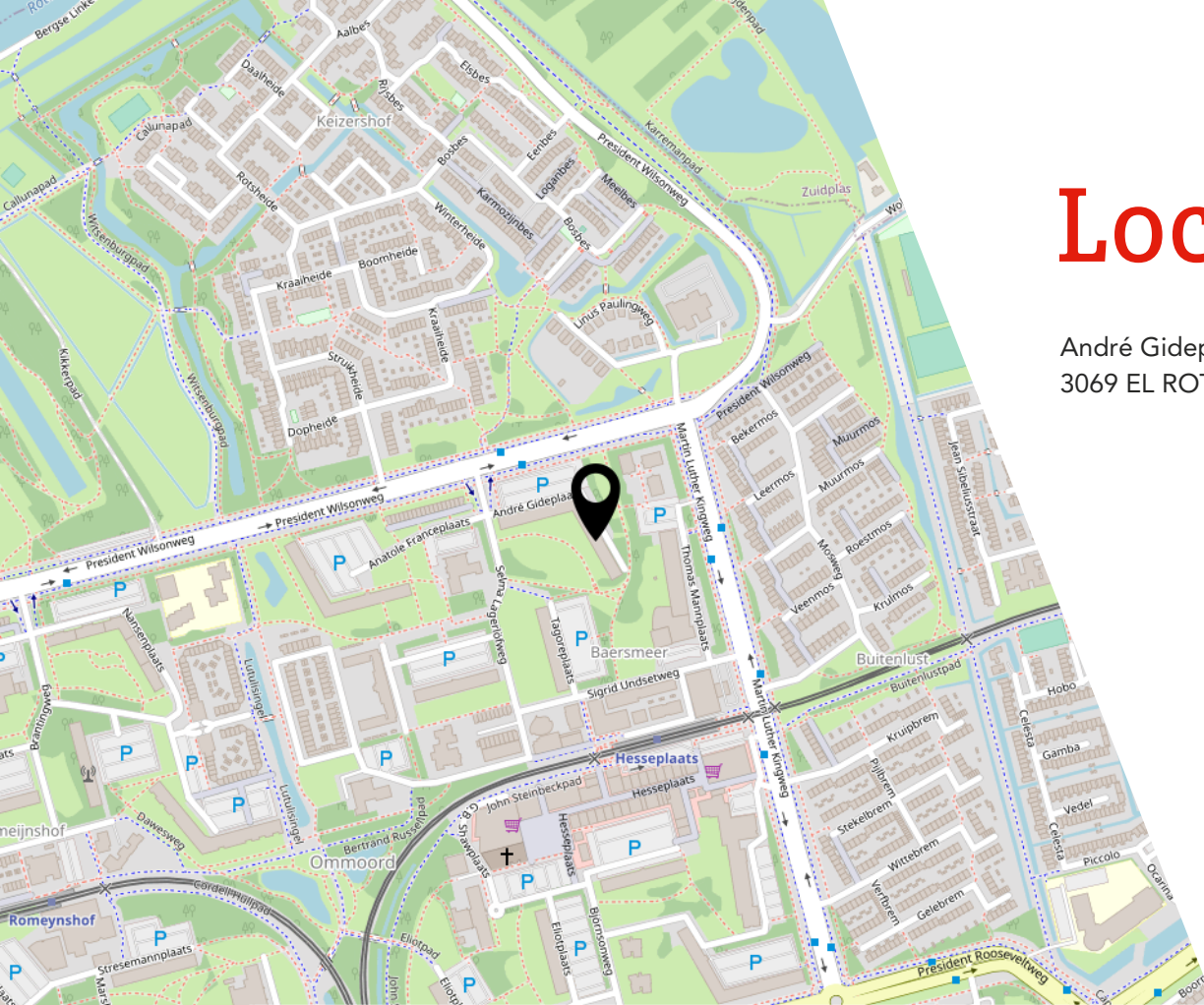
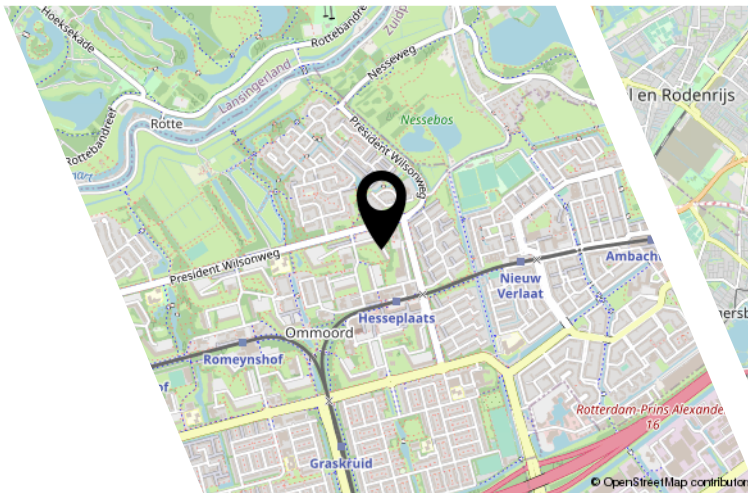
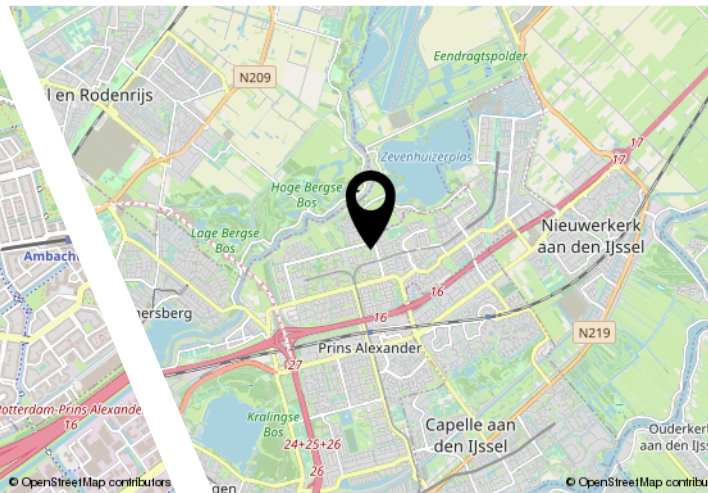
Perceel 2603



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

André Gideplaats 441
3069 EL ROTTERDAM



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Op maat gemaakte bank balkon	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 | 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