

# Graswinckelstraat 77, 3043 SG Rotterdam

**Vraagprijs € 585.000,- k.k.**

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Omschrijving

2-onder-1 kapwoning met garage, gelegen in Overschie op een ruim perceel met een voor-, zij- en achtertuin. Vanuit de woning is er een vrij uitzicht op het park, dus er zijn geen overburen. De diepe voortuin zorgt voor afstand tot de straat en biedt ruimte voor een groene entree en een plekje om heerlijk buiten te zitten. Langs de zijkant loopt de tuin door naar de achtertuin, waardoor de buitenruimte een geheel vormt.

Locatie:
De Graswinckelstraat is gelegen in het historische hart van Overschie, een wijk die geliefd is vanwege haar dorpse karakter, groene uitstraling en centrale ligging. Hier woont u in een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld en de uitvalswegen A13 en A20 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor zijn Rotterdam Centrum, Delft, Den Haag en Rotterdam The Hague Airport uitstekend bereikbaar.

Indeling:
Begane grond:
Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met meterkast. De aansluitende gang biedt toegang tot het toilet, de woonkamer, de keuken en de trap naar de bovenverdieping en trap naar de kelder.
De woonkamer loopt over de volledige diepte van de woning. Dankzij de ramen aan de voor-, zij- en achterzijde valt er veel daglicht binnen. De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui. De aparte keuken ligt eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling. Het raam zorgt hier voor daglicht en ventilatiemogelijkheden.

Eerste verdieping:
Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers hebben goede afmetingen en beschikken over vaste kasten. De grootste slaapkamer staat in verbinding met een aparte inloopkast, vanwaar je toegang hebt tot het balkon.
De badkamer is voorzien van een ligbad en toilet. Een raam zorgt hier voor daglicht en de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.

Zolderverdieping:
Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping. De overloop biedt toegang tot een slaapkamer met een dakkapel en vaste kasten onder het schuine dak. Ook op de overloop is bergruimte aanwezig. De slaapkamer heeft een plafondhoogte van circa 2,01 meter.

Kelder:
Royale ruimte met veel opbergmogelijkheden.

Achtertuin:
De achtertuin is circa 10,89 meter diep en bereikbaar vanuit de woonkamer en de keuken. Hier is volop ruimte voor een terras, beplanting en verschillende zitplekken. Achter op het perceel bevinden zich een garage en een aparte berging. De tuin biedt veel mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten.

Bijzonderheden:
- Gelegen op ca. 296 m² eigen grond;

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

- Aan de achterzijde van de woning is er een mogelijkheid tot het creëren van een uitbouw van ca. 1 tot 1.30 m (is onderheid);
- Garage met oprit met parkeermogelijkheid voor twee auto's;
- Vrijstaande berging in de achtertuin;
- Volledig voorzien van dubbel glas in houten kozijnen;
- Verwarming en warm water door middel van cv-ketel (Nefit Proline next cw4, bouwjaar 2025);
- In de zijtuin, ter plaatse van de oprit ligt een schoongemaakte en met zand afgevulde olietank;
- Funderingsrisico is laag;
- Energielabel E;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering: in overleg.

Biedlogboek
Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account.

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.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Voorberg NVM makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen NVM aankoop makelaar in.

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 585.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : 2-onder-1-kapwoning |
| **Aantal kamers** | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 385 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 296 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 100 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Herenhuis |
| **Bouwjaar** | : 1957 |
| **Ligging** | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| **Tuin** | : Achtertuin, voortuin, zijtuin |
| **Hoofdtuin** | : Achtertuin 128 $m^2$ |
| **Garage** | : Aangebouwd steen |
| **Energielabel** | : E |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Dubbel glas |
| **Voorzieningen** | : Natuurlijke ventilatie |
| **C.V.-ketel** | : Nefit Proline next cw4 (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom) |

# Locatie

Graswinckelstraat 77
3043 SG ROTTERDAM




**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Foto's













**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Foto's















**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

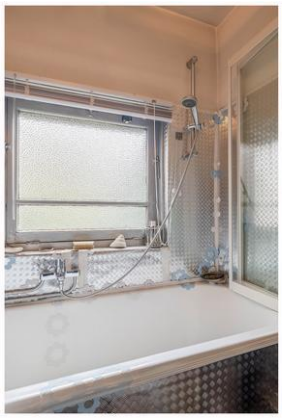
# Foto's











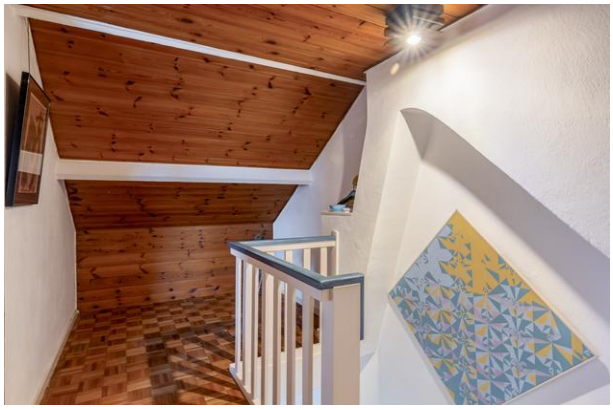




**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Foto's













**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Foto's













**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Foto's

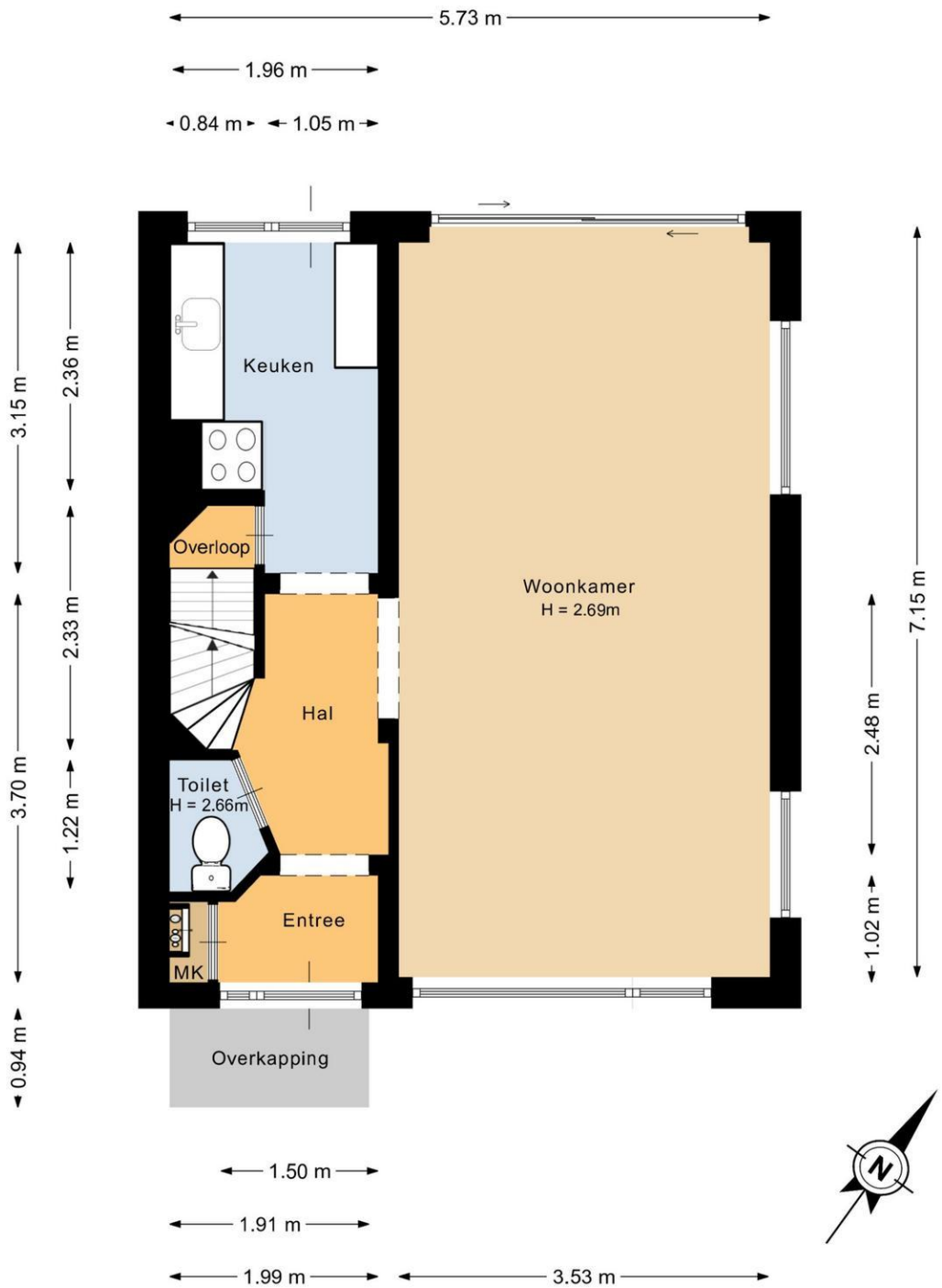






**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

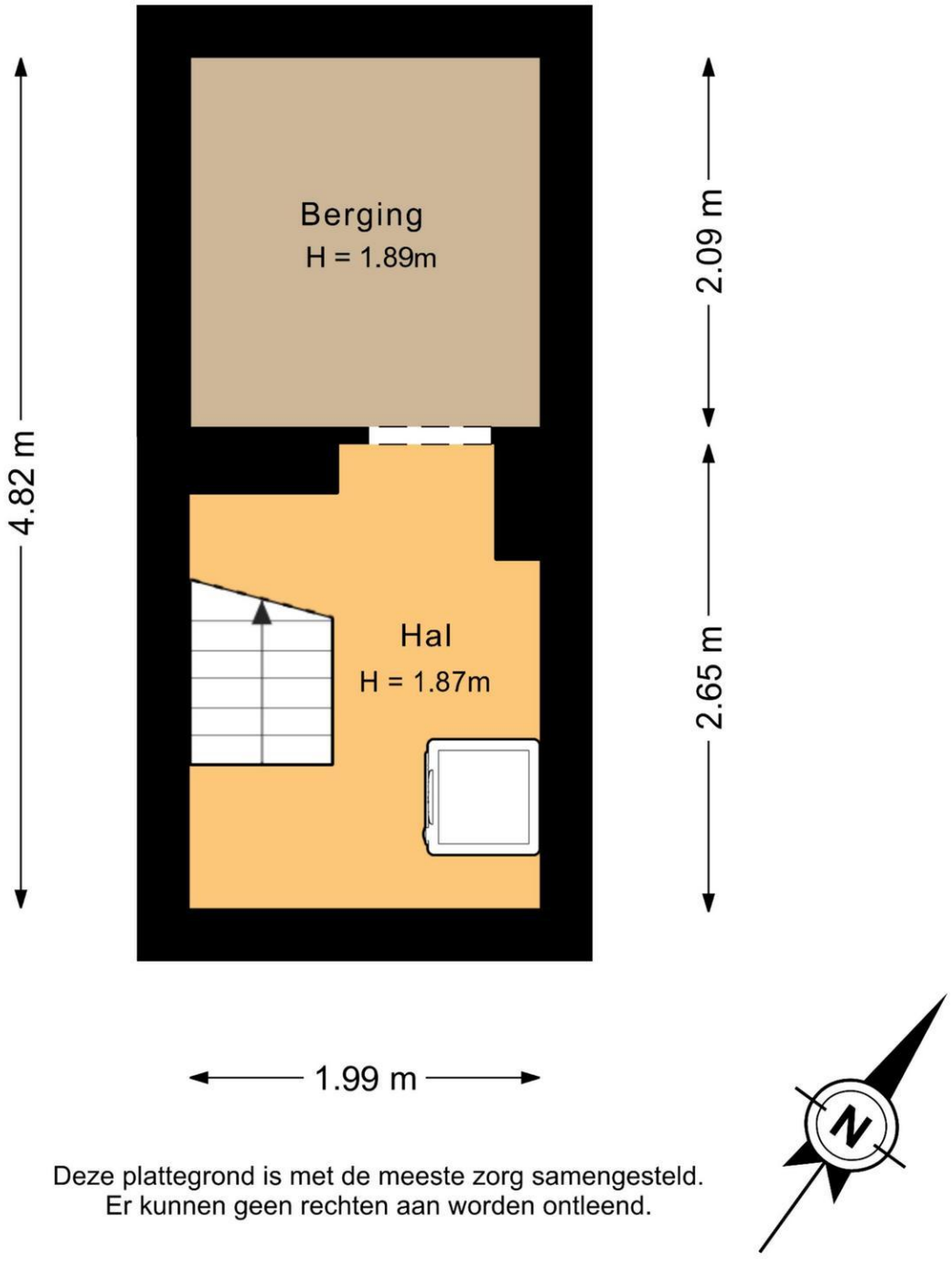
# Plattegrond




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

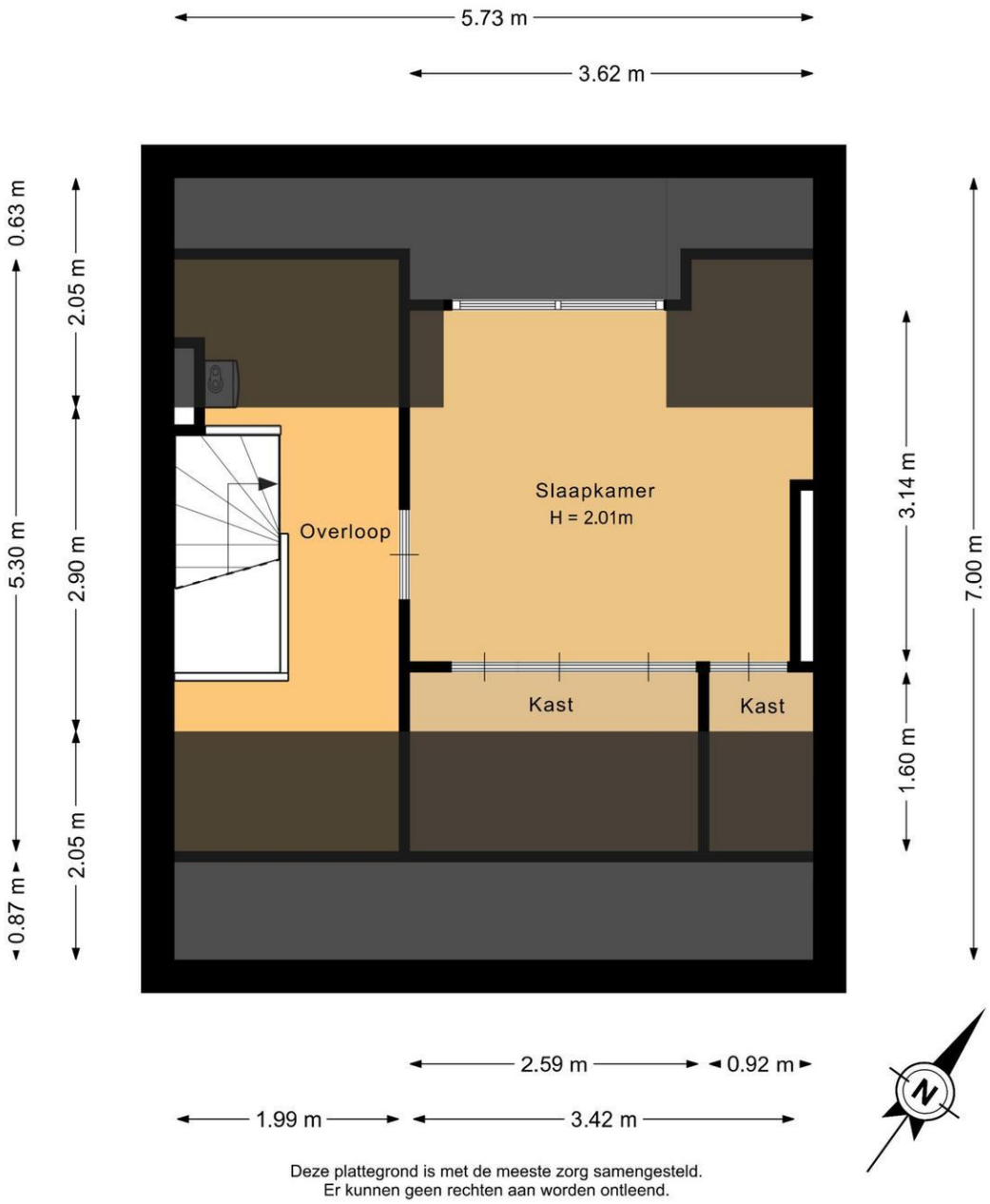
# Plattegrond




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

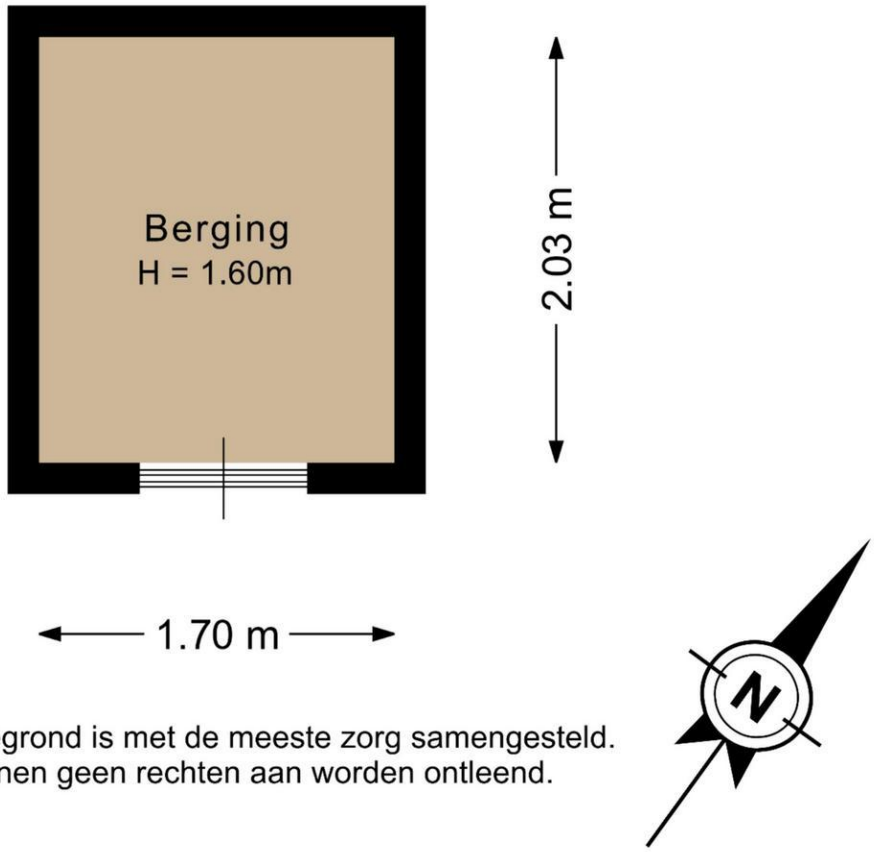
# Plattegrond




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

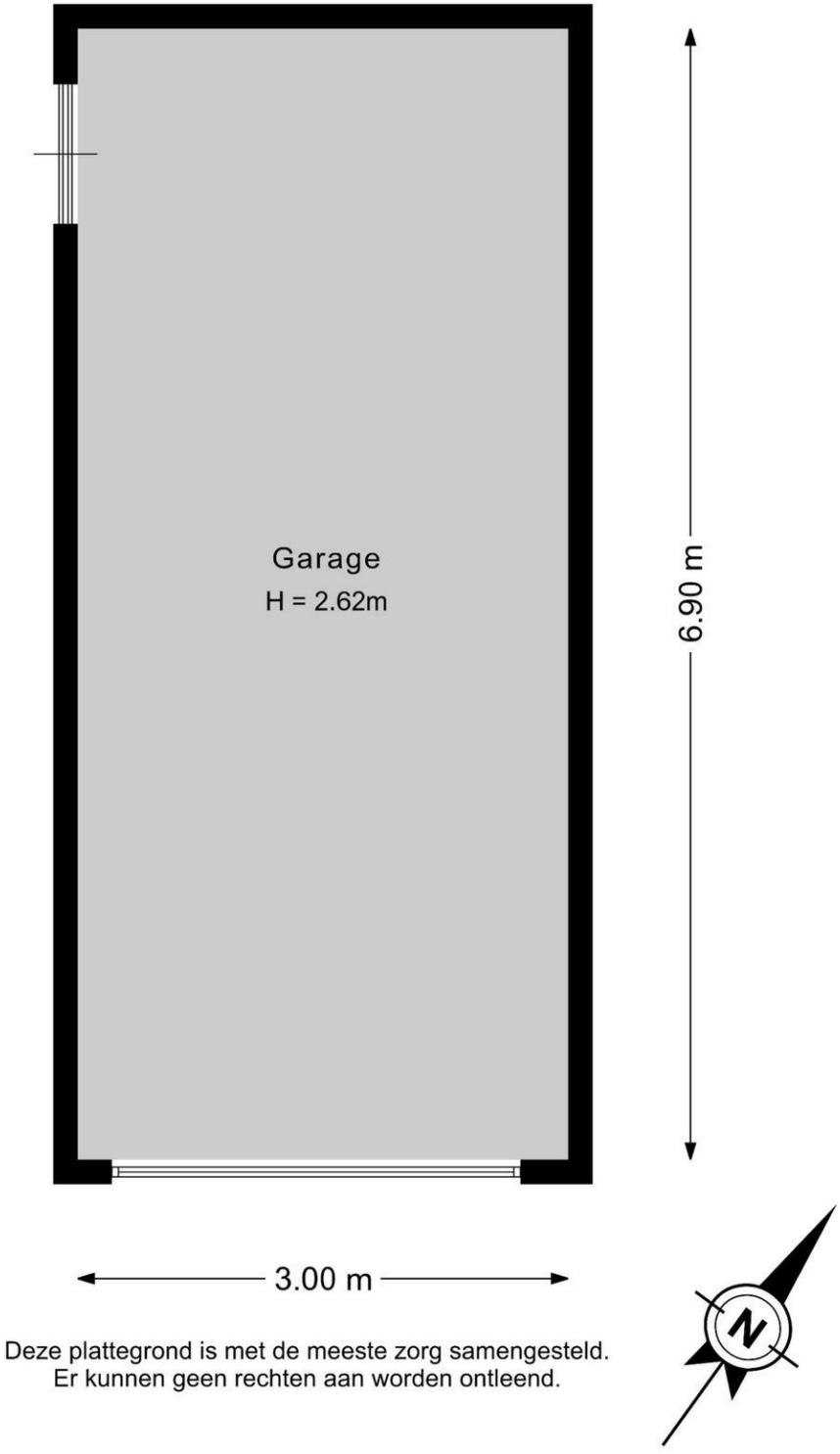
# Plattegrond




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

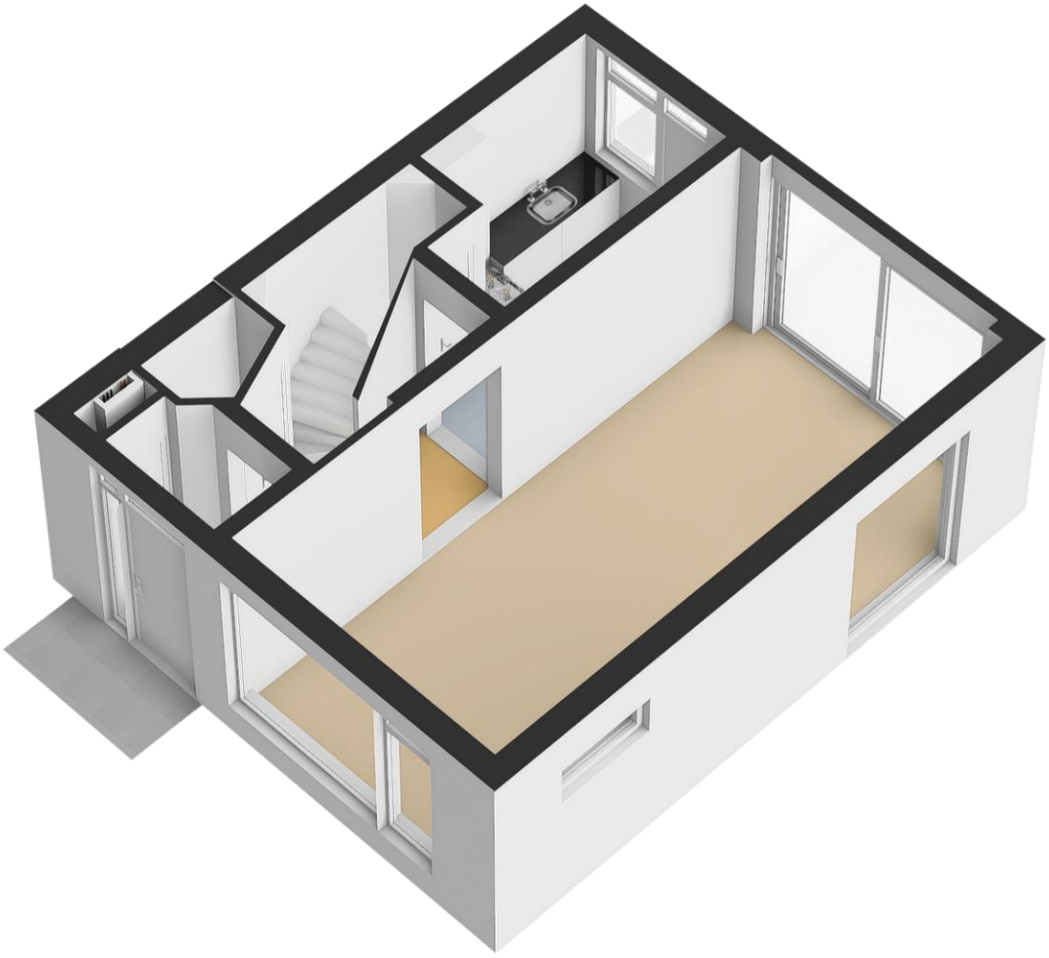
**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond



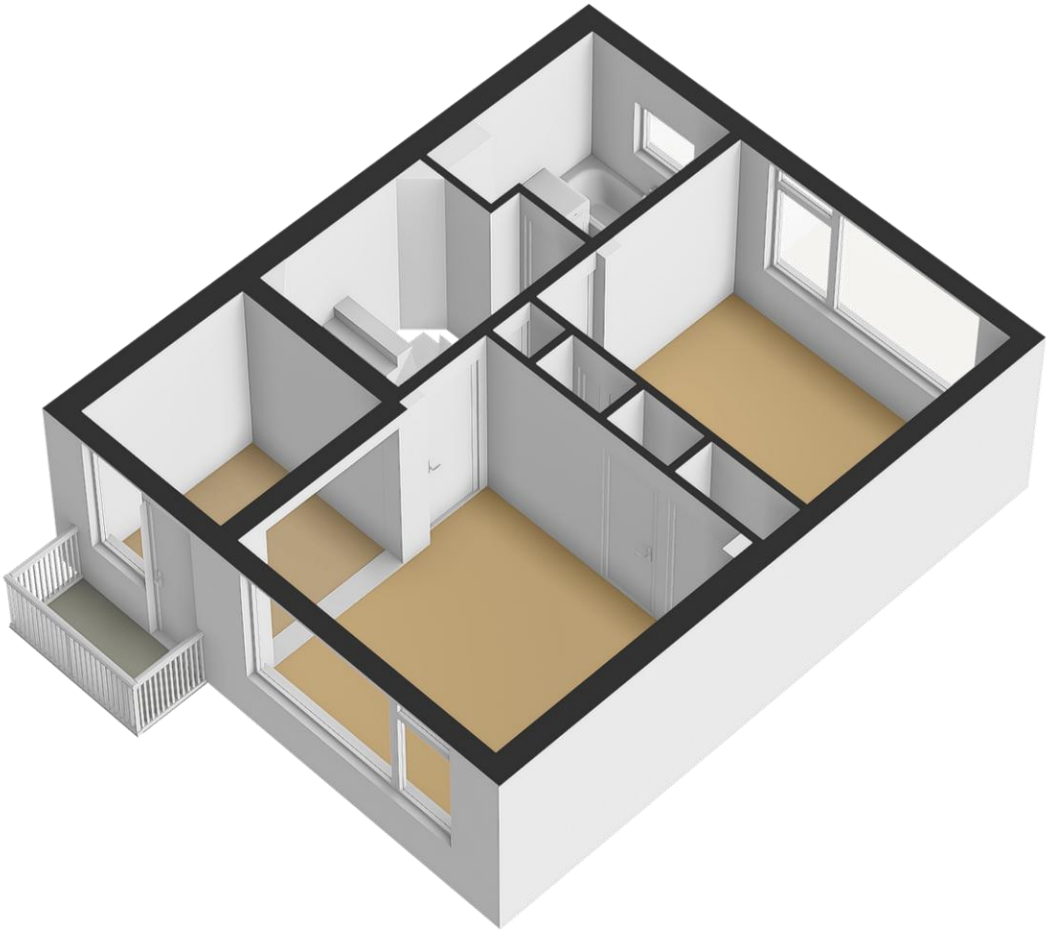

**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond



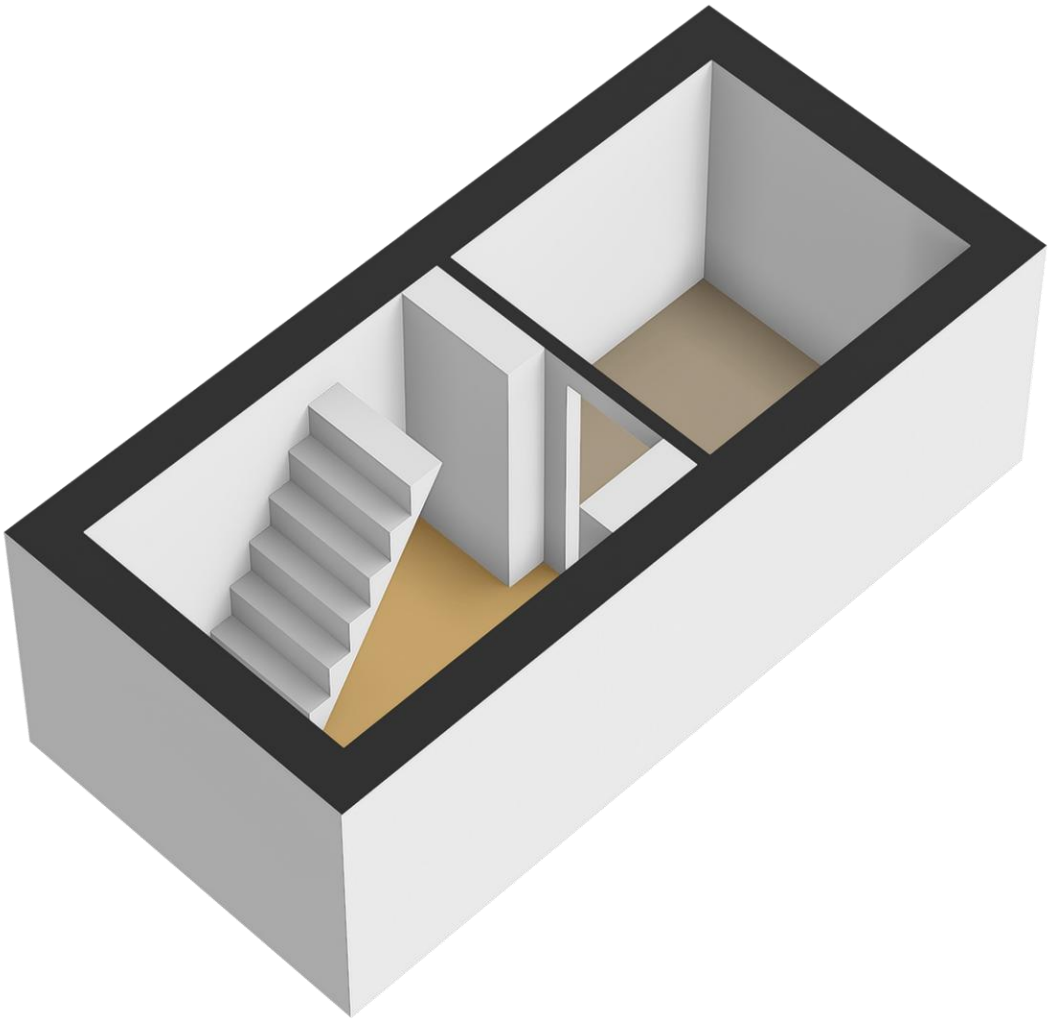
**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond



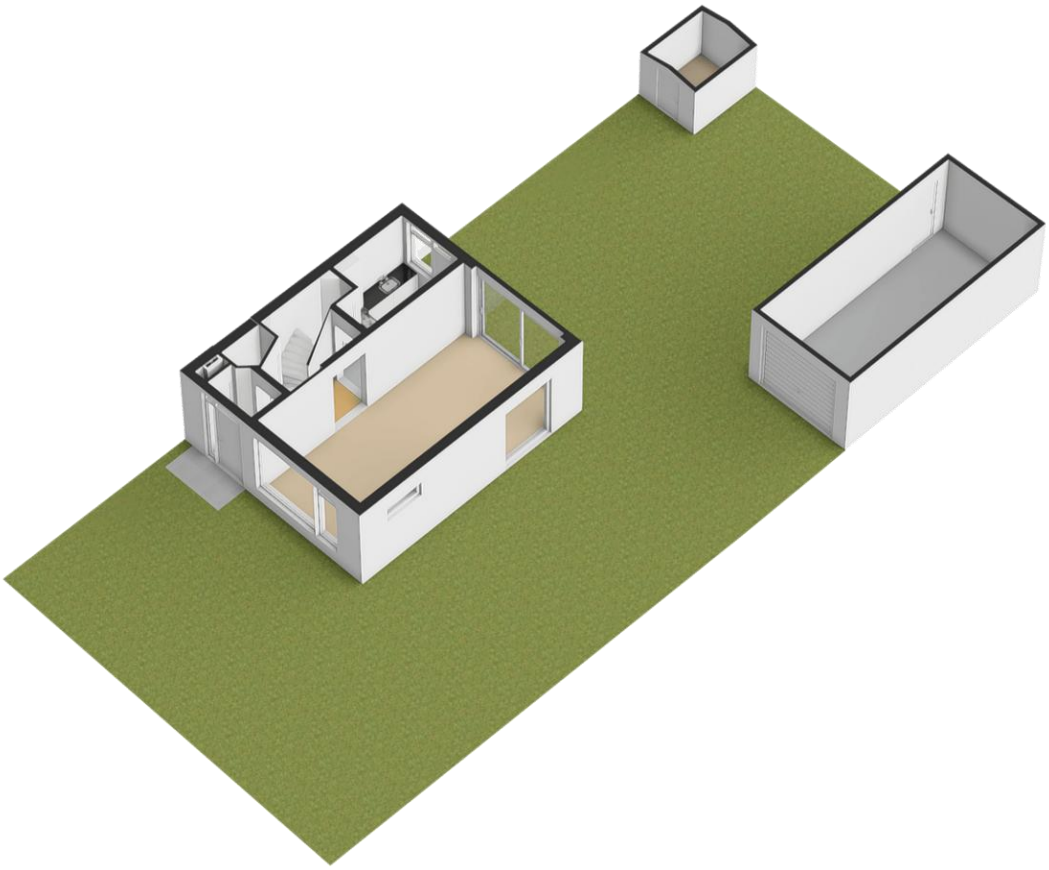
**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond



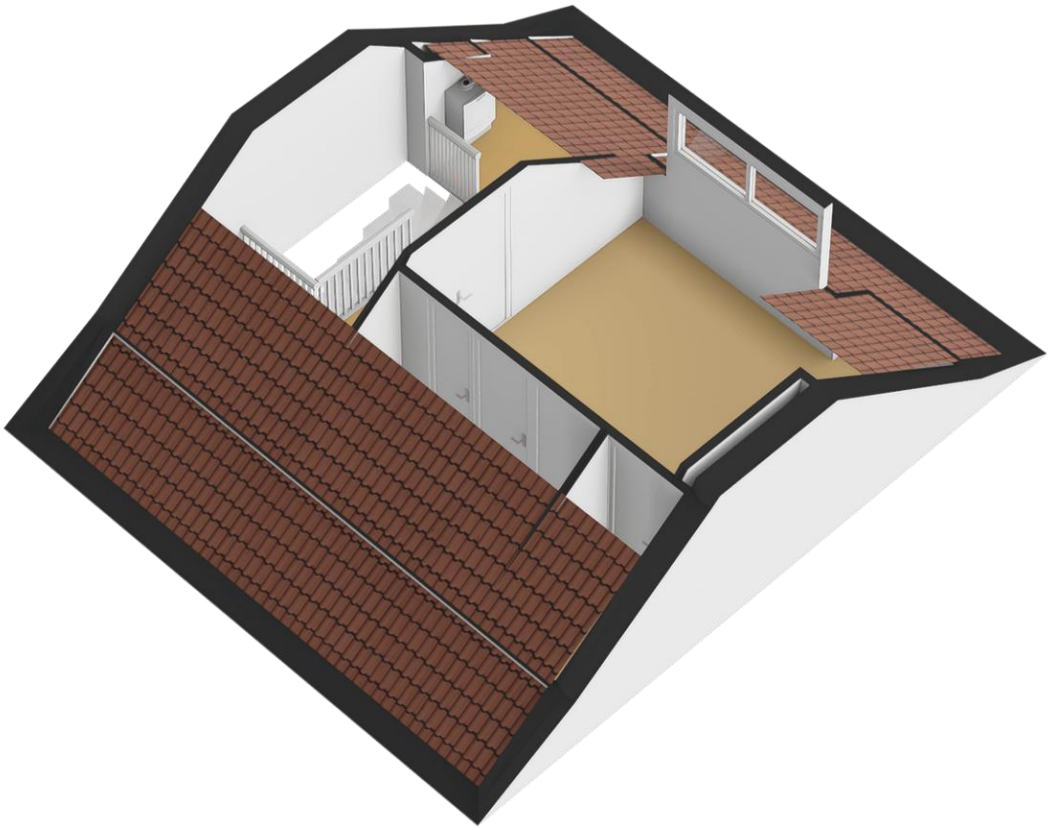
**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond



**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Plattegrond



**Voorberg NVM Makelaars**
**Statenweg 115 D**
**3039 HJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-2650040**
**E-mail: rotterdam@voorberg.nl**
**www.voorberg.nl**

# Voorberg NVM Makelaars: dé Rotterdamse no-nonsense makelaar.

Voor verkoop, aankoop en taxatie van uw woning.

Wilt u meer informatie over onze diensten? Kijk op www.voorberg.nl of loop eens binnen bij één van onze kantoren.

Voorberg NVM Makelaars
Statenweg 115 D
3039 HJ  ROTTERDAM
010-2650040
rotterdam@voorberg.nl

Voorberg NVM Makelaars Nesselande
Otto van Tussenbroekstraat 101
3059 LR  ROTTERDAM
010-2431600
nesselande@voorberg.nl

*De informatie in deze brochure is door ons met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*