



M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR



**Wielrenstraat 10**  
**3078 ZP Rotterdam**  
**Sportdorp / Groot-IJsselmonde**

**Vraagprijs € 365.000,- k.k.**

**M1 Makelaardij**  
**Admiraal de Ruyterweg 307-309**  
**3031 AA, ROTTERDAM**  
**Tel: 010-2440110**  
**E-mail: [info@m1makelaardij.nl](mailto:info@m1makelaardij.nl)**  
**[www.m1makelaardij.nl](http://www.m1makelaardij.nl)**

## Omschrijving

Fantastisch en goed onderhouden 4 kamer tussenwoning in de geliefde woonwijk Sportdorp in Groot IJsselmonde! Een ideale woning met heerlijke, zonnige achtertuin met grote stenen berging en achterom, een luxe keuken en badkamer en gelegen in een rustige, groene straat. De verkoper van deze woning heeft de afgelopen jaren niet stil gezeten qua verbouwing en vernieuwing. De woning is goed gemoderniseerd naar de wensen van deze tijd. Hier kunt u dus zonder verbouwen direct gaan wonen en genieten. Zelfs het interne schilderwerk is nieuw aangebracht in april 2024.

De buurt is kindvriendelijk en het is hier fijn en gemoedelijk wonen. Voor uw kinderen zijn speelgelegenheden in de nabije omgeving. Voor uw boodschappen kunt u terecht bij o.a. winkelcentrum 'Keizerswaard' dat op 8 minuten fietsafstand ligt en u vindt meerdere basisscholen in de buurt. Zin in een uitje? Dan bent u met de tram (die op 5 minuten loopafstand stopt) binnen enkele minuten bij de Pathé bioscoop, restaurant 'Happy Italy' of 'De Beren'! Deze tram rijdt ook rechtstreeks door naar het bruisende stadscentrum. De uitvalswegen naar de snelweg zijn eenvoudig en snel bereikbaar. De Van Brienoordbrug bereikt u met gemak in nog geen tien minuten rijden. Op een steenworp afstand van de woning ligt het mooie park 'De Twee Heuvels', waar u naar hartenlust kunt wandelen, joggen en even tot uzelf kunt komen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Dit is een woning die u niet wilt missen!

----- INDELING -----

### BEGANE GROND

Entree via de kleine voortuin (met zonnescerm), hal met meterkast, praktische bergkast en ruime toiletruimte v.v. zwevend toilet en fonteintje.

Ruime, tuingerichte woonkamer ca. 27 m<sup>2</sup> met inbouwverlichting en sier gashaard (open haard style) en bergkast. Via de openslaande deuren komt u in de royale achtertuin met achterom en stenen berging v.v. licht en elektra. Halfopen keuken uit 2017 in hoekopstelling met alle inbouwapparatuur zoals een vaatwasmachine, Bosch koelkast/vrieskast, 4 pits inductie kookplaat, fraaie afzuigschouw en elektrische oven. Vanuit de keuken ook toegang tot de achtertuin. Zo loopt u direct de tuin in met de hapjes en drankjes voor uw familie of gasten. Koken in een keuken als deze is echt een feestje!

De diepe achtertuin is voorzien van een automatisch zonnescerm. Fijn voor de warme dagen want met een tuin als deze kunt u optimaal van de zon genieten.

### EERSTE VERDIEPING

Overloop met 2 slaapkamers, luxe badkamer, bergkast en wasruimte met wastafel. De perfecte plaats voor de wasmachine en eventueel wasdroger.

Slaapkamer 1: gelegen aan de voorzijde, 3.50 x 2.95m en v.v. inbouwkast.

Slaapkamer 2: gelegen aan de achterzijde, 3.87 x 3.79 m en v.v. 2 inbouwkasten.

De moderne, geheel betegelde badkamer is voorzien van een tweede zwevend toilet, breed wastafelmeubel met 2 kranen en een inloopdouche, mechanische ventilatie en handdoekradiator.

### TWEDE VERDIEPING

Vaste trap naar de zolderverdieping (ca. 20 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met hier nog 1 grote slaapruiimte v.v. twee robuuste dakkapellen. Tevens is hier de opstelplaats voor de CV-Combiketel. En heeft u nog meer bergruimte nodig? Dat is terug te vinden achter de knieschotten.



M1 MAKELAARDIJ

----- AFMETINGEN -----

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

----- BIJZONDERHEDEN -----

- Bouwjaar 1949;
- Gelegen op eigen grond;
- Perceel 140 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 106 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 310 m<sup>3</sup>;
- Achtertuin (ligging: Oosten) ca. 70 m<sup>2</sup> met een achterom en stenen berging;
- Voortuin (ligging Zuidwesten) ca. 16 m<sup>2</sup>;
- Stenen berging ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Kunststof en houten kozijnen met volledig dubbel glas;
- Energielabel C;
- 2 dakkapellen!
- Centrale verwarming en warm water via CV-Combiketel (Intergas uit 2022);
- Badkamer 2019 en keuken 2017;
- Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- Oplevering kan desgewenst snel!

Vraagprijs: € 365.000,- k.k.

----- HANDIG OM TE WETEN -----

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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak.



M1 MAKELAARDIJ

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	310 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1949
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin 70 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	CV-Combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

## Locatie

Wielrenstraat 10  
3078 ZP ROTTERDAM

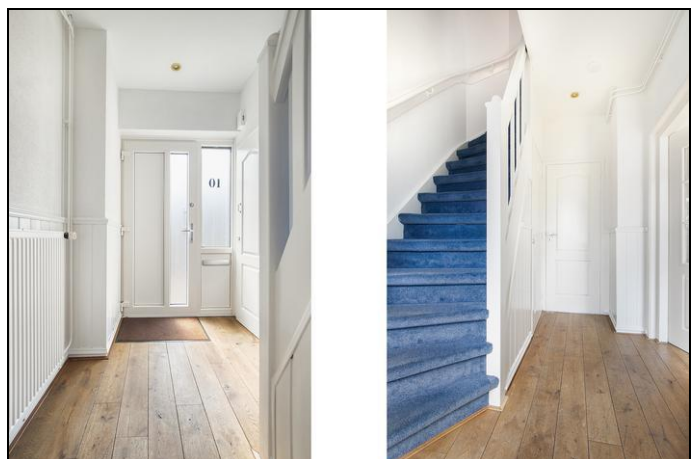
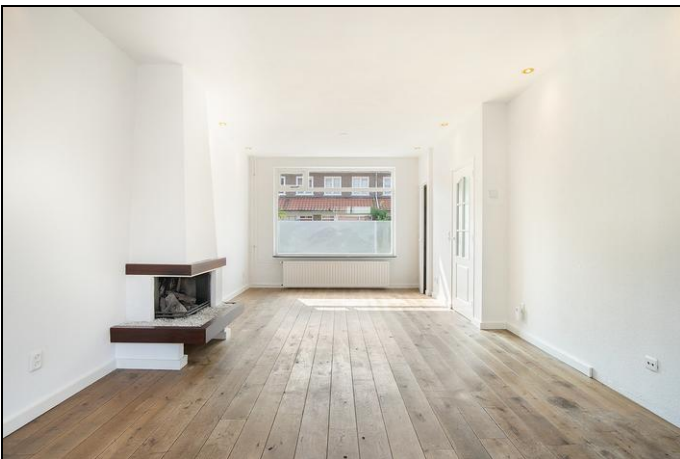
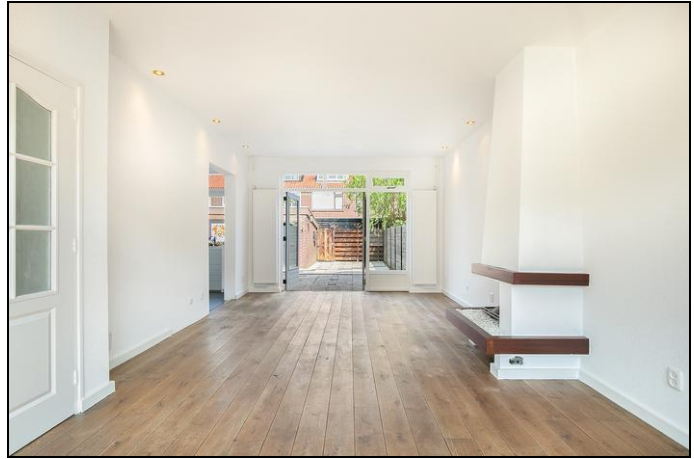




M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

## Foto's

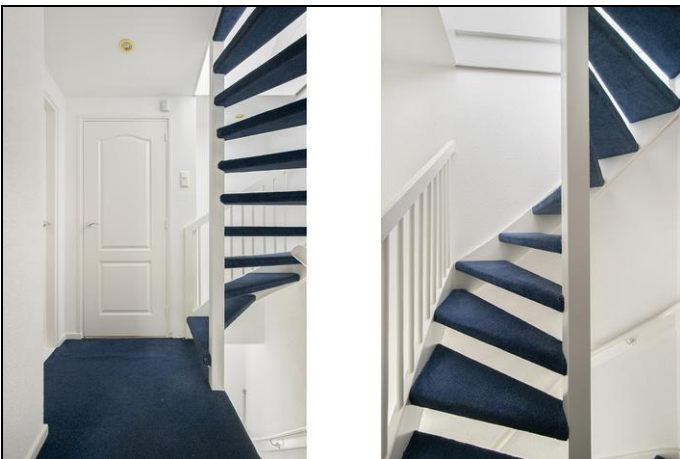




M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

## Foto's





M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

## Foto's

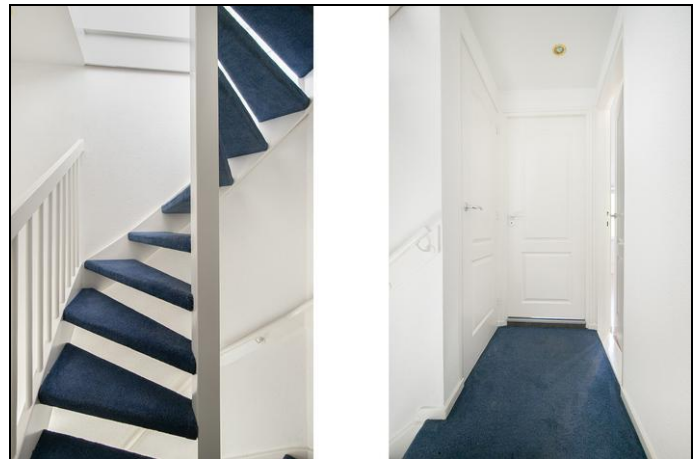
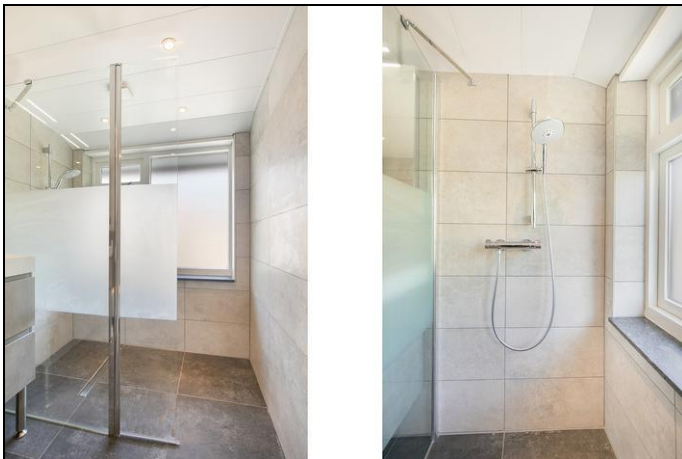




M1 MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

## Foto's



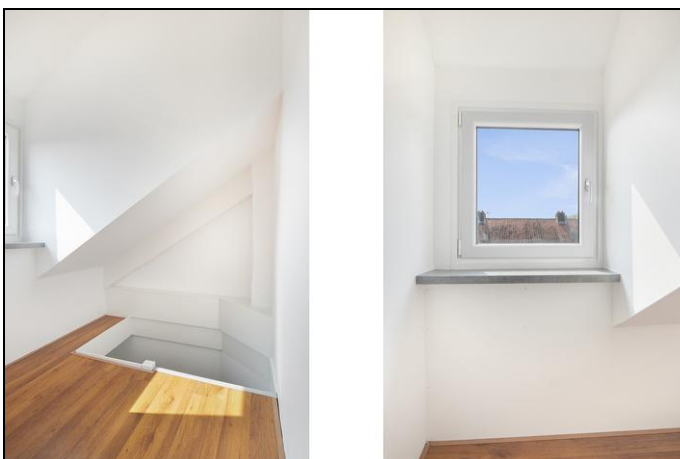




M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

## Foto's

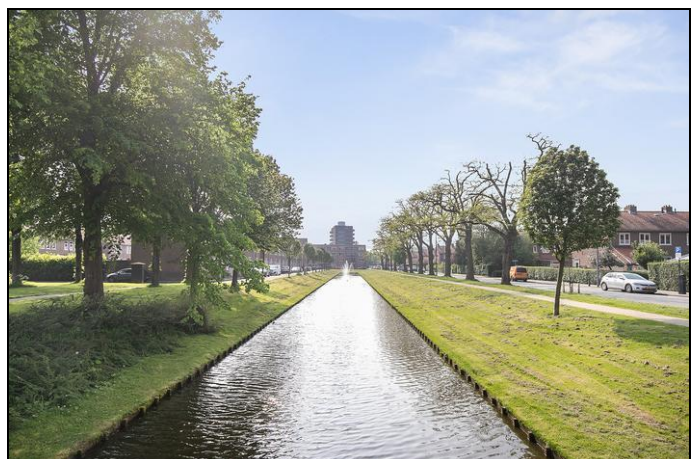
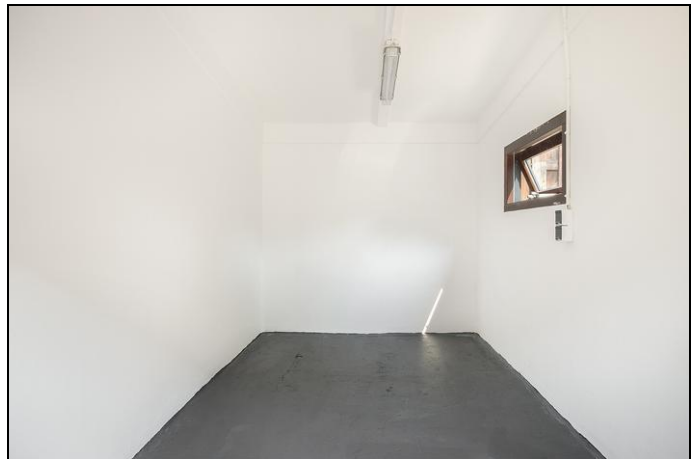




M1MAKELAARDIJ

VBO  MAKELAAR

## Foto's



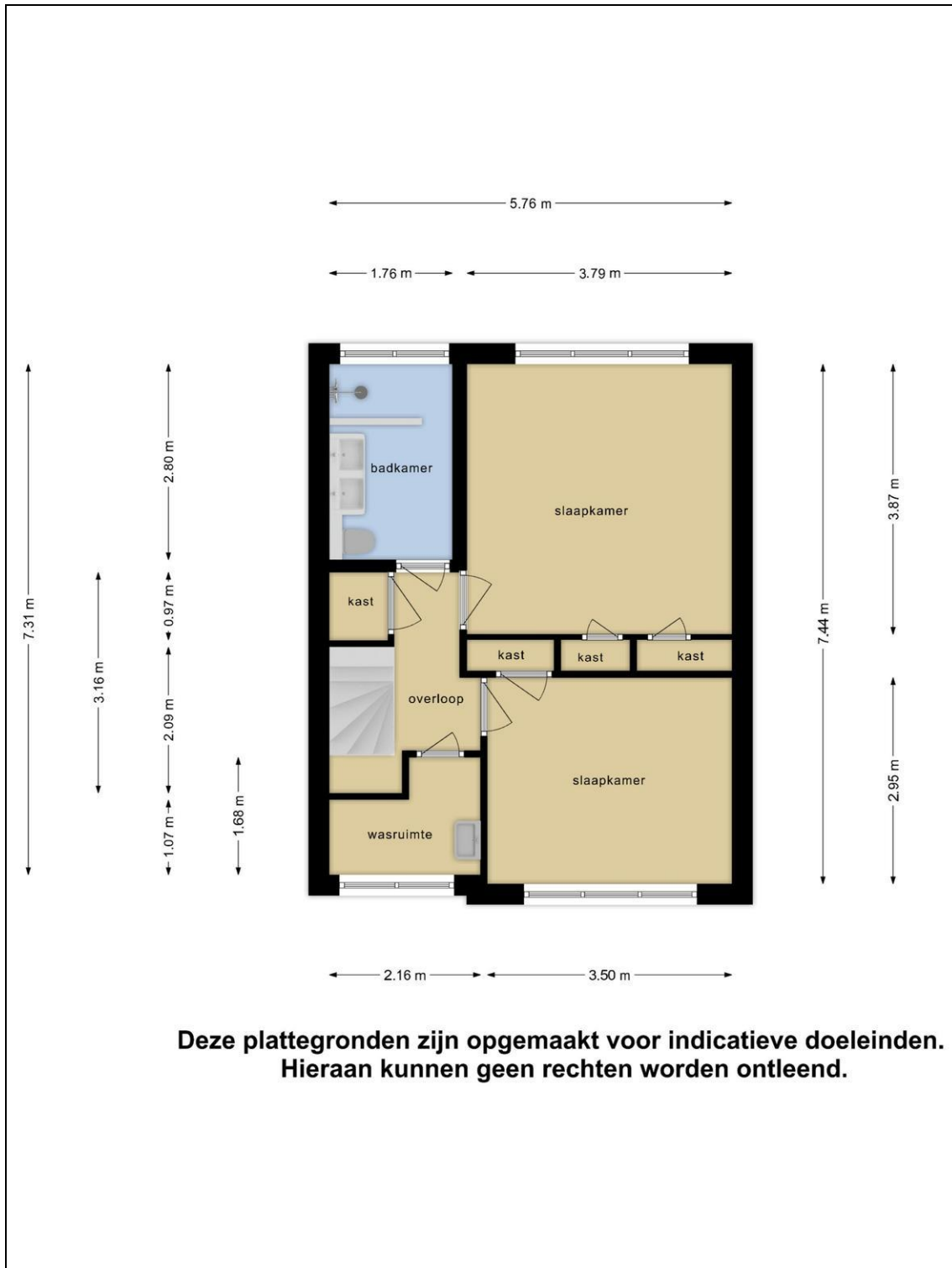


## Plattegrond begane grond



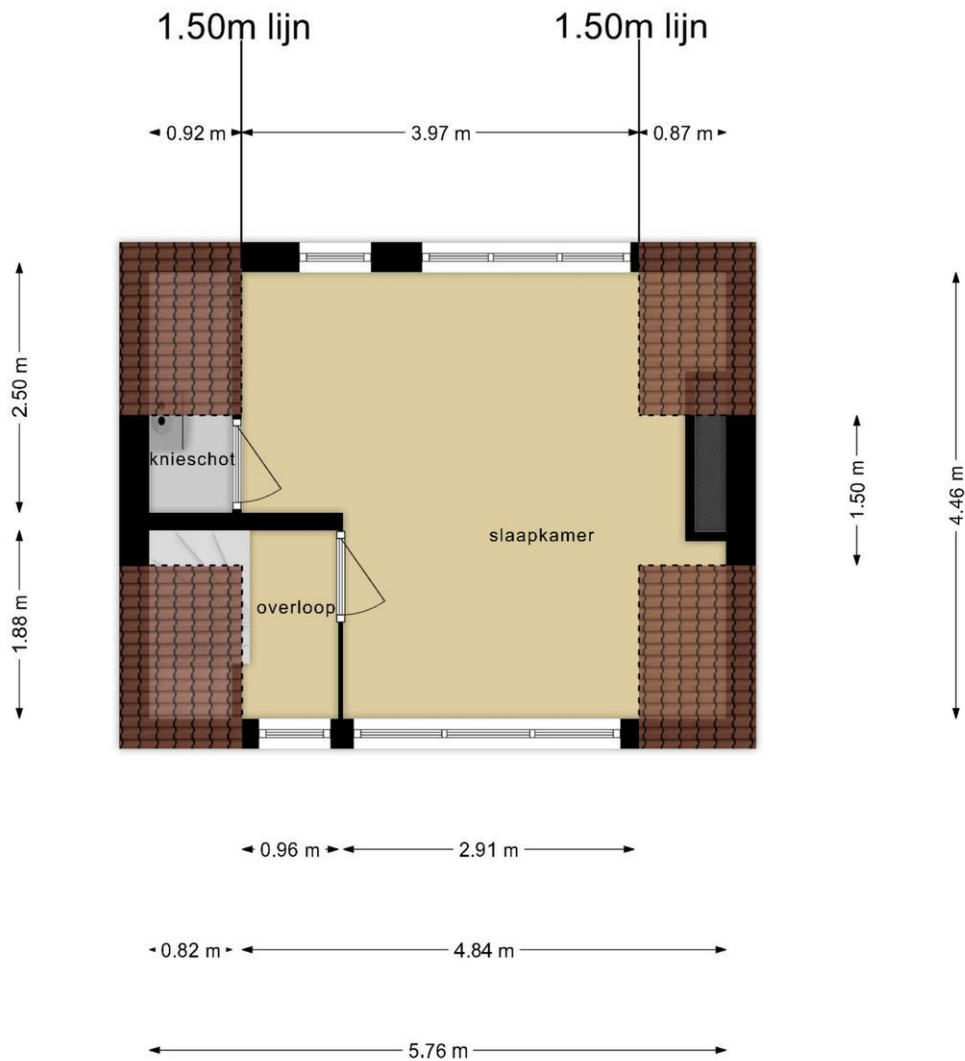


## Plattegrond eerste verdieping





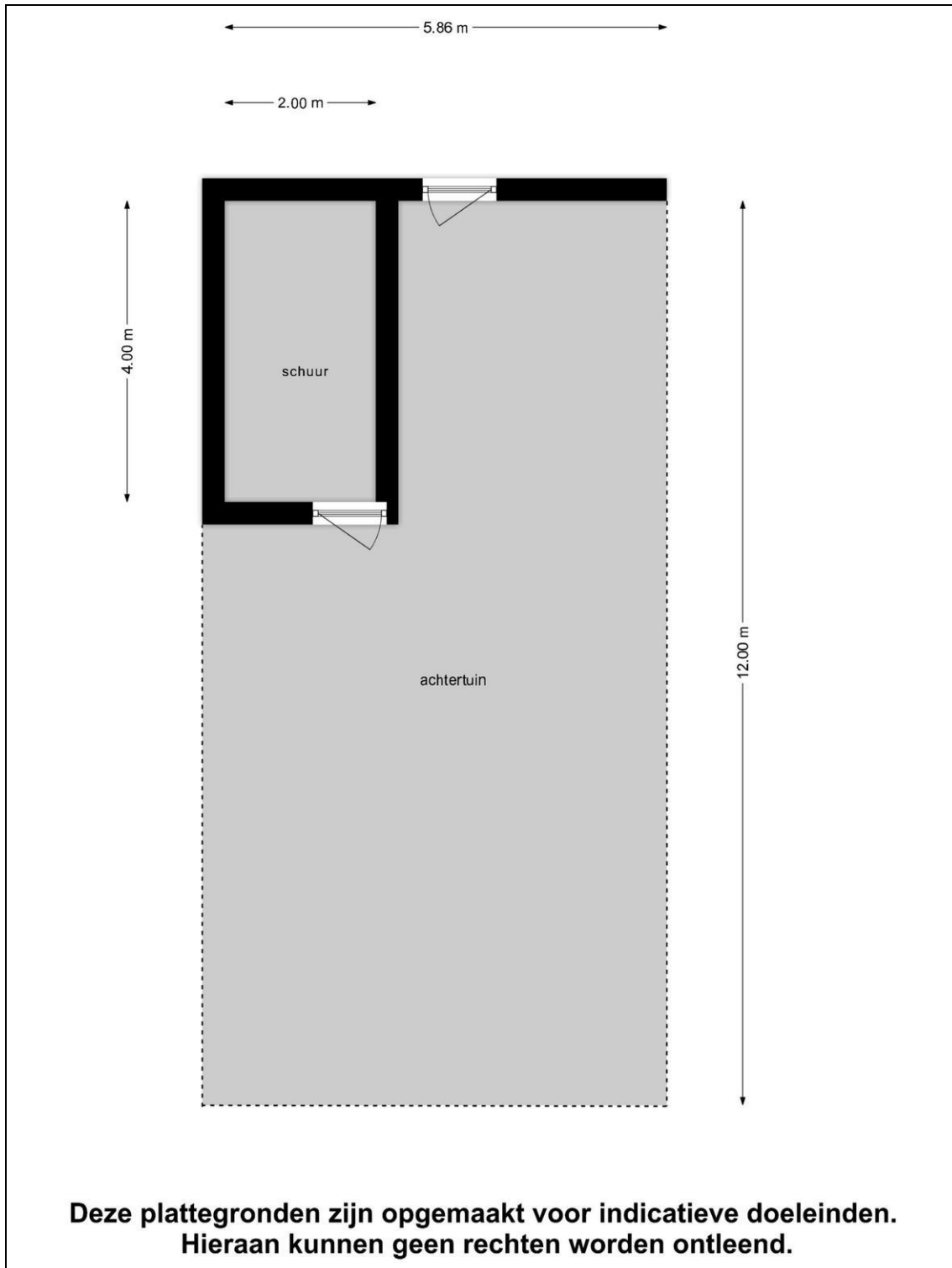
## Plattegrond zolder verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Plattegrond achtertuin en schuur





M1 MAKELAARDIJ

## Plattegrond voortuin

