

Tielerwaard 109

Rotterdam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



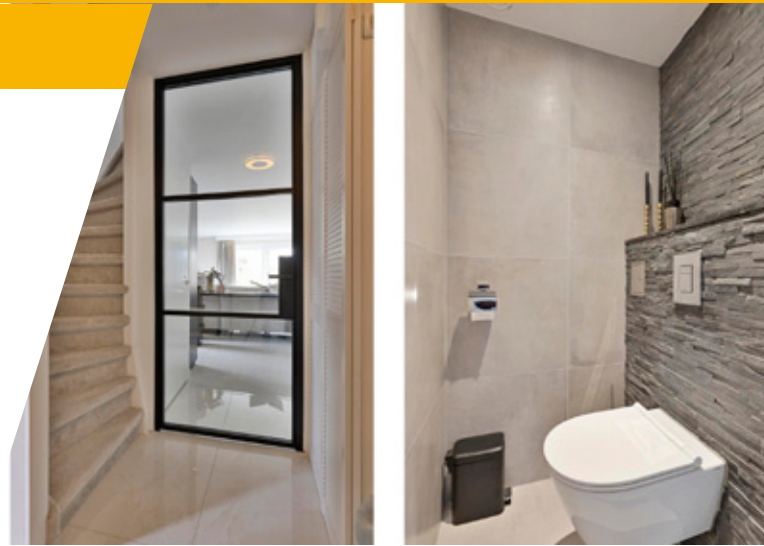
Tielerwaard 109

Rotterdam

Statig op de hoek treft u deze riante (gezins-)woning aan! Een heerlijke lichte en keurig onderhouden woning gaat hier binnenshuis schuil. Op de begane grond is er fijne woonkamer met open keuken en hal. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een badkamer. Verder is er op de tweede verdieping een vierde slaapkamer en een grote open ruimte met toegang tot het grote dakterras. Tot slot ligt er achter de woning een tuin gesitueerd op het zuidwesten.

En dit alles ook nog eens gelegen midden in een kindvriendelijke woonwijk in IJsselmonde op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen. Welkom!

Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte	138 m ²
Woninginhoud	457 m ³
Perceeloppervlakte	177 m ²
Aantal kamers	5

**ENTREE**

Zodra u de wijk in rijdt maakt u al kennis in de rustige woonomgeving waar de woning staat. Rijdend of lopend komt u langs de groenstrook met de prachtige bloesembomen. Rondom de woning is er gelegenheid voor het parkeren van de auto. Aan de zijzijde heeft u de voordeur.

HAL

In de hal heeft u de meterkast, een praktische kast met schuifdeuren, toiletruimte en de trap naar de verdieping. Middels de zwart stalen deur komt u in de woonkamer.

Maatvoering: Circa 5m²

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een zwevend toilet.

Maatvoering: Circa 1.18 x 0.97m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk



Woonkamer

Welkom thuis! Zodra u de woonkamer betreedt zult u zien hoe fijn deze is. Door de vele ramen en de lichte afwerkingen is het heerlijk licht. Aan de achterzijde is er een uitbouw geplaatst waardoor er extra ruimte is ontstaan. Zo kunt u hier gemakkelijk een zit- en eethoek creëren. Middels de schuifpui kunt u direct de tuin betreden. Aan de voorzijde staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. Verder heeft u onder de trap nog een praktische kast en is er aan de achterzijde een airco.

Maatvoering: Circa 48 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk met inbouwspots



Indeling

KEUKEN

Aan de voorzijde is de keuken gelegen welke in een U-opstelling staat met veel werkruimte aan het aanrecht. De keuken is in lichte kleuren afgewerkt en in 2020 nieuw geplaatst. Aan inbouwapparatuur heeft u de beschikking over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en een Quooker. De keuken is van alle gemakken voorzien en u kunt hier naar hartenlust kokkerellen!

Maatvoering: Circa 3.59 x 2.64m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk met inbouwspots

Maatvoering: Circa 3.57 x 2.99m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

De badkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inloofdouche, zwevend toilet, design radiator en een wastafelmeubel met een waskom.

Maatvoering: Circa 2.49 x 2.02m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk

INDELING EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMER I

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en uitgebouwd waardoor het een ruime slaapkamer is. In de slaapkamer is er airco.

Maatvoering: Circa 3.42 x 3.80/3.56m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

INDELING TWEEDE VERDIEPING

Middels de trap komt u op de tweede verdieping waar u nog een slaapkamer heeft en een open ruimte. Hier heeft u toegang tot het dakterras van circa 6.65 x 3.44m. Aan de andere zijde is er een kast met de opstelling van de C.V.-installatie en daarnaast ook de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 15 m²

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en voorzien van airco.

Maatvoering: Circa 4.83 x 2.97m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER IV

Deze kamer is momenteel in gebruik als kantoor-kamer, maar hier kunt u ook een slaap- of hobbykamer van maken.

Maatvoering: Circa 2.32 x 2.94m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van airco.



Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 177 m² met de achtertuin gericht op het zonnige zuidwesten. De tuin is aangelegd met een terras, friscroon gazon en diverse beplantingen. Achterin de tuin is er een stenen berging van circa 2.90 x 1.51m. Via de poort is de tuin ook aan de zijzijde te betreden. Aan de voorzijde is er een houten berging van circa 4.83 x 2.32m.

Zoals gezegd is de woning gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Het winkelcentrum Keizerswaard is op loopafstand waar u diverse winkel heeft zoals supermarkten, kledingwinkels en drogisterijen. Verder zijn de uitvalswegen, openbaar vervoer waaronder bushaltes, tramhaltes en treinstation op korte afstand van de woning.



Heerlijk dakterras!



Algemene informatie

Aantal slaapkamers: 4

Verwarming: C.V.-ketel

- Type: Daalderop
- Bouwjaar: 2007

Warm water: via C.V.-ketel

Vloerverwarming: In de woonkamer

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Energie label: B

Rolluiken: Alle ramen zijn voorzien van rolluiken, behalve de twee ramen naast de trap op de twee verdiepingen

Zonwering: Aan de achterzijde is er op de begane grond een elektrisch zonnescherf

Bijzonderheden:

- De woning is belast met erfpacht, deze is afgekocht t/m 13-02-2040
- De woonkamer en de slaapkamers zijn voorzien van airco

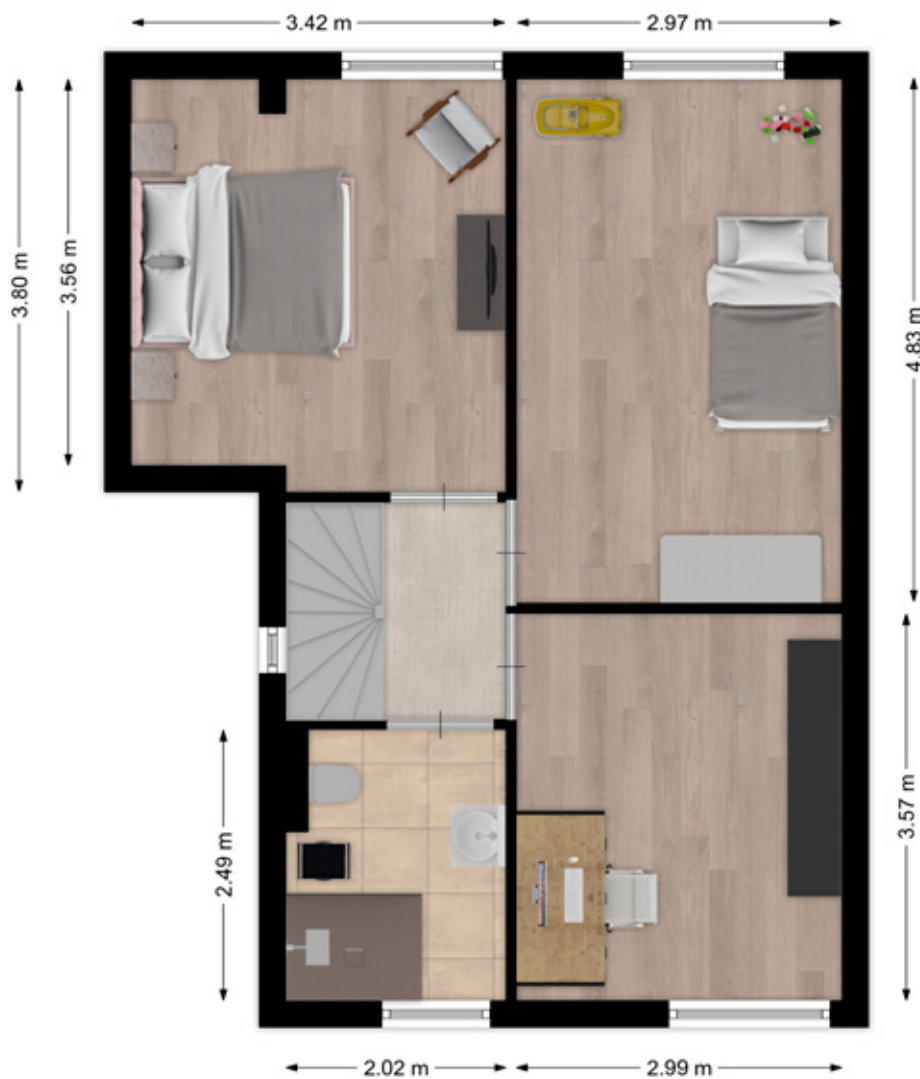
Plattegrond begane grond

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond eerste verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond tweede verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Situatie en ligging



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

Schaal 1: 500

kadaster

Roerende zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- Losse (hang)lampen				X
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast (donkerbruin) indien gewenst	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen			X	
- Overgordijnen				X
- Vitrages				X
- Rolgordijnen				X
- Lamellen				X
- Jaloezieën			X	
- (Losse) horren/rolhorren	X			
- Jaloezieën 1e en 2e etage	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	X			
- Parketvloer				X
- Houten vloer(delen)				X
- Laminaat	X			
- Plavuizen	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden				X
- Schilderij ophangstelsysteem				X
- Sfeerhaard cinewall			X	
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
- Kookplaat				X
- (Gas) fornuis	X			
- Afzuigkap	X			
- Magnetron	X			
- Oven	X			
- Combi-oven/combimagnetron				X
- Koelkast	X			
- Vriezer	X			
- Koel-vriescombinatie				X
- Vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- Koffiezetapparaat				X
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	X			
- Toilethouder	X			
- Toiletborstel(houder)	X			
- Fontein				X
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad				X
- Jacuzzi/whirlpool				X
- Douche (cabine/schermbord)	X			
- Stoomdouche (cabine)				X
- Wastafel	X			
- Wastafelmeubel	X			
- Planchet				X
- Toiletkast				X
- Toilet	X			
- Toilethouder	X			
- Toiletborstel(houder)	X			
Sauna met toebehoren				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel		X		

[illegible][illegible]

Overige zaken:

PERSOONLIJK IN WONEN



LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Plantageweg 72 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl

088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of de tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijke. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.