

Valkenburgsingel 40

Rotterdam




LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS





Kenmerken

 Bouwjaar
1983

 Woonoppervlakte
111 m²

 Inhoud
384 m³

 Perceeloppervlakte
138 m²

 Energielabel
C

 Woonlagen
3



Wonen op een centrale locatie

Welkom aan de Valkenburgsingel 40! Deze woning moet u niet aan u voorbij laten gaan. De straatnaam zegt het al, voor de woning is namelijk een singel gelegen met daarachter een park, waardoor u geniet van vrij uitzicht. Hoe heerlijk is dat! De huidige eigenaren hebben de woning goed onderhouden en dat resulteert dat het instapklaar is. Daarbij is dit een leuke woning voor de starter, maar ook zeker voor de doorstromer, omdat er 4 slaapkamers aanwezig zijn. De ruimtes, zoals de woonkamer, keuken, hal, badkamer en slaapvertrekken zijn praktisch van opzet. De woning is voorzien van diverse gemakken zoals vloerverwarming en goede isolatie. Tot slot is het goed vertoeven in de achtergelegen tuin welke gesitueerd is op het oosten. Kortom; een aantrekkelijk aanbod voor een grote doelgroep!



Aantal slaapkamers
4



Type CV ketel
Bosch



Externe bergruimte
8 m²



Jaar CV ketel
2007



Entree

Naast de rij woningen is er gelegenheid voor het parkeren van de auto. Middels de voorgelegen stoep loopt u naar uw woning.

HAL

In de ontvangstruimte heeft u toegang tot de meterkast, toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De hal mondt uit in de woonkamer.

Maatvoering: Circa 4 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Lambrisering / glasvezelbehang

Plafondafwerking: Sauswerk



TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een zwevend toilet.

Maatvoering: Circa 1.22 x 0.95m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk



Keuken

De moderne keuken is afgewerkt in een nette kleurstelling en in 2017 geplaatst. U heeft veel werkruimte aan de U-opstelling. Aan inbouwapparatuur heeft u de beschikking over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, magnetron en een heteluchtoven met een grillfunctie. Daarbij is er ook een Quooker aanwezig. Terwijl u hier aan het kokkerellen bent, kijkt u leuk weg over de voorgelegen singel.

Maatvoering: Circa 3.51 x 2.94m
 Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk



Prettige woonkamer



De ruime woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze is voorzien van een grote schuifpui waar veel daglicht naar binnen komt en u kijkt leuk weg over uw tuin. Verder is de woonkamer goed in te delen met een zit- en eethoek welke aan de voorzijde in open verbinding staat met de keuken. Onder de trap is een trapkast gevestigd waar u allerlei proviand kunt bergen.

Maatvoering: Circa 5.16 x 507/3.80m
Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

De overloop geeft u de toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de tweede verdieping.

Maatvoering: Circa 4 m²
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Sauswerk

SLAAPKAMER I

Deze (ouder) slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Maatvoering: Circa 4.91 x 2.73/3.13m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Sauswerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde.

Maatvoering: Circa 3.93 x 2.34m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Sauswerk

SLAAPKAMER III

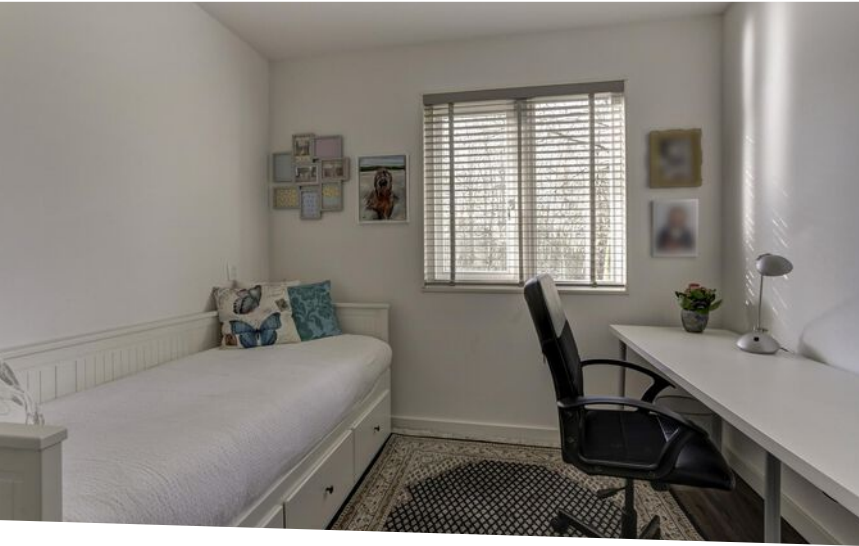
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Maatvoering: Circa 3.43 x 2.81/3.13m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Sauswerk

BADKAMER

Deze goed onderhouden badkamer is voorzien van een inloofdouche, zwevend toilet, en een wastafel met meubel. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming

Maatvoering: Circa 2.26 x 2.16m
Vloerafwerking: Betegeling
Wandafwerking: Betegeling
Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

Op de overloop van de tweede verdieping heeft u aan beide zijden bergruimte onder het schuine dak en er is een tuimelraam. U treft hier ook de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 4.52 x 1.84m

Vloerafwerking: Novilon / betegeling

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER IV

U zult versted staan hoeveel ruimte er nog schuil gaat in deze kamer. Aan beide zijden is er bergruimte en een tuimelraam aanwezig.

Maatvoering: Circa 5.21 x 3.22m

Vloerafwerking: Novilon

Wandafwerking: Behang

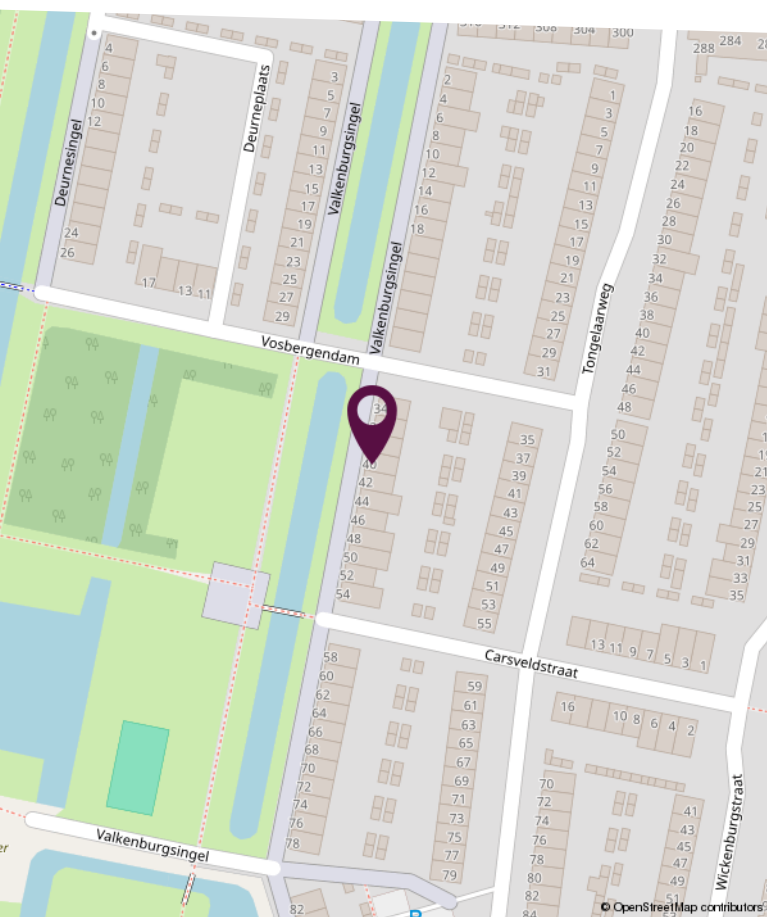
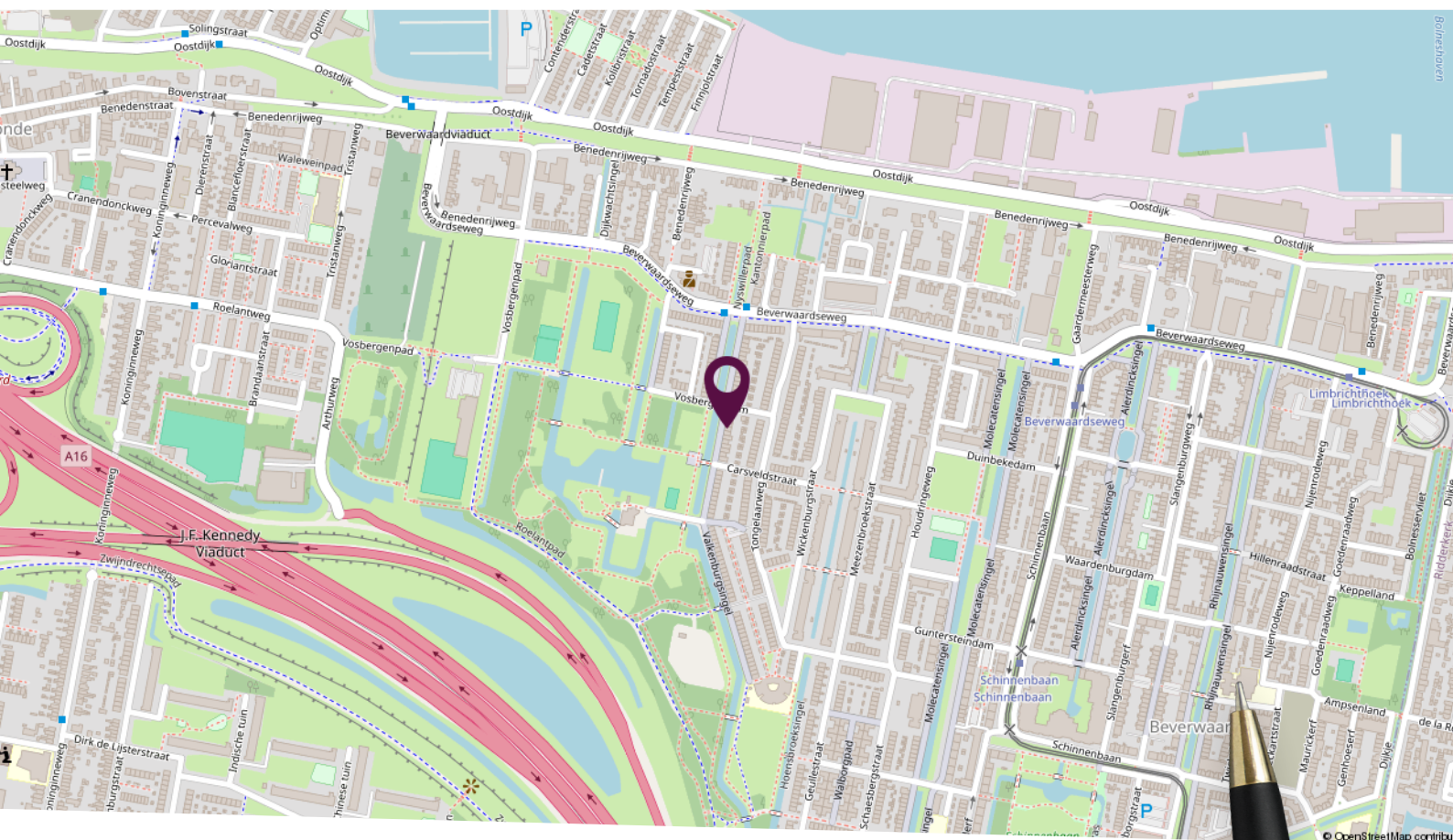
Plafondafwerking: Kunststof



Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 138 m² met de achtertuin voornamelijk gesitueerd op het oosten. De tuin is aangelegd met direct een terras achter de woning. Lopend onder de pergola loopt u langs diverse beplantingen in de plantenbordes en bomen naar de achtergelegen berging van circa 3.26 x 2.46m. Daarnaast is een poort gevestigd zodat u ook achterom kunt komen.

De woning is gelegen in de wijk 'Beverwaard'. Dit is een ruim opgezette woonwijk met veel groen, diverse wandelpaden, waterpartijen en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn scholen, winkels, sportgelegenheden en openbaar vervoer op korte afstand gelegen.

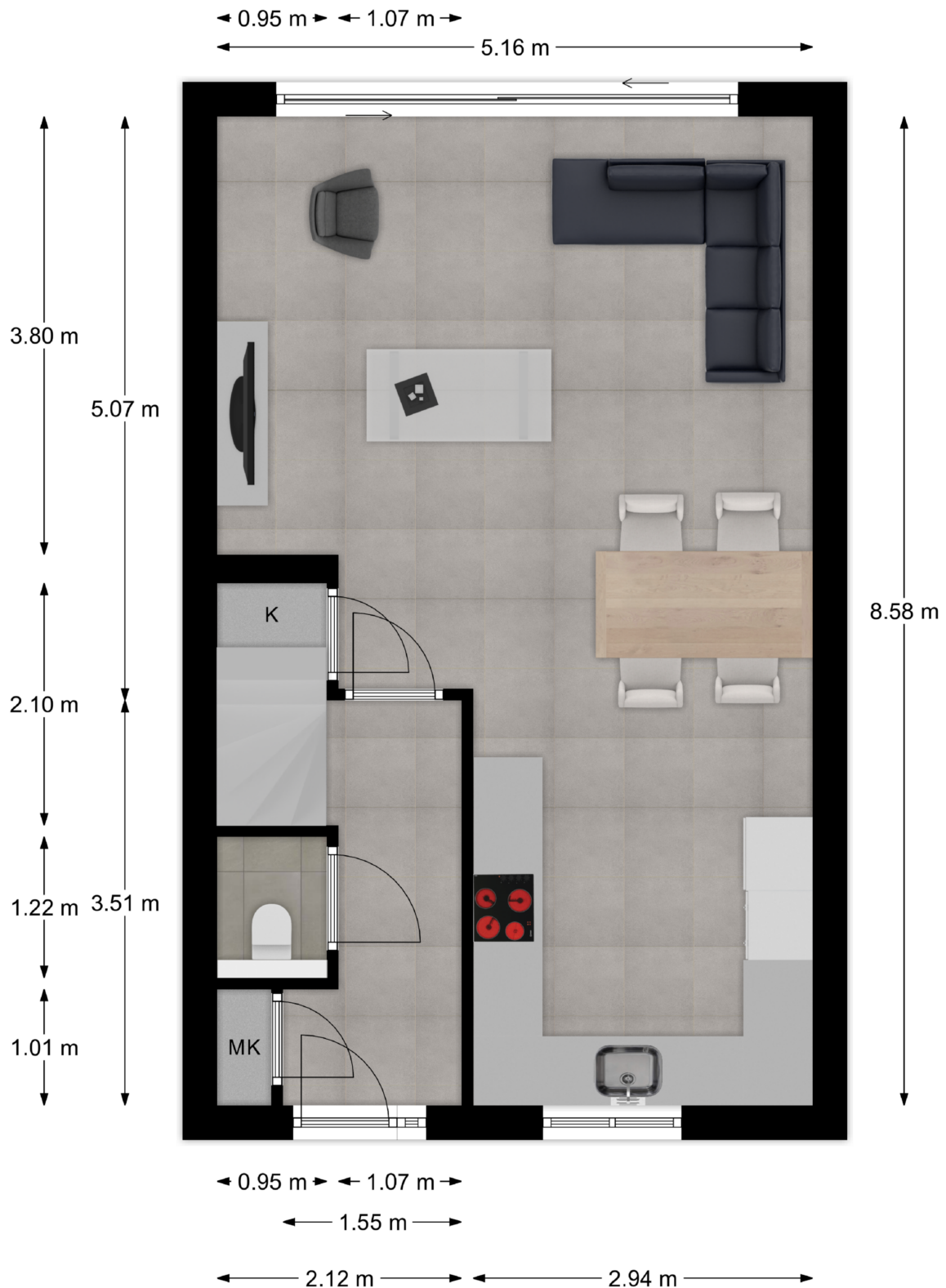


Locatie op de kaart

Gelegen dichtbij
dagelijkse
voorzieningen!

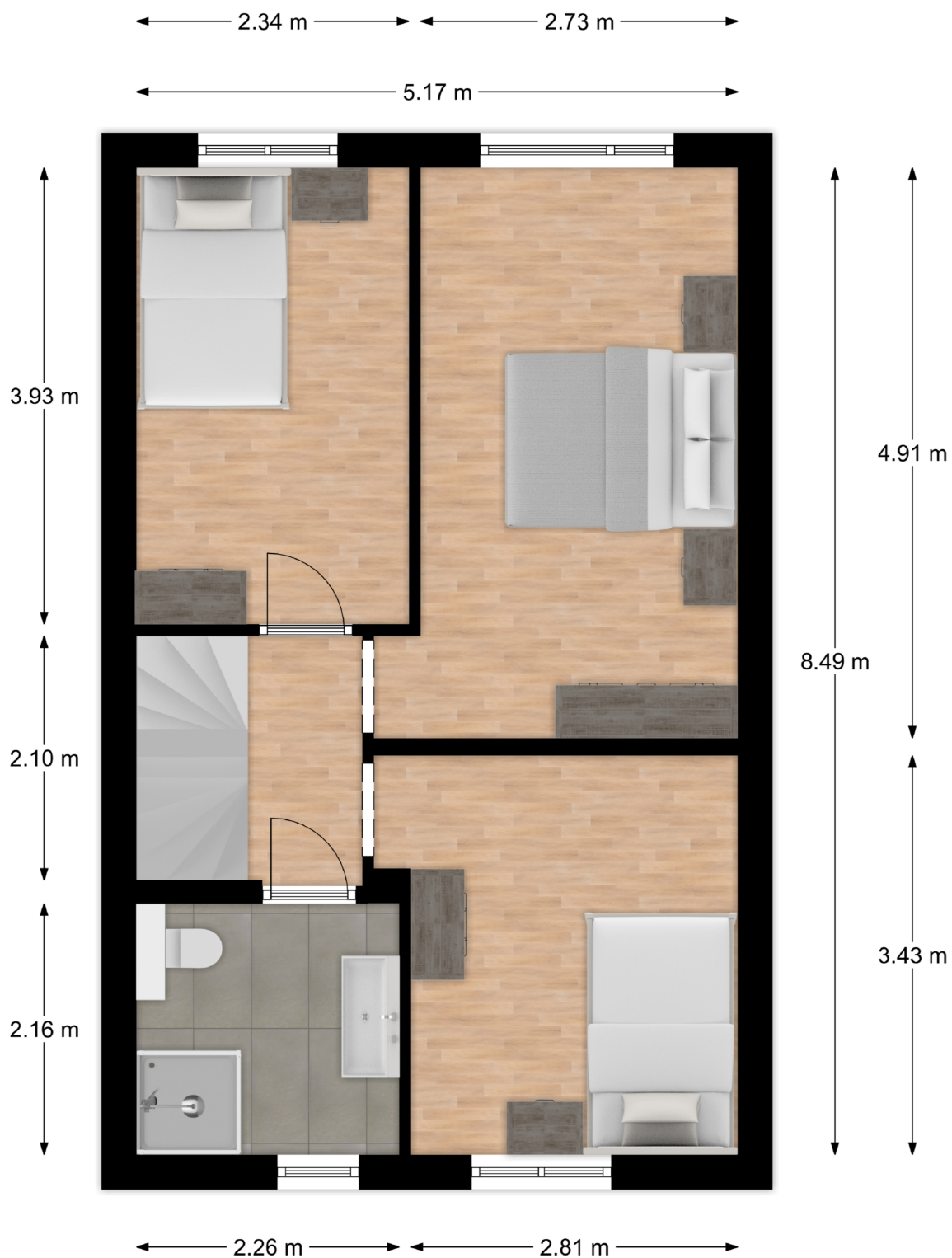


Plattegrond begane grond



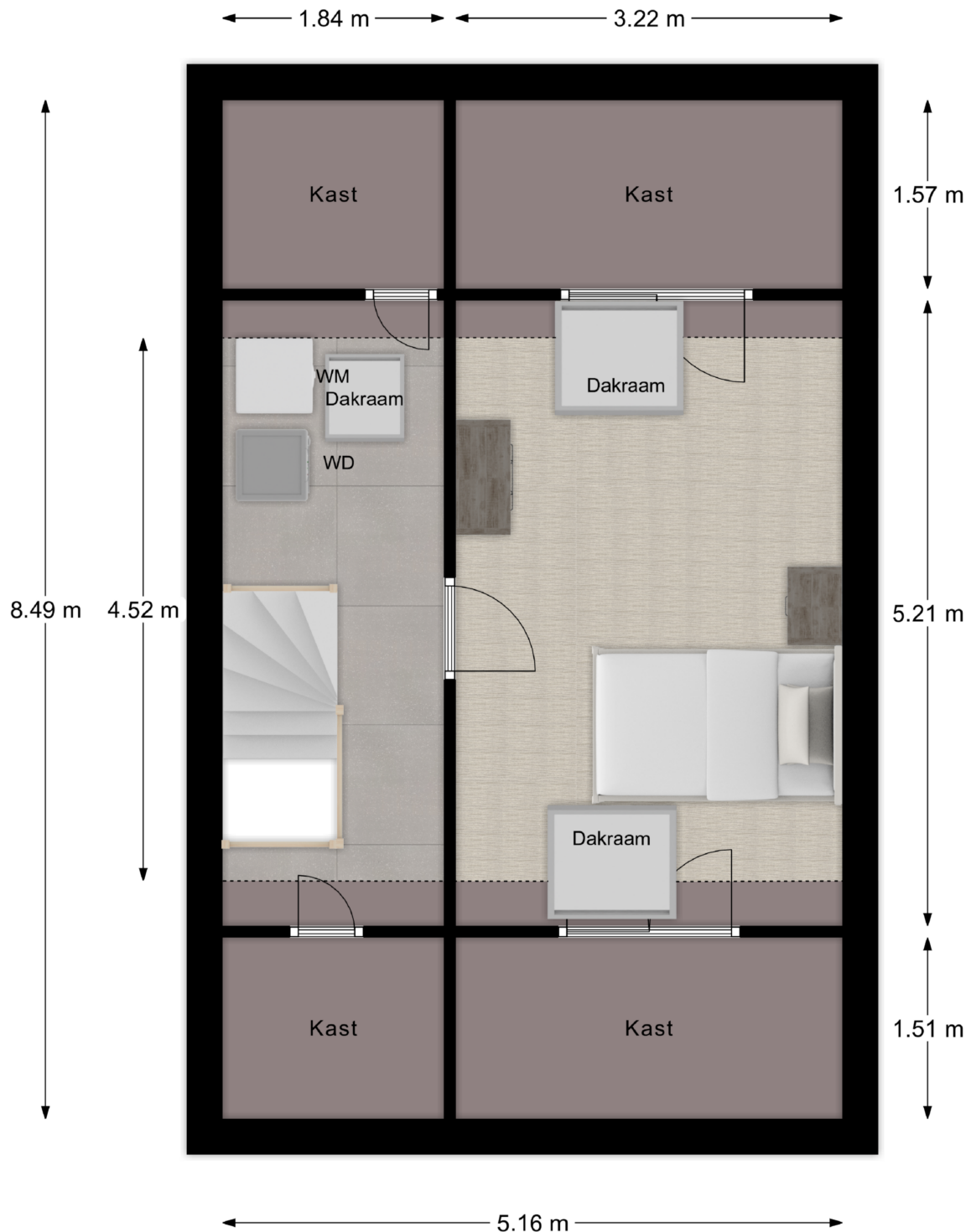
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: waardebepaling



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 268</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Slimr[®] is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr[®].

Een hypotheek afsluiten kan Slimr[®]

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr[®]:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr[®] hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

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 tekeningen staan. Noch de verkoper, nog Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. 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 aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.