

---

# WELKOM THUIS!

---

Perceel 526 m<sup>2</sup>

Luxe aan het water

5 slaapkamers

Wellness

---



**Neeltje Breedveldkade 10**  
Rotterdam





## EEN KOP KOFFIE

Ons kantoor is gestart in februari 2006 en is vanaf die tijd sterk gegroeid. In mei 2018 is ons tweede kantoor in Zevenhuizen geopend. Wij onderscheiden ons in een eerlijke en transparante werkwijze en vriendelijk, toegankelijk personeel. Ook staat onze deur altijd open voor een kop koffie. Een huis kopen of verkopen moet namelijk goed voelen. Zien we u binnenkort?



## IK ZOEK...

Wilt u dat wij u op de hoogte houden van nieuw aanbod? Op onze website kunt u geheel vrijblijvend een zoekopdracht invullen zodat we u kunnen informeren zodra er een woning te koop komt die aan uw wensen voldoet.

## WAARDEBEPALING

Wanneer u zich aan het oriënteren bent op een nieuwe woning is het belangrijk om te weten wat uw huidige woning waard is. Een van onze makelaars komt graag eens bij u langs om een reële waarde te bepalen. Dit doen wij geheel vrijblijvend.

## LIKE ONS EN MIS NIKS

Op zowel Facebook als Instagram en LinkedIn houden we u op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag wat u bezighoudt en zijn benieuwd naar uw reacties, ervaringen en suggesties. Heeft u ons al geliked?

# Welkom!

Wat leuk dat u interesse toont in deze woning! In deze brochure vindt u naast prachtige foto's alle specificaties en plattegronden. Ook wordt er extra informatie gegeven over de plaats/woonwijk en uiteraard stellen wij ons kantoor aan u voor. We hopen dat het huis u bevalt en bij vragen kunt u altijd contact met ons opnemen!

## Bent u verliefd geworden?

Een woning kopen is een emotie. Het klinkt als een cliché maar het werkt wel echt zo. Iets voelt goed of niet. Zit het gevoel bij u goed? Neem contact met ons op om de vervolgstappen te bespreken of laat uw aankoopmakelaar dit doen. Het is belangrijk om alle aanvullende informatie over de woning die beschikbaar is goed door te nemen. Heeft u hier nog vragen over? Laat het ons weten!

## Toch niet wat u zoekt?

Is het toch niet de woning van uw dromen? Onze aankoopmakelaars helpen u graag met het zoeken naar een woning die wél helemaal aan uw eisen voldoet. Maak eens vrijblijvend een afspraak om uw wensen met ons te bespreken, samen gaan we op zoek naar uw droomhuis!

## Ons team!







WOONOPPERVLAKTE

**255 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**920 m<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**526 m<sup>2</sup>**

KAMERS

**6**

SLAAPKAMERS

**5**





### Kenmerken

Woonoppervlakte: 255 m<sup>2</sup>

Inhoud: 920 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 526 m<sup>2</sup>

Kamers: 6

Bouwjaar: 2009

### Voorzieningen

Verwarming: c.v.-ketel

Isolatie: volledig geïsoleerd

Tuinligging: aan het water

Parkeergelegenheid: op eigen terrein

Berging: in pandige garage

---

# O

---

## BEGANE GROND

Entree, hal met hoge vide welke direct indruk maakt! Hier bevinden zich ook de meterkast en het toilet. Vanuit de hal toegang tot de inpandige, geïsoleerde garage met vaste kasten en de bijkeuken met koelkast en vriezer inclusief sauna en stoomcabine. De woonkamer met gashaard en beamer met ingebouwd scherm is ruim opgezet en grenst aan de open keuken aan de voorzijde, uitgerust met koelkast, vriezer, stoomoven, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en quooker. Aan de voorzijde bevindt zich een kantoor met vaste kasten en twee werkplekken. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.







Hal met hoge vide!



luxe woonkeuken ↗



←  
Luxe wellness



# 1

## EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal met eigen wastafel, tv-aansluiting en vloerverwarming. De ouderslaapkamer beschikt over een frans balkon, een royale inloopkast met tv en de mogelijkheid om een extra badkamer te realiseren. Een van de andere slaapkamers beschikt over een balkon met ruimte voor een zitje. De moderne badkamer is uitgerust met een inloofdouche, bad en dubbele wastafel. Daarnaast is er een apart toilet.





← Slaapkamer  
met balkon!











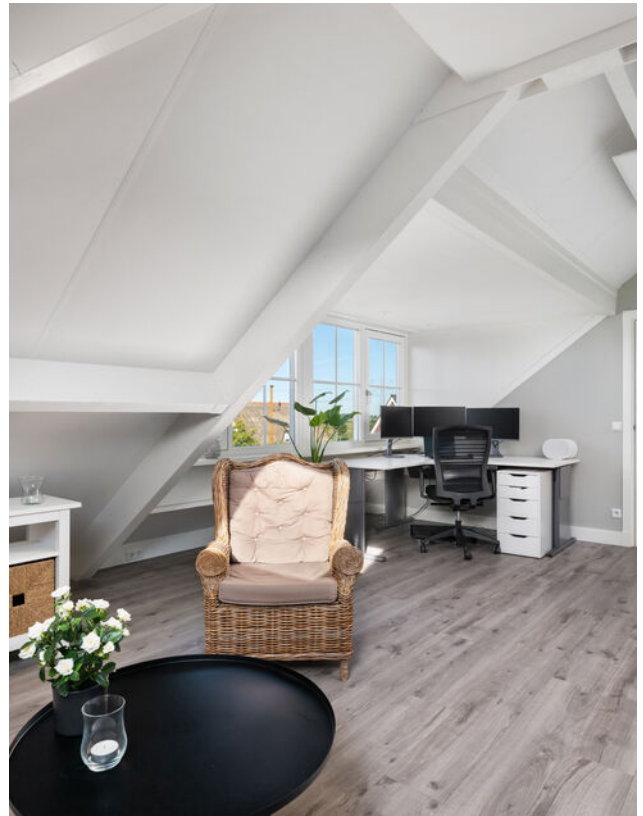




# 2

## TWEEDE VERDIEPING

Een vierde grote slaap/studeer/chill kamer en een bergruimte. Hier is een mooi uitzicht door de grote dakkapel en een velux dakraam. De wasruimte met wastafel bevindt zich hier, maar kan ook in de garage geplaatst worden. Ook op deze verdieping is eenvoudig een extra badkamer te realiseren of een tweede slaapkamer.









# S

## SOUTERRAIN

Volledig ingerichte sportruimte met tegelvloer en vloerverwarming inclusief een beamer, eventueel ook ideaal te gebruiken als hobby/chill/bioscoop ruimte.







# T

## TUIN

Aan de achterzijde vindt u de geïsoleerde veranda met een jacuzzi, heater, televisie, open haard en harmonicadeuren naar het onderheide terras en de tuin. Uiteraard ontbreken de steigers niet met de mogelijkheid tot het aanleggen van een (elektrische) boot.

Dit huis heeft aan beide zijdes water en de tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.



# PLATTEGROND BEGANE GROND

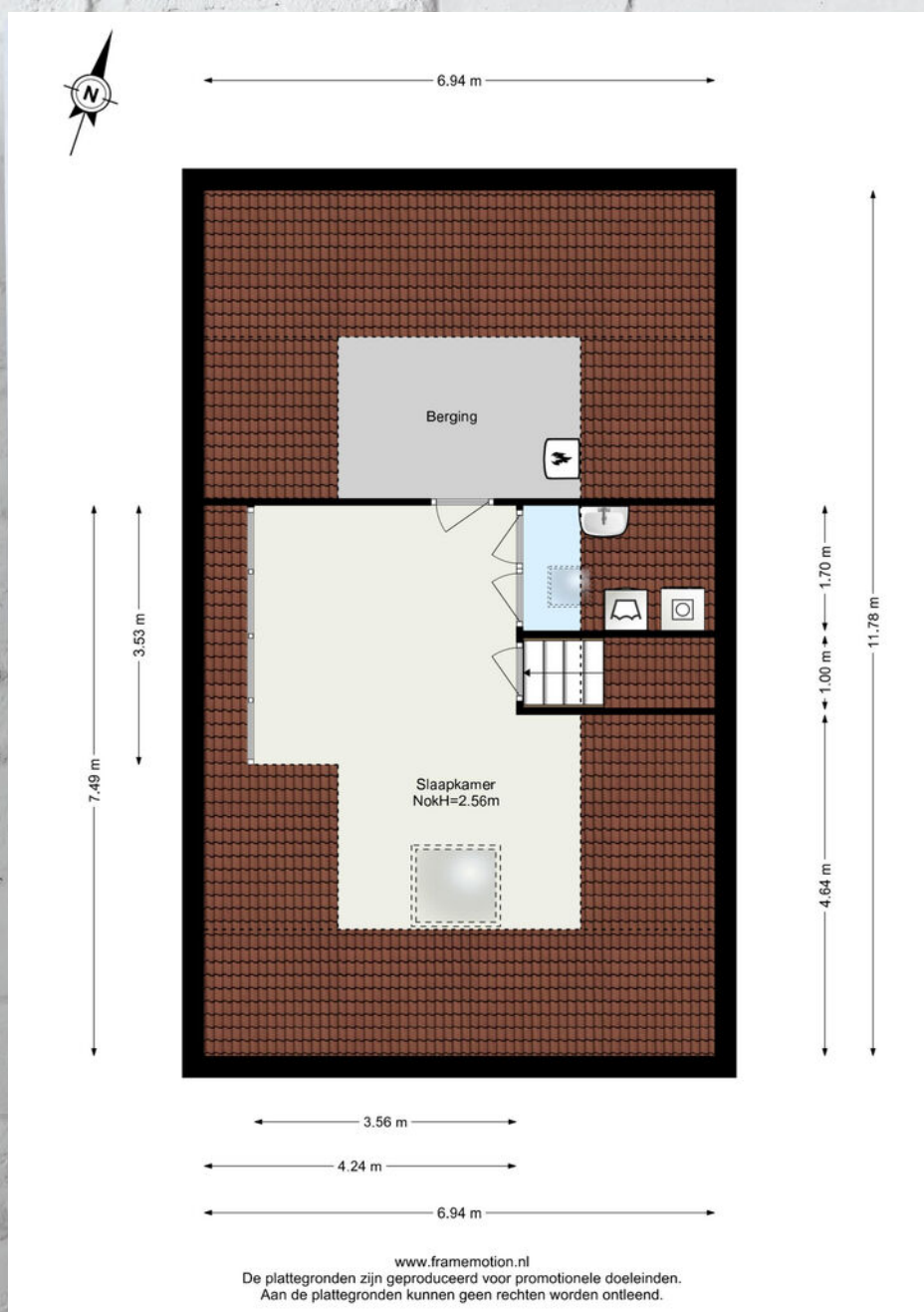




# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



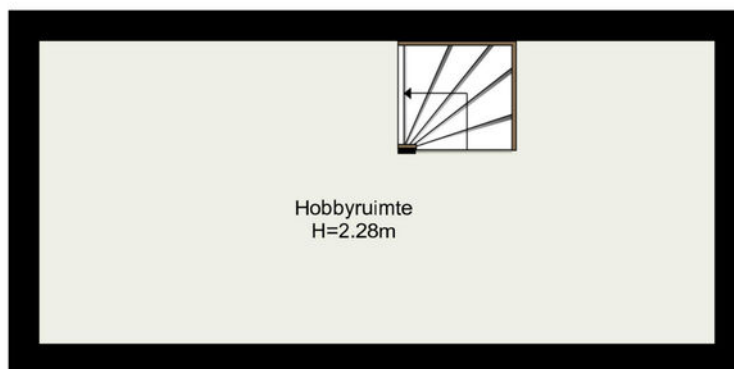


# PLATTEGROND SOUTERRAIN



6.55 m

2.94 m



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Locatie



Wonen op een fijne plek!



# Nesselande

## *Dé badplaats van Rotterdam*



### *Metrostation!*

Metrostation Nesselande is het eindpunt van metrolijn B. Vanaf dit station vertrekken metro's in de richting Schiedam Centrum en vanaf 2019 richting Hoek van Holland Strand. Ideaal!

.....

### *Strand en boulevard!*

In Nesselande ligt een 800 meter lang strand! De palmbomen en het brede strand aan de Siciliëboulevard geven het gevoel dat je in een mondaine badplaats bent. Aan de Siciliëboulevard en het Maltaplein vind je niet alleen eetgelegenheden en ijssalons, maar ook supermarkten en drogisterijen.



### *Jachthaven!*

Sinds 2015 is er een prachtige haven met faciliteiten waar vrijwel alle watersportliefhebbers aan hun trekken kunnen komen. Zo zijn er 104 ligplaatsen voor zeilboten en sloepen maar ook walplaatsen voor kleinere boten alsmede surfboxen.

## Diverse scholen

Nesselande beschikt over diverse scholen, zowel openbaar (Passe-partout), christelijk (Het Spectrum), katholiek (Tangram) als een vrije school (Waldorf). In de Brede School is kinderopvang en buitenschoolse opvang te vinden!



## Tapas bij Guay!

Aan de gezellige boulevard zit dit leuke restaurant met een prachtig uitzicht over de Zevenhuizerplas. Ga er eens langs om de echte Spaanse sfeer te proeven! Guay heeft een leuke selectie van Spaanse wijnen en echte Spaanse tapas. Heerlijk!

## Hockey!

In Nesselande ligt hockeyclub OMHC. Een professionele, goed georganiseerde, financieel gezonde hockeyvereniging met een open cultuur die gedragen wordt door vrijwilligers waar plezier, respect, trots, prestatie, ambitie en maatschappelijke betrokkenheid centraal staan. Sinds het seizoen 2018-2019 beschikken ze zelfs over een fonkelnieuw waterveld.





# Binnenkijken

*zonder afspraak?*



## BEKIJK HET HUIS OP FUNDA

“Thuis op uw gemak het huis nog een keer bekijken? Dat kan op funda. Uiteraard kunt u de foto's in de brochure nog eens bekijken maar op funda bestaat

de mogelijkheid om de video van het huis en de 360 graden tour te bekijken. Zo bekijkt u ook precies de hoekjes die niet op de foto's staan, handig!”

# Veel gestelde vragen

## OVER DE VERKOOP VAN JE WONING

### 1. HOE BEPAALT DE MAKELAAR DE WAARDE VAN MIJN HUIS?

De makelaar vergelijkt de woning met andere verkochte woningen in de buurt. Er wordt gekeken naar woonoppervlakte, perceel, tuinligging en de locatie. Ook niet onbelangrijk is de staat van de woning, zo wordt er gekeken naar onderhoud en bijvoorbeeld naar hoe nieuw en uitgebreid een keuken en sanitair zijn.

### 2. OP WELKE TERMIJN STAAT MIJN WONING ONLINE?

Vanaf het moment dat u ons de opdracht geeft, kan de woning binnen 2 weken online staan. De fotograaf kan altijd binnen een week terecht. Daarna worden de media bewerkt en de tekst gemaakt. Na een laatste controle van uw kant melden we de woning aan. Laat de kijkers maar komen!

### 3. WANNEER KRIJGT HET ZOEKERSBESTAND VAN VAN DER PANNE MIJN WONING TE ZIEN?

We sturen de woning nét voor we online gaan naar onze zoekers. De zoekers krijgen de woning op dezelfde dag te zien, maar hebben dus enkele uren voorsprong. We laten hier bewust weinig tijd tussen zitten, omdat onze zoekers geen voorrangpositie krijgen. Zij zijn namelijk net zo belangrijk als de andere geïnteresseerden. Zodra de woning bij alle geïnteresseerden tegelijkertijd komt, komen de biedingen ook op hetzelfde moment. Dit zorgt strategisch gezien voor de hoogste opbrengst.

### 4. WAT HOUDT DE DOELGROEPGERICHTE SOCIAL MEDIA-CAMPAGNE IN?

Bij een doelgroepgerichte campagne wordt eerst bepaald wie de doelgroep is. We kijken naar het type mensen dat het best bij de woning past, en precies deze mensen krijgen het huis als advertentie op social media te zien. Het maakt dus niet uit of de mensen ons kantoor volgen, we kunnen met de advertenties elke social media-gebruiker bereiken.

### 5. WAT GEBEURT ER ALS WE EEN BOD KRIJGEN?

Als we een bod krijgen, leggen we dit aan u voor.

We adviseren dan welke strategie er het beste gehanteerd kan worden. Dat kan een onderhandeling met de kandidaat zijn. Het kan ook zijn dat we aan de hand van de bezichtigingen denken dat er meerdere, eventueel betere biedingen kunnen komen. Dan kunnen we een deadline adviseren, waarbij iedereen de kans krijgt een eindbod uit te brengen. De strategie ligt maar net aan het aantal kijkers, de feedback en de hoogte van het bod. Wij adviseren, u bepaalt.

### 6. KAN IK NOG VOOR EEN ANDERE KOPER GAAN ALS IK EEN BOD HEB GEACCEPTEERD?

Dat kan zeker. Er is pas een overeenkomst zodra de koopakte is getekend. Als u voor die tijd een beter bod krijgt, kunt u dus aan een andere partij verkopen. De één zal voor de hogere bidder gaan, de ander houdt zich liever aan de gemaakte afspraken.

### 7. IS DIGITAAL TEKENEN WEL VEILIG?

Wij gebruiken ondertekenen.nl als platform. Dit is een veilige manier voor het ondertekenen van documenten. Naast de handtekeningen zit er een bevestiging bij waaruit blijkt wie wanneer heeft getekend, waardoor de akte juridisch geldig is.

### 8. WAT ALS DE KOPER DE FINANCIERING NIET ROND KRIJGT?

Het gebeurt niet vaak dat een koper de financiering niet rond krijgt, omdat we vooraf goed onderzoeken of de koper een betrouwbare kandidaat is. Toch kan er altijd wat misgaan. In dat geval starten we de verkoop opnieuw op en zoeken we een nieuwe koper.

### 9. WAT ALS DE KOPER NA DE OVERDRACHT GEBREKEN VINDT?

Dan zijn wij er nog steeds voor u. De koper kan zich tot ons wenden, waarna wij u adviseren over de mogelijkheden. Doordat het contact via een makelaar loopt, wordt alles zakelijk benaderd en heeft u niets te maken met de emoties van de koper.

"IK HAD NIET VERWACHT DAT WIJ ONS HUIS ZO GOED ZOUDEN VERKOPEN. WIJ ZIJN ERG TEVREDEN OVER JULLIE PROFESSIONELE BENADERING!"

9,0

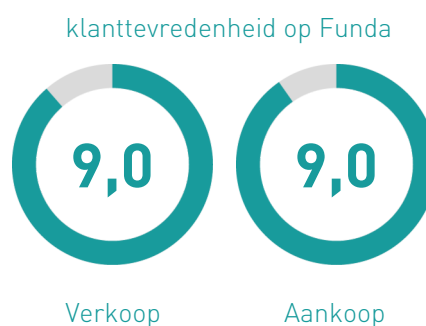
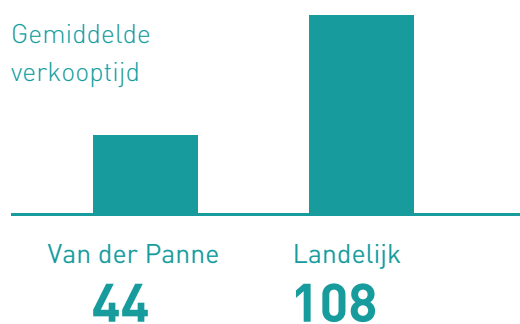






## HOE WERKT DAT?

Wij doen er alles aan om uw woning te verkopen, en zijn ook nog eens heel transparant hierin. In uw eigen online dossier volgt u namelijk alle werkzaamheden die worden uitgevoerd. Zo kunt u ieder moment van de dag bekijken of er nog telefoontjes zijn geweest, of er e-mails verstuurd zijn, of er brochures zijn aangevraagd of dat er bezichtigingen zijn gepland. Erg handig!





WIJ STROPEN DE  
MOUWEN OP!

## WONINGMAKELAAR VAN HET JAAR

**Een kantoor met de Rotterdamse mentaliteit!** Hard werken wordt beloond. Drie jaren op rij was ons kantoor genomineerd voor de Woningmakelaar van het jaar Award. Deze awards worden georganiseerd door het vakblad Vastgoed met als doel om succesvolle en innovatieve concepten in de makelaardij een podium te geven ter inspiratie van alle Nederlandse woningmakelaars. Een enorme eer voor ons team en de manier waarop wij werken!

Ons team bestaat uit 7 medewerkers. Een hecht team met korte communicatie lijnen dat slagvaardig en betrokken is. Een tikkeltje eigenwijs maar tegelijkertijd gaan wij voor niets minder dan het beste resultaat.



**Rody Zuur**  
NVM-makelaar/taxateur



**Kirsten Nelisse**  
NVM-makelaar



**Esmille Tanis**  
NVM-makelaar



**Roxanne de Jong**  
Assistent-makelaar



**Kelly Hof**  
Office manager



**Luc van der Kooij**  
Commercieel medewerker



**Julia Kuiper**  
Marketing & content creator



# Jouw aankoop makelaar

*De beste woningdeal voor jou!*



De bemiddeling van jouw droomwoning is bij ons in goede handen. Een goed bod in combinatie met de gunfactor is vaak de sleutel. Daarnaast onderhandelen we op het randje wanneer jij dat wilt. We zullen er alles aan doen om een goede woningdeal uit het vuur te slepen, zodat jij jouw droomwoning bemachtigt.

## DIT NEMEN WE UIT HANDEN

### Onze aankoopbemiddeling bestaat uit:

- Realistische en objectieve waardebeoordeling van de woning
- Het voeren van prijsonderhandelingen
- Advies en begeleiding bij tweede bezichtiging
- Beoordelen en toelichten voorlopig koopcontract
- Bewaken van de afspraken die in het koopcontract zijn opgenomen
- Persoonlijke woonwensen in kaart brengen
- Woning- en buurtonderzoek met extra check
- Aftersales
- Bouwkundig advies en keuze notaris bepalen



## JIJ DE EMOTIE, WIJ DE ZAKELIJKE KANT



## JOUW WENSEN

Je bent op zoek naar een woning en dan is daar het moment dat u de woning vindt die voldoet aan uw wensen en eisen! Wat nu? Jij gaat natuurlijk voor de emotie en onze aankoopmakelaars nemen de zakelijke kant van de aankoop op zich.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# GENOMINEERD BESTE MAKELAAR 2024

NATIONALE  
MAKELAAR  
AWARDS

## WAAR WIJ OM GEWAARDEERD WORDEN!

- > Klantwaardering
- > Onderscheidend vermogen
- > Continu innoverend
- > Digitalisering
- > Hoogste opbrengsten
- > Maatschappelijk verantwoord ondernemen

## Wat gaaf!

Recent kregen wij te horen dat wij samen met drie andere makelaars in Nederland genomineerd zijn voor de prijs Beste Makelaar van Nederland Klein (minder dan 10 werknemers). Bij ons kantoor draait alles om klanttevredenheid. Wij zijn er trots op dat we al jarenlang onze klanten kunnen voorzien van de beste service en ondersteuning op het gebied van vastgoeddiensten. Of u nu op zoek bent naar uw droomhuis, uw woning wilt verkopen of een taxatierapport nodig heeft, wij hebben de expertise en ervaring om u te helpen bij elke stap van het proces. Uit totaal 890 reviews worden onze diensten beoordeeld met een 8,9! (Bron: MTMO).

Klanten beoordelen ons met een

8,9



Van der Panne woning- & bedrijfsmakelaardij  
Dorpsstraat 9 | Nieuwerkerk aan den IJssel  
Dorpsstraat 111 b | Zevenhuizen  
0180 33 22 22 | [www.vdpanne.nl](http://www.vdpanne.nl) in f

**vdPanne**  
woning- & bedrijfsmakelaardij