

TE KOOP

Zuidzijdsedijk 92

Hoogvliet Rotterdam



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Zuidzijdsedijk 92, Hoogvliet Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



“Instapklare en verrassend ruime gezinswoning met luxe zolderverdieping met volledige ensuite badkamer, zonnige tuin en dakterras, gelegen in de rustige, groene en kindvriendelijke wijk Tussenwater - Hoogvliet, met uitstekende bereikbaarheid richting Rotterdam en uitvalswegen.”

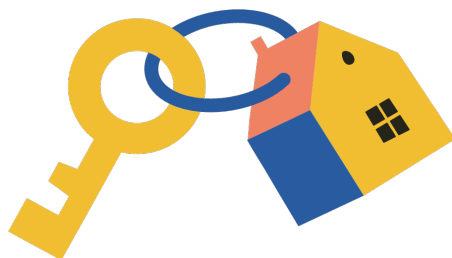
Woonkamer & Keuken

Via de hal met toilet kom je in een lichte, ruime woonkamer waar de grote raampartijen naar de achtertuin zorgen voor veel licht en een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De woonkamer voelt modern maar warm aan en is door de zuid ligging een plek waar je het hele jaar door graag samen bent. De in 2025 gerenoveerde keuken sluit hier perfect op aan en vormt samen met de woonkamer het kloppend hart van het huis. Dankzij de open indeling blijf je altijd met elkaar in contact.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

slaapkamers, ideaal voor een gezin. De ruime slaapkamer aan de voorzijde en twee kamers aan de achterzijde zijn verbonden door een ruime overloop, wat zorgt voor rust en ruimte. Alle kamers zijn in 2025 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en elektrische rolluiken, prettig voor comfort én een goede nachtrust. De badkamer met toilet is gemoderniseerd en praktisch ingericht voor dagelijks gebruik.

Zolderverdieping

De in 2025 volledig verbouwde zolder is een echte meerwaarde voor gezinnen. Deze volwaardige woonlaag is perfect als ouderverdieping, tienerkamer of logeerruimte en beschikt over een dakkapel over de volledige breedte, een luxe badkamer met regendouche, een separaat toilet en slimme opbergruimten. Moderne extra's zoals Hue-verlichting en (mini) USB-C stopcontacten maken het geheel helemaal van nu.

Dakterras

Grenzend aan de zolder ligt een privé dakterras op het zuiden van circa 5 x 2,5 meter: een fijne plek om even rustig te zitten, een boek te lezen of van de zon te genieten terwijl de rest van het gezin beneden is.

Tuin & Buitenleven

De ruime, zonnige achtertuin op het zuiden is een plek waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je zelf kunt ontspannen. Doordat er geen directe woningen tegenover staan, geniet je hier van een gevoel van vrijheid en privacy dat zeldzaam is in deze wijk. De tuin biedt volop ruimte voor een trampoline, een eettafel én een loungeset tegelijk. Via de achterom bereik je de schuur met elektra. Daarnaast zijn er een zonnescherm, een buitenkraan en de mogelijkheid om de woonkamer in de toekomst uit te bouwen.

Omgeving & Ligging

De woning ligt aan een rustige eenrichtingsstraat in een 30 km-zone. Vrij parkeren en een dubbele publieke oplaadvoorziening voor elektrische voertuigen voor de deur (overzijde straat). De wijk is groen, overzichtelijk en duidelijk ingericht op gezinnen, met speeltuinen en

sportvoorzieningen om de hoek. Basisschool Prisma en BSO Spetters liggen op slechts 3 minuten loopafstand en middelbare scholen van alle niveaus zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Winkels, recreatie en natuur liggen dichtbij. De metro op 5 minuten lopen brengt je snel naar Rotterdam en via de A15 ben je uitstekend verbonden met de rest van de regio.

Afsluiting

Dit is een huis waar het dagelijks leven prettig en ontspannen voelt: samen ontbijten in de keuken, kinderen die buiten spelen, lange zomeravonden in de tuin en voldoende ruimte voor iedereen. Een instapklare gezinswoning op een plek waar je je snel thuis zult voelen.

Bijzonderheden

- CV-ketel vervangen (2024)
- Keuken en eerste badkamer gerenoveerd (2025)
- Volledig verbouwde zolder met dakkapel, eigen badkamer, toilet en dakterras op het zuiden (2025)
- Ramen en kozijnen (1e verdieping en zolder) vervangen (2025)
- Buitenkozijnen (begane grond) en voordeur opnieuw geschilderd (2025)
- Vernieuwde elektrische installatie (2025)
- Alle muren en deuren in huis opnieuw geschilderd in (2026)
- In totaal 4 slaapkamers, 2 badkamers en 3 toiletten (op iedere verdieping één)
- Dakterras op het zuiden (ca. 5 x 2,5 m)
- Erfpacht tot 2045

Move-in-ready family home with luxury ensuite attic, sunny garden and roof terrace, offering excellent city access and fast connections to Rotterdam & Rotterdam port area (Botlek/Maasvlakte).

Living & Kitchen

Bright, open-plan living space with large windows and direct access to the south-facing garden. The practical layout is ideal for busy professionals and families alike, allowing easy transitions between work, family time

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

and entertaining. The modern kitchen was upgraded in 2025 and connects seamlessly with the living area.

Bedrooms & Bathrooms

The first floor offers three well-proportioned bedrooms and a modern family bathroom. In 2025, all windows were upgraded to HR++ double glazing and electric shutters, improving comfort, insulation and energy efficiency.

The fully renovated attic (2025) functions as a private fourth bedroom with a luxury ensuite bathroom, separate toilet and integrated storage — perfect as a master suite, home office or guest room.

Outdoor Space

A sunny south-facing garden with rear access provides space to relax after work. The adjoining south-facing roof terrace (approx. 5 x 2.5 m) offers an additional private outdoor area. The property enjoys a rare level of privacy with no directly facing houses.

Location & Connectivity

Located on a quiet one-way street in a low-traffic 30 km/h zone, the home combines peaceful living with excellent accessibility.

The metro station is just a 5-minute walk away, offering a direct connection to Rotterdam city centre in approximately 25 minutes. For car commuters, the nearby A15 motorway provides fast access to Rotterdam, The Hague, the port area (Botlek & Maasvlakte) and the wider Randstad region.

Amenities Nearby

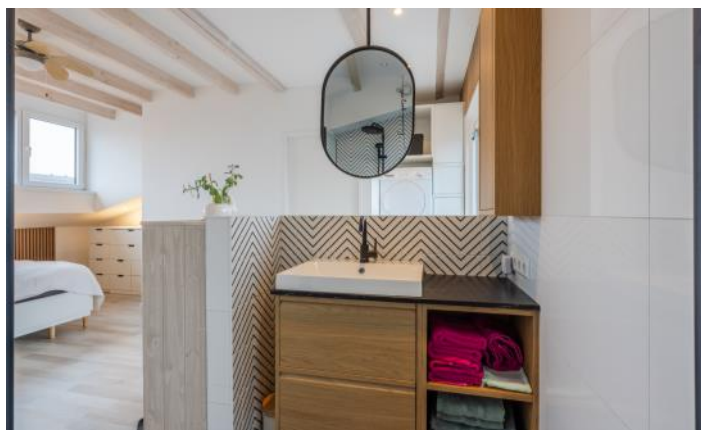
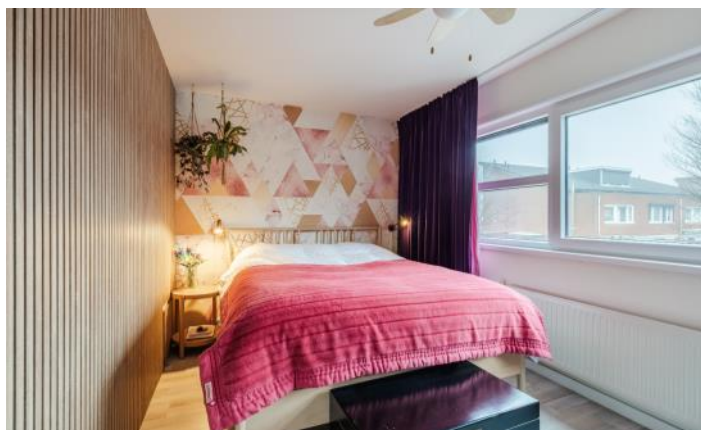
Supermarkets, schools, childcare, parks and sports facilities are all close by, making daily life efficient and stress-free for working households.

Key Highlights

- Excellent public transport and motorway connections
- Metro within walking distance
- Easy commute to Rotterdam and surrounding business hubs
- 4 bedrooms, 2 bathrooms, 3 toilets
- Luxury attic with ensuite bathroom and roof terrace
- South-facing garden with rear access

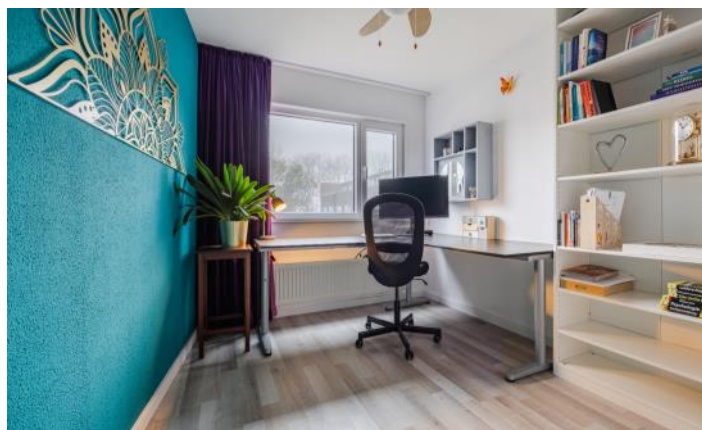
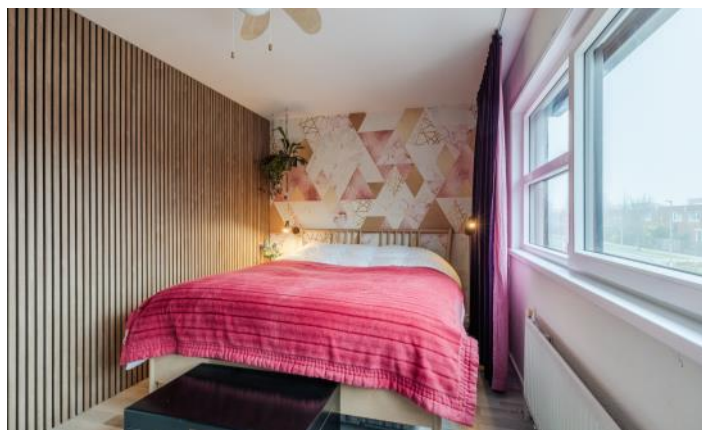
- Quiet residential street with parking nearby
- Recent high-quality upgrades (2024–2026)
- Leasehold until 2045



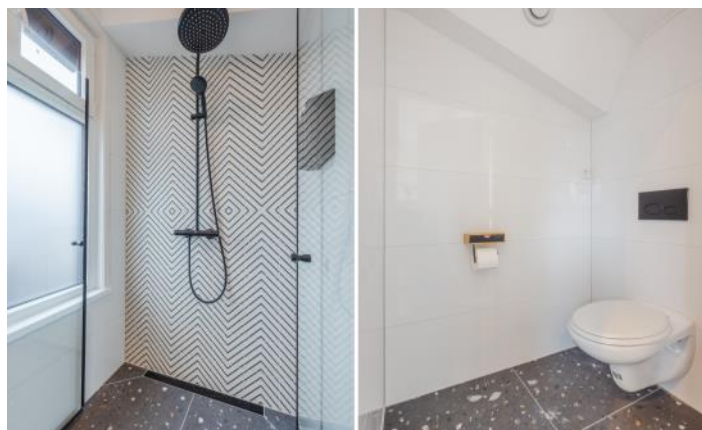








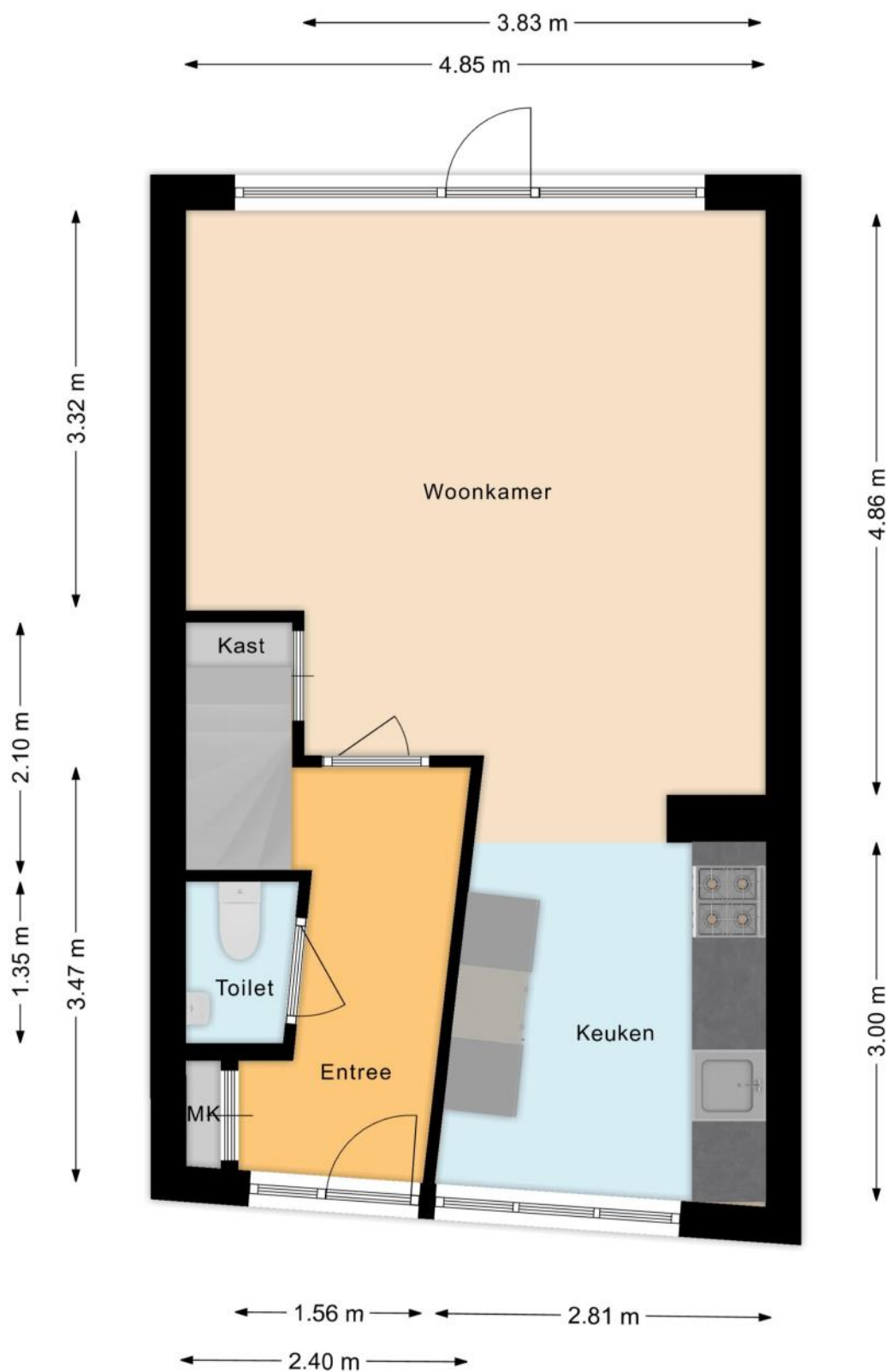




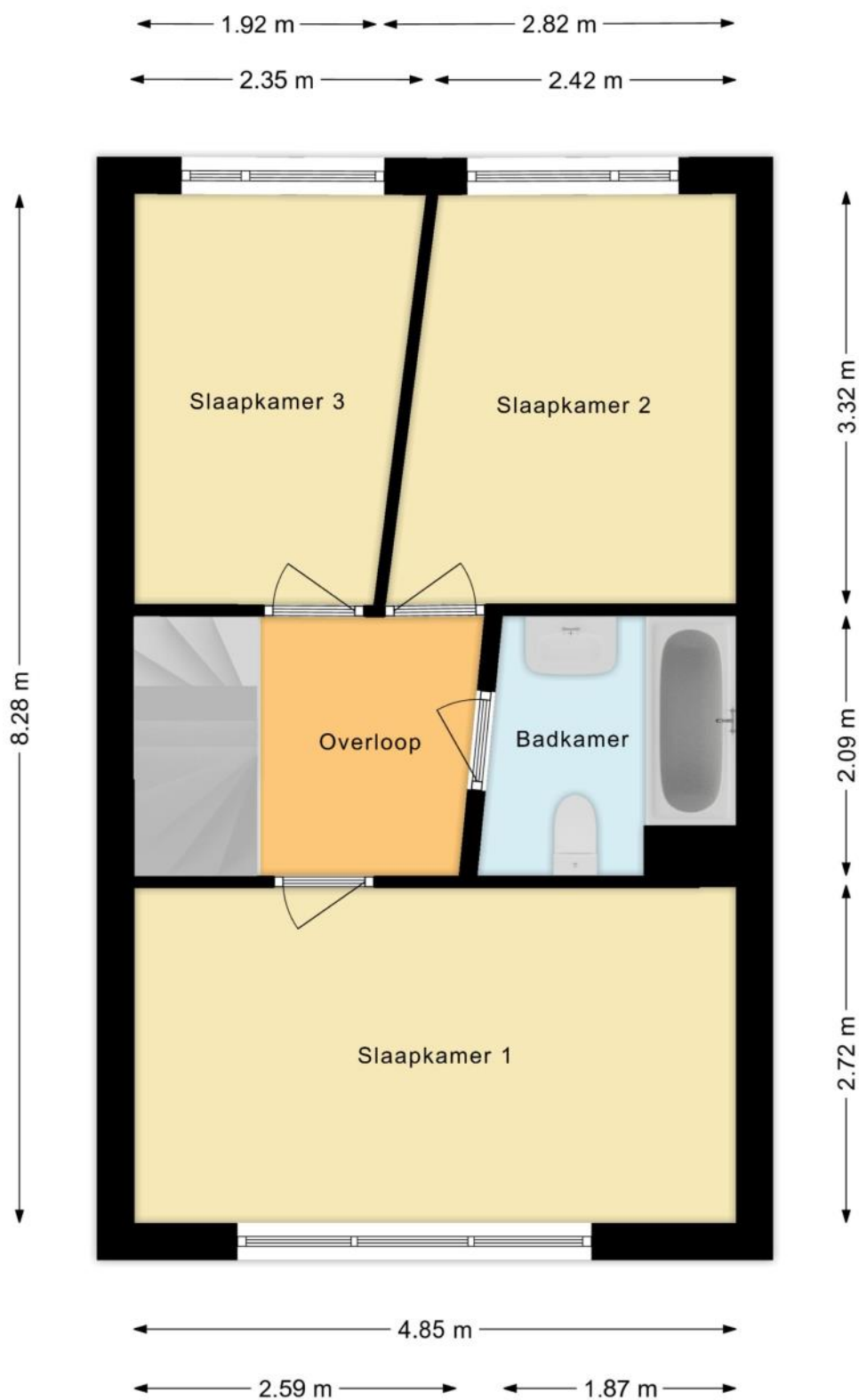




PLATTEGROND



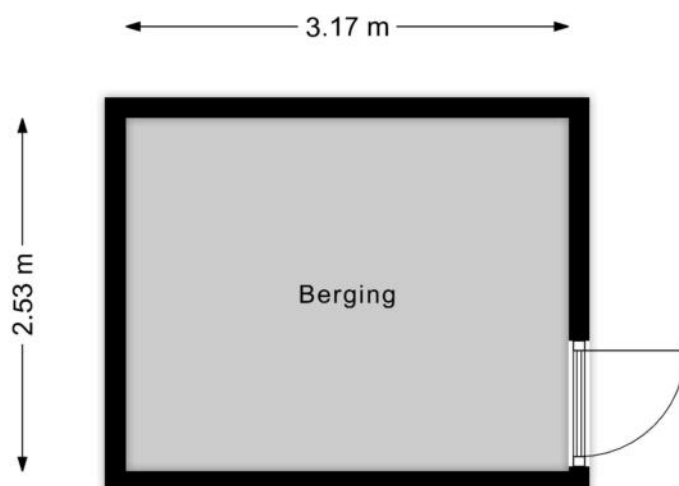
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	358 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	104 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, inlopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	55 m ² (11m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Hoogvliet B 2754

Oppervlakte	118 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> Gelegen op erfpachtgrond, met einddatum 18 september 2094 en welke is afgekocht t/m 18 september 2045

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Op maat gemaakte bank is beschikbaar ter overname

Extra tuintegels zijn beschikbaar ter overname

Laminaat voor eventuele aanvulling bij verbouwing beschikbaar ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoogvliet

B

2754

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.