
WELKOM THUIS!

Eigen grond

Label A

Hobbyruimte

Dakapellen



vdPanne
woning- & bedrijfsmakelaardij

Piet Zwartstraat 6
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!



The image shows the exterior of a two-story brick house. The ground floor features a white-framed glass door and a window with a white frame. A small white house number '6' is mounted on the brick wall to the right of the door. A paved patio area is visible in the foreground, and several potted plants are arranged along the side of the house. A semi-transparent white box is overlaid on the right side of the image, containing text and large numbers.

WOONOPPERVLAKTE

137 m²

INHOUD

466 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

154 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

Kenmerken

Woonoppervlakte:	137 m ²
Inhoud:	466 m ³
Perceeloppervlakte:	154 m ²
Kamers:	5
Bouwjaar:	2003

Voorzieningen

Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Tuinligging:	noordoost
Parkeergelegenheid:	openbaar parkeren
Berging:	ja



O

BEGANE GROND

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en een modern toilet met hangend closet.

De woonkamer is heerlijk licht en strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds. Aan de voorzijde ligt de open keuken, voorzien van recent vernieuwde inbouwapparatuur zoals een combi oven/magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap (allemaal uit 2025) en een vaatwasser uit 2024.

De begane grond is uitgevoerd met een nette tegelvloer en comfortabele vloerverwarming (ook in de hal), wat zorgt voor extra wooncomfort. Aan de voorzijde openen dubbele deuren naar de voortuin en onder de trap is een praktische bergkast aanwezig. Via dubbele tuindeuren bereik je de achtertuin met achterom en een houten berging.





←
Dubbele deuren naar de
voortuin



Veel lichtinval in de woonkamer! ↗





1

EERSTE VERDIEPING

De woning beschikt op dit moment over 2 slaapkamers maar hier is eenvoudig weer 3 slaapkamers van te maken. Op de overloop bevinden zich twee slaapkamers, de grote slaapkamer aan de achterzijde met dubbele deuren naar het dakterras hier kun je gemakkelijk een derde slaapkamer van maken. En een slaapkamer aan de voorzijde met vaste schuifwandkast. De badkamer is compleet uitgevoerd met een hangend toilet, wastafelmeubel en een douchecabine, deze douchecabine bevat een radio, chromotherapie verlichting, zitje, en hydro-massage jets.



2

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop vind je mechanische ventilatie, een dakraam, aansluiting voor wasmachine en een vlizotrap naar de vliering.

De royale slaapkamer is voorzien van zowel een dakkapel aan de voor- als achterzijde. Deze ruimte bestond oorspronkelijk uit twee kamers en kan eenvoudig weer worden opgesplitst.





T

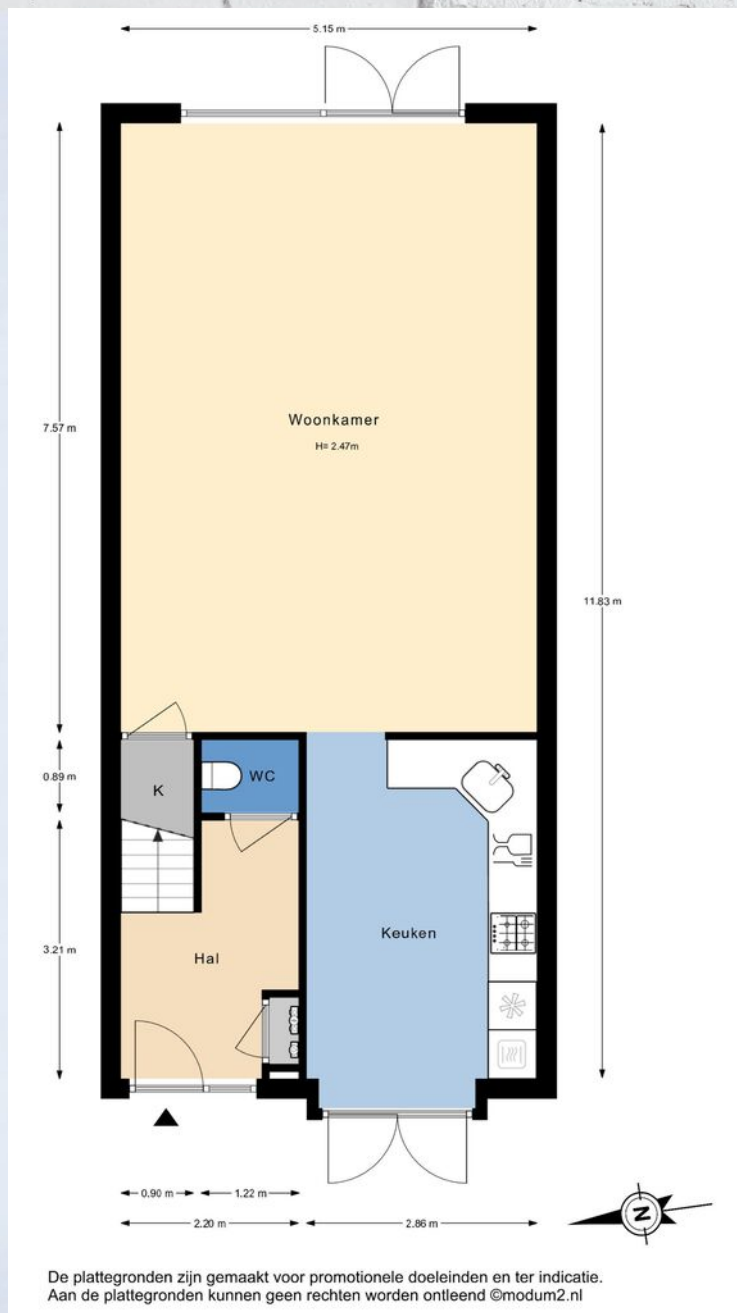
TUIN

Via dubbele tuindeuren bereik je de achtertuin met achterom en een houten berging.

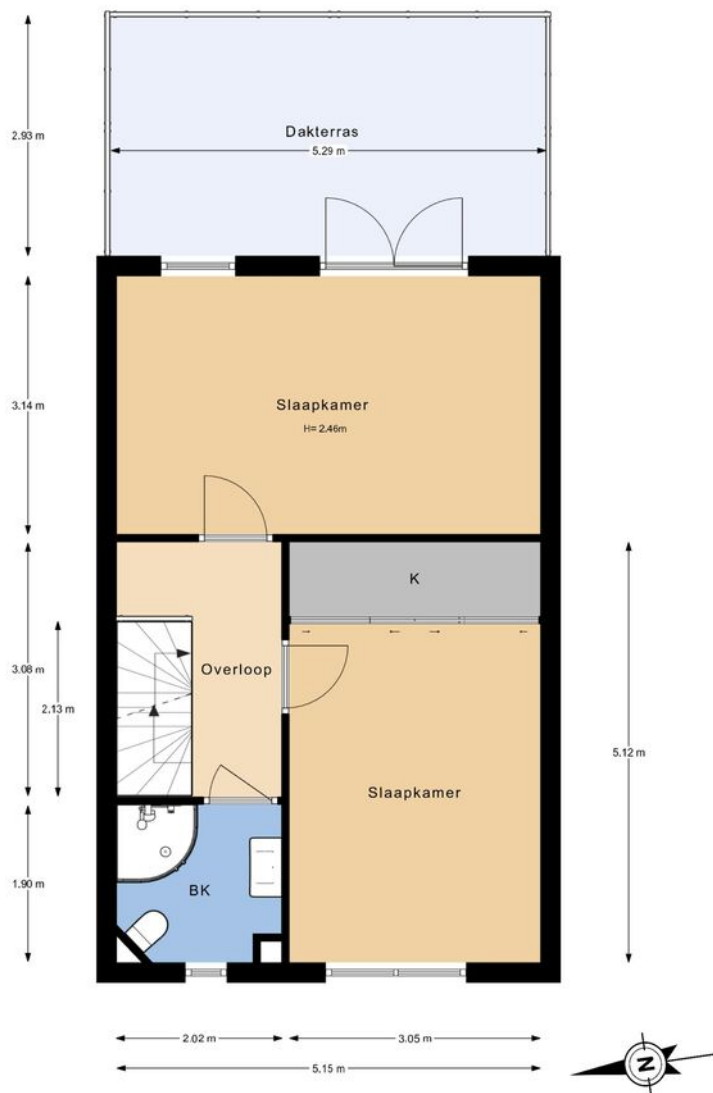
Een leuke extra: de berging is momenteel ingericht als trimsalon met airco, maar kan natuurlijk ook perfect dienen als hobbyruimte of werkplek aan huis.



PLATTEGROND BEGANE GROND

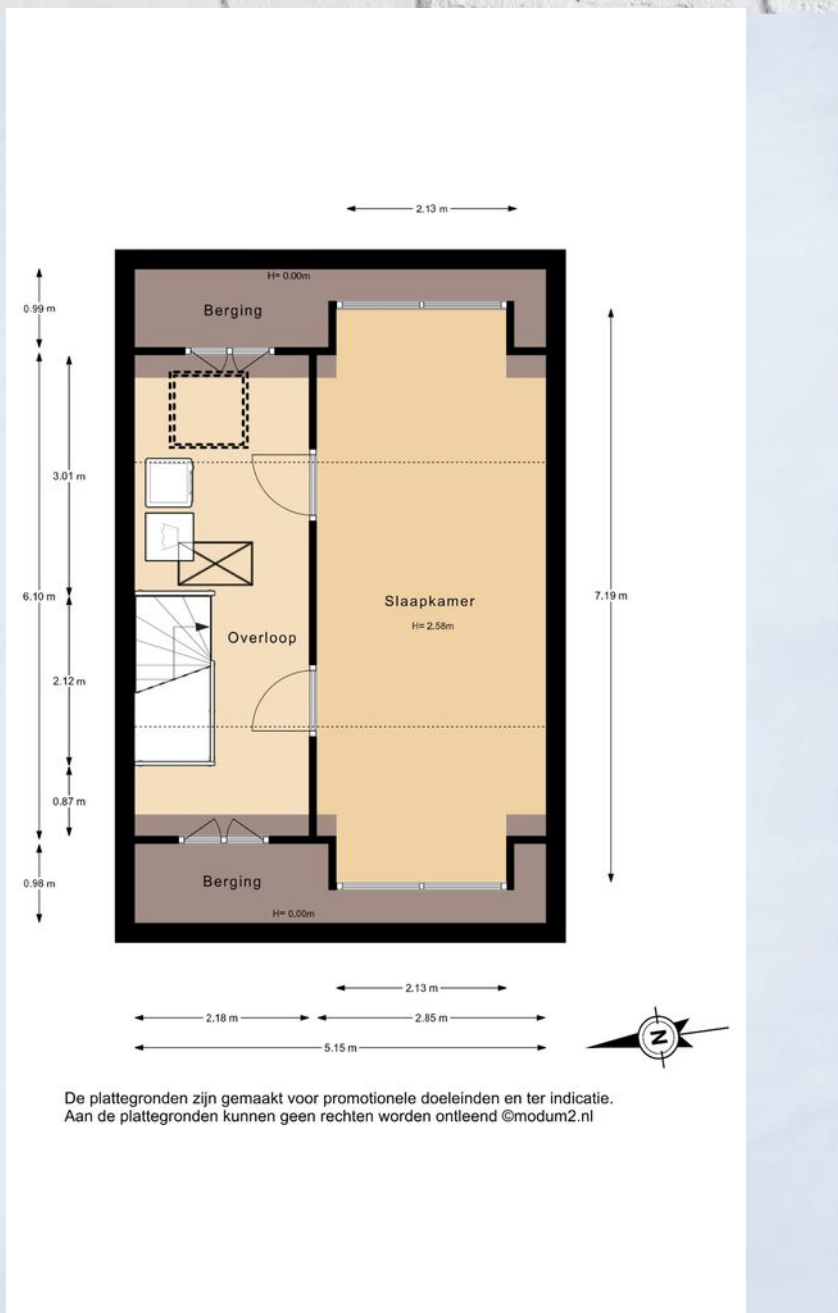


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





BUURT

De woning is gelegen in de Uilenbuurt in Nesselande. Een fijne buurt die zich kenmerkt door veel gezinnen met kinderen. De buurt ligt aan de rand van Nesselande en toch dichtbij de voorzieningen van zowel Nesselande, Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen. Rustig wonen, maar toch met uitvalswegen, winkelcentra en de Zevenhuizerplas in de directe nabijheid.

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.



Mamamo!

Mamamo is een sfeervolle lunchroom met winkel en een vrolijke speelplek voor kinderen, midden in het hart van Nesselande. Terwijl de kleintjes zich heerlijk vermaken, geniet jij van een verse lunch of een goede koffie. Het is een warme toegankelijke plek waar iedereen zich direct thuis voelt.

Diverse scholen

Nesselande beschikt over diverse scholen, zowel openbaar (Passepartout), 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 bieder 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 ZOULDEN VERKOPEN. WIJ ZIJN ERG TEVREDEN OVER JULLIE PROFESSIONELE BENADERING!"

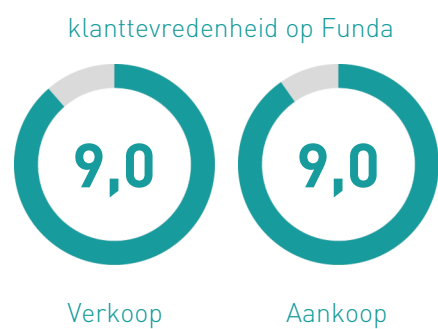
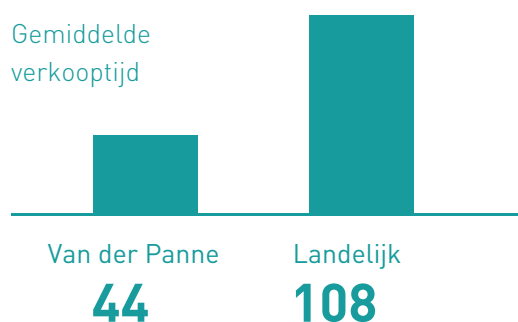
9,0





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
Commercieel medewerker

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.

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- & bedrijfspakelaardij
Dorpsstraat 9 | Nieuwerkerk aan den IJssel
Dorpsstraat 111 b | Zevenhuizen
0180 33 22 22 | www.vdpanne.nl in f

vdPanne
woning- & bedrijfspakelaardij