



MATHENESSERLAAN 481A

3023 GL ROTTERDAM



## ESMEE WAAIJER

MAKELAAR

---

E.WAAIJER@OOMS.COM

010-4240193

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— ESMEE



# INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

# OVER DEZE WONING

Sta je voor dit statige pand uit 1912 aan de chique Mathenesserlaan, dan is het niet moeilijk voor te stellen dat het veel geheimen meedraagt. Twee wereldoorlogen doorstaan, een arrestatie tijdens WO2, in de jaren 60 een opleidingsinstituut voor typisten en boekhouders. En je kon er je middenstandsdiploma halen, getuige advertenties van "Handelsinstituut Pompenburg" uit het stadsarchief. Een logement was het ook nog een tijd. Veel aan deze grote, karakteristieke dubbele benedenwoning (282 m2) met royale tuinen herinnert aan al deze eerdere levens. Het aanzicht. De oude, zware bankkluisdeur in het souterrain. De bijkeuken die getuigt van vroegere tijden toen dit chique herenhuis nog personeelsvertrekken herbergde. Maar ook: alle sierlijsten en ornamenten, de vintage deurhanger in de hal, de vele met marmer beklede schouwen, het antieke jaren '20 glas in de tussendeuren, het gedetailleerde houtsnijwerk, de suite-omlijsting tussen eetkamer en woonkamer. En de vele glas-in-loodramen die behouden zijn, ondanks dat overal nu HR++ of Beng-glas in zit.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.050.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	DUBBEL BENEDENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1912	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	282 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	NOORDOOST
PERCELOPPERVLAKTE:	0 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	977 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A

# MEER INFORMATIE

Met zorgvuldig behoud van het karakter, is dit prachtige grote familiehuis door de jaren heen tijdens grondige renovaties uiteraard gemoderniseerd, en voorzien van alle comfort en gemakken die je als hedendaagse bewoner wenst. Denk aan: hoogwaardige afwerking, prachtige nieuwe keukens en badkamers met luxe uitstraling, isolatieglas en energielabel A. Een perfecte combinatie tussen karakter en comfort. Tel daarbij op dat je met de beschutte voortuin en diepe achtertuin (18 meter diep) gedurende de lente- en zomermaanden altijd ergens zon hebt, en dit is een ware stadsoase.

## Bijkeuken:

Vanuit de hal bereik je de bijkeuken, die zich tussen de begane grond en het souterrain bevindt, op tuinniveau. Op zonnige dagen en bbq-feestjes betrek je deze ruimte makkelijk bij de tuin. Naast een klein aanrechtblok met spoelbak, staan hier nu een grote Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine (Samsung) en een voorraadkast (beiden ter overname).

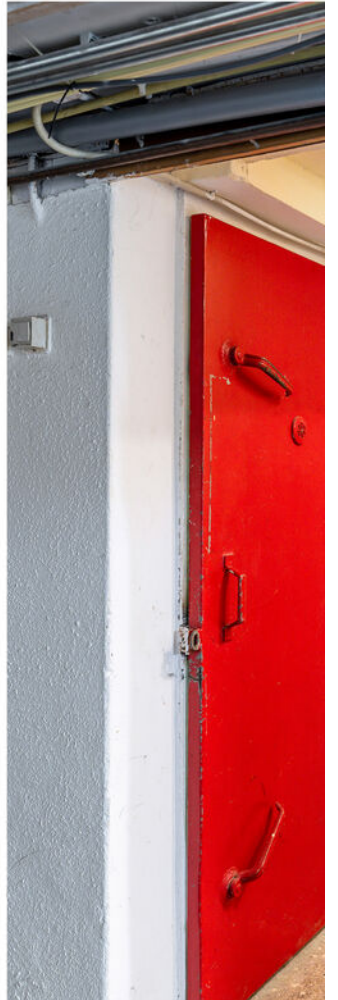
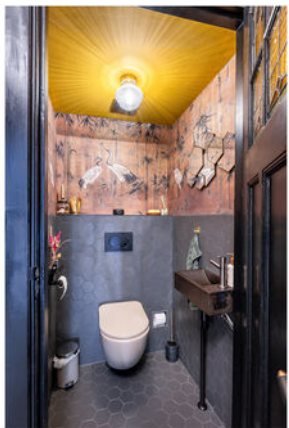




## EXTRA INFORMATIE

De Mathenesserlaan is een laan met statuur door de prachtige herenhuizen. Dankzij de ligging tussen het stadscentrum en Delfshaven bevindt de woning zich in een kindvriendelijke en groene omgeving, met op korte afstand alle stadsgemakken. Speeltuin? Tien minuten lopen. Kinderopvang? In de straat. Supermarkten, horeca? Vanuit alle looprichtingen in de buurt. Centraal Station? Vijf minuten fietsen. De groene, idyllische Heemraadsingel is op loopafstand, Diergaarde Blijdorp in de buurt. En met naastgelegen uitvalswegen en de tram en bus direct om de hoek ben je overal zo.





## EXTRA INFORMATIE

Via een trap kom je in het souterrain dat met 95 m2 tot slot veel mogelijkheden biedt. Een zelfstandige leefruimte voor inwonende kinderen die studeren of nog woningzoekend zijn. Inwonende ouders. Een B&B aan huis, het gebeurt meer. Een praktijkruimte. Of gewoon een heerlijk grote ruimte voor eigen hobby's, een donkere kroeg, een thuis gym: het kan allemaal. De kelderramen aan de voorzijden laten licht binnen. Huidige bewoners hebben ooit advies ingewonnen: het is mogelijk een van de ramen uit te breken en er een deur van te maken, om een zelfstandige ingang vanuit de voortuin te creëren.

Naast de grote open ruimte, geeft het souterrain ook toegang tot een groot washok (mogelijkheid een extra badkamer van te maken), een berging die nu dienstdoet als gereedschapshok. En een bijzondere ruimte achter een grote stalen bankkluisdeur. Berging voor de tuinspullen? Of misschien toch een eigen wijnlokaal? De temperatuur is er perfect voor.







Via het sierlijke ensuite-portaal loop je woonkeuken in; een grote open ruimte die in het teken staat van koken, eten én gezelligheid. Door het eiland met barretje, blijft de thuishok in verbinding met de familieleden of gasten. De keuken is o.a. voorzien van een Quooker, een extra grote oven en gasstel (SMEG), afzuigkap (SMEG), een hyperefficiënte uittrekkoelkast (Liebherr) en extra stopcontacten in het eiland. Met gemak geniet je hier met 10 eters van een gezellige avond.

Ook deze ruimte heeft een lichte sfeer; de achterwand bestaat bijna volledig uit glas. Serredeuren geven toegang tot een hoger gelegen veranda in de achtertuin. Die eerste koffie in de ochtendzon smaakt nergens beter dan hier.



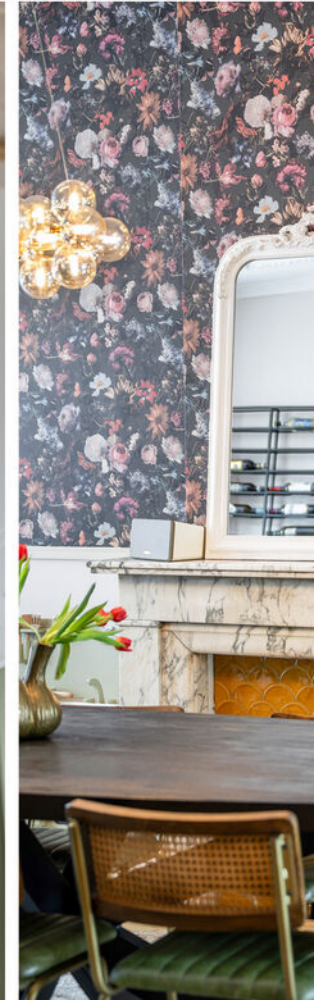
Vanuit de hal bereik je het compleet vernieuwde moderne toilet. Een halve verdieping hoger bevindt zich een opkamer: de eerste slaapkamer van het huis. Gezien de ligging en het vele glas-in-lood ook uitstekend te gebruiken als thuiswerkkantoor.



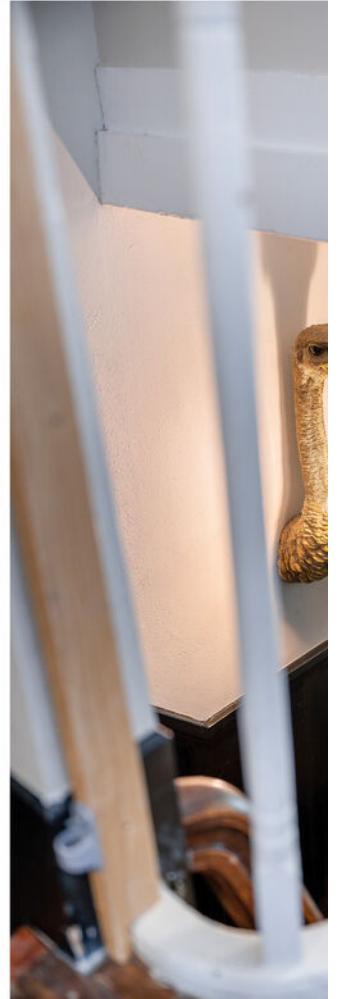
# BEGANE GROND

. In de beschutte voortuin op het Zuiden zit je vanaf de vroege middag heerlijk windvrij te genieten van de vogeltjes die hier opvallend veel buurten. Via de voordeurtreden opent de authentieke voordeur in klassiek 'grachtengroen' naar een tochtportaal, daarachter de statige, hoge hal. Het trappenhuis in combinatie met het glas-in-lood van de tegenovergelegen 'opkamer' is een prachtige binnenkomer.

De hoge woonkamer aan de voorkant heeft een erker met brede vensterbank en grote raampartijen, waardoor je automatisch naar het licht wordt getrokken. De klassieke witgeel gestreepte markiezen houden directe zoninval tegen.









## EERSTE VERDIEPING

Een ruime overloop met toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. De master bedroom aan de achterkant heeft openslaande deuren naar een balkon met zicht op de tuin. De moderne badkamer en suite (in 2021 compleet vernieuwd) wordt gescheiden door een robuuste 'boomstampak' schuifdeur. De badkamer beschikt over: een plafond met inbouwspots, een extra brede inloopdoopdouche met stortdouche, riant ligbad en dubbele wastafel.

De tweede slaapkamer aan de achterkant is wederom een opkamer. Deze wordt nu gebruikt als walk-in closet. Verderop biedt de overloop toegang tot een kleine, tweede badkamer en een tweede, separate toilet. Beiden compleet vernieuwd in 2021. Aan de voorzijde bevinden zich de derde en vierde slaapkamer van deze verdieping. Extra opbergruimte vind je in de drie inpannige kasten op deze overloop.



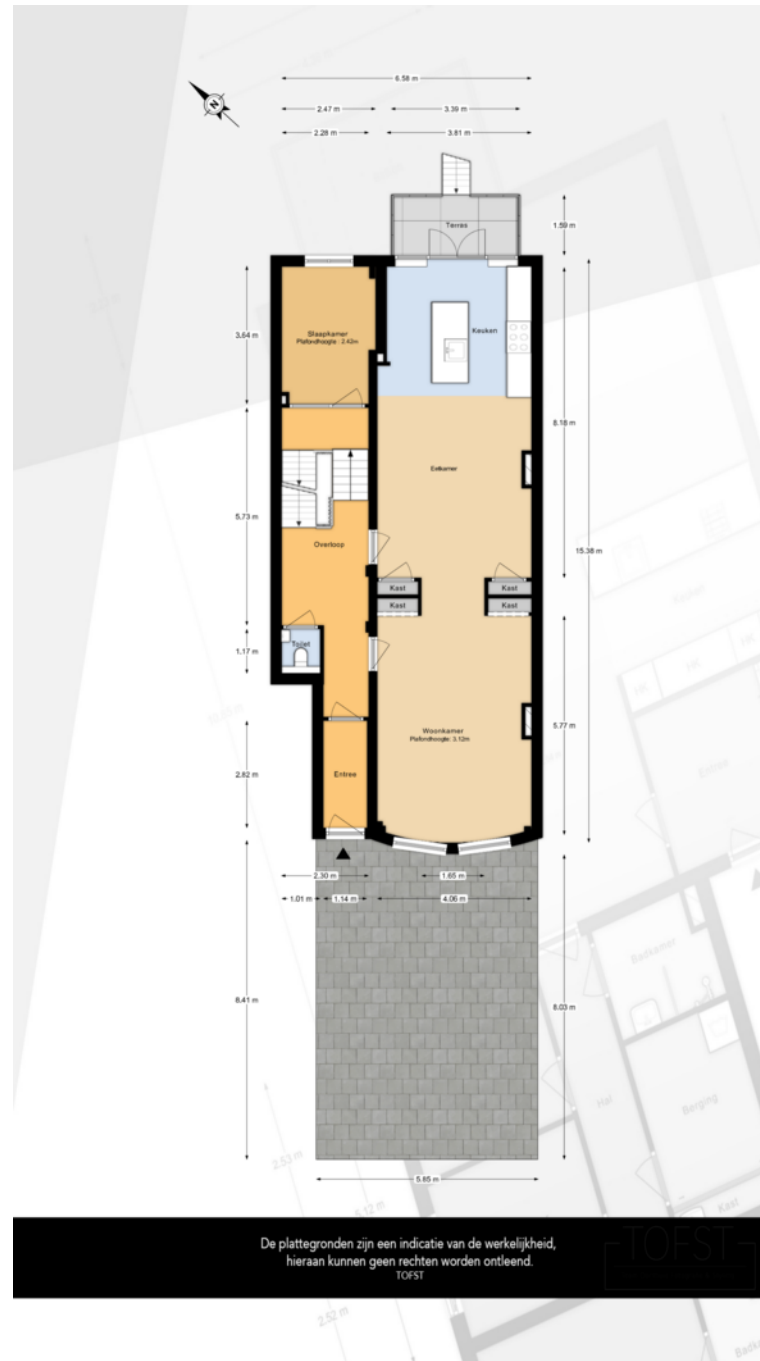
## DE TUIN

De achtertuin is met 90 m2 een royale tuin voor stadse begrippen. Gelegen op het Zuidwesten en begrensd door hoge bomen, geniet je hier toch van en in relatieve rust. De tuin is ontworpen door een tuinarchitect en aangelegd in het voorjaar van 2024. Tussen de pergola en onder de bloeiende perenboom eet je hier met grote gezelschappen lekker buiten. Er is een betegeld deel voor een buitenkeuken en er zijn loungeplekken. En op het kunstgras achterin kunnen kinderen spelen of vang je in de middag de laatste zonnestralen.





# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails			X	
Allesbrander				X	- gordijnen			X	
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
- Hanglampen boven eiland keuken			X						
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Kledingkasten			X		- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- Kleding in de hal (matchend met traplopers)			X		- magnetron				X
-				X	- oven	X			
Overig, te weten					- combi-oven/combimagnetron				X
- spiegelwanden				X	- koelkast	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vriezer				X
- Grote zwarte ovale eettafel			X		- koel-vriescombinatie				X
- Groot antiek bureau voor 2 personen (studeerkamer)			X		- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat			X	
				X	- losse Amerikaanse koelkast en vriezer met ijsblokjesmachine (bijkeuken)			X	
					-				X
<b>Woning - Keuken</b>									
Keukenblok (met bovenkasten)	X				Keukenaccessoires, te weten				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					- Ingebouwde zeepomp	X			
- kookplaat	X				- Extra stroompunten in aanrechtblad	X			
- (gas)fornuis	X				- Op maat gemaakte wandplanken	X			
- afzuigkap	X				-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder	X				- Radiatorrek	X			
- toiletborstel(houder)		X			- 2 x spiegel met 3 lichtstanden en anti condens			X	
- fontein	X								
- Inbouw reserverolhouder	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis			X						X
(Voordeur)bel			X						X
Alarminstallatie			X		Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders			X		- boiler	X			
(Klok)thermostaat			X		- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
Camera's binnen en buiten			X		<b>Tuin - Inrichting</b>				
Shockmelders			X		Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Antiek bad op poten, gevuld met planten	X				- Grote bloempotten			X	
					-				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X						
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.





# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

## OOMS MAKELAARS

MAASKADE 113

3071 NJ ROTTERDAM

 010-4248888

 ROTTERDAM@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

