



## Adrianalaan 267, 3053 ZE Rotterdam

Vraagprijs € 865.000,- k.k.

Spindler Makelaardij B.V.  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



## Omschrijving

Wat een charme, wat een ruimte en wat een vrijheid qua tuin (17m diep), uitzicht en parkeren op eigen terrein mogelijk bij deze hoekwoning in de brede, klassieke Adrianalaan in het heerlijke Schiebroek!

In de afgelopen 25 jaar is dit huis met liefde en aandacht volledig onder handen genomen, met respect voor de dertiger-jaren historie. Sommige verdwenen oude elementen zijn zelfs teruggebracht (glas-in-lood), en waar vervanging nodig werd geacht (een aantal kozijnen) is het zelfde materiaal (hout!) en dezelfde vlakverdeling gekozen. Zelfs de keuken is weer afgescheiden van de woonkamer, maar wel met een stalen latei (zodat desgewenst de open keuken gemakkelijk is te realiseren) en iets vergroot. Op dezelfde gewetensvolle wijze zijn de installaties aangepakt: elektrische installatie met zonnepanelen en thuisbatterij, de cv-installatie etc.

Het resultaat is een typisch familiehuis met een diepe woonkamer, 5 slaapkamers, een tv hoek op zolder, heel veel bergruimte, een garage, een berging en zo'n 200m<sup>2</sup> tuin met de hele dag zon.

Schiebroek is de wijk waar je als gezin wilt wonen: een uitstekende winkelstraat met vriendelijke horeca rond het Rododendronplein, een keus aan scholen en kinderopvang, een keur aan sportvoorzieningen en het beste OV dat je kan bedenken. Geniet van de dorpsachtige vriendelijkheid, maar ook van het met metro (6 minuten), fiets en tram snel bereikbare bruisende Rotterdam Centrum.

Indeling:

Via de voortuin naar de overkapte entree.

Vestibule met alle ruimte, gang met toilet en keldertje.

Iets vergrote keuken met alle handigheden en toegang tot de achtertuin.

Heerlijk diepe woonkamer met warm blokparket, fijne hoogte en dubbele deur naar de tuin.

1e verdieping:

Lichte overloop door de lichtstraat met prachtig glas in de zijgevel.

Twee volwassen slaapkamers, gescheiden door een inloopkast (de vroegere trapopgang).

3e werk-/babykamer van ruim 5m<sup>2</sup>.

Breed voorbalkon met zon tot het einde van de dag.

Zolderverdieping:

Voorzolder met riante TV-hoek, was- en bergruimte. Ook hier loopt de lichtstraat in door.

Wederom 2 volwassen slaapkamers, met dakkapellen.

Een 2e badkamer is hier desgewenst gemakkelijk te realiseren.

Via een luik is de bergzolder bereikbaar.

U bent welkom in dit geweldige familiehuis!

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1933

- hoekhuis

- 260m<sup>2</sup> eigen grond

- 133m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak wonen

- er is een 6 jaar oud label E (vermoedelijk nu al beter door de gedane investeringen)

**Spindler Makelaardij B.V.**

**Rododendronplein 6 a**

**3053 ES, ROTTERDAM**

**Tel: 010-4180515**

**E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)**

**[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)**





- oplevering in overleg, voorkeur kort na de zomer

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object. Spindler Makelaars vertegenwoordigt de verkoper(s).

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie, bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als het gebruiksoppervlak voor u essentieel is, stellen wij u graag in de gelegenheid de woning zelf op te (laten) meten.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

**Spindler Makelaardij B.V.**  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 865.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 495 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 260 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1933
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 145 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand steen 12 m <sup>2</sup> (475 bij 251 cm)
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: HR CW4 ( combiketel uit 2024, eigendom)

## Locatie

Adrianalaan 267  
3053 ZE ROTTERDAM



Spindler Makelaardij B.V.  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)

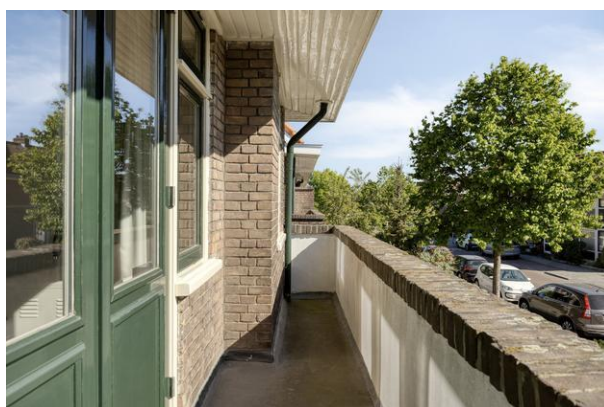
## Foto's



## Foto's



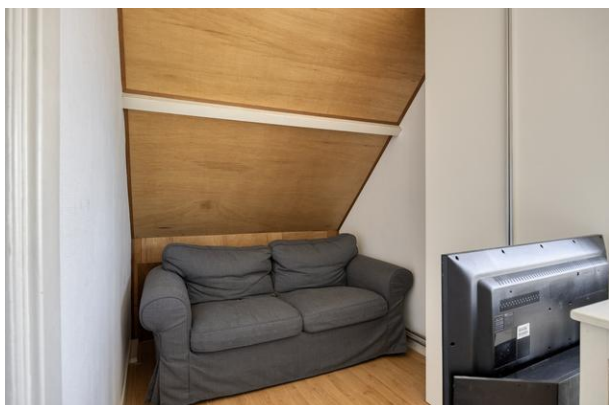
## Foto's



## Foto's



## Foto's



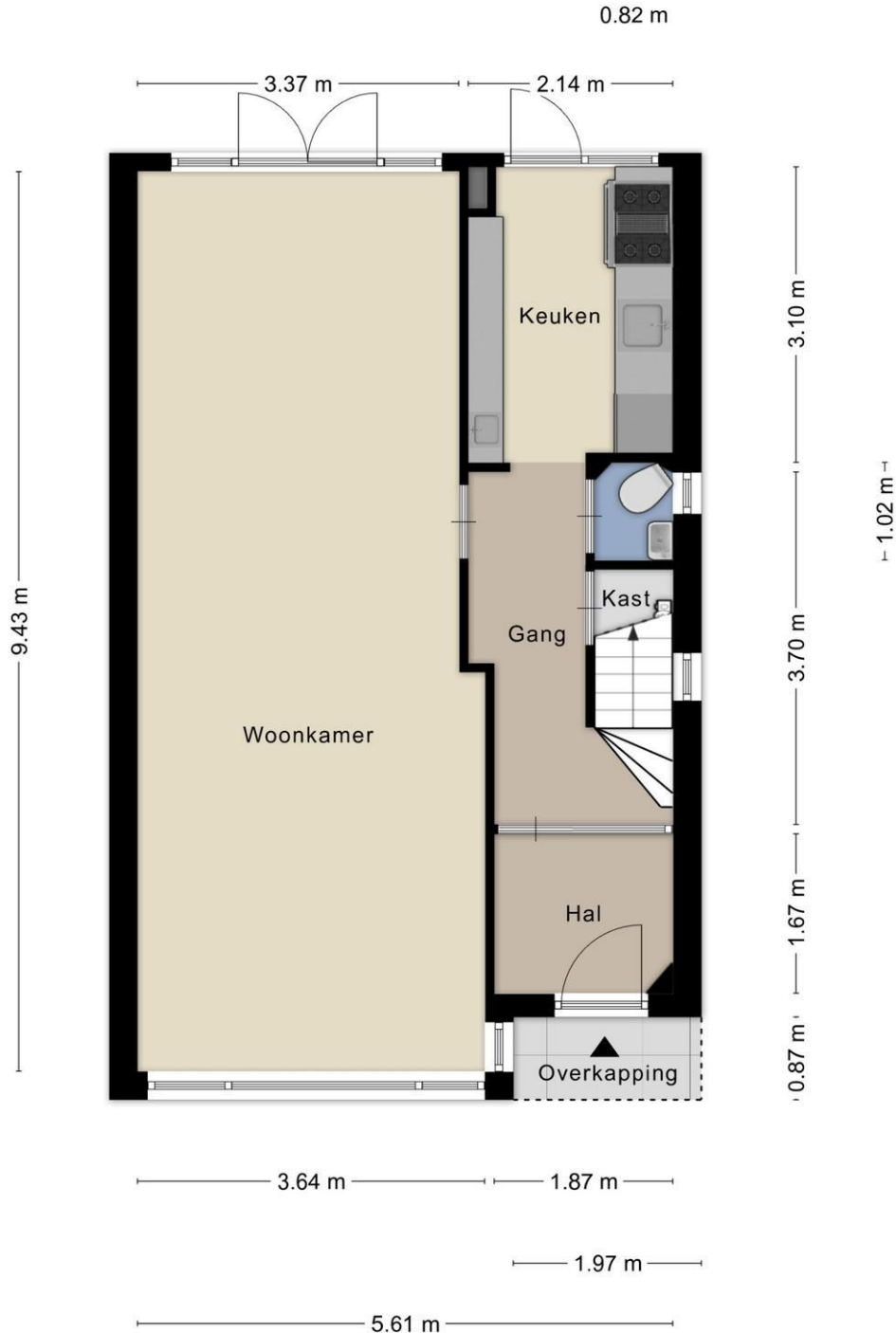
## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



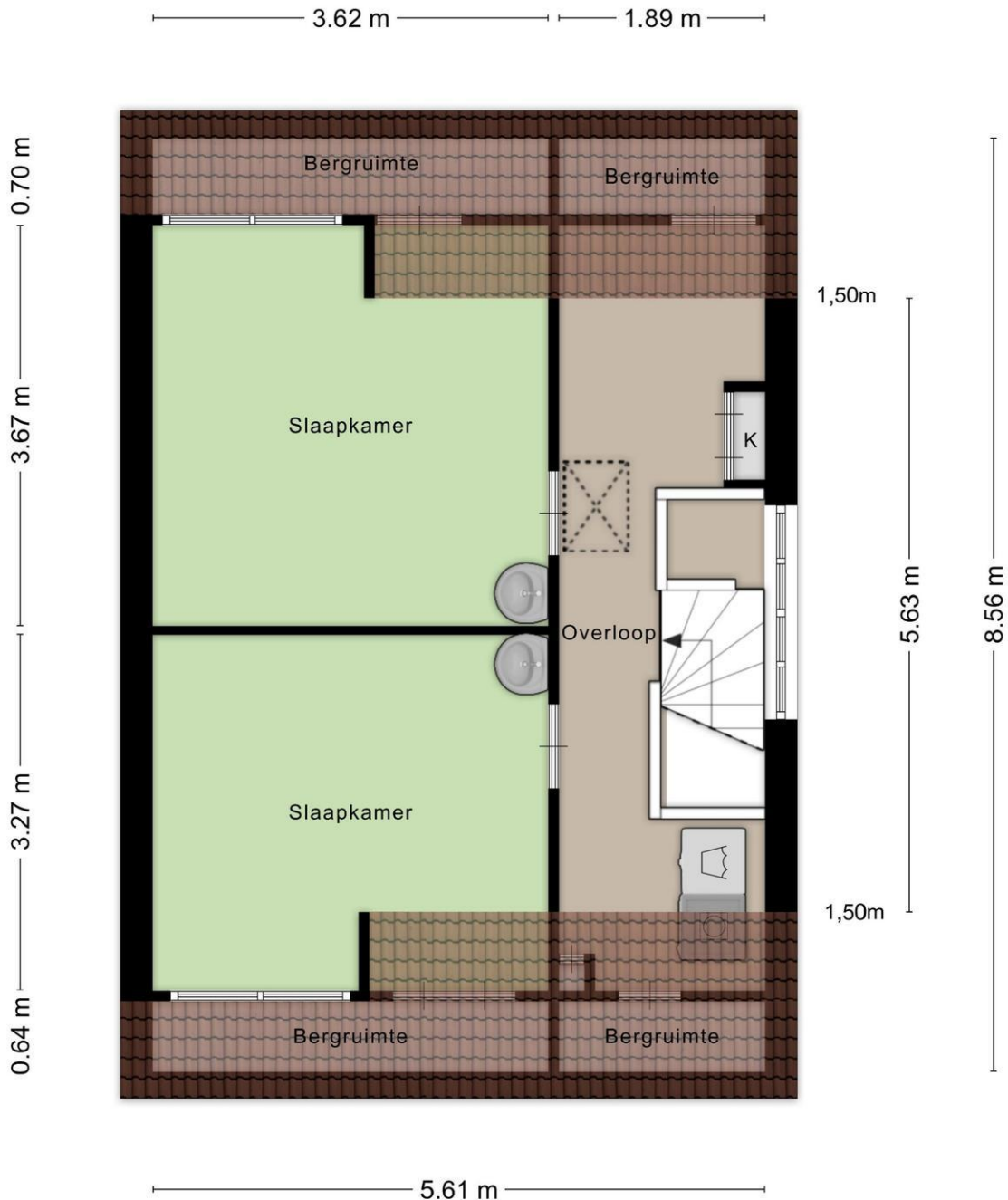
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



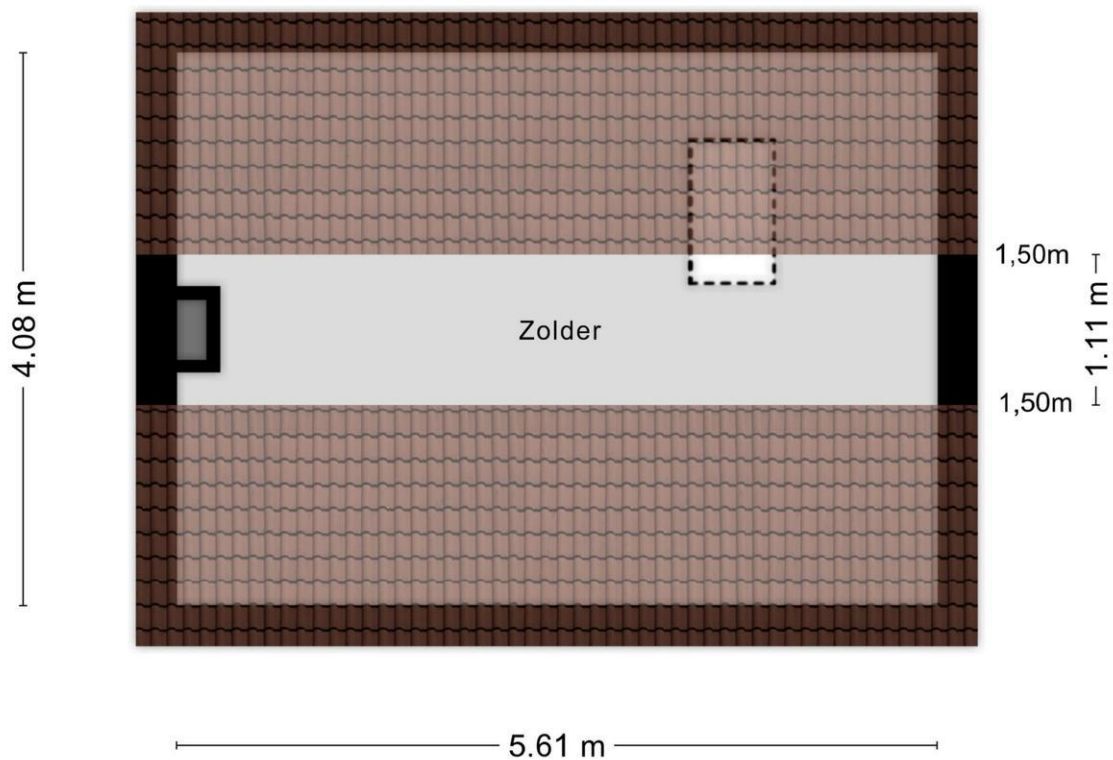
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



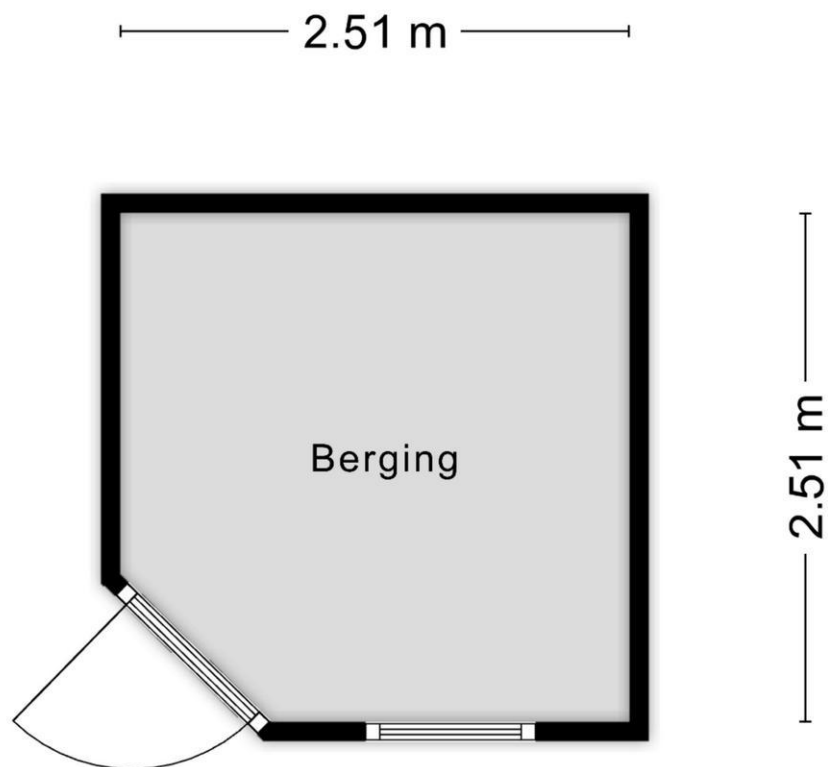
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



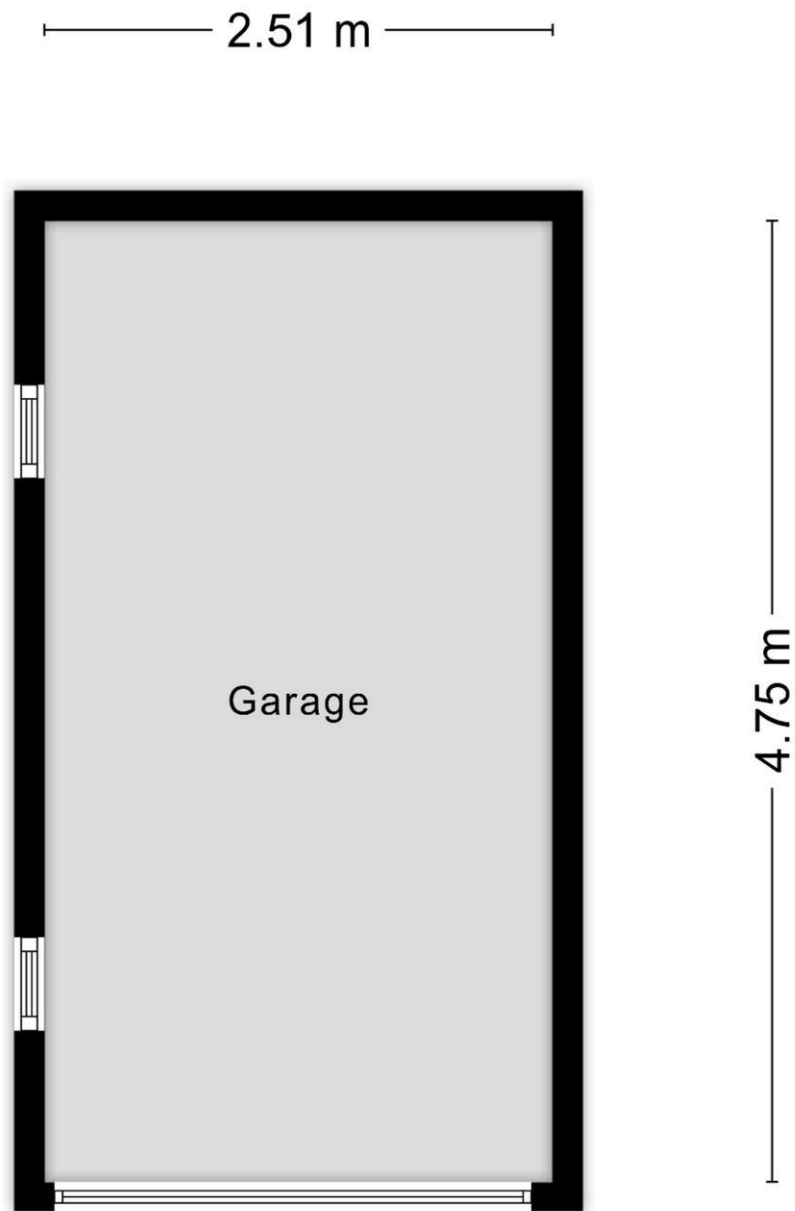
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

### **Interesse in deze woning**

Ben je geïnteresseerd in deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Je kunt ons op vier manieren benaderen:

- telefonisch: 010 – 4180515
- per email: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)
- via de knop 'Bezichtigen' op Funda
- via onze website <http://www.spindlermakelaars.nl>

### **Vervolgstappen**

Is deze woning het huis van je dromen? Dan nodigen we je uit een bod te doen. Dit kan via uw MOVE.NL account of via e-mail. Eén van onze makelaars neemt vervolgens zo spoedig mogelijk telefonisch contact met je op om je bod door te spreken. Het gaat immers niet alleen om de koopsom, maar ook over zaken als de datum van overdracht, roerende zaken en ontbindende voorwaarden. Wellicht ten overvloede: wij zijn de makelaar van de verkoper. We adviseren je daarom een eigen makelaar in te schakelen bij het aankoopproces.

### **Financiering**

Er zijn maar weinig mensen die hun huis contant kunnen betalen. En dat hoeft natuurlijk ook helemaal niet. Bovendien is het vaak fiscaal voordeliger om voor het eigen huis een lening aan te gaan. Voor de (eventuele) financiering van de woning, brengen wij graag Fidenz Hypotheken onder je aandacht. Zij kunnen een passende financiering voor je verzorgen. Je kunt onze collega's van Fidenz benaderen voor een vrijblijvend oriënterend hypotheekgesprek. Ze zijn te bereiken op 010 – 211 11 44 of [info@fidenz.nl](mailto:info@fidenz.nl).

### **Verder zoeken**

Natuurlijk hopen wij dat je in deze woning het huis van je dromen hebt gevonden. Mocht dat niet het geval zijn, dan kunnen wij je helpen bij het vinden van een droomwoning én begeleiden bij de aankoop ervan. Als aankoopmakelaar hanteren we drie modules: onze Zoek&Koop®modules. Je kunt kiezen voor alleen technische advisering, technische advisering en onderhandeling, en begeleiding van het complete traject van zoeken tot en met sleuteloverhandiging. Voor meer informatie over deze modules en prijzen kunt je hier kijken.

### **Uw huidige woning verkopen**

Nu je op zoek bent naar een nieuwe woning, overweeg je misschien je huidige woning te verkopen. Wij treden graag op als je verkoopmakelaar. Wil je een indicatie van de waarde van je woning, een idee krijgen bij onze werkwijze of kennismaken met één van onze makelaars, maak dan een afspraak voor een vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis (vrijblijvend betekent ook dat we voor die waardebeoordeling geen kosten in rekening brengen). Je kunt ons bereiken op [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl) of 010 – 4180515.

### **Ouderdomsclausule**

Bij woningen ouder dan 30 jaar kan gebruik worden gemaakt van een Ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. De verkoper behoort echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken te verzwijgen.

### **Disclaimer**

De informatie uit de brochure is niet meer dan een uitnodiging tot nader overleg, een bezichtiging, of het uitbrengen van een bod. Wij hebben grote zorgvuldigheid betracht bij het samenstellen van deze verkoopbrochure. Mocht er desondanks een onjuistheid of onvolledigheid ingeslopen zijn, dan bieden we daarvoor onze verontschuldiging aan. Wij noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden van de in deze brochure verstrekte informatie.

**Spindler Makelaardij B.V.**  
Rododendronplein 6 a  
3053 ES, ROTTERDAM  
Tel: 010-4180515  
E-mail: [info@spindlermakelaars.nl](mailto:info@spindlermakelaars.nl)  
[www.spindlermakelaars.nl](http://www.spindlermakelaars.nl)

