

# TE KOOP



## Oranjestraat 35, Rotterdam

Vraagprijs € 395.000 k.k.

DB Makelaars  
Dorpsstraat 79  
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833  
[www.dbmakelaars.nl](http://www.dbmakelaars.nl)  
[info@dbmakelaars.nl](mailto:info@dbmakelaars.nl)

  
DB MAKELAARS  
AANKOOP • VERKOOP • TAXATIES



***“Kom binnenkijken!”***



## Kenmerken

Woonoppervlakte  
**85 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**115 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**349 m<sup>3</sup>**

Energielabel  
**E**

## Omschrijving

Ben jij op zoek naar een goed onderhouden eindwoning in een gezellige Rotterdamse woonwijk?

Dan is deze ruime eindwoning met drie slaapkamers, een extra werk-/slaapkamer, een diepe zonnige tuin op het zuidwesten én een ligging aan een gezellige straat in de wijk Overschie absoluut een bezichtiging waard!

Overschie is een geliefde wijk met een dorps karakter en een uitstekende ligging ten opzichte van Rotterdam. In de directe omgeving vind je diverse supermarkten, speciaalzaken, scholen, openbaar vervoer en gezellige horeca. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Delft en Den Haag eenvoudig bereikbaar via de A13, A16 en A20.

Kortom: een fijne gezinswoning op een heerlijke locatie!

### Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast met extra bergruimte en toegang tot de woonkamer en keuken. De hal is voorzien van een pvc-vloer en beschikt bij de voordeur over prachtig glas-in-lood.

De sfeervolle woon- en eetkamer beschikt nog over het fraaie originele plafond vanuit de bouwperiode. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en de eetkamer aan de voorzijde. De ruimte is afgewerkt met een mooie eikenhouten vloer.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. De inbouwapparatuur is grotendeels vernieuwd in 2021/2022. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin.

De royale en fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een stenen/houten berging. Hier geniet je heerlijk van de middag- en avondzon.





#### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Slaapkamer 1 (ca. 3.22 m x 3.59 m) bevindt zich aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 (ca 3.22 m x 4.19 m) en slaapkamer 3 (ca 1.88 m x 3.05 m) bevinden zich aan de achterzijde.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaat vloer en alle slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten.

De badkamer is uitgerust met een douche, toilet, wastafel en een designradiator.

#### Tweede verdieping:

Overloop met veel bergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats voor de cv-ketel, wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier een extra werk-/slaapkamer met eveneens veel bergruimte achter de knieschotten.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1923;
- Woonoppervlakte circa 85 m<sup>2</sup>;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel (2024);
- Zonnige tuin op het zuidwesten;
- Oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken.

In de koopovereenkomst worden de volgende extra clausules opgenomen:

- ouderdomsclausule (standaard bij woningen die ouder zijn dan 30 jaar);
- asbestclausule (standaard bij woningen die gebouwd zijn voor 1993).

Wij nodigen je van harte uit om deze leuke woning met eigen ogen te bewonderen.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

#### Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

#### Toelichtingsclausule Meetinstructie:

De woning is conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) opgemeten. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je jouw eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige huis!







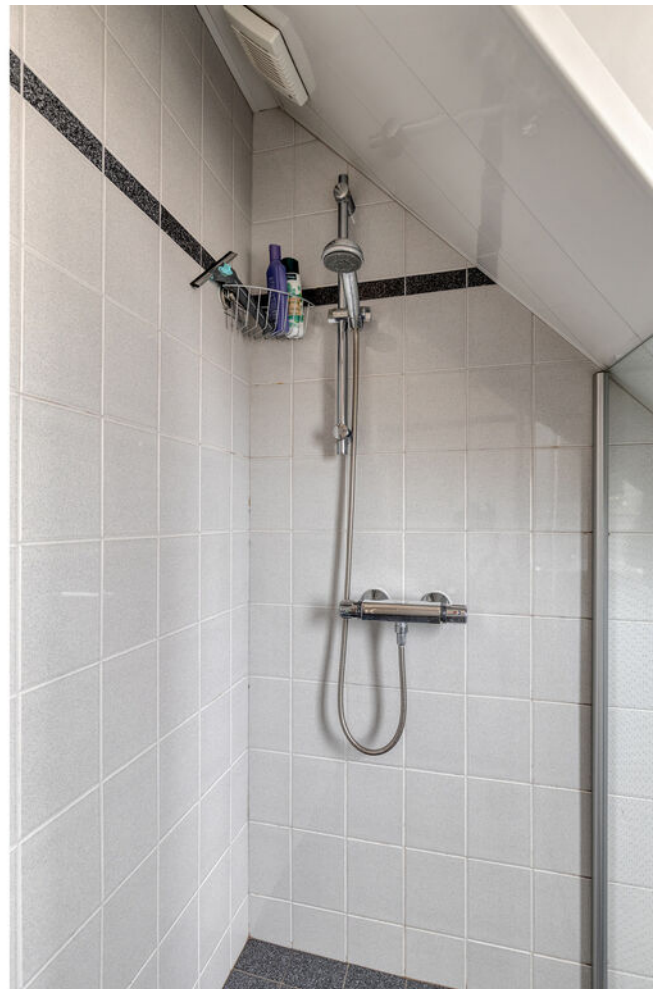
















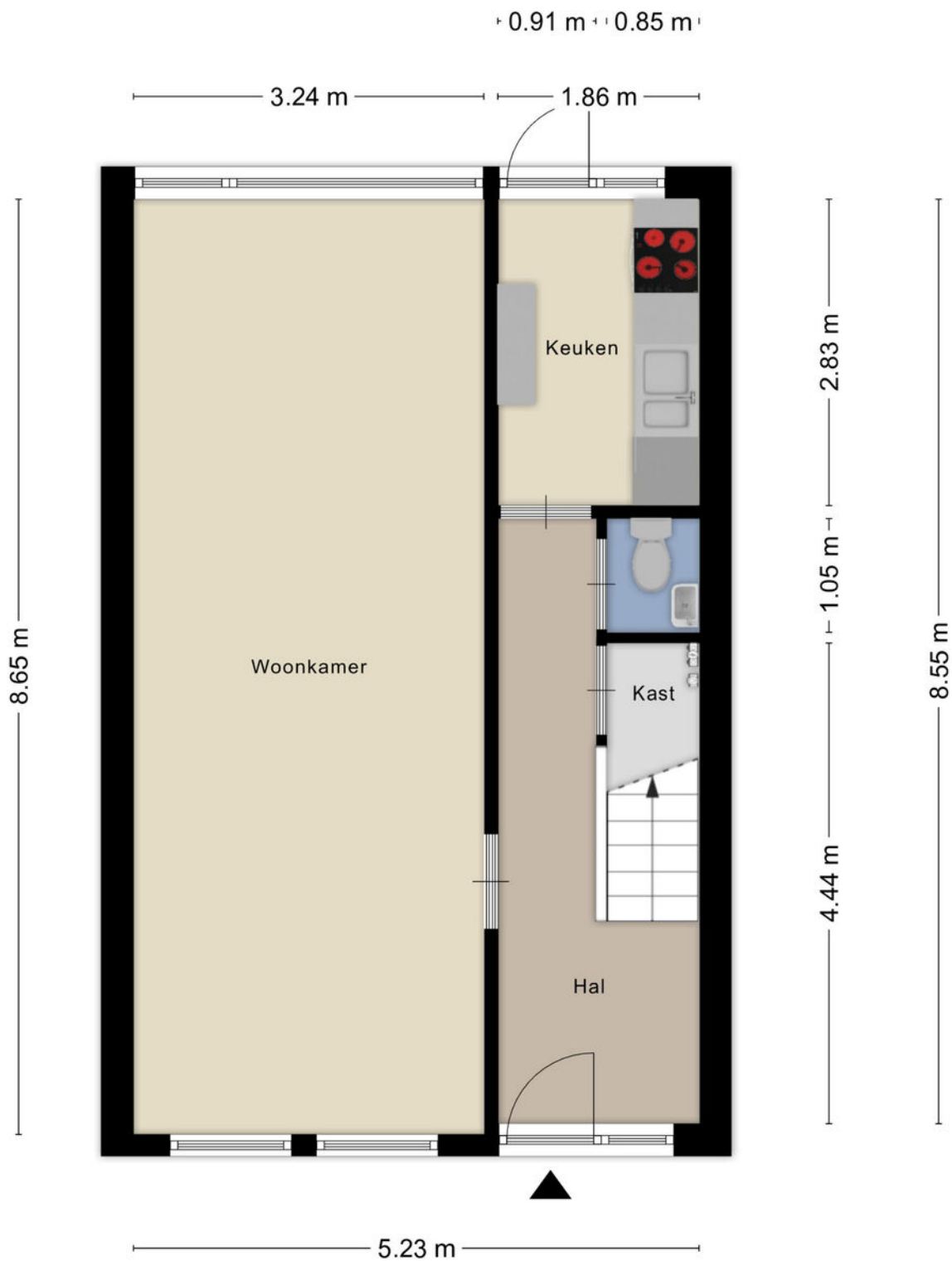








# Begane grond



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

# 1e verdieping



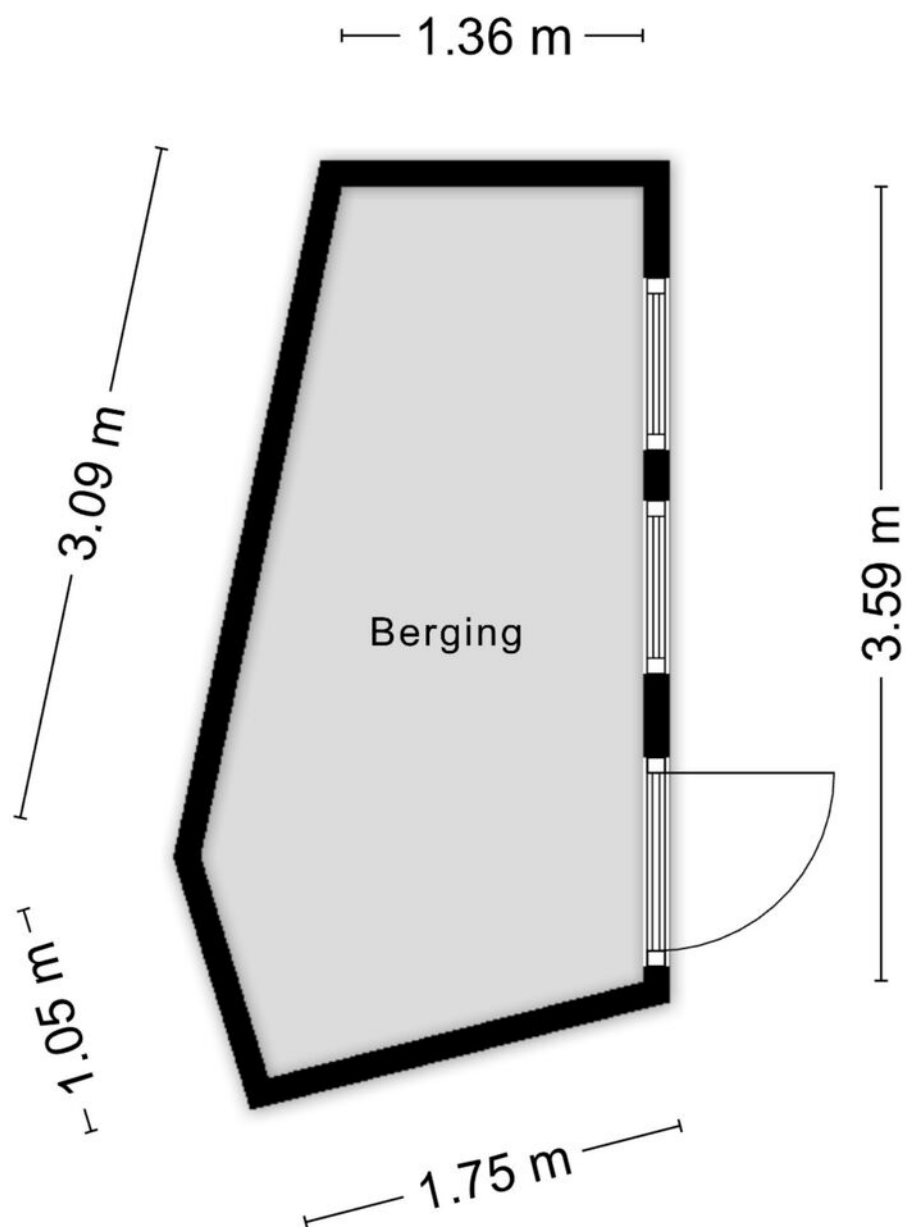
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 2e verdieping



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

# Berging




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

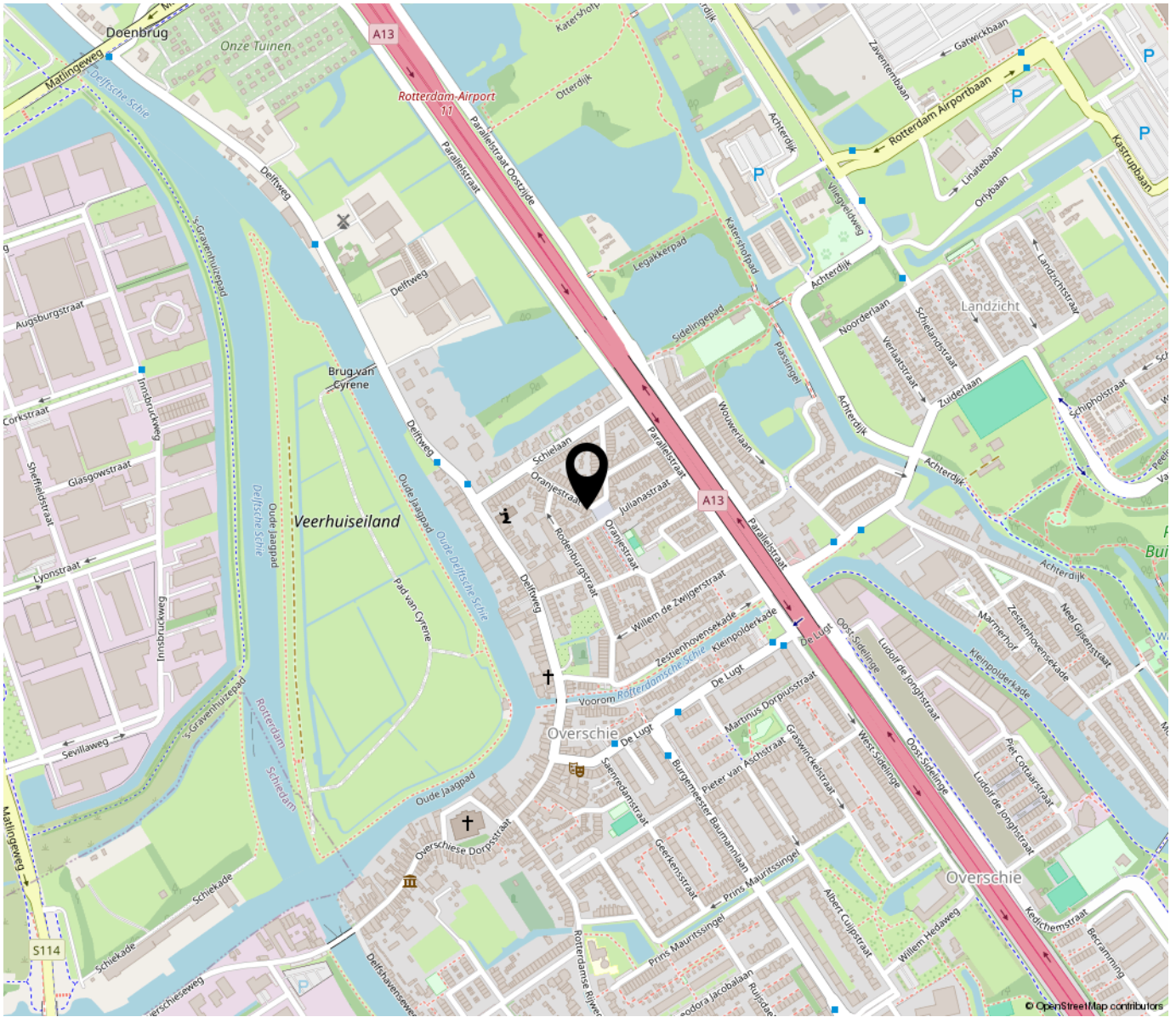
---

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

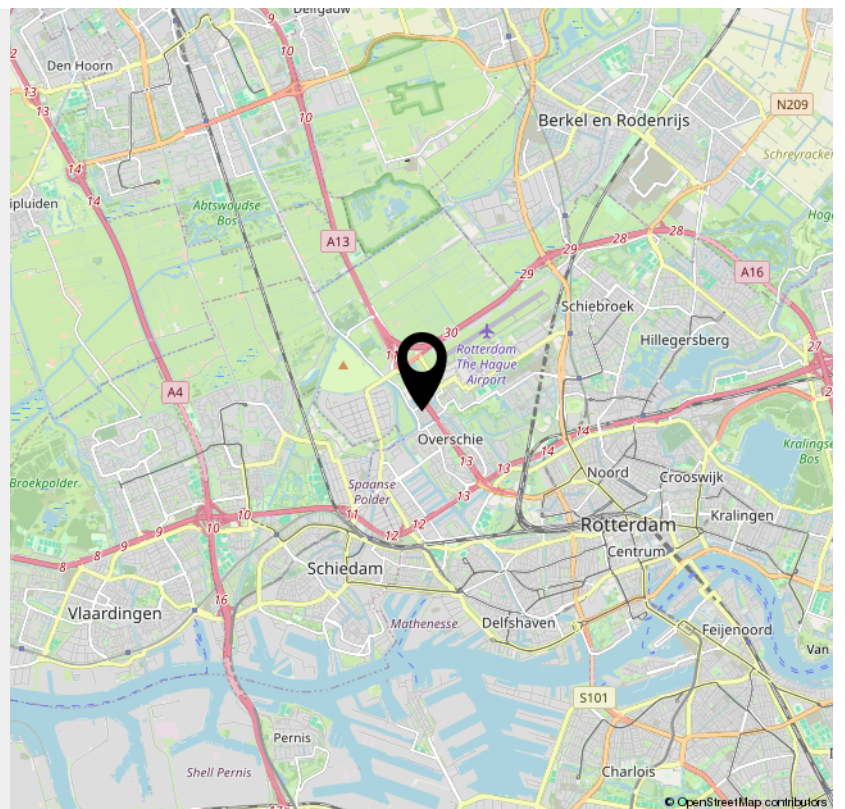


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Overschie Sectie                        B Perceel                      3227</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



**Bekijk deze  
woning online!**

**oranjestraat35.nl**



Oranjestraat 35, Rotterdam



*Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!*



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

DB Makelaars  
Dorpsstraat 79  
2661 CE Bergschenhoek

010-7850833  
[www.dbmakelaars.nl](http://www.dbmakelaars.nl)  
[info@dbmakelaars.nl](mailto:info@dbmakelaars.nl)

  
DB MAKELAARS  
AANKOOP • VERKOOP • TAXATIES