



Kleiweg 415

Rotterdam

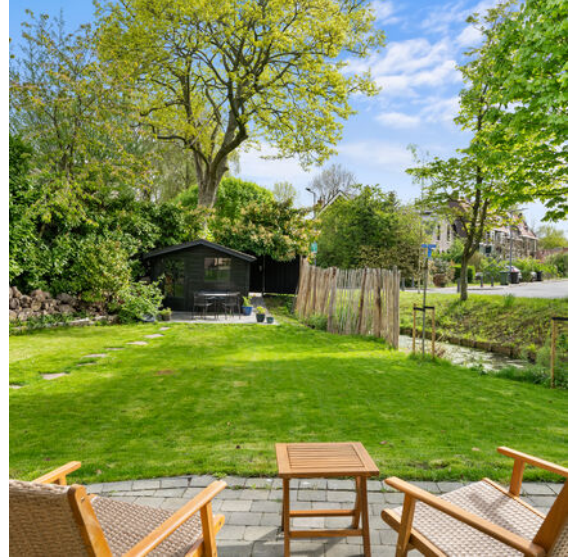
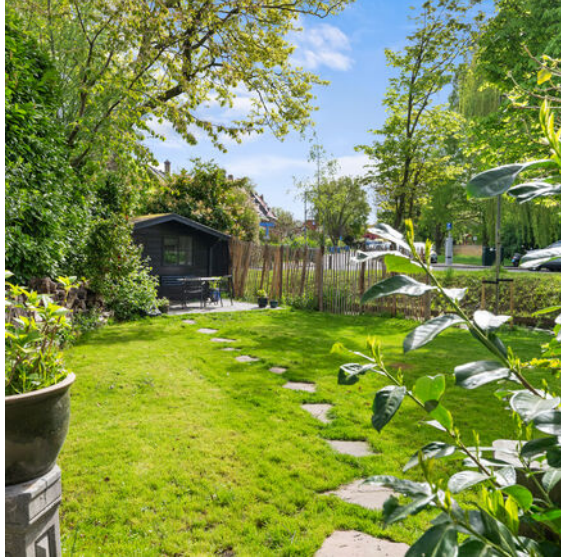
Vraagprijs € 995.000 k.k.





Charmant en sfeervol wonen op een unieke, landelijke locatie midden in Rotterdam!

Deze karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met authentieke rieten kap combineert landelijke rust met stads gemak. Dankzij de royale uitbouw op de begane grond is een ruime en lichte leefomgeving ontstaan. De woning ligt op een groene, rustige en toch centrale locatie, met winkels, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen dichtbij. Hierdoor geniet je van het beste van twee werelden. Rondom bevindt zich een fraai aangelegde tuin aan drie zijden met volwassen beplanting, meerdere zitplekken en veel privacy. Een echte eyecatcher is het volledig geïsoleerde guesthouse (2023) in stijlvolle houten uitvoering, voorzien van eigen toilet en keukenblok. Deze multifunctionele ruimte is geschikt als gastenverblijf, kantoor, praktijkruimte of atelier.



Indeling

Begane grond:

Entree, gang, modern toilet met fonteintje, bergkast.

Woonkamer met open haard en aan drie zijden ramen en deuren met vrij zicht over de riante tuin.

Aan de achterzijde een fraaie glazen pui met openslaande deuren naar het achtergedeelte van de tuin.

Luxe en moderne woonkeuken (2025) met diverse inbouwapparatuur en een eiland.

In de achtertuin ligt een fraai guesthouse met eigen keukenblok en toilet.

1e Verdieping:

Overloop

Slaapkamer I, circa 3.90 x 3.81m, aan de voorzijde met een wastafel

Slaapkamer II, circa 3.97 x 3.81m, aan de achterzijde met 2 vaste kasten.

Slaapkamer III, circa 2.80 x 1.91m.

Moderne badkamer (2023) met inloofdouche, toilet, ligbad en wastafel met meubel

2e Verdieping:

Overloop met wasmachineaansluiting en bergruimte.

Slaapkamer IV, circa 3 x 3.50m, met dakkapel.







Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1925
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 119 m2 exclusief guesthouse.
- Perceeloppervlakte circa 412m2
- Voorzien van een karakteristieke rieten kap
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel
- Het gehele huis is voorzien van vloerisolatie
- Voorzien dubbele beglazing
- Het huis heeft een fraai aangelegde tuin aan 3 zijden met guesthouse van circa 18m2 met keuken en toilet.











Kenmerken

Aanvaarding

Prijs	€ 995.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Kleiweg 415
Postcode	3045 PL
Plaats	Rotterdam

Bouw

Soort woonhuis	Landhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	340 m ²
Overig oppervlakte	32 m ²
Inhoud	410 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Vloerisolatie
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.v.-ketel

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Achtertuint	Ja
Schuur	Vrijstaand hout
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra, voorzien van water





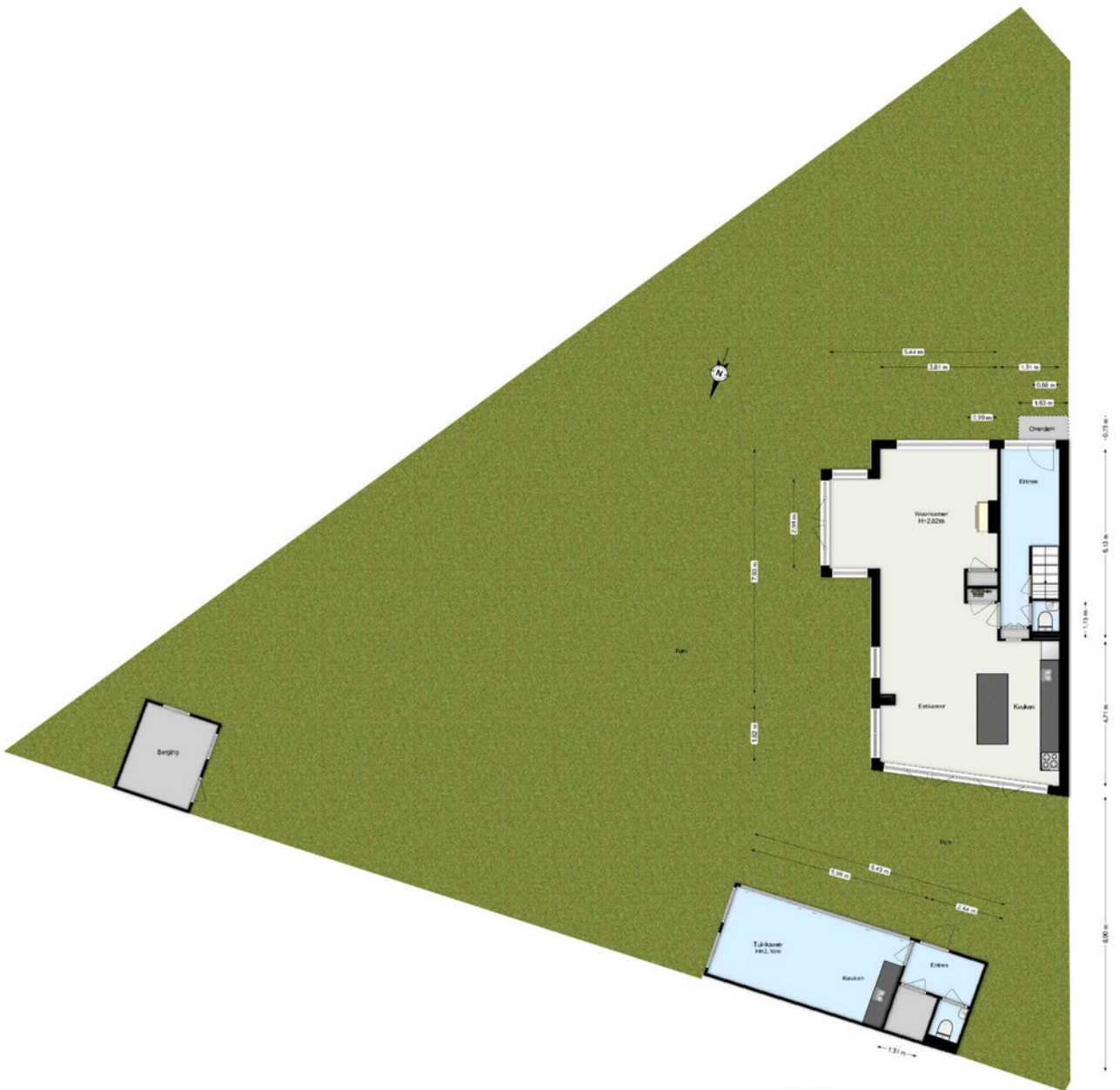




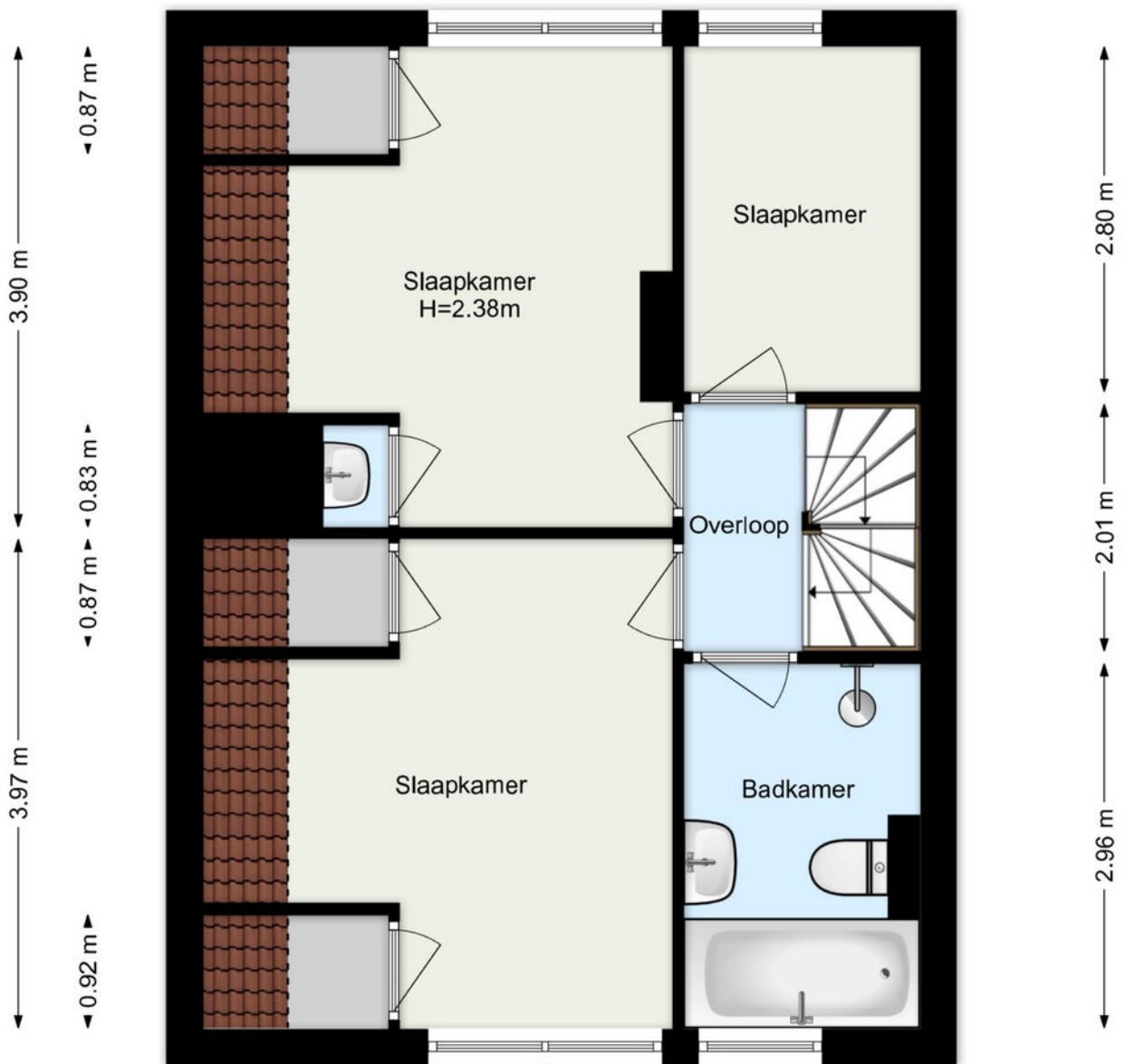








www.brammenton.nl
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

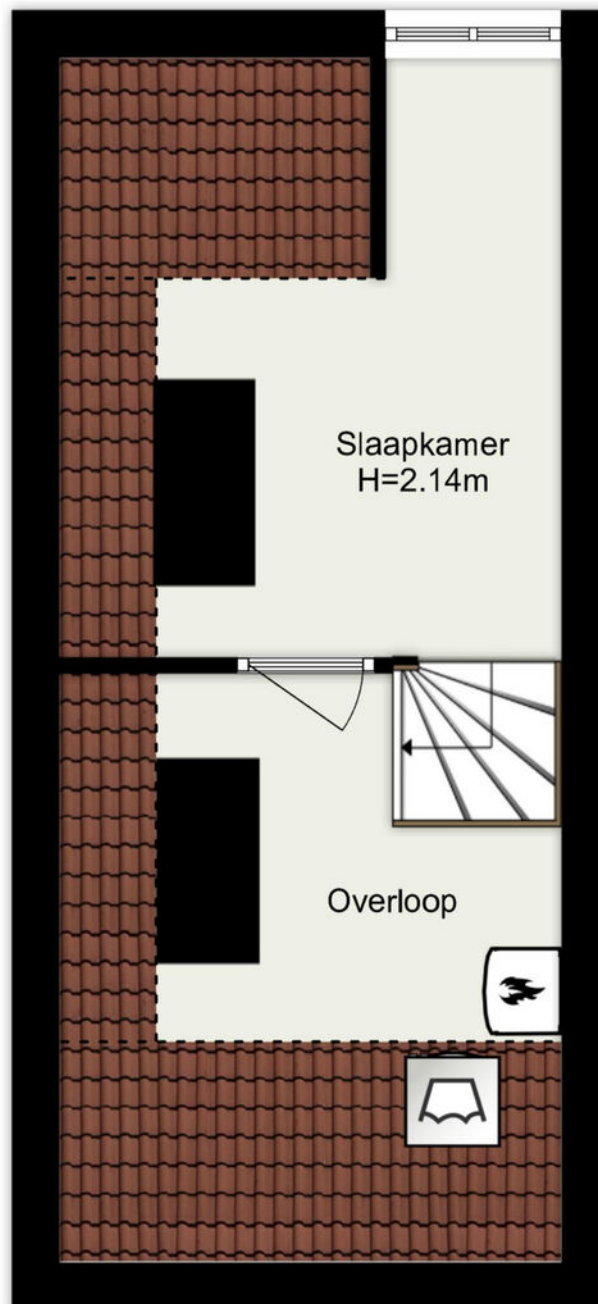


← 3.11 m →

← 1.09 m →

↑ 3.71 m ↓

↑ 3.65 m ↓



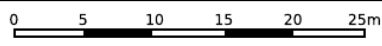
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Schiebroek
Kadastrale aanduiding Gemeente code	863
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	340 m ²
Kadastraal perceel (nummer)	38
Kadastraal sectie	E

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schiebroek Sectie E Perceel 38</p> <p>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.</p>	
---	--	--

Woning verkopen?

Bij Rijndelta Makelaars begrijpen we dat het verkopen van je woning een belangrijke en soms complexe stap is. Ons team van ervaren verkoopmakelaars heeft uitgebreide kennis van de Rotterdamse vastgoedmarkt. Wij helpen je niet alleen bij het bepalen van de juiste verkoopprijs, maar zorgen er ook voor dat je woning onder de juiste voorwaarden en aan de juiste koper wordt verkocht. Wij zijn sinds 1972 meegegroeid met de ontwikkelingen van Rotterdam en hebben daarom een uitgebreid netwerk.

- ✓ **50 jaar ervaring**
- ✓ **Gekwalificeerde en gecertificeerde makelaars**
- ✓ **Aangesloten bij de NVM, NRVV en het NWWI**



Woning kopen?

Bij Rijndelta is een huis kopen geen sprong in het diepe. Ons team van ervaren en gecertificeerde aankoopmakelaars heeft diepgaande kennis van de woningmarkt in Rotterdam en omgeving. Dit stelt ons in staat om jou optimaal te ondersteunen bij het vinden van de juiste woning voor jouw situatie en budget. We zijn altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en zorgen ervoor dat je altijd een stap voor blijft.

Taxatie aanvragen

Onze erkende taxateurs beginnen met een grondige inspectie van je woning. Ze kijken naar de locatie, de staat van onderhoud, de grootte van het perceel en de woning en vergelijken je woning met recente verkoopprijzen in de regio. Vervolgens stellen ze een gedetailleerd taxatierapport op, dat je inzicht geeft in de waarde van je woning. Dit rapport kun je gebruiken voor bijvoorbeeld hypotheekaanvragen, verkoop, of andere juridische doeleinden.

- ✓ **Betrouwbare woningwaarde**
- ✓ **Nodig voor hypotheek**
- ✓ **Houvast bij beslissingen**

Ons team

Ons karakter uit zich in een daadkrachtige werkwijze, oplossingsgerichtheid en betrokkenheid. Eerlijkheid, discretie en integriteit is wat we beloven aan én waarmaken naar onze cliënten. Naast de aansluiting bij de NVM, NRVV en het NWWI zijn onze makelaars gekwalificeerd en gecertificeerd om onze deskundigheid te kunnen waarborgen. Met ruim 50 jaar aan ervaring bieden wij full-service dienstverlening bij de aankoop en verkoop van een woning in en rondom Rotterdam.



Olaf Reimers

NVM Register-Makelaar (RM)
Register-Taxateur (RT)
o.reimers@rijndelta.com



Nicoline Hordijk

NVM Register-Makelaar (KRM)
n.hordijk@rijndelta.com



Patrick van Bueren

Makelaar | Adviseur
p.vanbueren@rijndelta.com



Juriaan Kok

NVM Register-Makelaar (RM)
j.kok@rijndelta.com



Nicole Mariman

Secretariaat
info@rijndelta.com
secretariaat@rijndelta.com



Helen de Goeijen

Secretariaat
info@rijndelta.com
secretariaat@rijndelta.com



Paul Priester

Binnendienst medewerker
secretariaat@rijndelta.com



Fleur Hoogeveen

Content marketing



Liza Dikkerboom

Content marketing

We vertellen met liefde over de plekken met karakter

Mis niks en volg ons daarom op Instagram. Lees ook over deze plekken en de wijken op rijndelta.com



Zwaanshals

Bakkit in Rotterdam Noord biedt een unieke combinatie van croissantlekkernijen, beaked goods en hoogwaardige coffee.



Centrum

Juni wijn- en kaasbar, wat begon met diners in hun woonkamer voor vrienden, groeide via cateringklussen en een pop-up uit tot iets waar heel Rotterdam inmiddels van mee kan genieten.



Kralingen

In een filterversie of gemaakt van zelfgebrande bonen. Bij SpiceKix op de Vlietlaan 14 in Kralingen vind je een zeer gevarieerd aanbod van bonen om zelf thuis te branden of om vers mee te nemen.



Kralingen

Geen boot, wel varen. Dat is de speelse naam van het sloepenbedrijf van Laurens Kamerling.



Centrum

Bij Harvest komen goede koffie, goed eten en goede service samen.



Oude Noorden

Wolly aan de waterkant serveert een All-day breakfast op de meest zonnige hoek van Rotterdam- Noord.

Wonen in het gezellige Kleiweg-kwartier

In de omgeving bevinden zich de Bergse Achterplas en de Kleiweg met een diversiteit aan winkels en (nieuwe) restaurants.



Het Kleiwegkwartier is zeer goed te bereiken voor autoverkeer en heeft een goede verbinding naar meerdere uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Breda. Verschillende tram- en bushaltes en het NS-station Rotterdam Noord zijn op loopafstand gelegen. Tevens ligt de woning op 3 autominuten van het Sint Franciscus Gasthuis. De buurt kenmerkt zich als zeer kindvriendelijk: diverse lagere en middelbare scholen zijn op loop- en fietsafstand gelegen en om de hoek bevindt zich een speelpleintje met diverse toestellen.





Veerkade 9
3016 DE Rotterdam
+31 (0)10 413 24 60
info@rijndelta.com
rijndelta.com

