



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



**ADRIANALAAN 287**  
**3053 ZE ROTTERDAM**  
**VRAAGPRIJS € 760.000,- K.K.**

010 - 81 81 487

**Vastgoed** rotterdam@maartenmakelaardij.nl  
**Ned.** www.maartenmakelaardij.nl





## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Woonoppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	556 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1931
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Buitenruimte</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Energie label</b>	A



## OMSCHRIJVING

Wonen met karakter in een prachtige jaren '30 eengezinswoning in het fijne, kindvriendelijke Schiebroek! Deze sfeervolle woning beschikt over een heerlijke voor- én achtertuin en zit boordevol authentieke details die meteen een warm thuisgevoel geven. Van het kleurrijke glas-in-lood tot de stijlvolle en suite deuren – hier proef je de charme van toen, gecombineerd met het comfort van nu. De groene voor- en achtertuin bieden volop mogelijkheden om te genieten, of je nu op zoek bent naar zon of juist een plekje in de schaduw. Met 5 slaapkamers en een energielabel A is dit een huis waar ruimte en comfort hand in hand gaan. Een plek waar je je direct thuis voelt!

Schiebroek kenmerkt zich door de groene en rustige omgeving en wordt omringd door verschillende parken. Het Schiebroeksepark, waar Schotse Hooglanders los rondlopen en vleermuizen zijn te spotten, is op loopafstand te bereiken. Ook het Wilgenplaspark, Meidoornweide, Berg- en Broekpark en Plaswijckpark vind je in de nabije omgeving. Groen, groener, groenst! Dit zorgt ervoor dat ontspanning en recreëren zeer goed mogelijk is. Daarnaast is er een divers en ruim aanbod op het gebied van winkelen, eetgelegenheden en kan je elke vrijdag de plaatselijke markt bezoeken. De Peppelweg met leuke winkels (het gezellige centrum van Schiebroek) en de winkelstraat Bergse Dorpsstraat zijn eenvoudig te bereiken. Andere voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, het openbaar vervoer (tram- en busverbinding) en de uitvalswegen (A13 en A20) bevinden zich in de directe omgeving. Een bijkomend pluspunt is dat de RandstadRail zowel de binnenstad van Rotterdam als Den Haag dichtbij brengt. Een ontspannen en centrale ligging in één!

### Indeling

Begane grond:

Via de groene voortuin (zuidwesten) bereik je de entree van deze charmante jaren '30 eengezinswoning. In het tochtportaal begint meteen de fijne sfeer, waarna de lange hal je

verder de woning in leidt. De woonkamer is een echte blikvanger: hier komen karakter en comfort perfect samen. Denk aan een sfeervolle erker, kleurrijk glas-in-lood, sierlijke plafondlijsten en een authentieke schouw – stuk voor stuk details die het huis zijn unieke uitstraling geven.

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met uitzicht op de voortuin. Via de en suite deuren met praktische vaste kasten kom je in de eetkamer aan de achterzijde. Dit is dé plek voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. Dankzij de openslaande deuren loopt binnen hier naadloos over in buiten.

De achtertuin (noordoosten) is een groene oase met meerdere zitplekjes: zon of schaduw, je kiest het zelf. Of je nu wilt tuinieren of juist ontspannen, hier kan het allemaal. Daarnaast is er een handige schuur met volop bergruimte.

Terug in de hal vind je het separate toilet met fonteintje, een praktische trapkast en de keuken. Ook de keuken kijkt uit op de tuin en geeft toegang naar buiten. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast en een 5-pits gasfornuis.

Eerste etage:

Vanaf de overloop bereik je twee ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Beide slaapkamers zijn royaal van formaat en strak afgewerkt met een nette pvc vloer en voorzien van airconditioning – ideaal voor extra comfort. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een balkon met uitzicht op de groene Adrianalaan.

De badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een moderne, stijlvolle uitstraling. De combinatie van granitoolook tegels, een houtlook



wastafelmeubel en zwarte kranen zorgt voor een eigentijdse sfeer. Met een inloofdouche en verlichte spiegel is dit een fijne plek om de dag te starten of af te sluiten.

Tweede etage:

De topetage is verrassend ruim en multifunctioneel ingedeeld met maar liefst drie kamers. Perfect als extra slaapkamers, werkkamer of hobbyruimte – hier kun je alle kanten op. Daarnaast is er een wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger én een extra wastafel.

Tot slot beschikt deze verdieping over een praktische vliering welke toegankelijk is middels een vaste trap, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen zoals koffers en kerstdecoratie.

### **Afmetingen**

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

### **Bijzonderheden**

- Bouwjaar: 1931
- Woonoppervlakte circa 147 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 556 m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- De twee hoofdslaapkamers zijn voorzien van airconditioning
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (Dakkapel voorzien van Hr+++ glas)
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

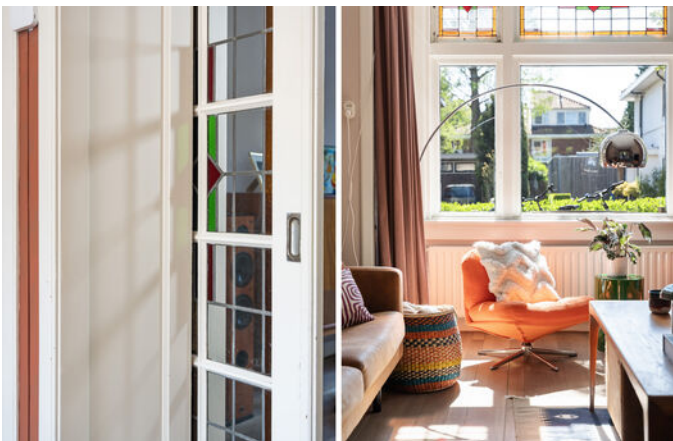
Wij nodigen je van harte uit om deze eengezinswoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

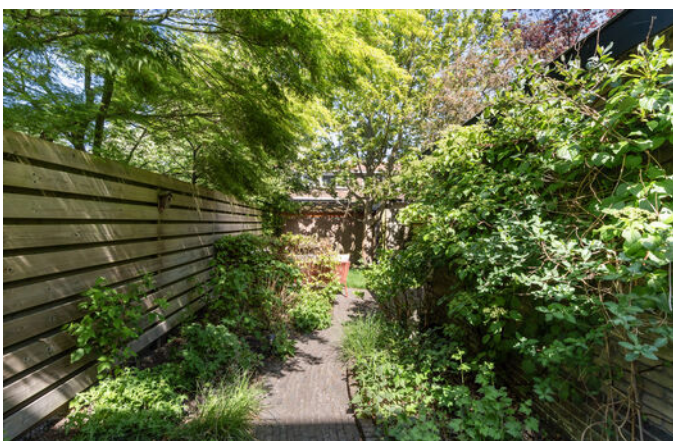
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

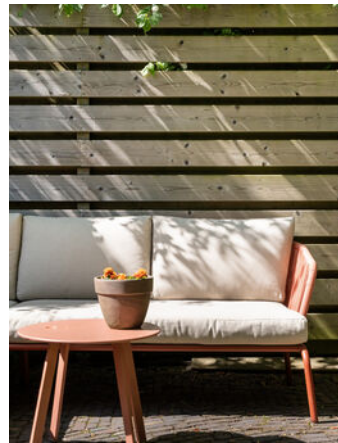
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

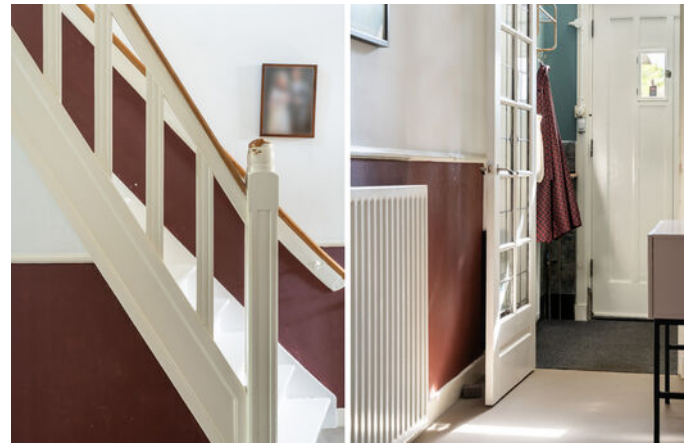
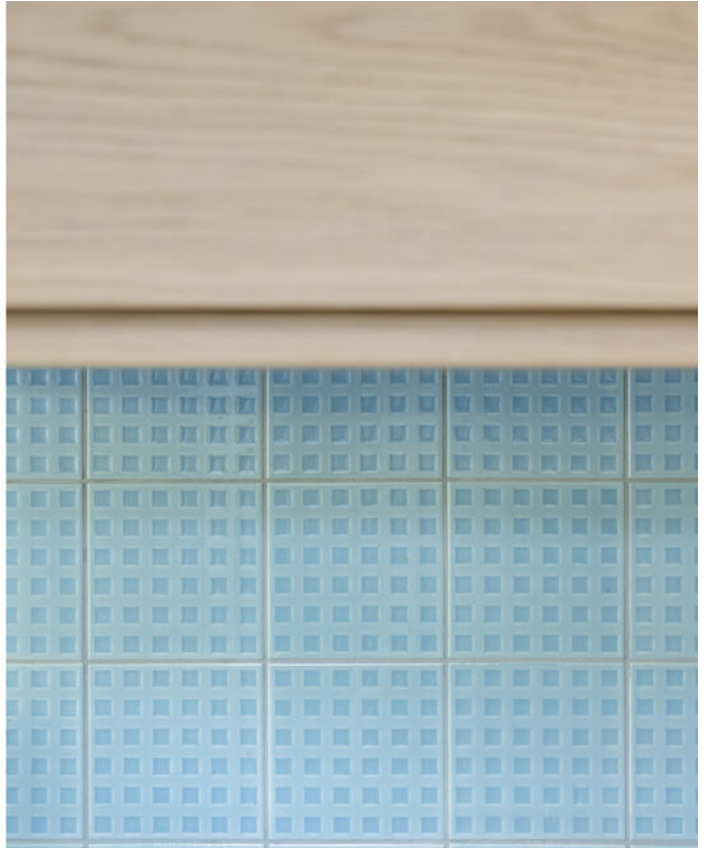


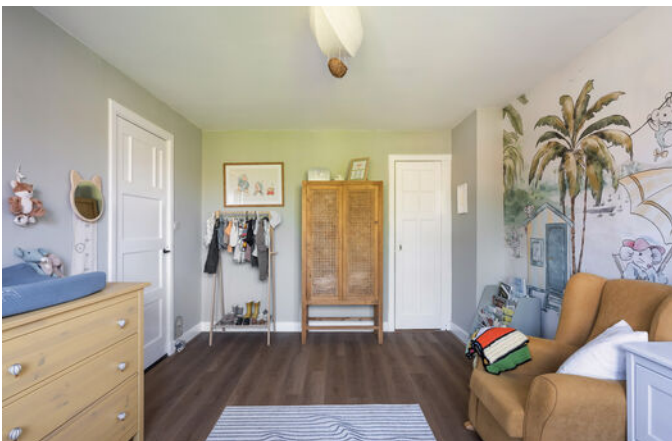
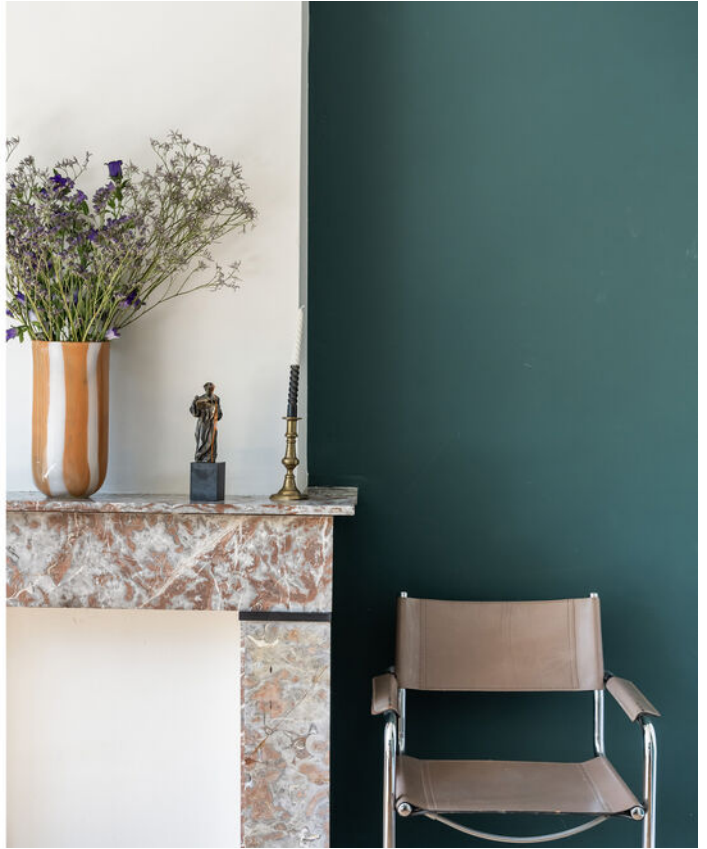


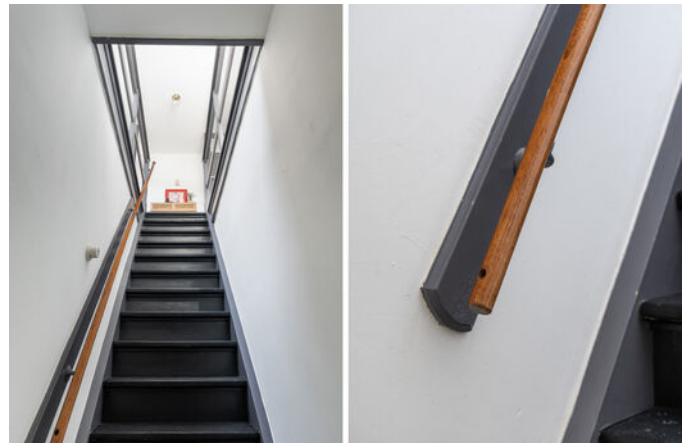
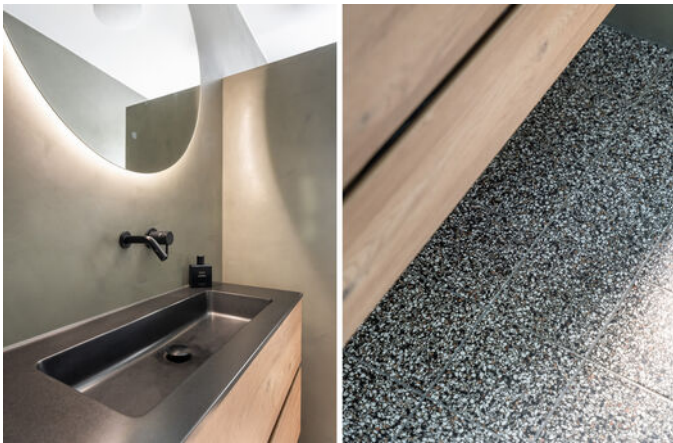












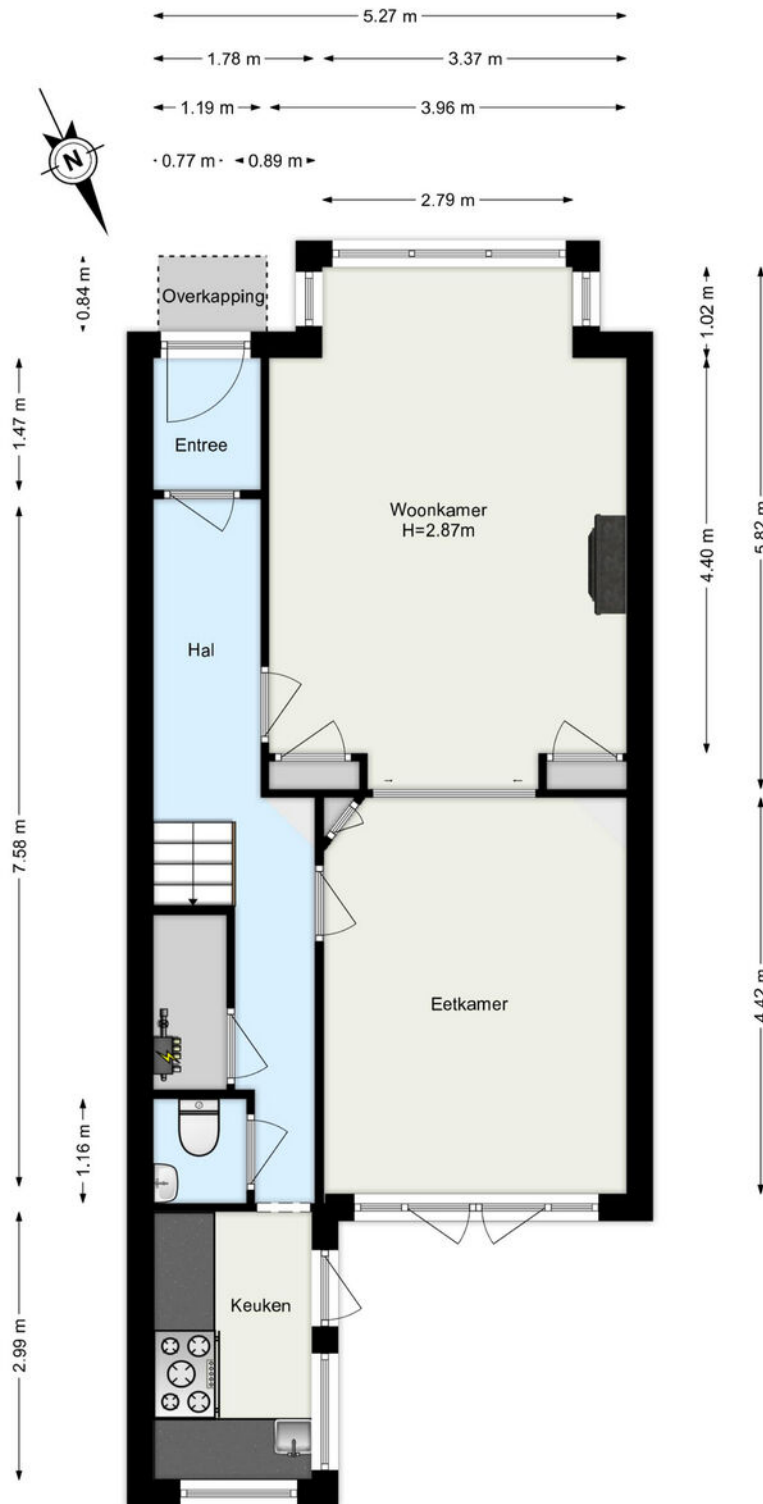




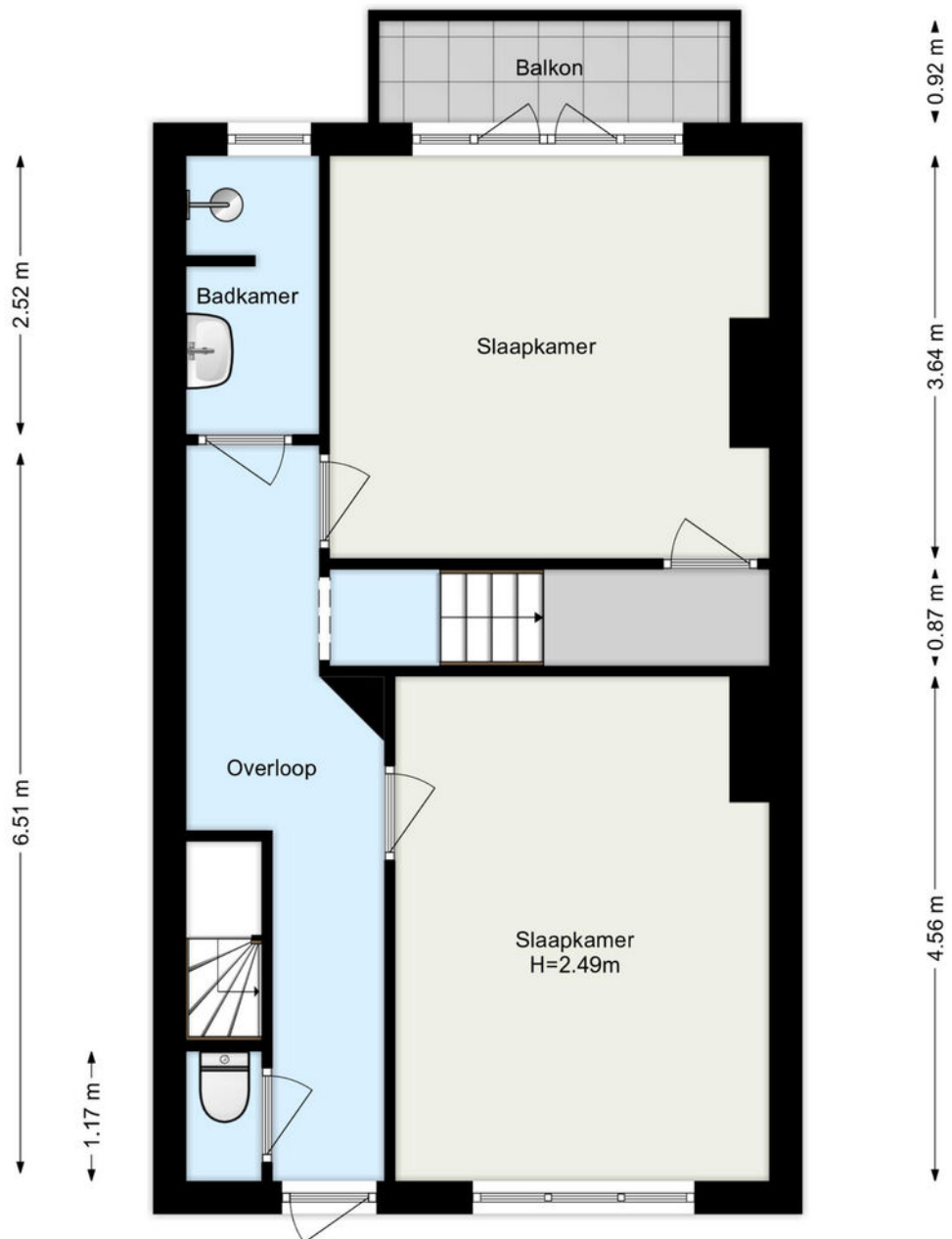
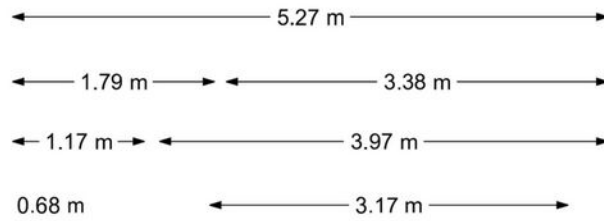
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

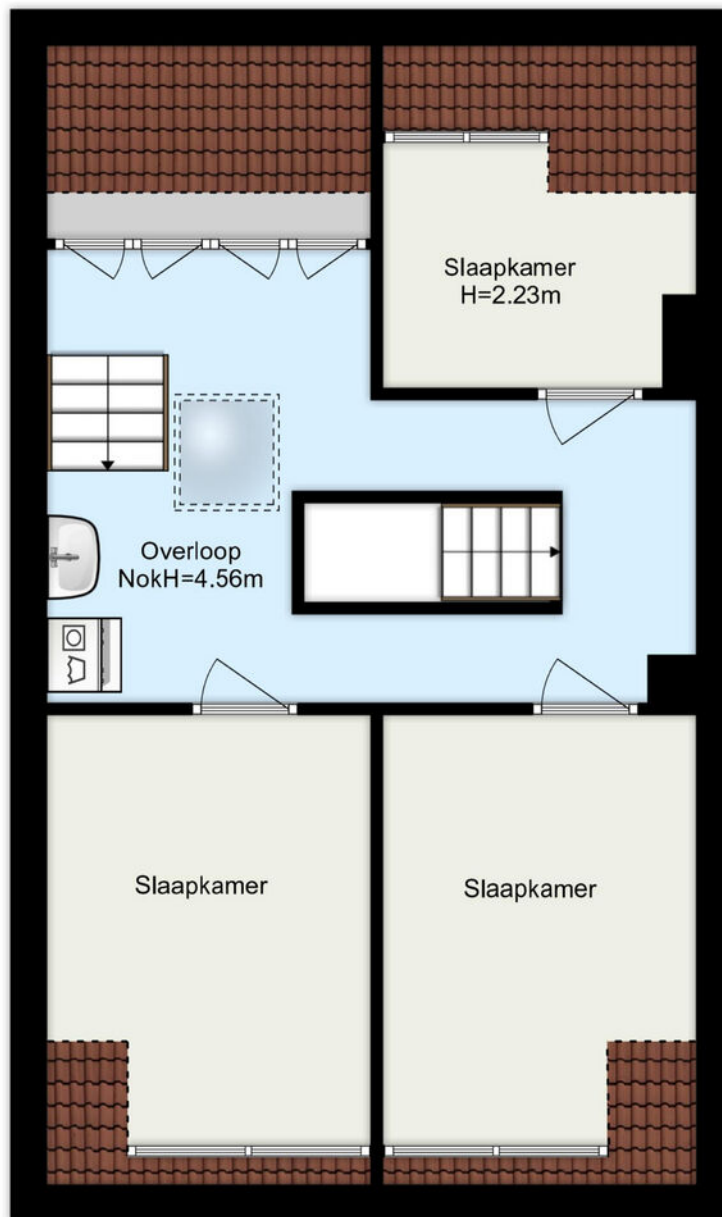
# PLATTEGROND



5.27 m

2.63 m      2.59 m

3.68 m



1.99 m

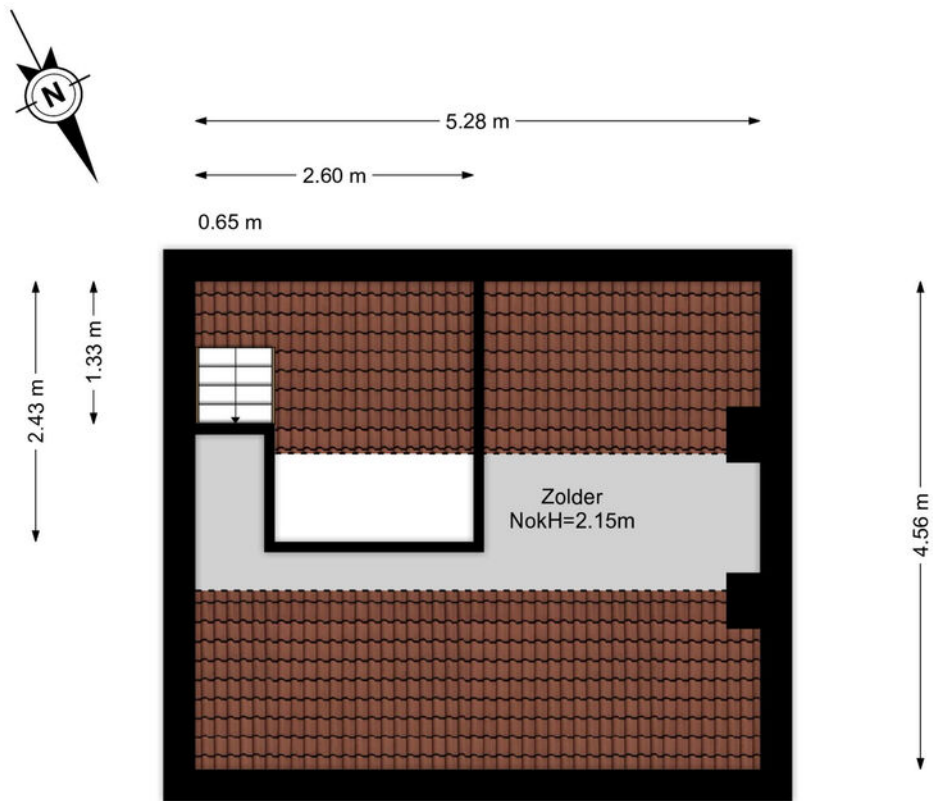
2.78 m

2.46 m

3.49 m

3.81 m

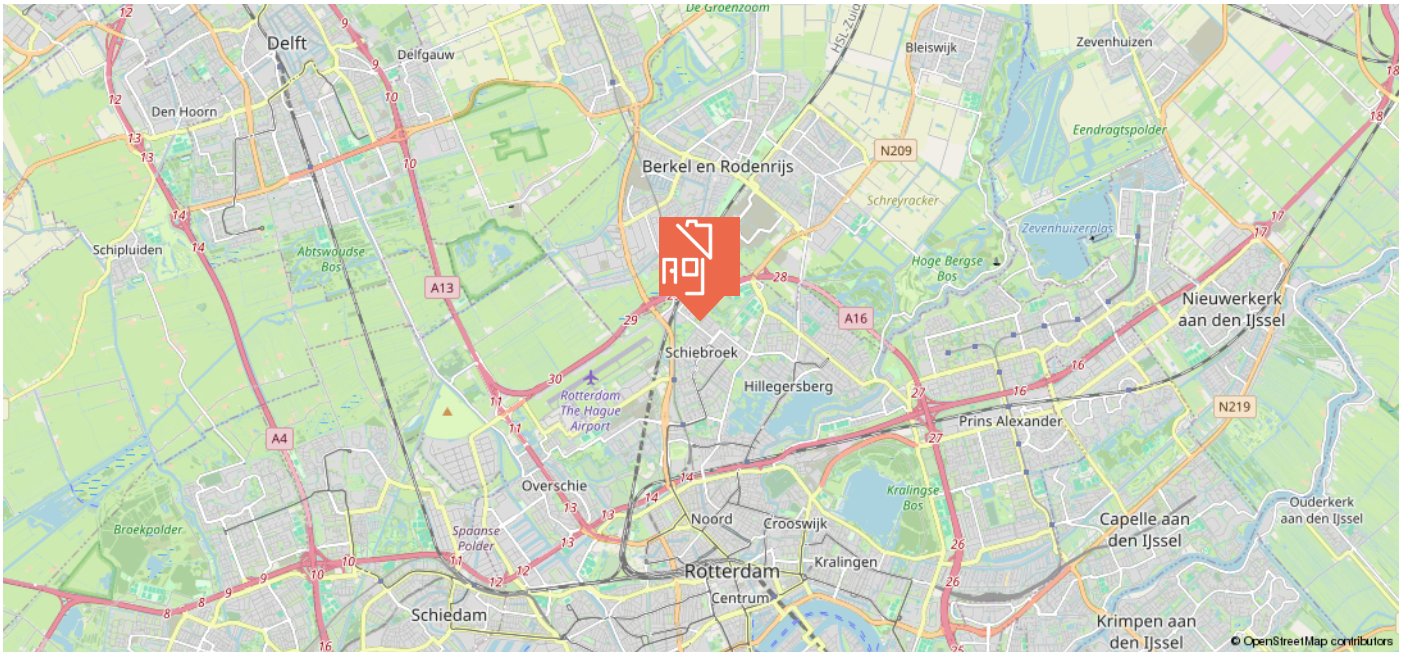
# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## LOCATIE



## Schiebroekselaan

Schiebroek is een kindvriendelijke, groene wijk waar ontspannen en recreëren voorop staan. Ga naar het Schiebroeksepark om Schotse Hooglanders te zien of neem de kids mee naar recreatiepark Plaswijckpark voor een dagje plezier. Ook beschikt Schiebroek over diverse sportgelegenheden, zoals een hockey-, cricket- en voetbalvereniging. Op de Peppelweg vind je al je dagelijkse voorzieningen en verschillende leuke winkeltjes. Vanaf tram- en metrostation Melanchthonweg ben je zo in het stadscentrum of in Den Haag.



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



## WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als  
woningzoekende? Schrijf je nu  
in en ontvang gratis als eerste  
al ons aanbod dat voldoet aan  
jouw woonwensen.**

**SCAN DE QR-CODE!**



**Volg jij ons al?**  
Klikbaar



## VERDERE INFORMATIE

### ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

### VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

### BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring  
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

### FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

### OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

## VERDERE INFORMATIE

### OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

### NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

### HANDIGE WEBSITES

[www.bouwtechnokeuring.nl](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen](http://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
[www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl](http://www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl)



**NOG VRAGEN?  
SCAN DE QR  
CODE VOOR  
ONZE FAQ!**





ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



## Heb je interesse in deze woning?

Plan dan direct je bezichtiging online in!  
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je  
plek vast

## Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging  
Maaskade 121  
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed  
Ned.

010 - 81 81 487 • [rotterdam@maartenmakelaardij.nl](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie