

TE KOOP

Brandingdijk 68

Rotterdam



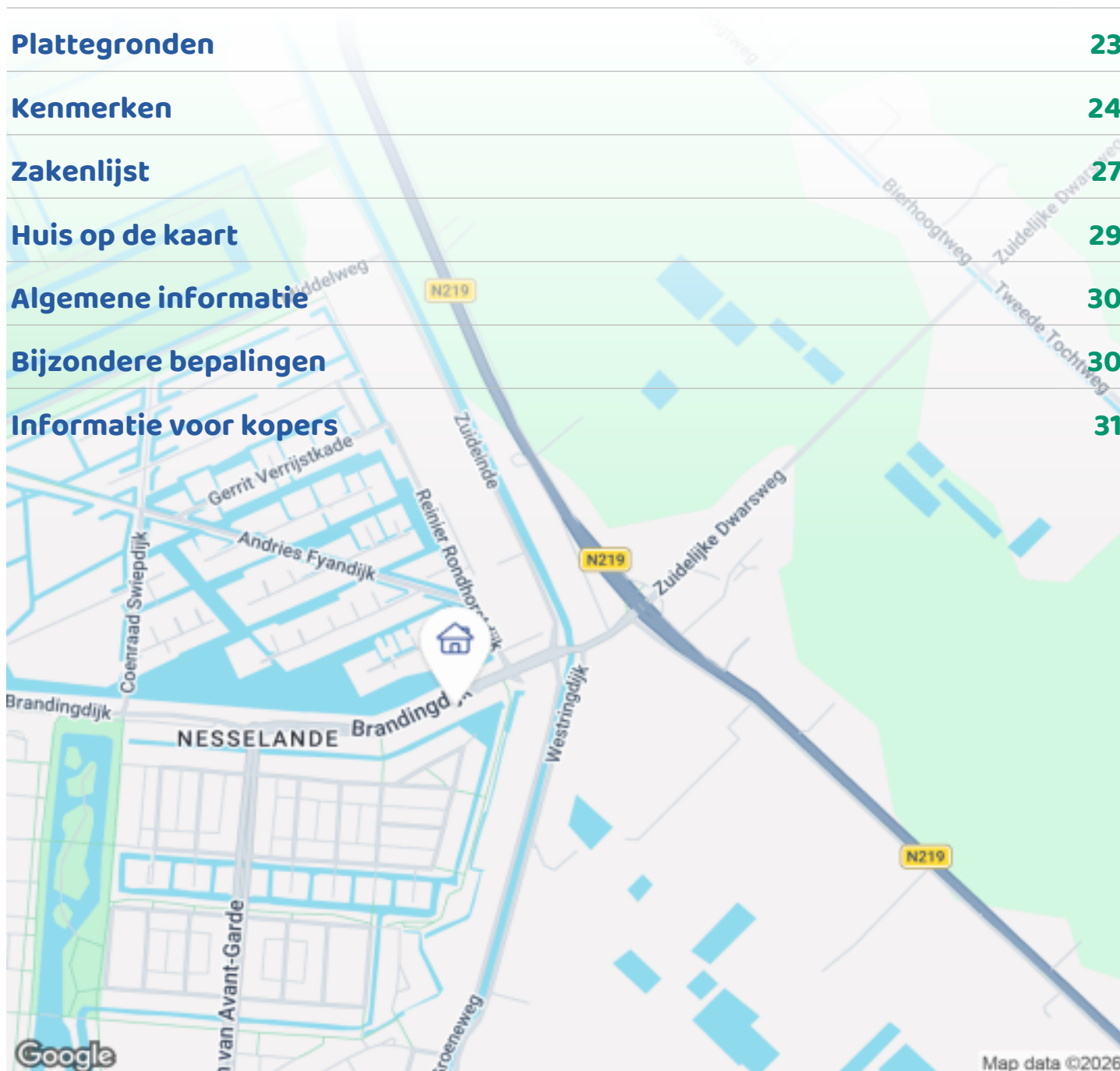
Vraagprijs

€ 935.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Brandingdijk 68, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Brandingdijk 68 – Rotterdam Nesselande

Sommige woningen imponeren met hun ruimte. Andere met hun ligging. Brandingdijk 68 combineert beide op uitzonderlijke wijze.

Aan een rustige waterpartij, op een van de meest geliefde locaties van Rotterdam-Nesselande, ligt deze exclusieve hoekwoning met maar liefst 227 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen, op een perceel van 318 m². De grond is in volle eigendom. Dankzij de unieke hoekligging geniet u hier van uitzonderlijk veel privacy, een prachtige lichtinval en een vrij uitzicht. De zonnige tuin aan het water, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en de hoogwaardige afwerking maken deze woning tot een zeldzame combinatie van luxe, comfort en leefruimte.

Vanaf het eerste moment valt het overvloedige daglicht op. Grote raampartijen verbinden binnen en buiten op natuurlijke wijze, terwijl de stijlvolle afwerking en



Woningbrochure: Brandingdijk 68, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

doordachte indeling zorgen voor een warm, ruimtelijk en elegant geheel.

BEGANE GROND

Via de ruime hal, voorzien van een garderobekast en meterkast, bereikt u een grote, lichte, veelzijdige kamer met directe toegang tot de tuin via een schuifpui. Deze ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer, thuishokantoor, hobbyruimte of fitnesskamer. Tevens bevindt zich op deze verdieping de inpandige garage en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

EERSTE VERDIEPING – HET HART VAN DE WONING

De eerste verdieping vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Achter stijlvolle stalen deuren bevindt zich de exclusieve maatwerkkeuken (2024), die zonder twijfel het hart van het huis vormt. Het kookeiland met ruimte voor 2 extra zitplekken, geïntegreerde stopcontacten, het indrukwekkende werkblad van geïmporteerd Naica-kwartziet en de hoogwaardige Siemens StudioLine-inbouwapparatuur maken dit een plek waar koken, tafelen en samen zijn vanzelfsprekend samenkomen.

De royale designkeuken is uitgerust met een Quooker, plafondhoge koelkast en separate vrieskast, twee multifunctionele ovens (waaronder een combimagnetron en een stoomoven) en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De woonkamer straalt rust en elegantie uit. De marmeren vloer met comfortabele vloerverwarming geeft de ruimte een tijdloze uitstraling, terwijl de grote glazen puien zorgen voor een prachtige verbinding met het royale terras en de tuin.

TWEDE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van ruime inloopkasten. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over airconditioning.

De stijlvolle badkamer is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en beschikt over vloerverwarming, een dubbele wastafel, een royale inloopdouche met regen- en handdouche en een separaat toilet. De stalen deur met matglas zorgt voor een sfeervolle lichtinval vanuit de badkamer en geeft de verdieping een luxueuze uitstraling.

DERDE VERDIEPING

De bovenste woonlaag biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers met opnieuw ruime inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een schuifpui naar het ruime dakterras. Dankzij de vrije ligging geniet u hier van veel privacy en een prachtig uitzicht.

COMFORT, RUST EN RUIMTE

De hoekligging maakt deze woning werkelijk bijzonder. De zonnige tuin op het zuiden biedt meerdere terrassen, waaronder een sfeervolle patio direct aan het water. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie, uitgebreid te dineren met familie en vrienden of tot laat te genieten van lange zomeravonden.

Hier ervaart u iedere dag de rust van het buitenleven, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Met zes volwaardige kamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of gasten.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime inpandige garage, een separate berging en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

De woning is in 2023 gerenoveerd, goed onderhouden en verkeert in een uitstekende staat. Desgewenst kan een groot deel van de stijlvolle inrichting worden overgenomen, waardoor de woning vrijwel direct turn-key te betrekken is.

WONEN OP EEN TOPLOCATIE

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Rotterdam-Nesselande staat bekend om de unieke combinatie van water, natuur en stedelijke voorzieningen. De Zevenhuizerplas, het strand, de boulevard, diverse restaurants, winkels, sportverenigingen en meerdere basisscholen bevinden zich op korte afstand. Ook de bushalte en metrostation Nesselande ligt op loopafstand en biedt een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam en andere steden.

Een unieke plek waar rust, ruimte en luxe samenkomen, terwijl alle voorzieningen en het bruisende stadsleven altijd binnen handbereik blijven.

BIJZONDERHEDEN

- * Exclusieve hoekwoning
- * Woonoppervlakte ca. 227 m²
- * Perceel 318 m²
- * Zonnige tuin op het zuiden, direct aan het water
- * Meerdere terrassen en sfeervolle patio
- * Vijf volwaardige slaapkamers
- * Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- * Inpandige garage en separate berging
- * Luxe maatwerkkeuken (2024)
- * Premium Siemens StudioLine-inbouwapparatuur
- * Werkblad van geïmporteerd Naica-kwartsiet
- * Marmeren vloer met vloerverwarming op de leefverdieping
- * Airconditioning op de tweede en derde verdieping
- * Zonwering op de begane grond en eerste verdieping
- * Professioneel geschilderd en uitstekend onderhouden
- * Energielabel A
- * Bouwjaar 2003
- * Gerenoveerd in 2023
- * Volledig instapklaar
- * Turn-key oplevering mogelijk (in overleg)

Een persoonlijke noot van de verkopers

“Vanaf de eerste dag voelde dit huis als thuis. De rust van het water, het prachtige licht en de ruimte om familie en vrienden te ontvangen maken deze plek

bijzonder. De keuken groeide uit tot het hart van ons huis, waar talloze mooie herinneringen zijn ontstaan. Ook de tuin op het zuiden, met bloeiende bloemen, vlinders en het uitzicht over het water, heeft ons ieder seizoen opnieuw laten genieten. De spontane ontbijtjes aan de Zevenhuizerplas, koken met verse kruiden uit de tuin en de wandelingen langs de boulevard maakten het gevoel compleet. We hopen dat de nieuwe bewoners hier met net zoveel plezier zullen wonen en hun eigen bijzondere herinneringen zullen creëren.”



FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



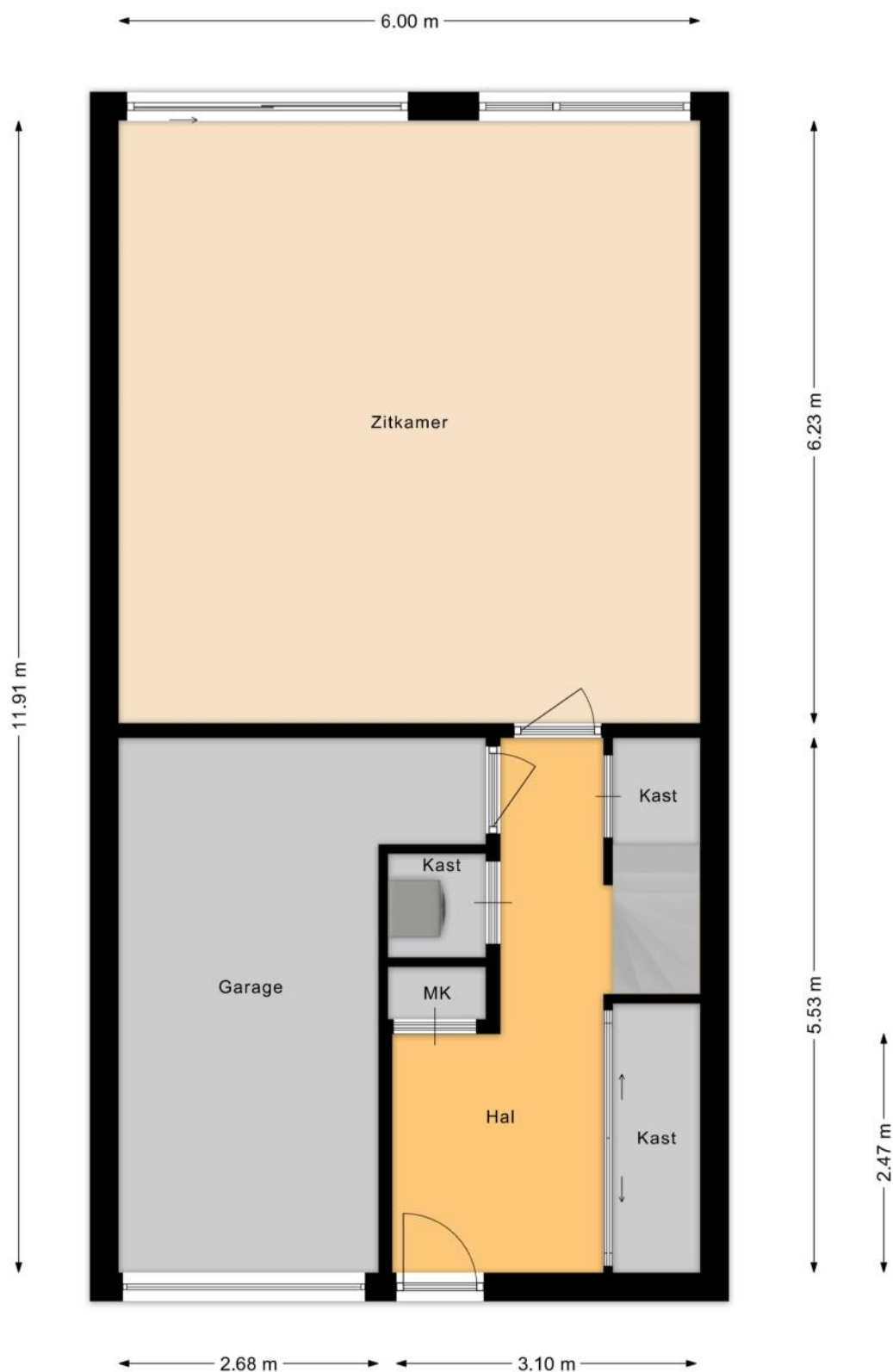
FOTO'S



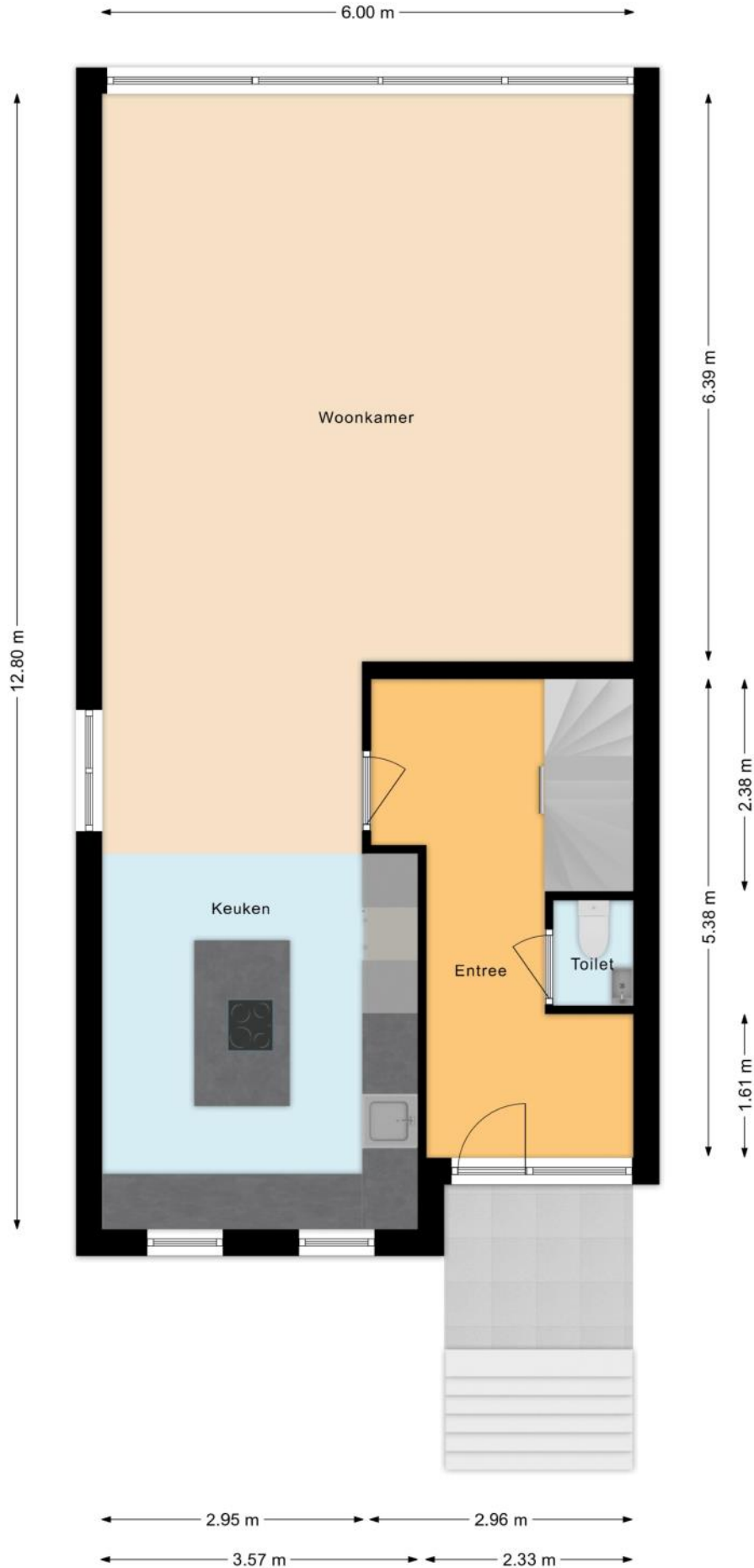
PLATTEGRONDEN



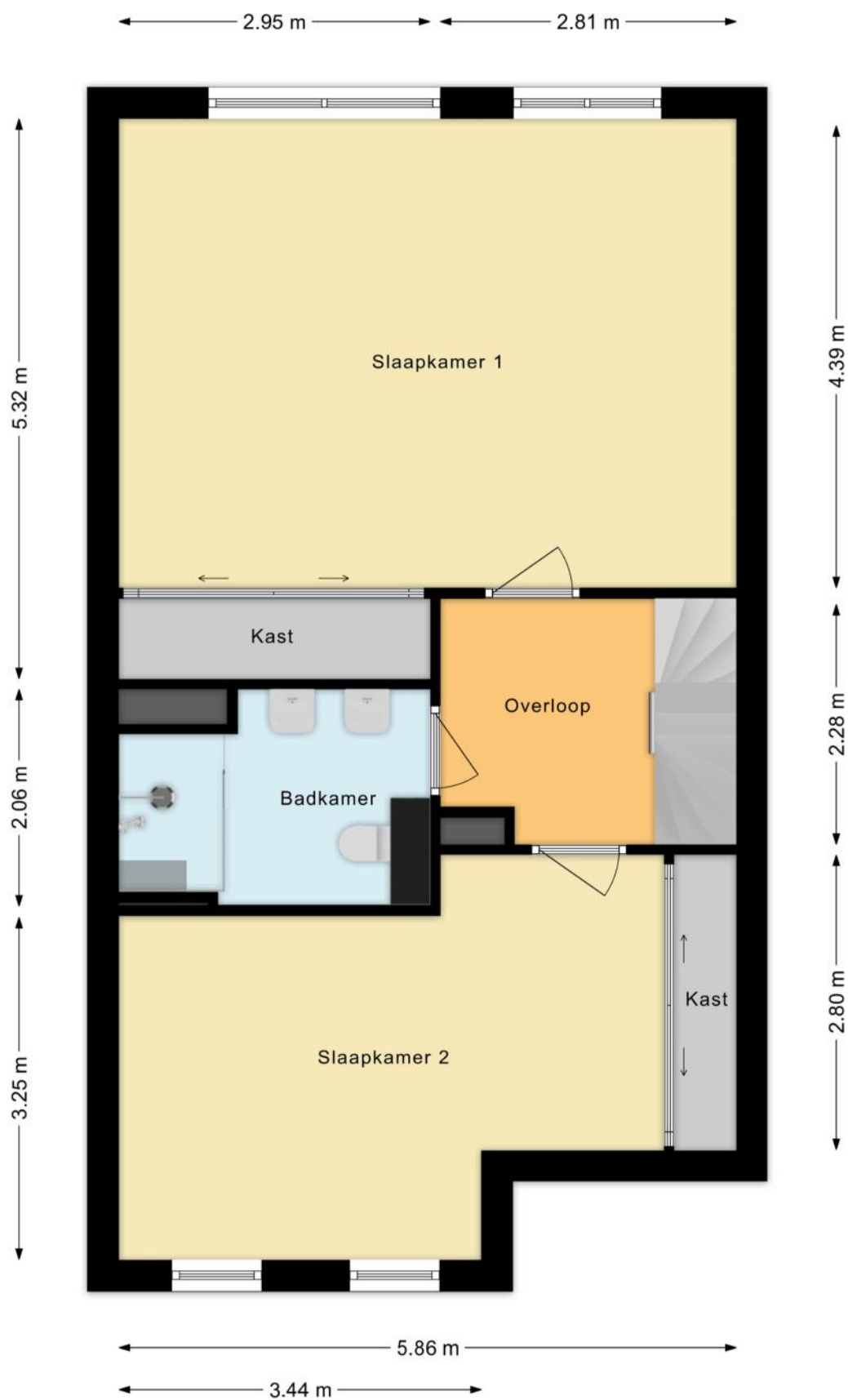
PLATTEGRONDEN



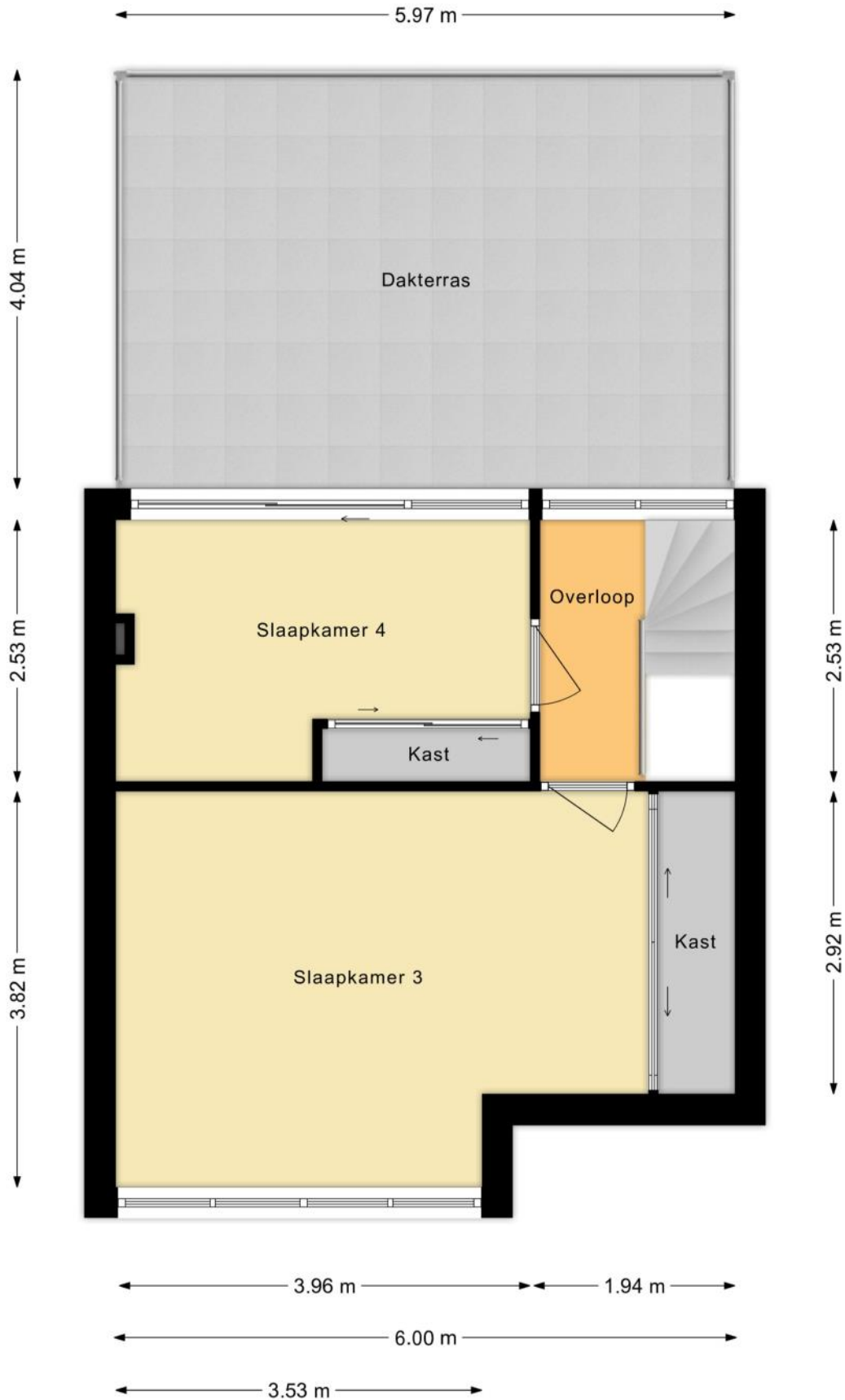
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Hoekwoning
Kenmerk woonhuis	Drive-in woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	318 m²
Inhoud	788 m³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	227 m²
Overige inpandige ruimte	16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m²

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	36 m² (6m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam BC 1138

Oppervlakte	318 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

De woning kan gemeubileerd worden opgeleverd. Vrijwel alle meubels (bedden, bank, tafels, televisie, surroundsound) en/of accessoires kunnen in nader overleg worden overgenomen (turn-key).



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.