



OVERSCHIESE KLEIWEG 13

3045 PP ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 545.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Geschakelde woning
Woonoppervlakte	106 m ²
Inhoud	361 m ³
Bouwjaar	1932
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuint, voortuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Sommige woningen verrassen je écht wanneer je binnenstapt en dit is er zo één. Achter de charmante gevel schuilt een sfeervol en met zorg gemoderniseerd familiehuus waar karakter, comfort en rust naadloos samenkomen. Hier geniet je van een royale leefruimte, drie volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer én een waanzinnig diepe, fraai aangelegde en zonovergoten achtertuin met vrij uitzicht op het groen. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt even buiten de stad te wonen, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Zestienhoven is de plek voor wie ruimte, rust en groen wil combineren met de dynamiek van de stad. Hier woon je in een vriendelijke, ruim opgezette omgeving waar gezinnen, jonge stellen en levensgenieters zich direct thuis voelen. De wijk kenmerkt zich door haar groene karakter, brede lanen en de unieke ligging nabij natuur- en recreatiegebieden zoals de Bergse Plassen, de Rottemeren en het Schiebroekse Park. Een wandeling, hardlooprondje of fietstocht begint hier letterlijk om de hoek. Ook qua voorzieningen is de ligging ideaal. Speciaalzaken, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Voor een middag winkelen of een avond uit ben je binnen enkele minuten in het bruisende centrum van Rotterdam. Dankzij de uitstekende verbindingen met de A20, A16, A13 en diverse openbaarvervoervoorzieningen, als metro- en tramhalte Melanchtonweg welke zich op loopafstand bevindt, zijn bijvoorbeeld ook Delft en Den Haag snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de diepe voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen word je verwelkomd in een verzorgde hal die direct de warme sfeer van het huis laat voelen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. De lichte keuken is strak uitgevoerd en voorzien van voldoende werk- en opbergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een

oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser, waardoor koken hier een plezier is. Aansluitend bevindt zich het gezellige eetgedeelte, waar met gemak een royale eettafel geplaatst kan worden. Dé plek voor lange diners, spelletjesavonden of een gezellige borrel met vrienden.

Het zitgedeelte aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de openslaande deuren. Binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over, want vanuit de woonkamer stap je direct het zonnige terras op, waar je al vroeg in het seizoen kunt genieten van een kop koffie of een goed glas wijn. Daarnaast is creëer je hier gemakkelijk een heerlijke schaduwplek dankzij de elektrische zonwering.

Via een trap bereik je vervolgens de absolute blikvanger van deze woning: de geweldig diepe en zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten. Sierlijke grindpaden, vaste beplanting, meerdere zitplekken en een prachtig vrij uitzicht op het omliggende groen zorgen voor een unieke, bijna parkachtige sfeer. Hier ervaar je rust, privacy en het gevoel van buiten wonen, midden in Rotterdam.

Terug in de woning bevindt zich vanuit de hal het separate toilet en vanuit de woonkamer bereik je de handige bergkast met wasmachine aansluiting en de trap naar de eerste verdieping.



Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn alle vertrekken te bereiken. Aan de voorzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. De lambrisering zorgt hier voor een knus gevoel, terwijl de raampartijen zorgen voor de nodige dosis daglicht. Aangrenzend bevindt zich een praktische kastenkamer die volledig is ingericht als luxe inloopkast, maar uiteraard ook eenvoudig als werk- of hobbyruimte kan worden gebruikt.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens ruim van opzet en dankzij de raampartijen heerlijk licht.

De stijlvolle badkamer vormt een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel met modern wastafelmeubel en een toilet. De combinatie van lichte wandtegels, warme houtaccenten en de stijlvolle kleurstelling geeft deze ruimte een luxe en eigentijdse uitstraling.

Tweede verdieping

Deze etage biedt een verrassend ruime derde slaapkamer met veel bergruimte dankzij de praktische ingebouwde bergkasten. Het dakraam zorgt ook hier voor een prettige lichtinval en als kers op de taart beschikt deze ruimte over airconditioning!

Berging

Vanuit de ca. 20m² diepe voortuin is de handige berging te bereiken. Ideaal voor het stallen van (bak)fietsen en het opbergen van gereedschap.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1932
- Woonoppervlakte circa 106 m²
- Inhoud circa 361 m³
- Riante voor- en achtertuin
- Perceel circa 205 m²
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Eigen grond
- Quickscan fundering aanwezig
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Airconditioning op de zolderverdieping
- De woning beschikt over 2 zonnepanelen
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, deels HR++
- 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 dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

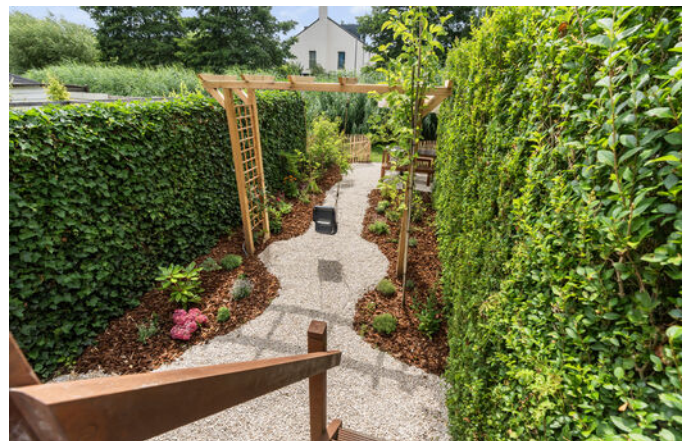
Plan je bezichtiging direct online via onze website! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

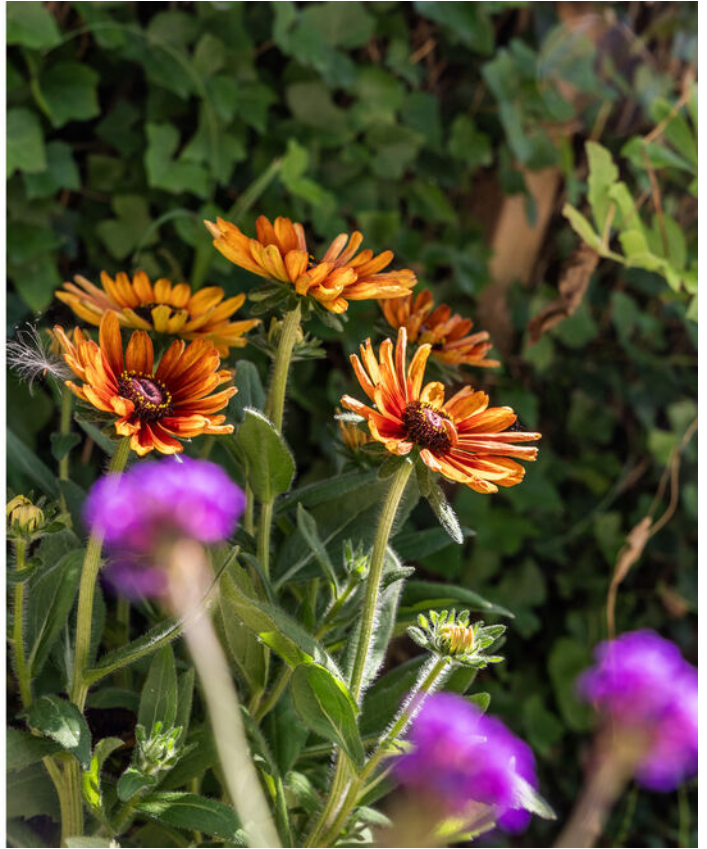
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

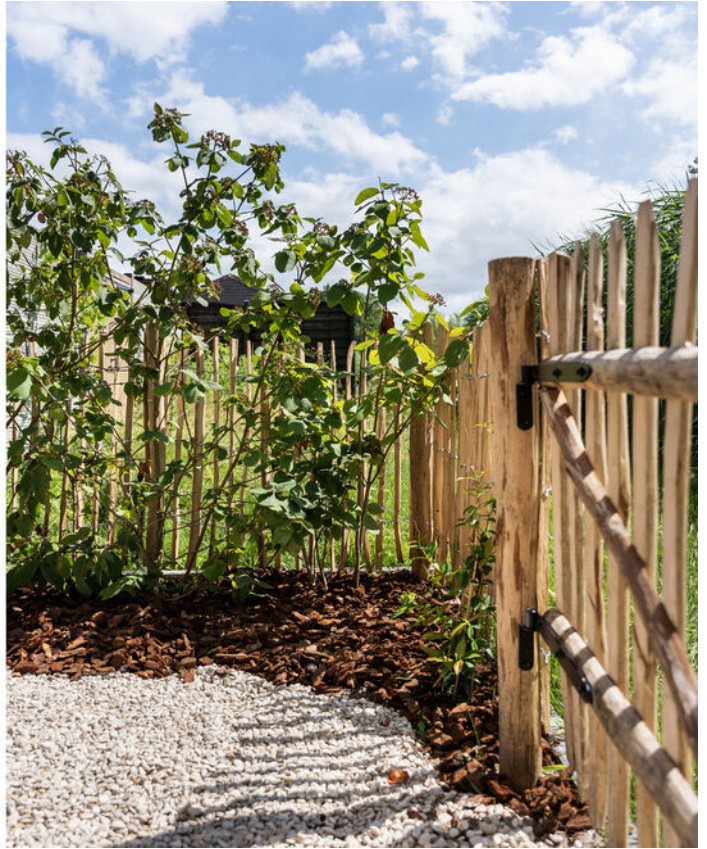




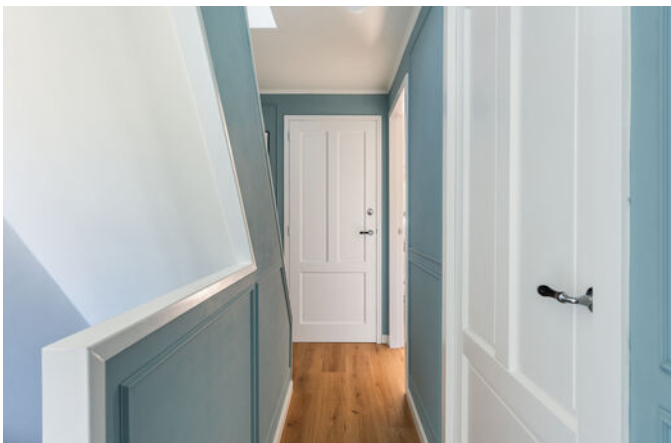




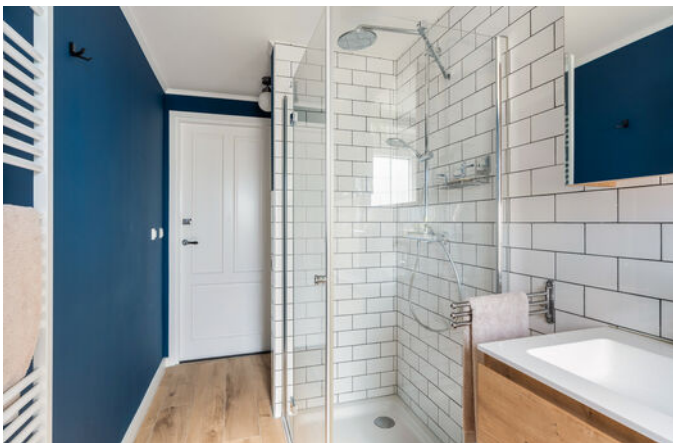










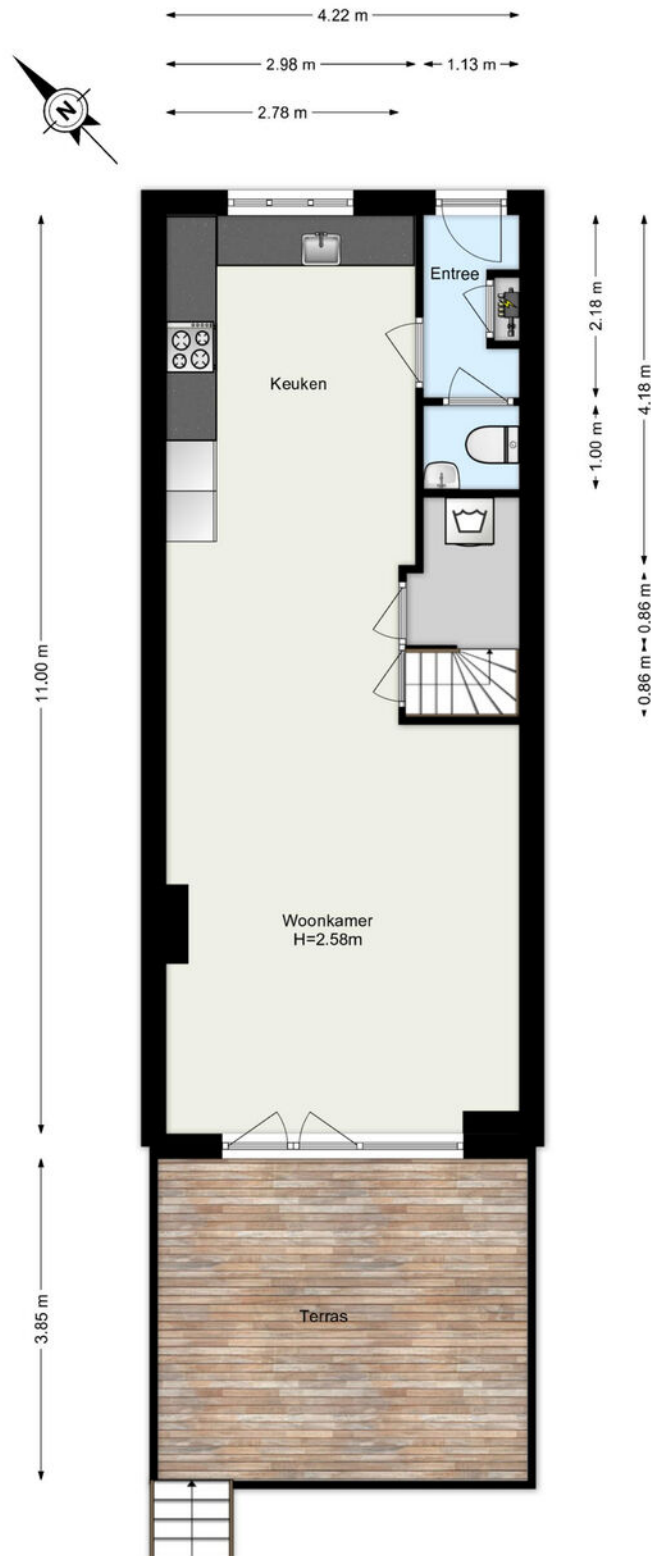




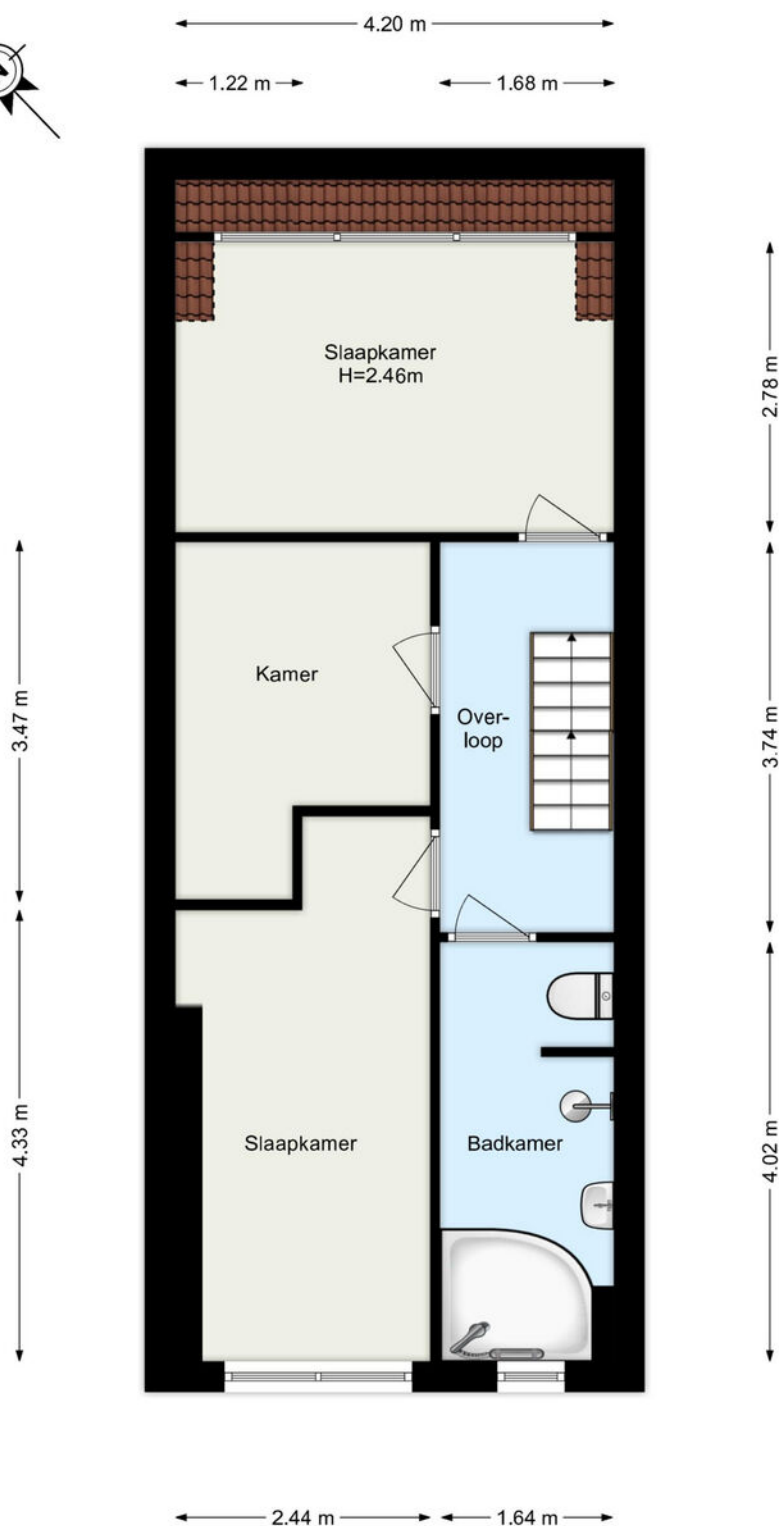
PLATTEGROND



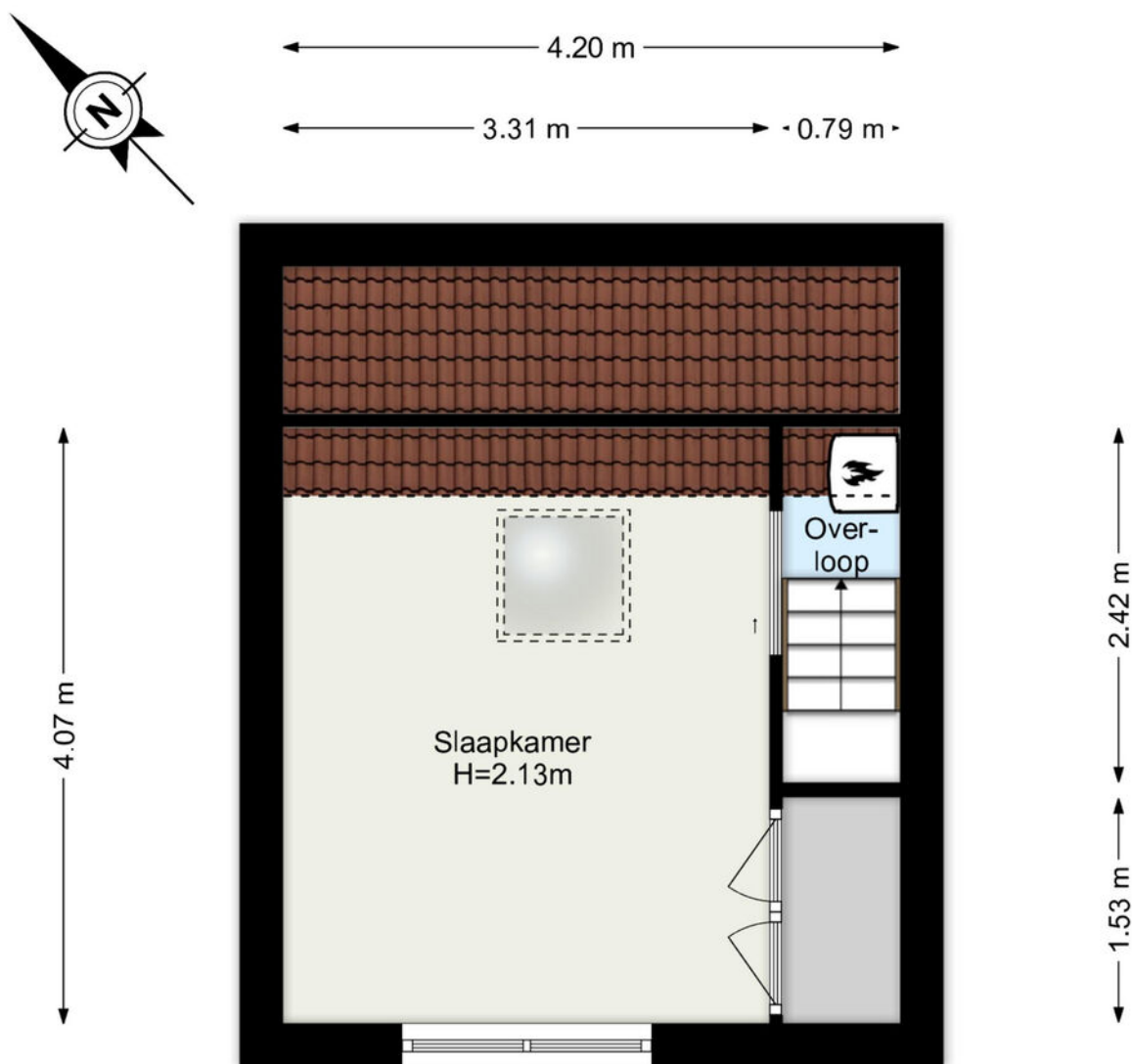
PLATTEGROND



PLATTEGROND



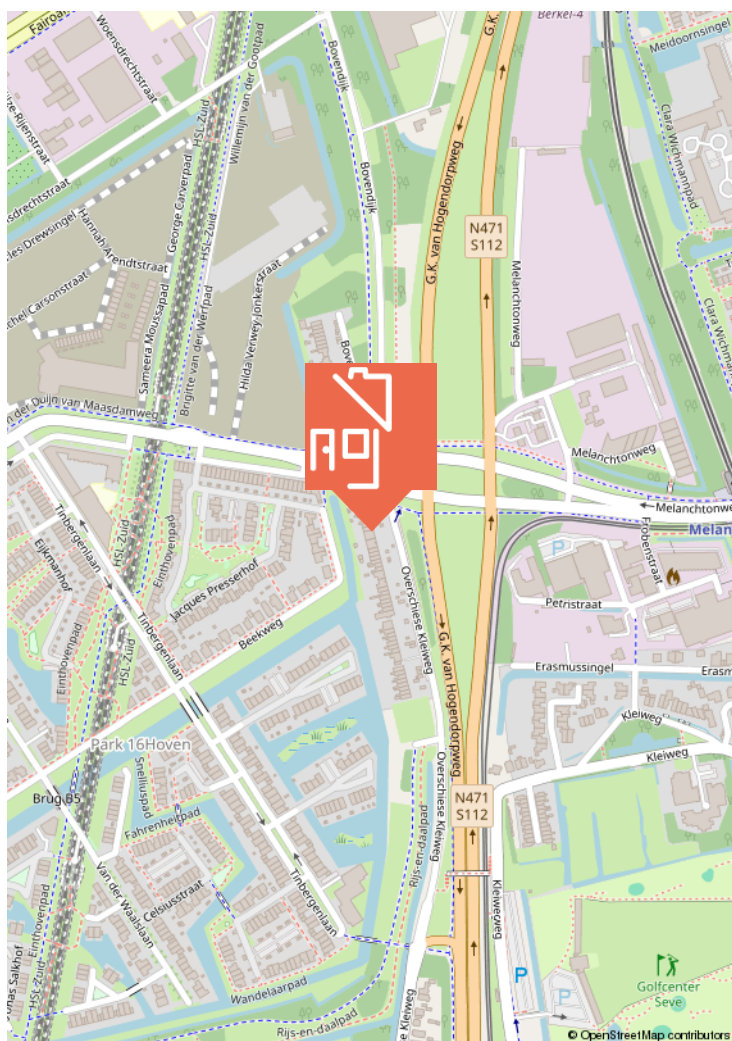
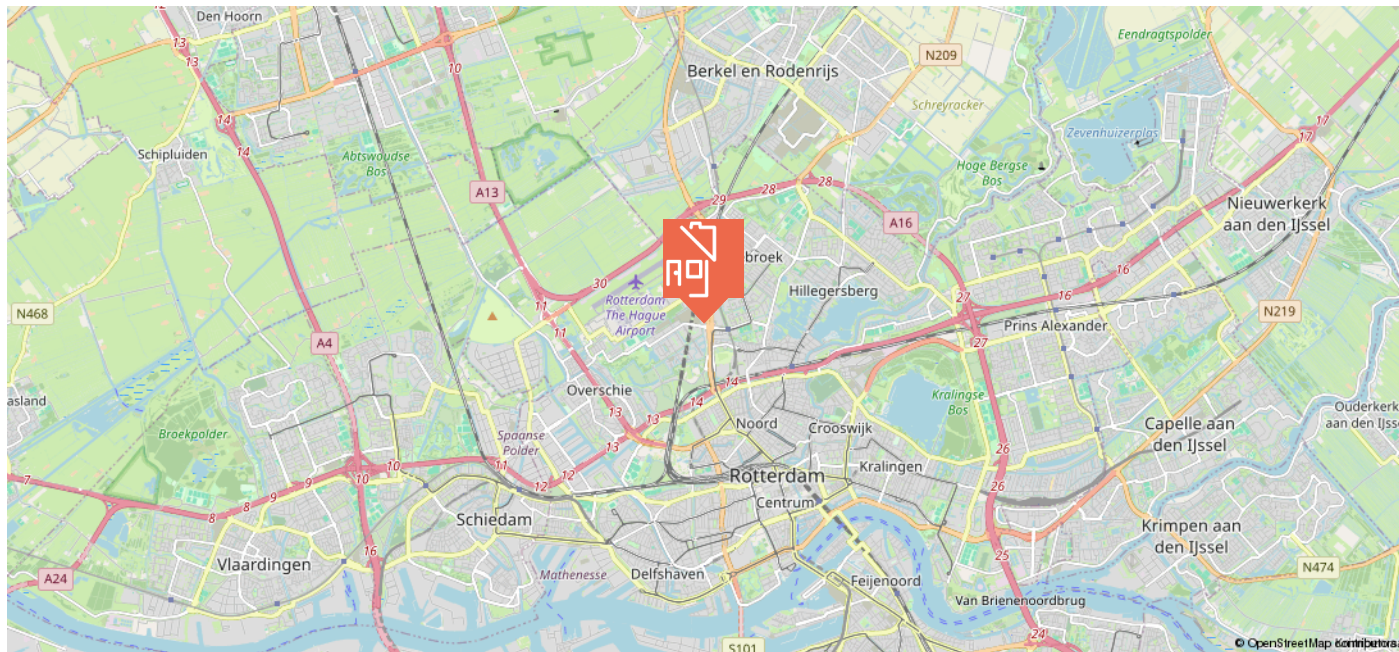
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Zestienhoven

Zoek jij een kindvriendelijke wijk met veel water en groen? Dan is Park Zestienhoven echt geschikt voor jou. Het gelijknamige park biedt recreatie in de vorm van verschillende activiteiten en ook de Bergse Plassen en het Lage Bergse Bos zijn op auto- en fietsafstand. Tevens zijn er voldoende basisscholen en sportverenigingen. Daarnaast ben je met 10 minuten rijden in het centrum van de stad. Ook met het ov en Rotterdam The Hague Airport heel dichtbij is een uitje in eigen land of daarbuiten zo geregeld.



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 hypotheekverstrekkende 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
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
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 • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie