

TE KOOP



Adrianalaan 339
3053 JA Rotterdam

Vraagprijs:
€ 1.050.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1931
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	485 m ³
Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceeloppervlakte:	1405 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	13 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Een groot perceel, vrij uitzicht en volop groen midden in Rotterdam. Aan de rand van het geliefde Schiebroek staat deze statige 2-onder-1-kapwoning op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst circa 1.405 m². Een bijzonder grote buitenruimte als deze kom je niet vaak tegen. De woning beschikt over vijf kamers, waaronder vier slaapkamers, en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens en smaak in te richten.

Het royale perceel is misschien wel de grootste blikvanger van deze woning. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over het groen, terwijl je aan de achterzijde beschikt over een diepe en groene tuin met volop privacy. De tuin is rijk aan bomen en beplanting, waaronder appel-, peren-, mispel- en pruimenbomen en twee vijgenbomen. Direct achter de woning ligt een ruim terras en een berging, waarna de tuin zich verder uitstrekt. De combinatie van de enorme buitenruimte, het groen en de rustige ligging maakt dit een bijzondere plek voor liefhebbers van ruimte en buitenleven.

De woning zelf heeft een karakteristieke uitstraling en beschikt onder andere over een vestibule met granito vloer en glas-in-looddetails, een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin. De indeling biedt met vier slaapkamers ruimte voor een gezin, thuiswerken of een combinatie daarvan.

Groen en rustig wonen in Schiebroek
Schiebroek is geliefd vanwege het groene en rustige karakter, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad. Het Schiebroeksepark ligt op loopafstand en ook het Wilgenplaspark, de Meidoornweide, het Berg- en Broekpark en Plaswijckpark bevinden zich in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen en een hapje of drankje kun je terecht in het nabijgelegen winkelgebied met diverse winkels en eetgelegenheden. Iedere vrijdag is er bovendien markt op het Rododendronplein.

Ook voor gezinnen zijn er volop voorzieningen in de buurt, met diverse scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Dankzij verschillende tram- en busverbindingen en de nabijheid van de A16, A13 en A20 is de woning goed bereikbaar. Met de RandstadRail zijn zowel het centrum van Rotterdam als Den Haag gemakkelijk te bereiken.

Indeling

Begane grond:

Entree via de vestibule, voorzien van een karakteristieke granito vloer en fraaie glas-inlooddetails. Vanuit de vestibule kom je in de hal met toiletruimte en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een erker, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Vanuit de woonkamer kijk je vrij uit over het groen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een keukenblok met oven, afzuigkap en spoelbak. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De tuin is hier met recht een van de grote pluspunten. Direct aan de woning bevindt zich een betegeld terras, gelegen op het noordoosten. Vanaf hier strekt de groene tuin zich uit over het royale perceel. De tuin is rijk aan bomen en beplanting, met onder andere appel-, peren-, mispel- en pruimenbomen en twee vijgenbomen. De huidige bewoners laten de appeloogst ieder jaar persen, goed voor circa 90 liter biologische appelsap. Daarnaast zijn er verschillende struiken met onder andere aalbessen, kruisbessen en frambozen. Een groene en veelzijdige tuin die niet alleen volop ruimte biedt, maar ieder seizoen ook iets te bieden heeft.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van circa 12 m² en circa 4 m². De grootste slaapkamer heeft toegang tot het balkon, gelegen op het zuidwesten.

De kleinere kamer is momenteel in gebruik als werkkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer van circa 12 m². De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel.

2e verdieping:

Ruime overloop met ruimte voor de wasmachine, de opstelling van de cv-ketel en een fonteintje. Vanuit de overloop is er toegang tot de zeer ruime vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapellen aan beide zijden is ook hier sprake van veel daglicht en een prettig ruimtelijk gevoel. De slaapkamer beschikt daarnaast over een bergvliering en een sfeervolle kachel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1931;
- Woonoppervlakte ca. 137 m²;
- Inhoud ca. 485 m³;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel;
- Zeer ruime achtertuin met veel groen, (fruit)bomen en beplanting;
- Totaal perceel van circa 1.405 m² eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

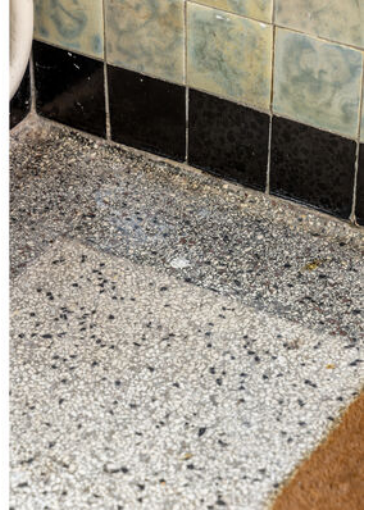
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

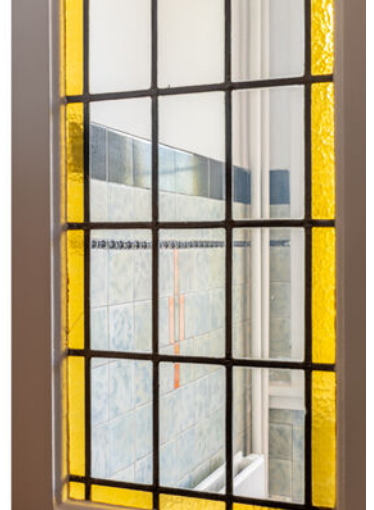
















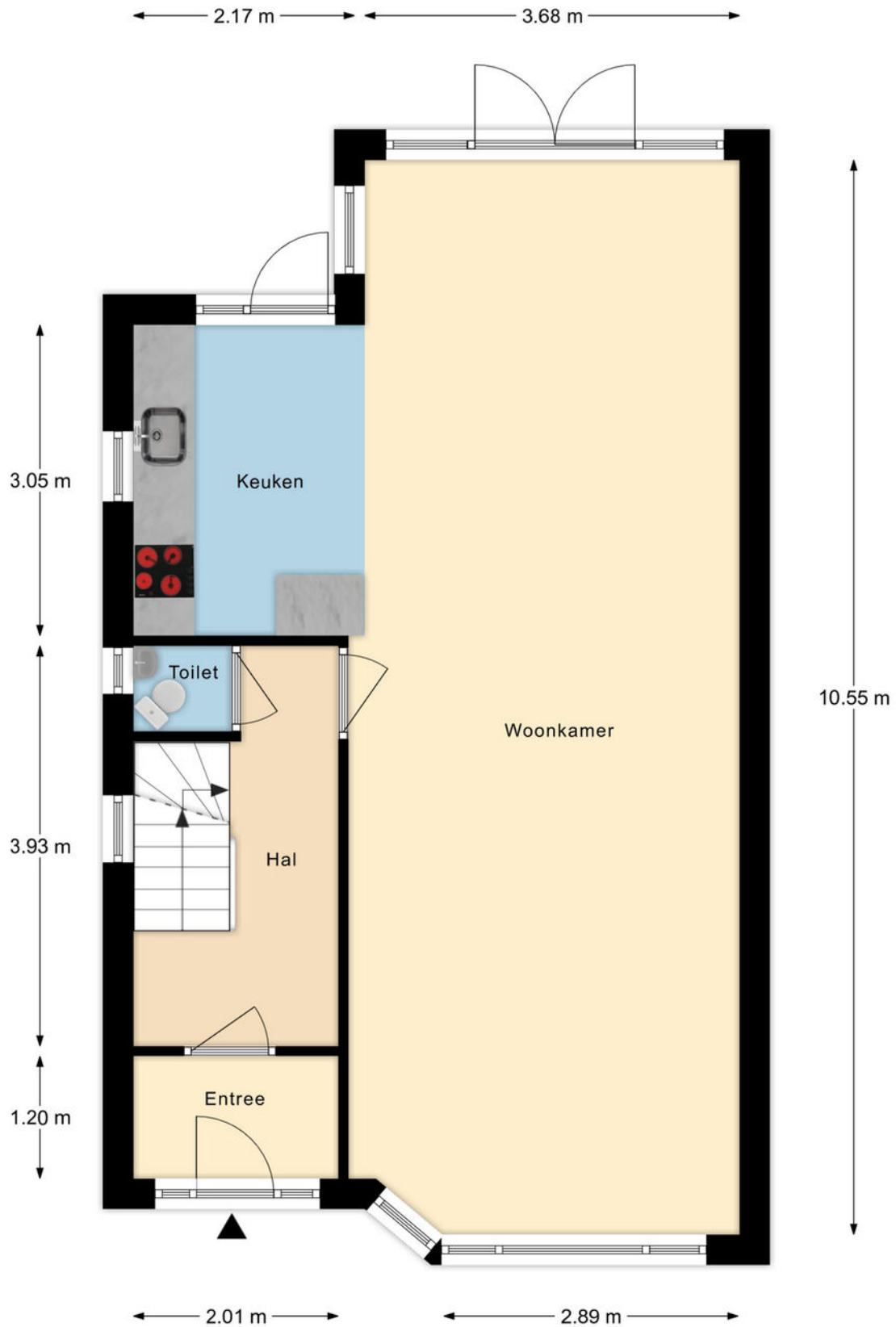






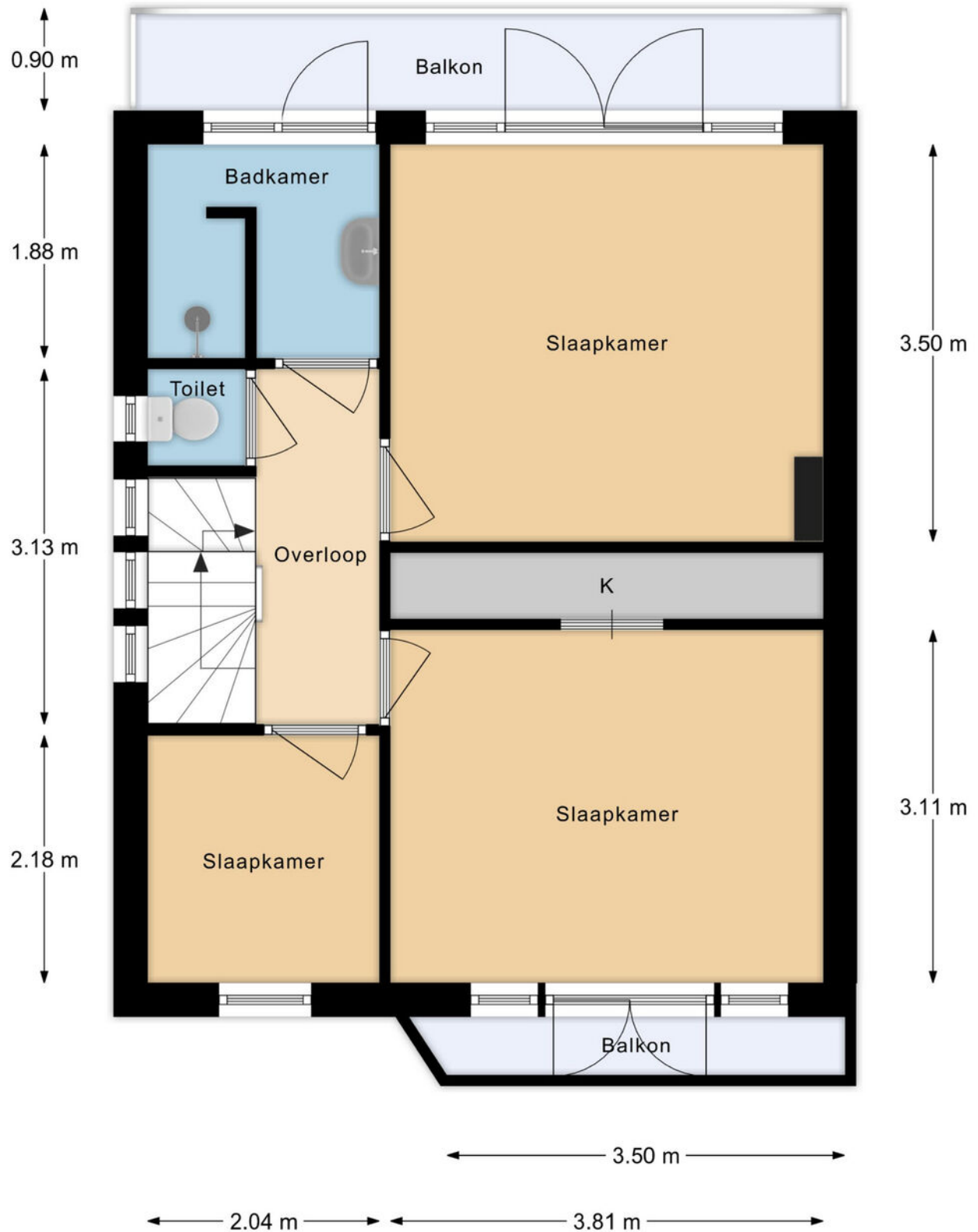


Plattegrond



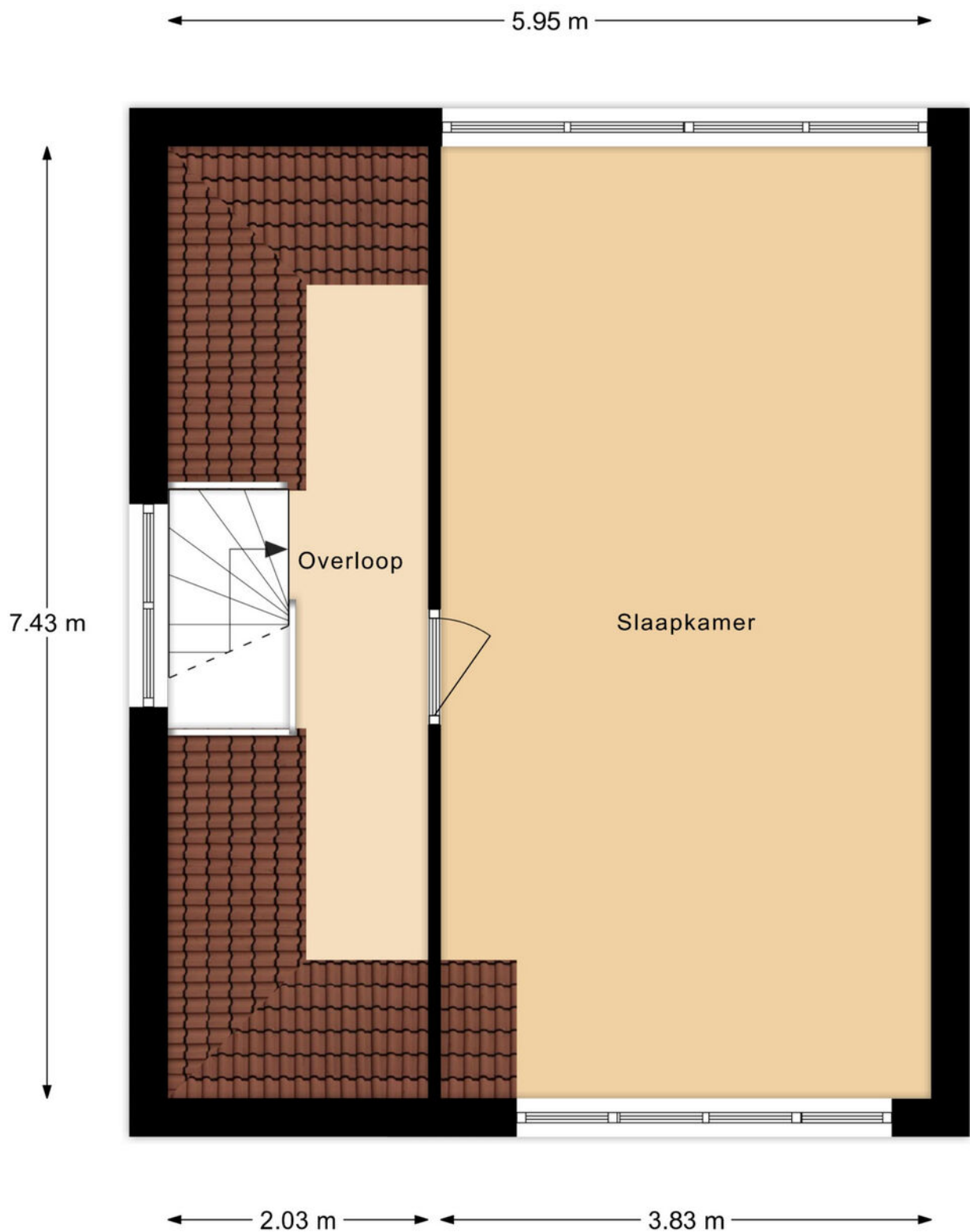
Begane Grond

Plattegrond



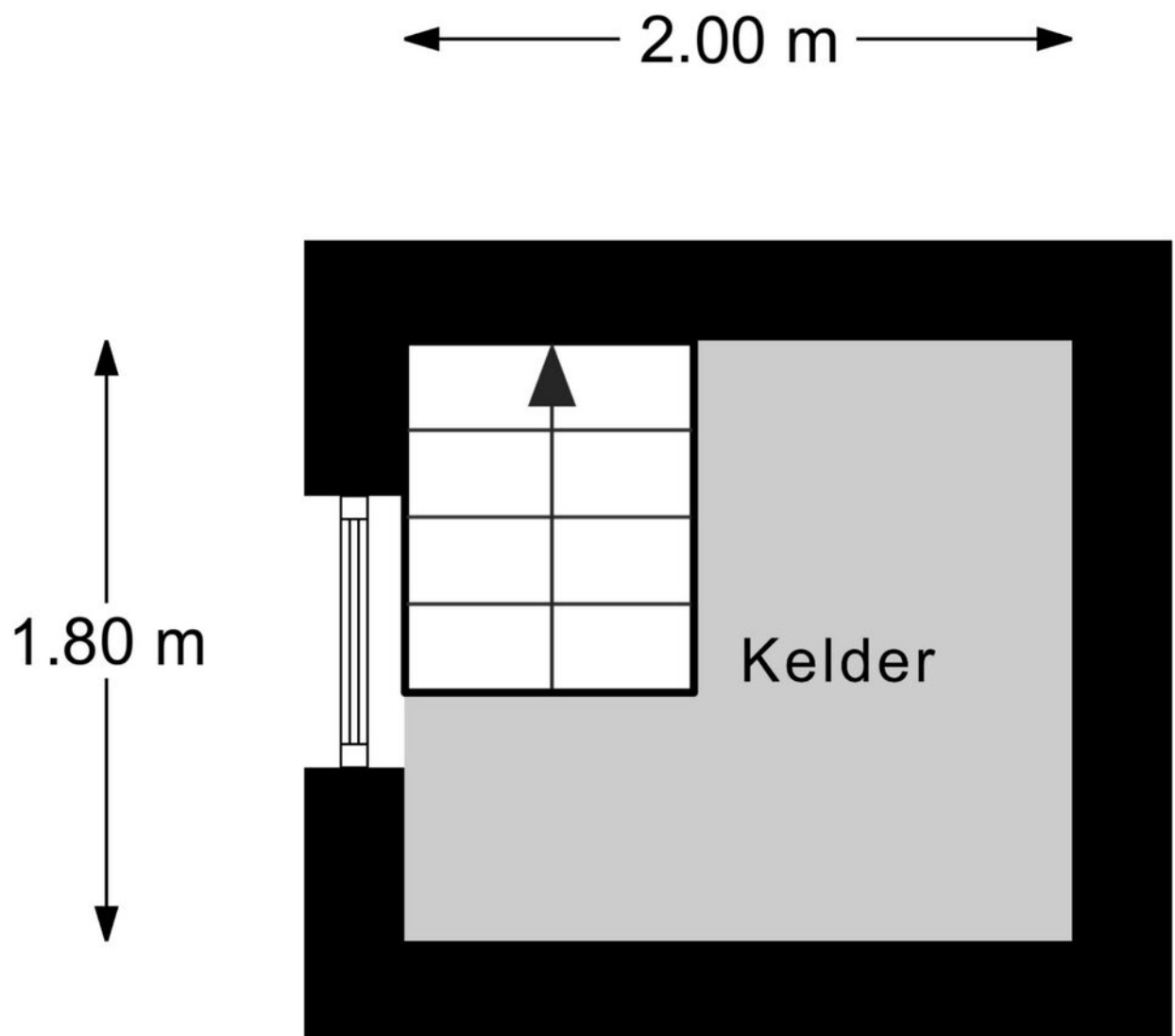
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

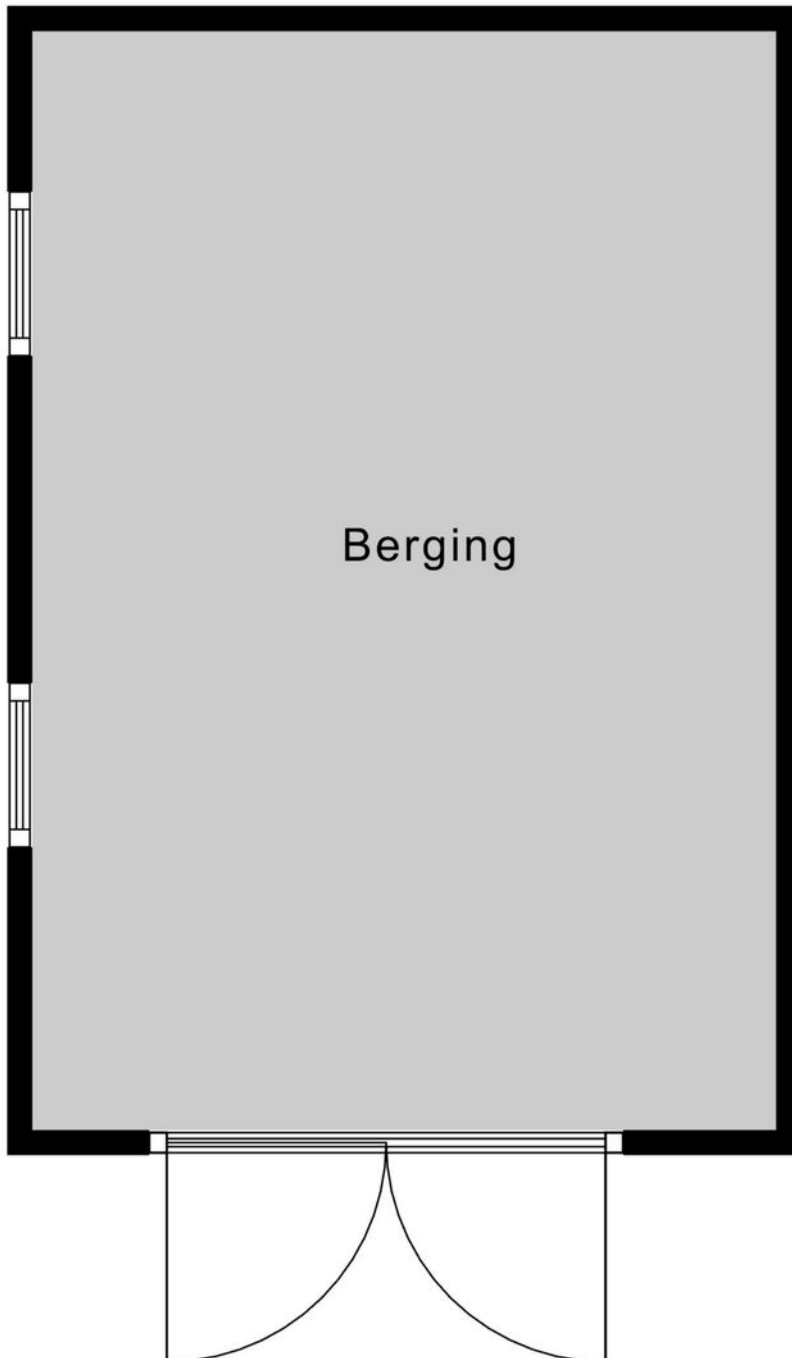
Plattegrond



Kelder

Plattegrond

← 2.95 m →



↑ 4.36 m ↓

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schiebroek

Sectie C

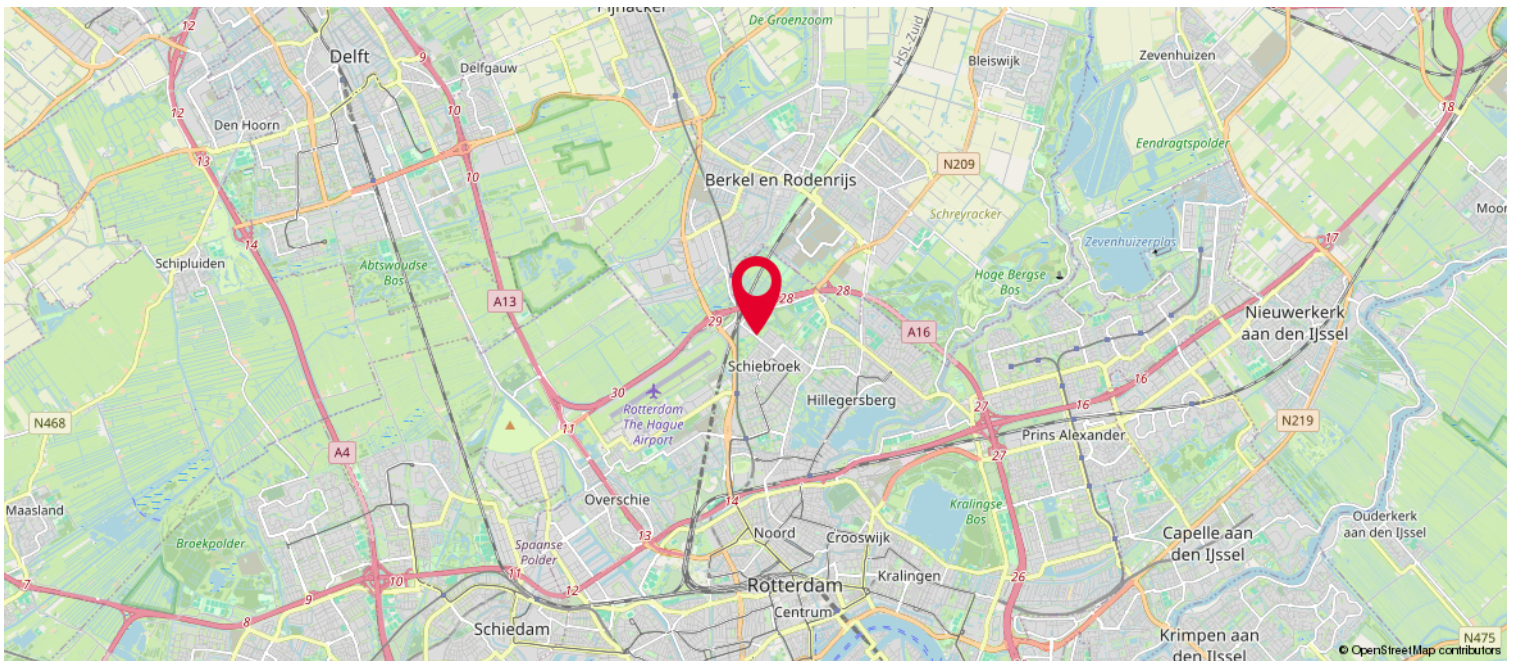
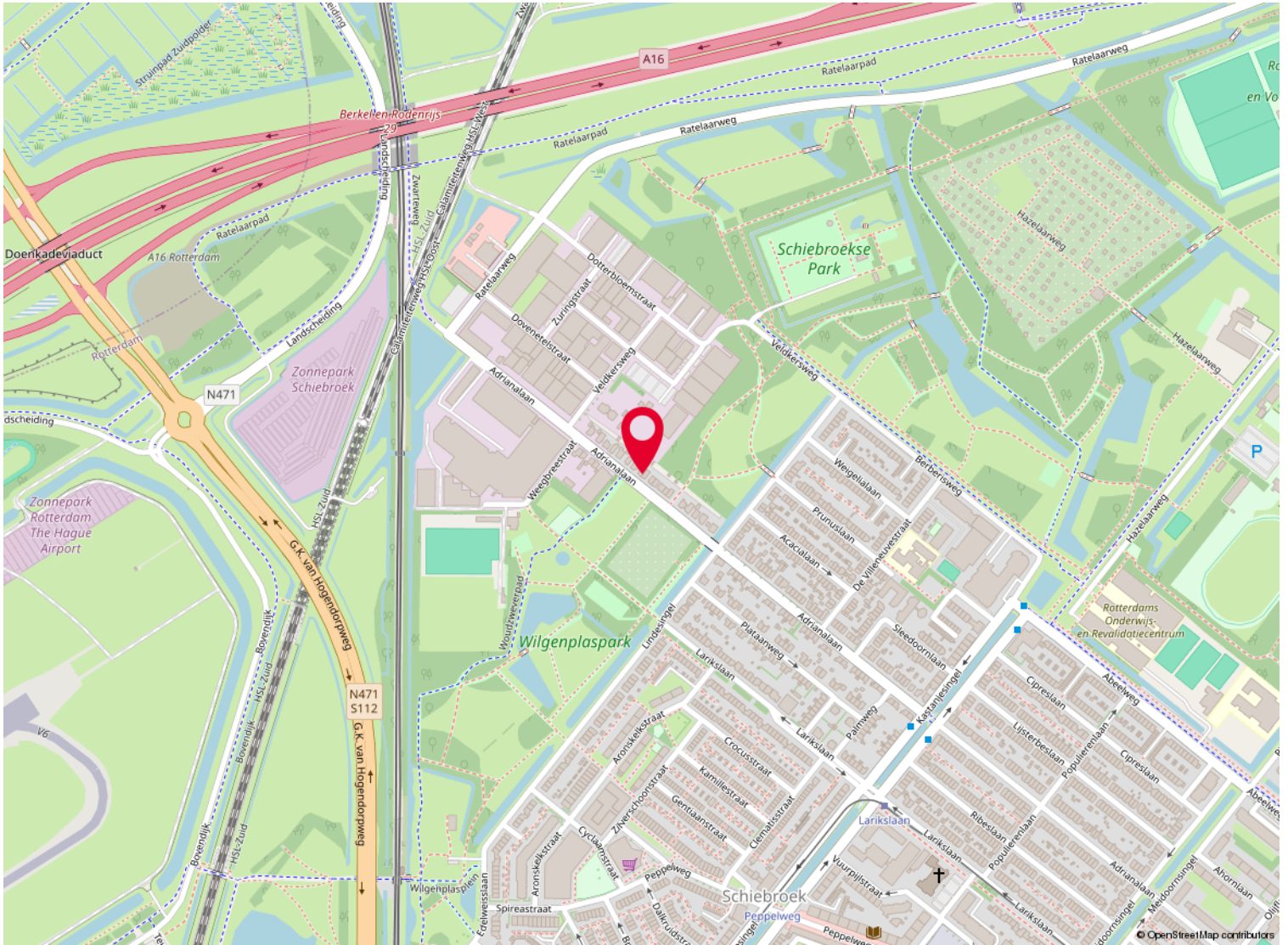
Perceel 39

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
- andere hanglampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- sommigen		X	
- sommigen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
zie aparte kaart beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- grasmaaier, BBQ	X		

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

