



WOUWERLAAN 3

3043 HG ROTTERDAM

KOOPSOM € 550.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	108 m ²
Inhoud	372 m ³
Bouwjaar	1923
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Achtertuin
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warm water	Cv ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Een sfeervolle en verrassend ruime woning waar karakter, comfort en een speelse inrichting samenkomen! De lichte woonkamer met charmante erker, moderne open keuken en openslaande deuren naar de tuin vormt een heerlijke plek om samen te komen. Met drie ruime slaapkamers, een in 2025 vernieuwde badkamer en een separaat toilet biedt de woning alle ruimte voor het hele gezin. De karaktervolle zolderverdieping met zichtbare houten balken maakt het geheel extra bijzonder. Buiten geniet je van een heerlijke, groene achtertuin op het zuidwesten met gezellige zitplekjes en een ruim terras. Als kers op de taart beschikt de woning over een volledig geïsoleerd tuinhuis met thuiskantoor en berging. Een heerlijke plek om te wonen, werken én ontspannen!

De woning ligt aan een karakteristiek, kindvriendelijk straatje in de wijk Overschie, met vrij uitzicht op groen en water. Een bijzondere plek waar je geniet van de rust, met de historische dorpskern en de levendigheid van de wijk om de hoek. Winkels, scholen, openbaar vervoer en gezellige restaurants en lunchrooms liggen allemaal op loopafstand. Ook voor een wandeling of fietstocht in de natuur hoef je niet ver: het Zestienhovenpark en de Ackerdijkse Plassen zijn dichtbij. Zin in de stad? Binnen twintig minuten fiets je naar het centrum van Rotterdam (de Meent). Ook met het openbaar vervoer ben je, door middel van diverse bushaltes op loopafstand, goed verbonden. Parkeren is gratis in de wijk en met de A20 en A13 vlakbij ben je ook met de auto snel op weg. Bovendien ligt Rotterdam The Hague Airport op korte afstand: handig voor een vakantie of stedentrip! Groen en gezellig wonen met een centrale ligging. Wat wil je nog meer?

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de toiletruimte. Het separate toilet is een echte eyecatcher met opvallende kleuren, een wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer waar de lichte vloer en de warme kleuraccenten direct voor een uitnodigende sfeer zorgen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een fraaie erker die dankzij de grote raampartijen zorgt voor veel natuurlijk daglicht. Hier is alle ruimte voor een comfortabele zithoek terwijl de erker een charmant uitzicht op de straat en het water biedt. Richting de achterzijde gaat de woonkamer over in de ruime eetkamer. Dankzij de langgerekte, open indeling staan het zitgedeelte, de eethoek en de keuken op een prettige manier met elkaar in verbinding. De eetkamer biedt voldoende plaats voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners, gezellige avonden met vrienden of het dagelijkse gezinsleven. De op maat gemaakte, lage kastenwand langs de muur biedt bovendien veel praktische opbergruimte en vormt tegelijkertijd een sfeervol zitmeubel.

De moderne open keuken is een absolute blikvanger! De combinatie van matzwarte keukenkasten, lichte werkbladen en een royaal schiereiland zorgt voor een stijlvolle en eigentijdse uitstraling. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een oven. Het schiereiland biedt volop werkruimte en zorgt voor een gezellige verbinding met de eetkamer, waardoor koken en samenzijn hier perfect samengaan.



Aan de achterzijde zorgen de grote raampartijen en openslaande deuren voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Op mooie dagen zet je de deuren open en wordt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte! In 2025 zijn op de begane grond vloerverwarming en een nieuwe pvc-vloer aangelegd.

Eerste etage:

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer en een separaat toilet. Aan de voorzijde is een royale slaapkamer gelegen. Deze lichte kamer biedt volop ruimte voor een groot bed, een kledingkast en eventueel een werk- of studeerhoek. De kamer is momenteel ingericht als kinderkamer met ingebouwde hoogslapers. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig daglicht naar binnen en zorgt de houten vloer voor een sfeervol geheel. Via de openslaande deuren is bovendien het kleine balkon aan de voorzijde bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Ook deze kamer heeft een prettig formaat en kijkt dankzij het grote raam uit over de groene achtertuin.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en vormt een stijlvolle ruimte waar moderne afwerking en luxe details samenkomen! De badkamer beschikt over een heerlijk ligbad, een separate inloopdouche met glazen wand en een royale regendouche met handdouche. Het houten wastafelmeubel met dubbele wastafel, goudkleurige kranen en een grote ronde spiegel met verlichting vormt een echte blikvanger. Daarnaast is de badkamer voorzien van een handdoekradiator en een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Op de overloop bevindt zich tot slot het eveneens in 2025 vernieuwde separate toilet, uitgevoerd met roze wanden, witte wandtegels, een wandcloset en een fonteintje met goudkleurige kraan. De speelse kleurstelling sluit mooi aan bij het karakter van de rest van de woning.

Tweede etage:

Een sfeervolle zolderverdieping vol karakter! Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een verrassend ruime derde slaapkamer bevindt. De fraaie houten dakconstructie met robuuste, zichtbare balken geeft deze ruimte een warme en authentieke uitstraling en vormt een prachtig contrast met de frisse, witte afwerking. De slaapkamer is heerlijk licht dankzij het dakraam en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een uitgebreide garderobe.

Tuin:

Helemaal achter in de tuin wacht een verrassende extra ruimte! Het vrijstaande houten tuinhuis is in 2021 geïsoleerd en verbouwd tot een comfortabel thuishkantoor met een separate berging. Een fijne plek om rustig vanuit huis te werken en werk en privé gescheiden te houden, maar ook geschikt als hobbyruimte of creatief atelier. De openslaande deuren en ramen zorgen voor prettig daglicht.

De tuin zelf biedt volop ruimte om buiten te eten, te spelen en te ontspannen. Op het ruime terras past een grote eettafel voor lange zomeravonden. Daarnaast zijn er een groen gazon en verschillende gezellige zithoekjes, waaronder een fijne loungeplek. De afwisseling van bestrating en weelderige beplanting maakt het een sfeervol geheel.



Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1923
- Woonoppervlakte circa 108 m²
- Inhoud circa 372 m³
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv ketel (2018), warmtepomp (2025) en vloerverwarming op de begane grond
- 7 zonnepanelen
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- 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
- Voorkeur oplevering medio februari 2027.

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

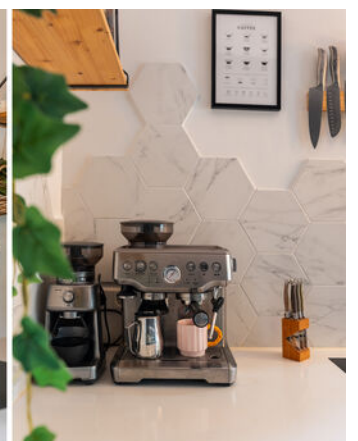
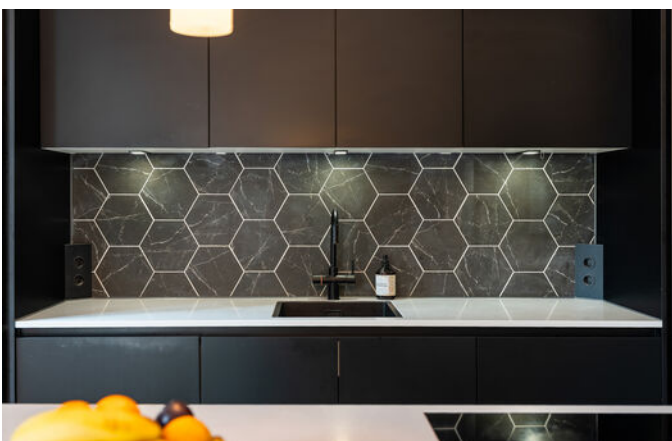
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

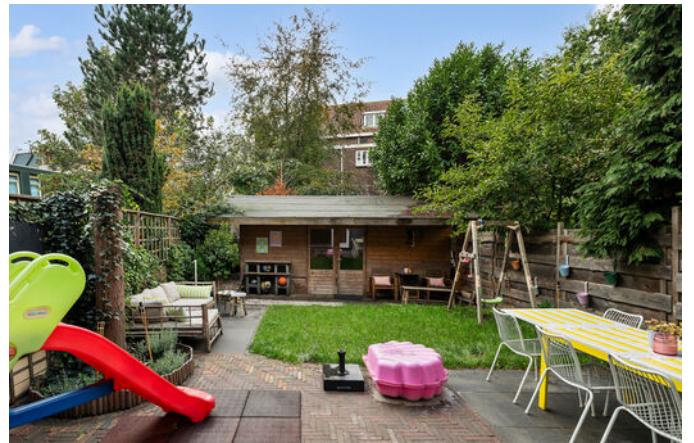
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of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

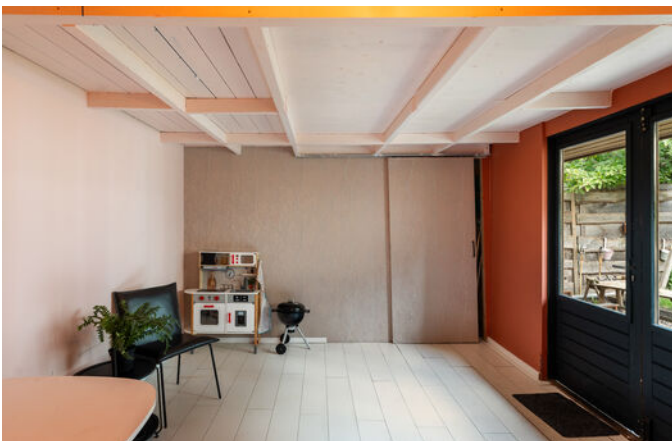


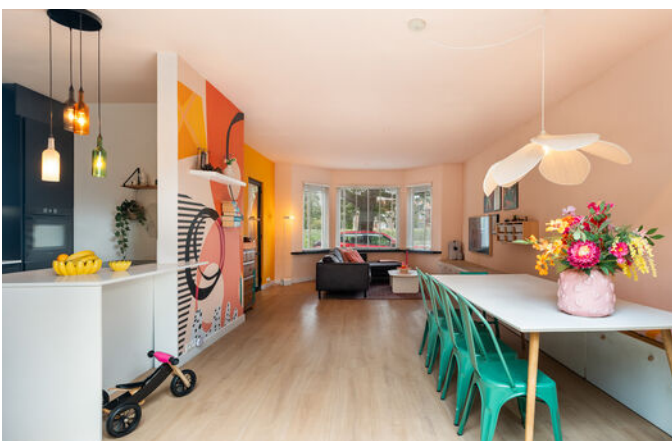
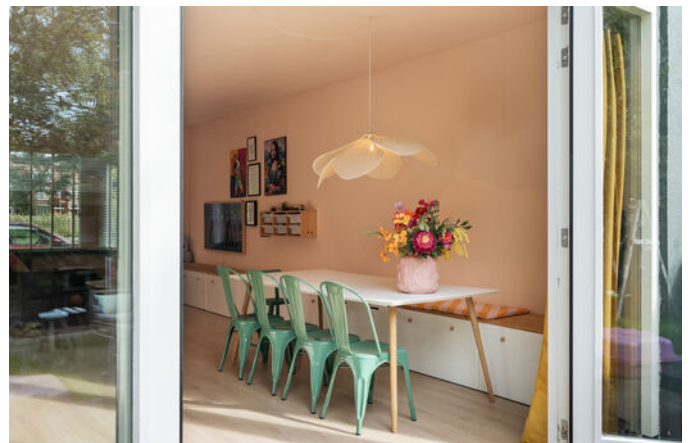


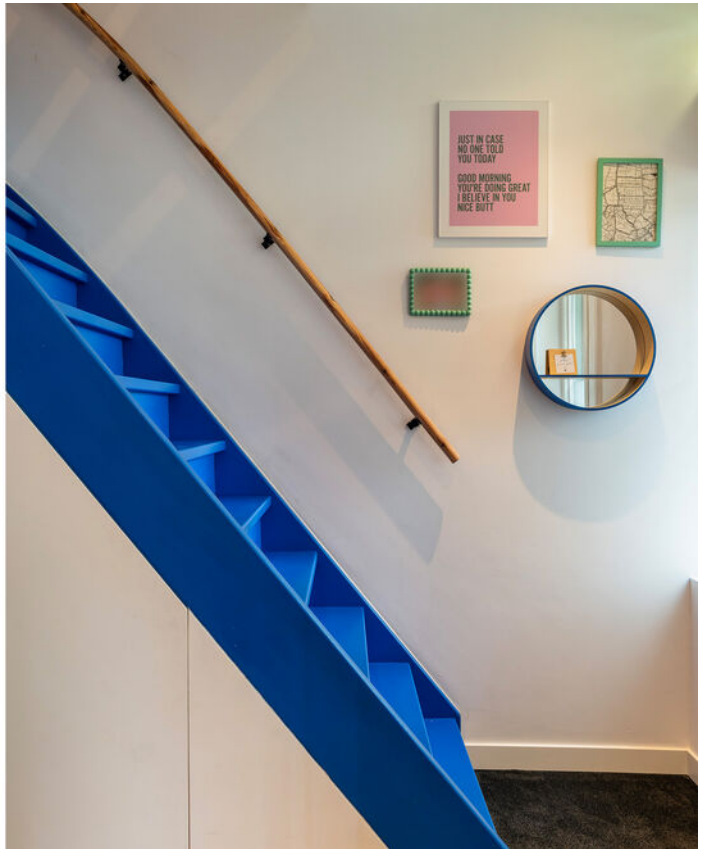


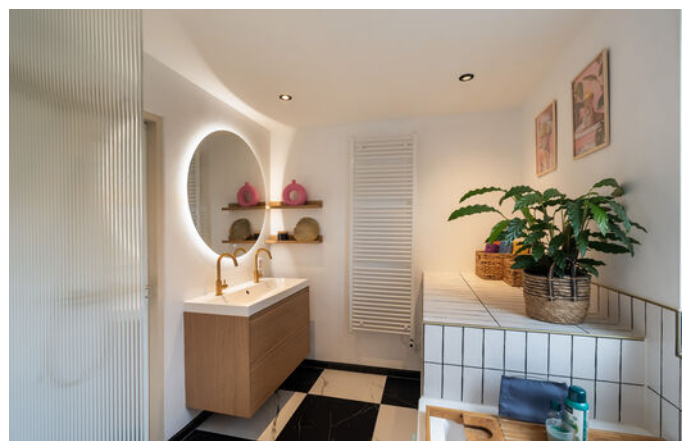
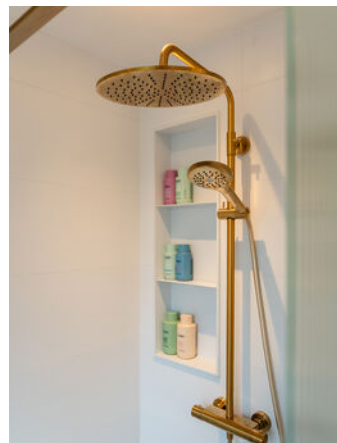










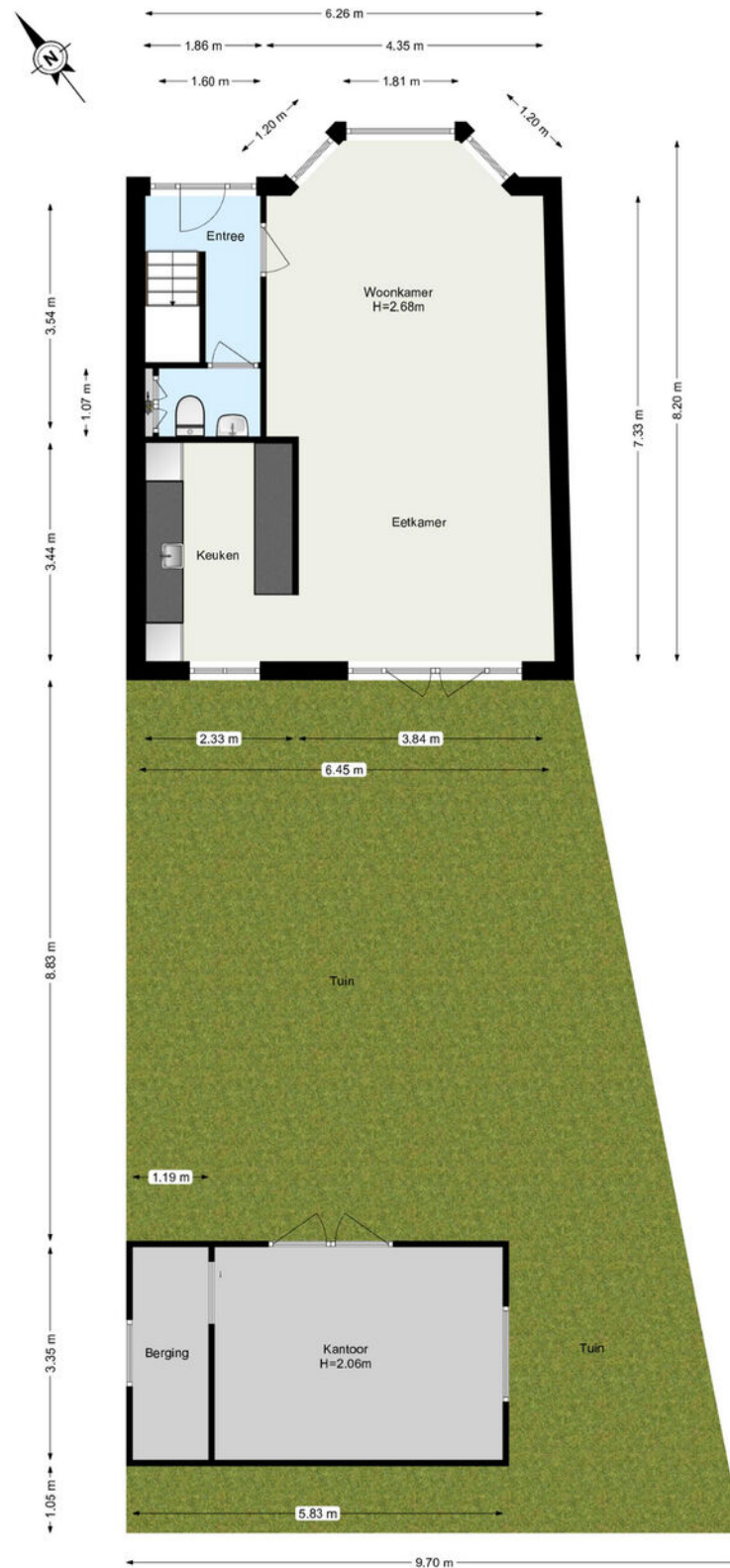




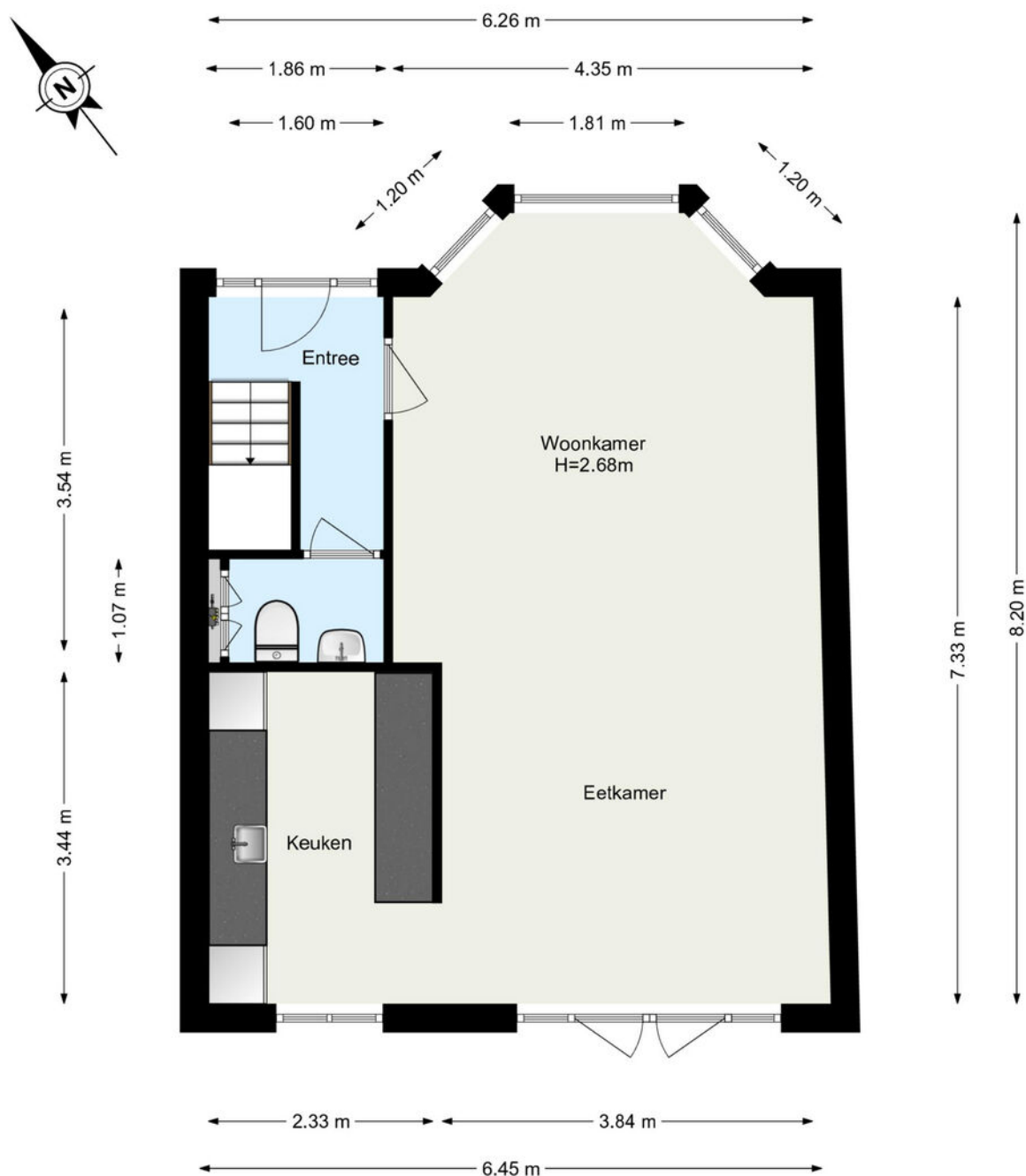




PLATTEGROND



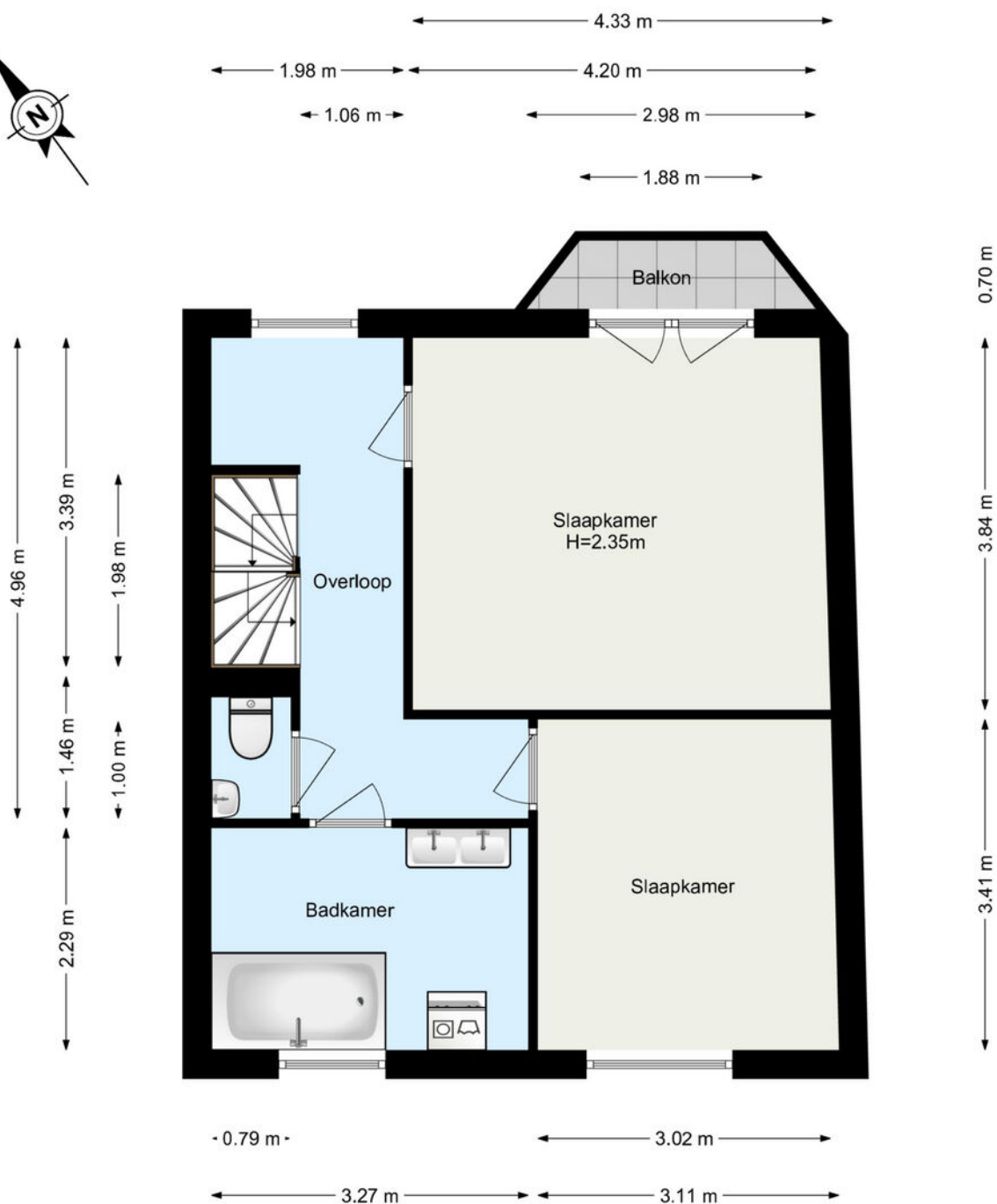
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

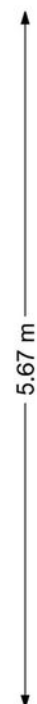
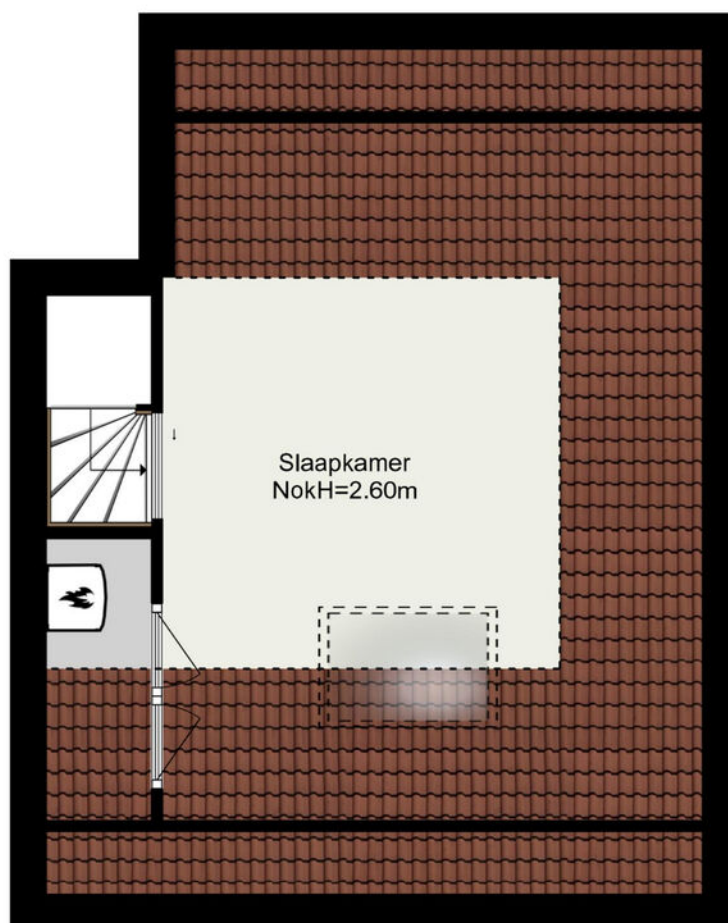
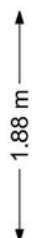
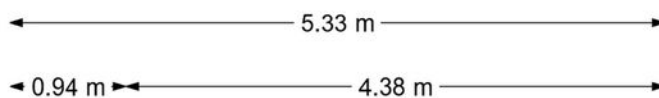
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

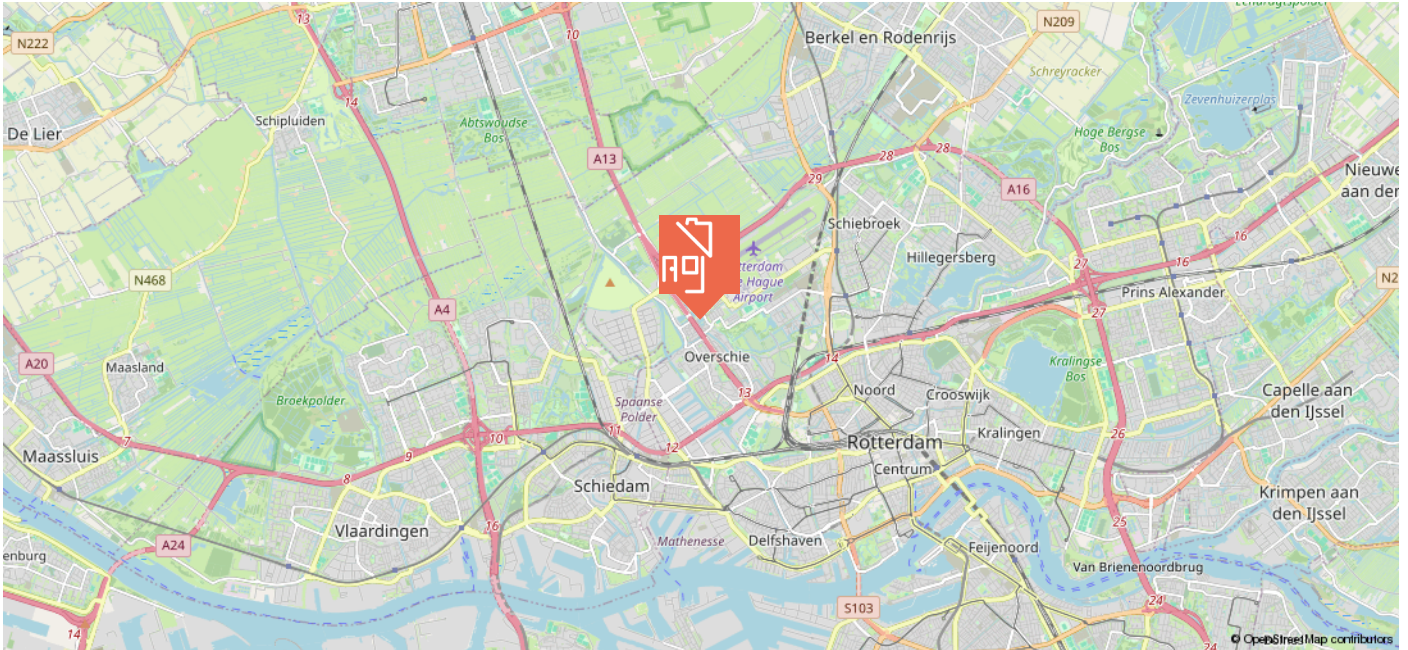
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

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

LOCATIE



Overschie

De woning ligt aan een karakteristiek, kindvriendelijk straatje in de wijk Overschie, met vrij uitzicht op groen en water. Een bijzondere plek waar je geniet van de rust, met de historische dorpskern en de levendigheid van de wijk om de hoek. Winkels, scholen, openbaar vervoer en gezellige restaurants en lunchrooms liggen allemaal op loopafstand. Ook voor een wandeling of fietstocht in de natuur hoef je niet ver: het Zestienhovenpark en de Akerdijkse Plassen zijn dichtbij. Zin in de stad? Binnen twintig minuten fiets je naar het centrum van Rotterdam (de Meent). Ook met het openbaar vervoer ben je, door middel van diverse bushaltes op loopafstand, goed verbonden. Parkeren is gratis in de wijk en met de A20 en A13 vlakbij ben je ook met de auto snel op weg. Bovendien ligt Rotterdam The Hague Airport op korte afstand: handig voor een vakantie of stedentrip! Groen en gezellig wonen met een centrale ligging. Wat wil je nog meer?



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