TE KOOP

Adrianalaan 110

Rotterdam



Vraagprijs

€ 925.000

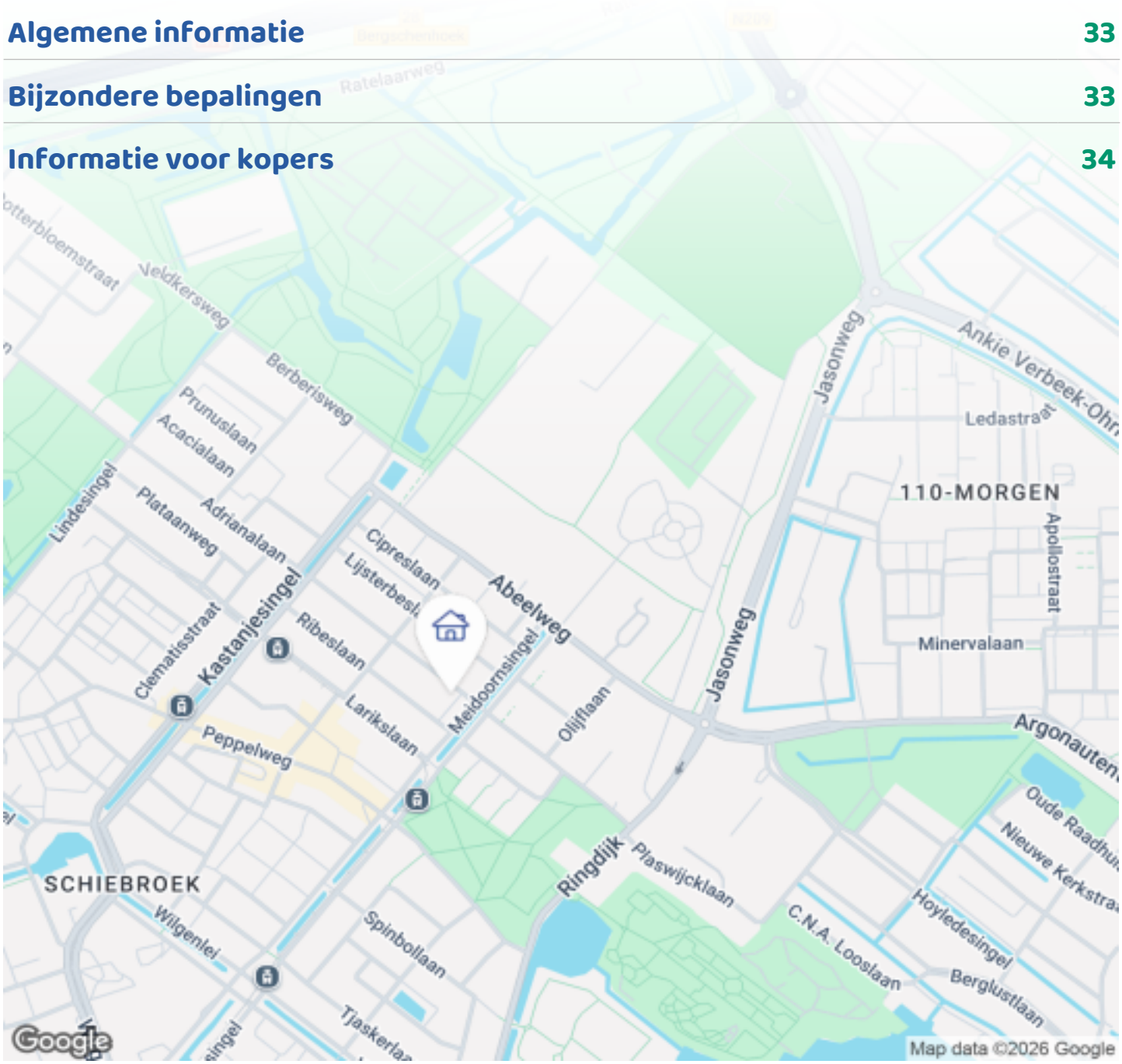
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

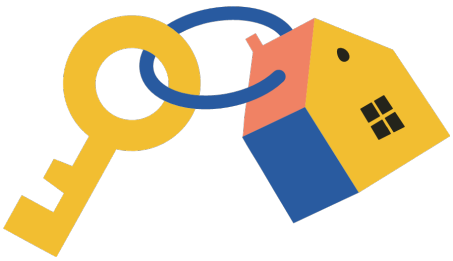


Groots dertiger jaren herenhuis aan de Adrianalaan — vijf verdiepingen, zes slaapkamers, door nog maar twee families bewoond sinds 1932.

Dit herenhuis uit 1932 staat aan de Adrianalaan, een van de eerste straten van tuinstad Schiebroek. De jaren '30 stijl is hier niet gesloopt maar juist gekoesterd. Alle originele details zijn bewaard gebleven.
Het huis is zeer ruim met 6 slaapkamers, een souterrain en een functionele vliering, verdeeld over 5 woonlagen. Daarbij zowel voor als achter een groene tuin. Een heerlijk familiehuis met eindeloos veel mogelijkheden!

Indeling

Begane grond
Via de voortuin met fietsenberging stapt u door de teakhouten voordeur naar binnen. Meteen vallen de klassieke jaren '30 details op. Glas-in-loodramen,



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

marmeren vestibule, breed omlijste deuren met de originele deurkrukken. Verder een marmeren vensterbank en de gietijzeren radiatoren waarmee dit "heerenhuis" destijds is opgeleverd.
De lichte woonkamer heeft de oorspronkelijke kamer-en-suite deuren met geslepen glas en vaste kasten aan weerszijden. Het plafond heeft geometrische sierlijsten. Door het hele huis heen vindt u de typische jaren dertig kenmerken zoals hoge plinten, leuningen met wrongstukken op een smetplank en door de hele woning lambriseringen.
Architekt Hendriks is hier niet karig geweest met de maten. De woonkamer heeft een breedte van 3.62m en een lengte van 11.20m. De lengte wordt onderbroken door de en-suite deuren. Elk deel heeft vanuit de gang zijn eigen toegangsdeur, waardoor beide delen afzonderlijk gebruikt kunnen worden. In de gang zijn nog 2 deuren: de een geeft toegang tot het toilet, de ander tot de trap naar het souterrain. Er komt veel licht binnen door de grote ramen voor en de openslaande tuindeuren achter. Via de achterkamer gaat u door de half open keuken met een houten trap de tuin in.

Souterrain
Het souterrain (stahoogte ruim 2 meter onder de balklaag) heeft zowel voor als achter 2 ramen, waardoor daglicht binnenkomt. Het souterrain wordt nu gebruikt als timmerwerkplaats en opslag, maar biedt u zoveel geweldige mogelijkheden zoals extra kamers, speelplek, mancave, noem maar op...
Het souterrain is ook te bereiken vanuit de tuin.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 van de in totaal 6 slaapkamers. Alle slaapkamers hebben de originele paneeldeuren met roeden en 4 kleine ruitjes met Jan Hagel figuurglas. De slaapkamer aan de achterkant van het huis heeft de originele wastafel met marmeren achterplaat en planchet en een bijpassende spiegel. Vanuit deze kamer kun je door de en-suite deuren naar de slaapkamer aan de voorkant van het huis. Dit is echt groots; u heeft dan ineens een kamer van ruim 9 meter lang! Deze kamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het balkon, waar u kunt genieten van de ochtendzon. Aan weerszijden van de schuifdeuren bevinden zich 2 vaste hang-legkasten. De kleinste kamer heeft ook een deur naar het balkon.
De badkamer heeft een wasmeubel met brede wastafel, een ligbad en een inloopdouche en is betegeld met de bekende "witjes" van Mosa, dus 15x15 tegels eerste soort. De badkamer zit aan de tuinkant van het huis en op de overloop is een tweede toilet.

Tweede verdieping
Met een vaste trap gaat u naar de zolderetage, weer met 3 fijne slaapkamers. Twee kamers hebben een wastafel. Alle 3 de kamers hebben een eigen dakkapel en ook hier zijn praktische vaste kasten. Op de voorzolder zorgt een Velux dakraam voor veel licht; hier staan de wasmachine en droger op een sokkel. Verder is daar de vaste dichte trap naar de vliering.

Vliering
Deze lichte ruimte heeft 3 lange Velux dakramen en is zo'n 12 m2 groot gemeten vanaf de 1.50 m lijnen. In deze ruimte vindt u ook de cv-ketel, de omvormer en de slimme zonneboiler. Op het dak liggen 7 zonnepanelen en de collector voor de zonneboiler.
De vliering is afsluitbaar met een vloerluik, waardoor deze fantastische ruimte zeer geschikt is als muziekkamer. Evengoed is het de zevende slaapkamer.
Het huis heeft een lang schoorsteenkanaal, waar zowel in de woonkamer als de grootste kamer aan de achterkant op zolder een kachel op aangesloten kan worden.

Aan buitenruimtes heeft het huis een balkon, en een voor- en een achtertuin. De voortuin is een bostuin. In de voortuin bevindt zich een fietsenberging voor 4 fietsen en een overkapping voor 3 kajaks. Er staan een eik, een spar en een tamme kastanje.
De achtertuin is een eetbare tuin met klein fruit (bessen, frambozen, bramen en druiven), en vijgen, appels en peren. Ook staat er een rozemarijnstruik en een laurier. Er zijn 3 beschutte zitplekken ingericht.

Omdat de tuin op het zuidwesten ligt, kunt u in het vroege voorjaar al heerlijk buiten zitten in de zon -

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

direct vanuit de keuken met een koel of warm drankje Wanneer het in de zomer warmer wordt, kunt u ook kiezen voor een koel plekje in de schaduw van een van de loofbomen. Zowel de voor- als de achtertuin zijn bestraat met oude mooie waaltjes.

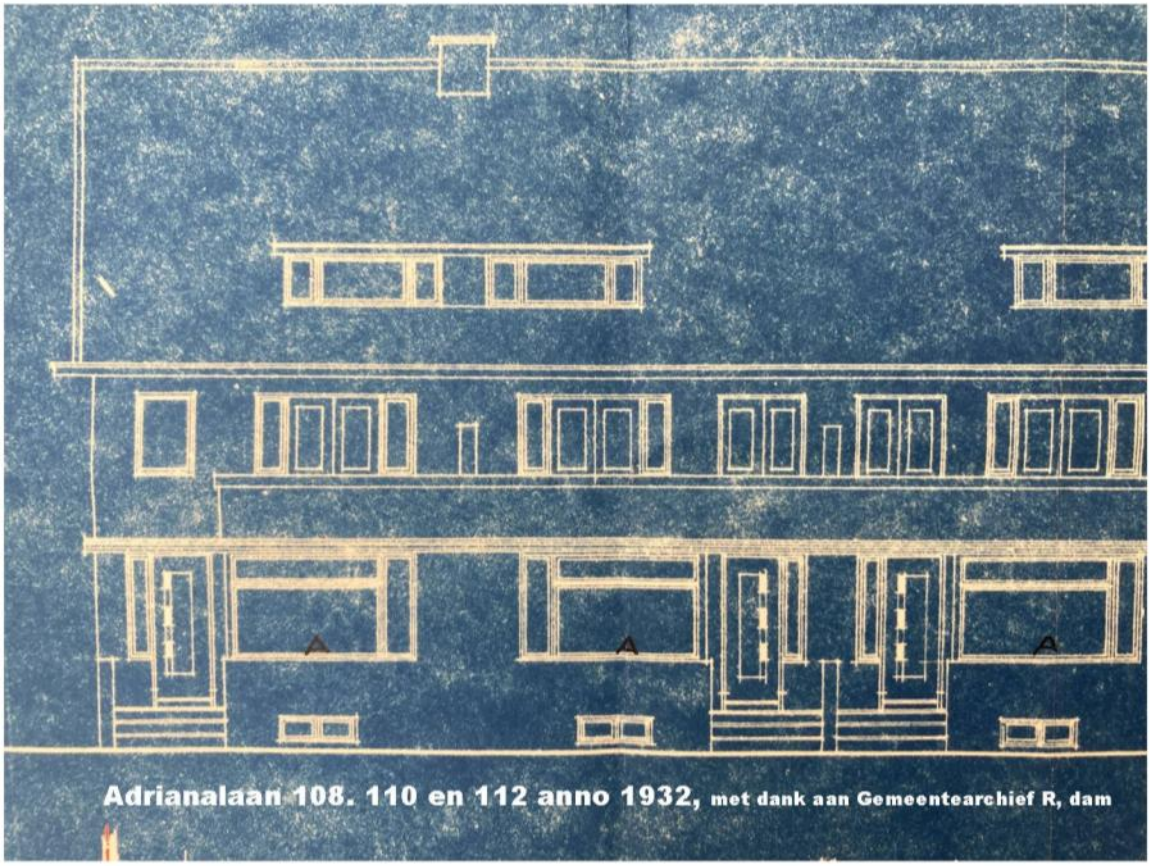
In Tuinstad Schiebroek woont u sowieso in een groene omgeving door de verschillende parken.
De wijk heeft een grote variëteit aan winkels, horeca, scholen, speelplaatsen en sportaccommodaties. Op 200 meter afstand is een halte van tramlijn 8.
Er zijn fietspaden om u in 20 minuten naar het centrum van Rotterdam te brengen. Als u liever de natuur ingaat, fiets dan richting Ackerdijkse Plassen of het Lage Bergse Bos. Sinds kort is er een oprit voor de A16/A20 verbindingsweg net ten noorden van de wijk.

Dit is werkelijk een fantastisch huis, vol karakter, erg veel ruimte en mogelijkheden voor een derde gezin. Belt u ons op dan zal de eigenaar u graag rondleiden.

Samengevat:
- Een overvloed aan ruimte (227 m2 gebruikersoppervlakte - inclusief 59m2 souterrain)
- Souterrain op stahoogte 202 cm.
- Zes slaapkamers
- Bouwjaar 1932 met behouden karakter
- Rustige straat en fijne wijk
- Zeer stevig gebouwd maar eenvoudig te verbouwen
- Energielabel C makkelijk te verhogen



FOTO'S


Adrianalaan 108. 110 en 112 anno 1932, met dank aan Gemeentearchief R, dam

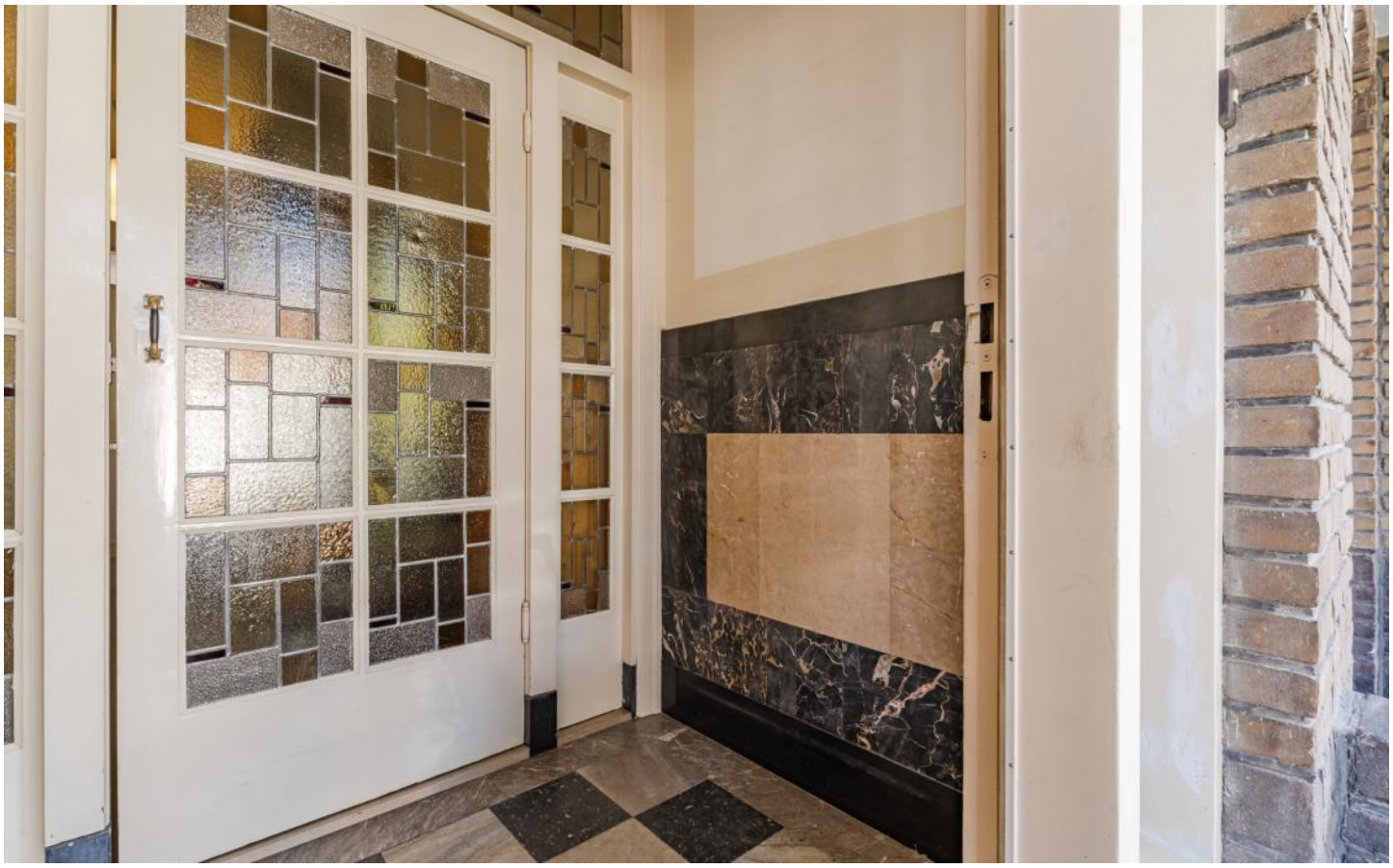








FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





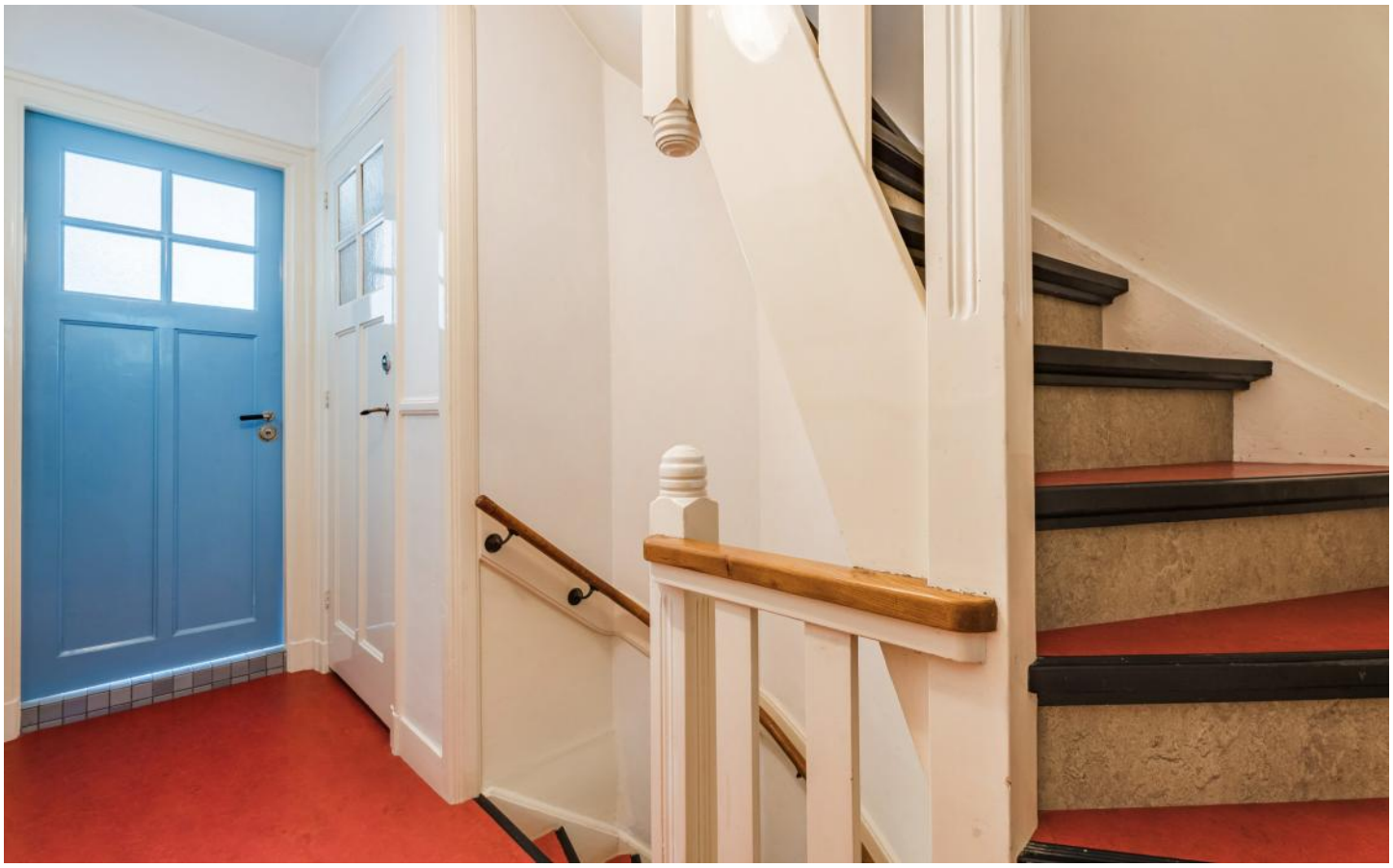








FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











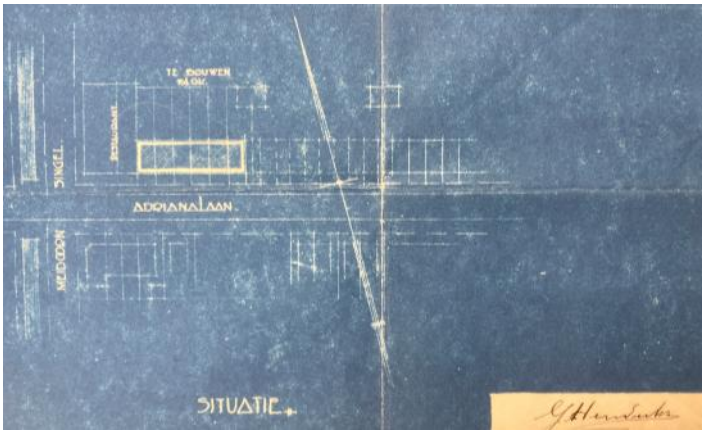
FOTO'S











FOTO'S

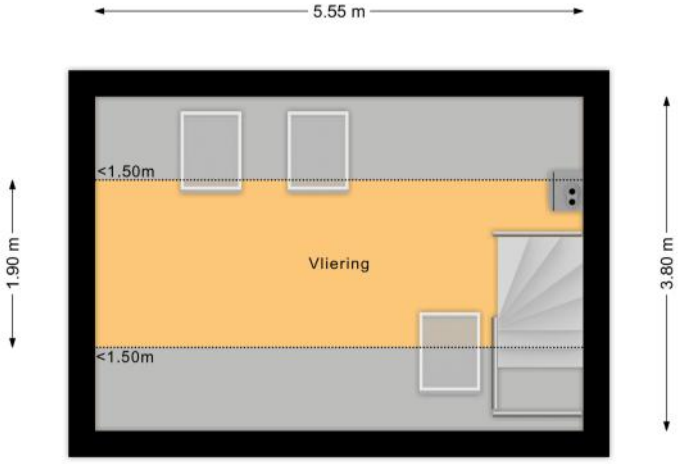


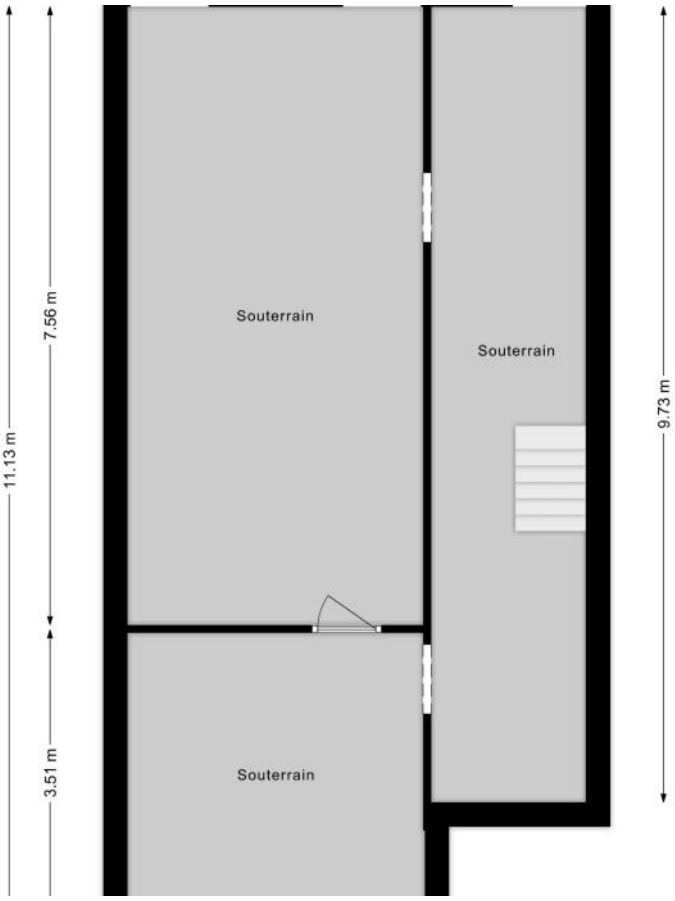

Keuken
Eetkamer
Toilet
Kast
Kast
Hal
Woonkamer
Entree
11.24 m
4.35 m
4.97 m
3.07 m
5.03 m
1.40 m


Slaapkamer 2
Badkamer
Toilet
Kast
Kast
Overloop
Slaapkamer 1
Slaapkamer 3
Balkon
9.68 m
4.43 m
0.86 m
4.12 m
3.11 m
2.90 m
3.66 m
2.73 m
1.20 m


2.41 m
3.25 m
1.88 m
<1.50m
Slaapkamer 6
Slaapkamer 4
Kast
Kast
Kast
Slaapkamer 5
Overloop
<1.50m
3.65 m
3.04 m
3.87 m
4.69 m
2.62 m
3.46 m
3.72 m
2.90 m
4.45 m
3.61 m

FOTO'S

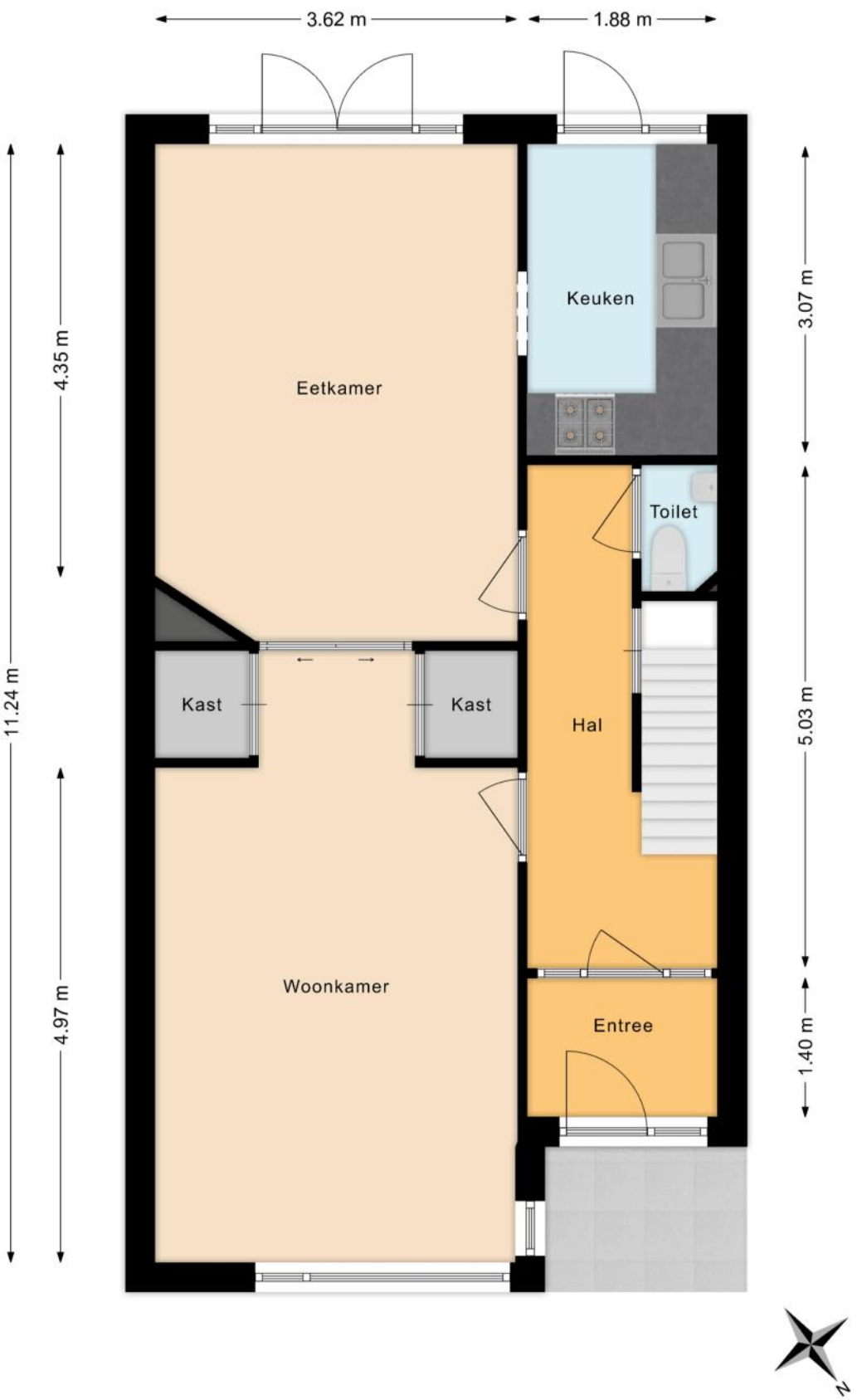

5.55 m
<1.50m
Vliering
<1.50m
1.90 m
3.80 m


11.13 m
7.56 m
3.51 m
Souterrain
Souterrain
Souterrain
9.73 m

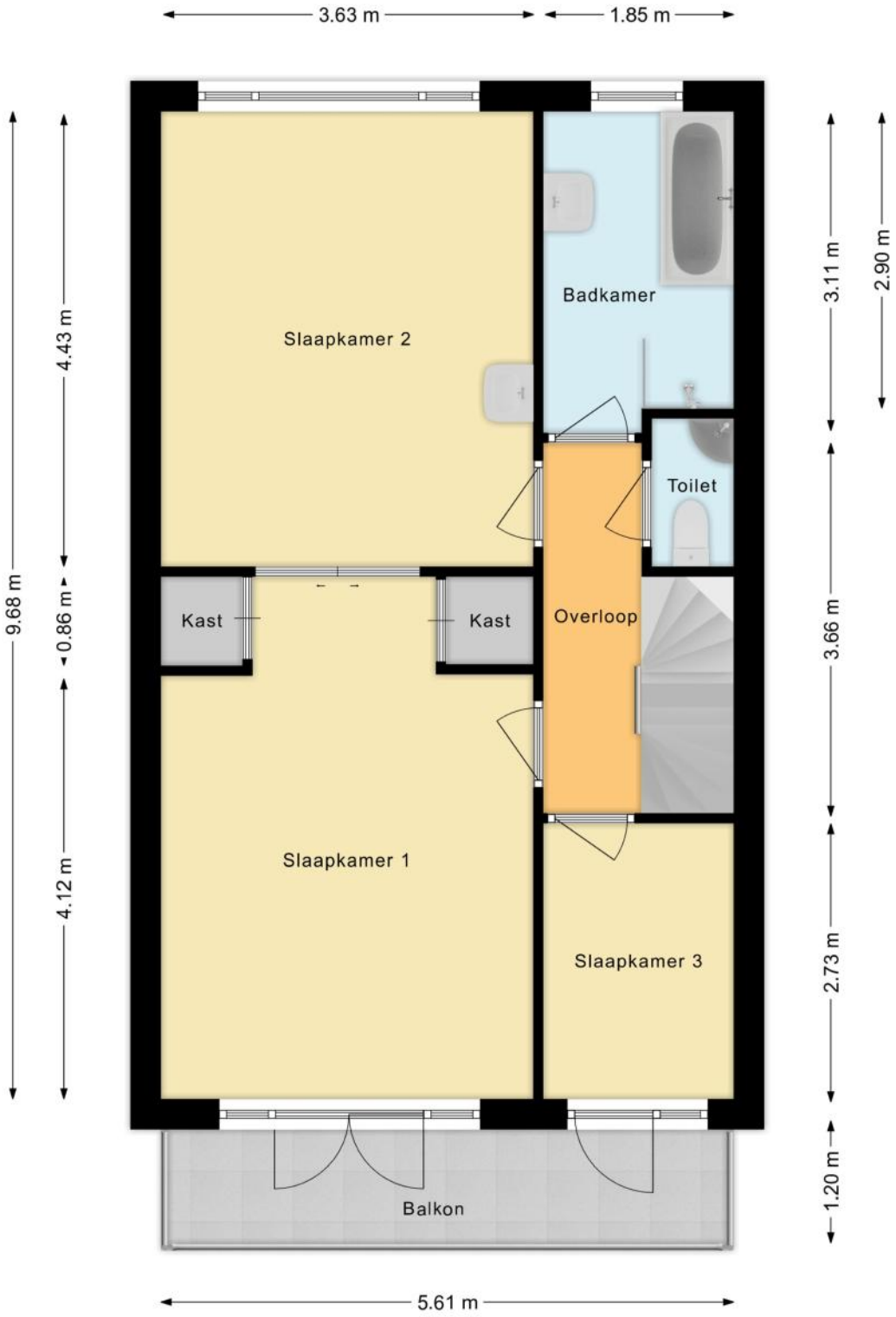
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



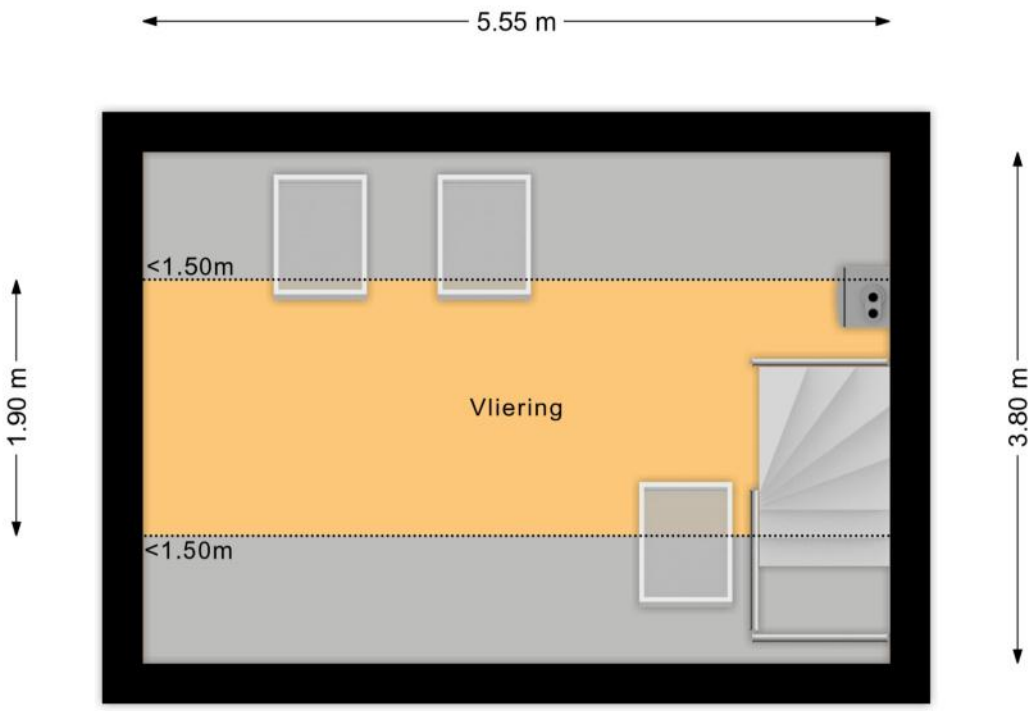
PLATTEGRONDEN



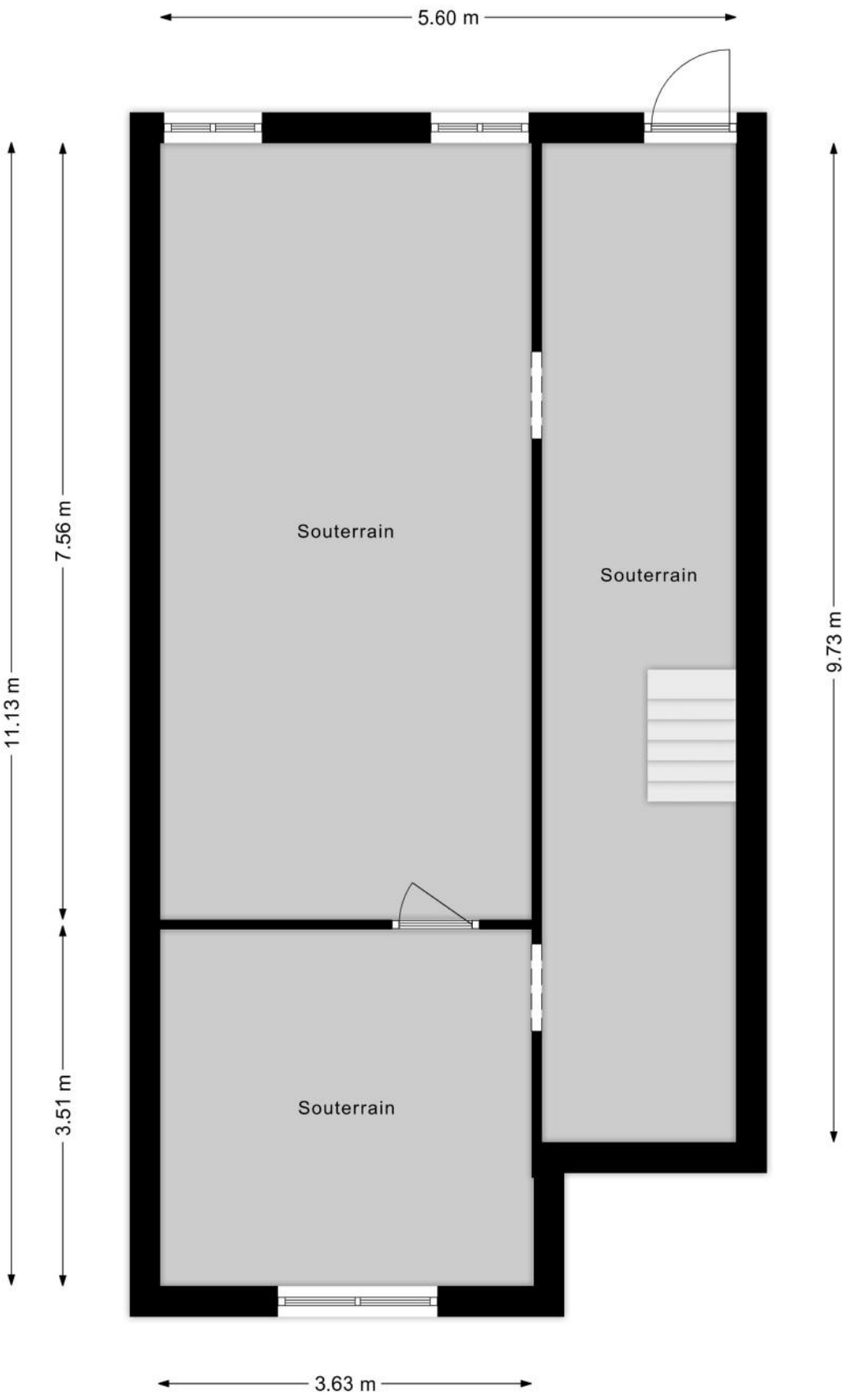
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Herenhuis, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1932**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**172 m²**
Inhoud	**749 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**227 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**7 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	**9 kamers (waarvan 6 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**4 woonlagen en een kelder**
Voorzieningen	**TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel, Zonneboiler**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**69 m² (11,5m diep en 6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Schiebroek C 610

Oppervlakte	**172 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

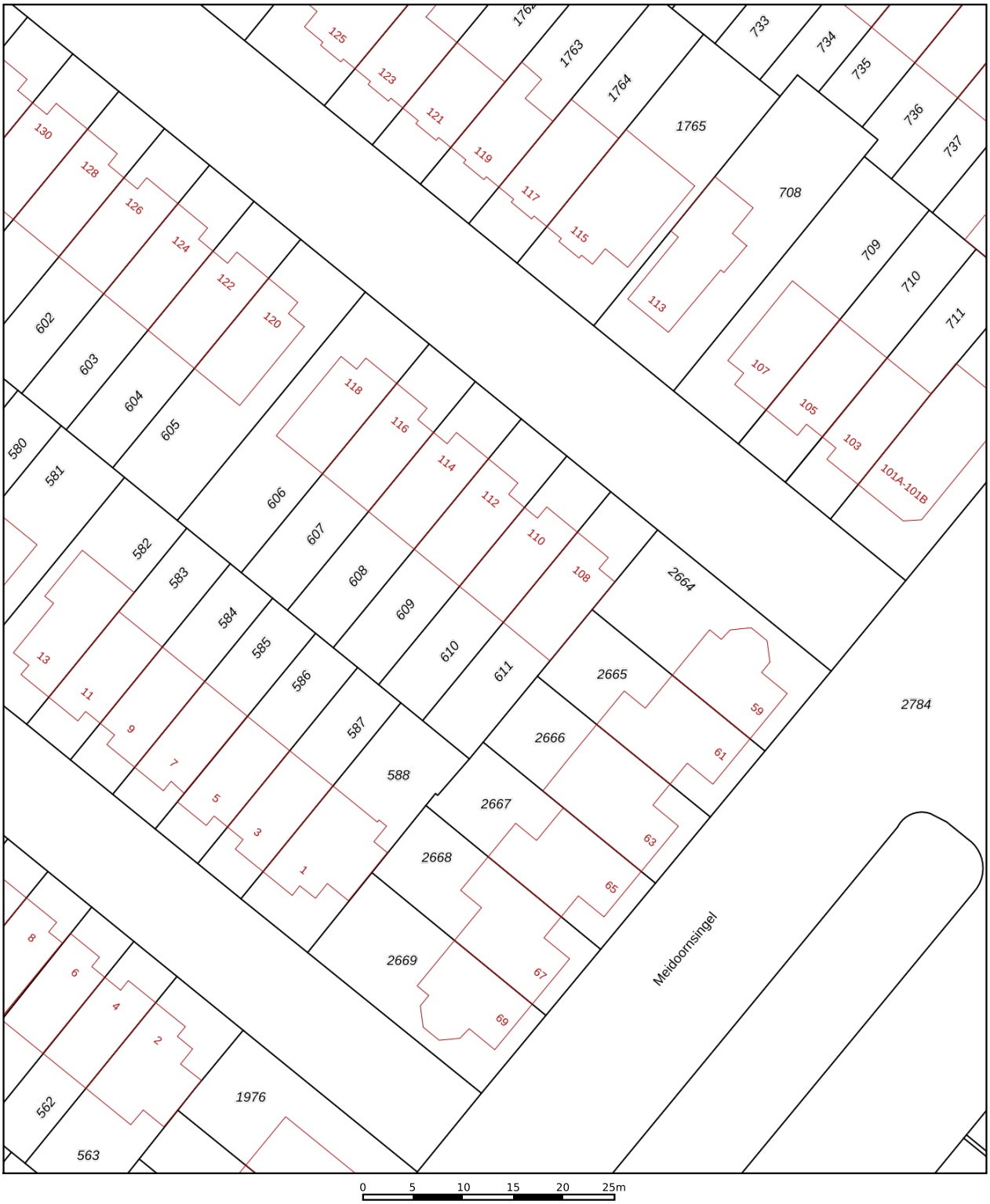


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Schiebroek
Sectie	C
Perceel	610

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.

kadaster

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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

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 welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

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

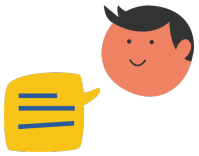
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.