



Jannetje Merbiskade 19

3059 SJ Rotterdam

Vraagprijs € 1.450.000,- k.k.

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

Jannetje Merbiskade 19 te Rotterdam - Nesselande

Vanuit je eigen tuin met de sloep de Zevenhuizerplas op

Op een rustig eiland aan een doodlopende straat in de Waterwijk van Rotterdam-Nesselande staat deze vrijstaande, goed onderhouden villa op bijna 590 m² eigen grond. Direct aan het water, zonder achterburen, met een tuin rondom het huis die in elk seizoen zowel zon als schaduw biedt. Vanaf je eigen steiger vaar je in zo'n 15 minuten de Zevenhuizerplas op.

Binnen verrast het huis met zijn ruimte. Een lichte woonkamer met open leefkeuken en een achtergevel die volledig opengaat naar terras en tuin. Verder vier slaapkamers met airco, twee in 2024 gemoderniseerde badkamers (waarvan één en-suite), een extra kamer op de begane grond, een inpandige garage én een kelder. Energielabel A+.

Persoonlijke noot van de verkopers

"We kwamen hier wonen toen onze kinderen 7 en 10 waren. We zochten ruimte, vrijheid en veiligheid, en dat hebben we gevonden. De kinderen speelden in de grote tuin met gras en eigen plekje, en wij stapten 's avonds in het bootje. De plek is echt een pareltje. Nu zijn onze kinderen groot en zijn we toe aan een nieuwe stap, maar die vrijheid gaan we missen."

Indeling

Begane grond: lichte hal met vide, wenteltrap en glas van vloer tot plafond, modern toilet, garderobekast, meterkast en toegang tot de inpandige garage. De open leefkeuken heeft een bar en complete inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gaskookplaat, twee ovens, een combi-oven en een vaatwasser. Via de schuifpui kom je op het zijterras. Een room-divider met open gashaard, extra bergruimte en een speelse zitplek scheidt het eet- en woongedeelte. Vanuit de woonkamer bereik je een extra kamer met airco: werk- of speelkamer, ook geschikt als logeerkamer. Via harmonicadeuren gaat de achtergevel volledig open, waardoor het terras een verlengstuk van de woonkamer wordt.

Garage en kelder: ruime garage van ca. 25 m² met loopdeur aan de zijkant, technische installaties en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de garage bereik je de droge kelder van circa 2,30 meter hoog, met veel bergruimte.

Eerste verdieping: lange overloop met een aparte wasruimte/berging. Drie slaapkamers met grote raampartijen en elektrische screens. Een badkamer met inloofdouche met stoomfunctie, dubbele wastafel en toilet. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, met uitzicht over tuin en water, een vaste kastenwand en een en-suite badkamer met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en toilet.

Bijzonderheden

- Bijna 590 m² eigen grond
- 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers, plus een aparte wasruimte, een inpandige garage en een droge kelder
- 855 m³ inhoud en 209 m² woonoppervlak, exclusief kelder en garage
- Eigen aanlegsteiger met stroom en zwemtrap, met een directe vaarverbinding naar de Zevenhuizerplas (ca. 15 minuten)
- Sloep ter overname
- Volledig omheinde tuin rondom de woning: in elk seizoen zon én schaduw
- Tuin van ca. 14,5 meter breed langs het water en bijna 16 meter diep, zonder achterburen
- Beide badkamers gemoderniseerd in 2024
- Energielabel A+, 20 zonnepanelen, WTW-installatie, HR-beglazing

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl



- Airconditioning in alle slaapkamers en in de extra kamer beneden
- Vloerverwarming en pvc-visgraatvloer op de hele begane grond
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein, met laadpaal
- Scholen, kinderopvang, winkels, strand en metro op loopafstand; de A12 en A20 bereik je binnen enkele minuten

Oplevering: in overleg.

Voor alle afmetingen van de woning zie de digitale plattegronden. De vermelde woonoppervlakte is exclusief de kelder en exclusief de garage.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

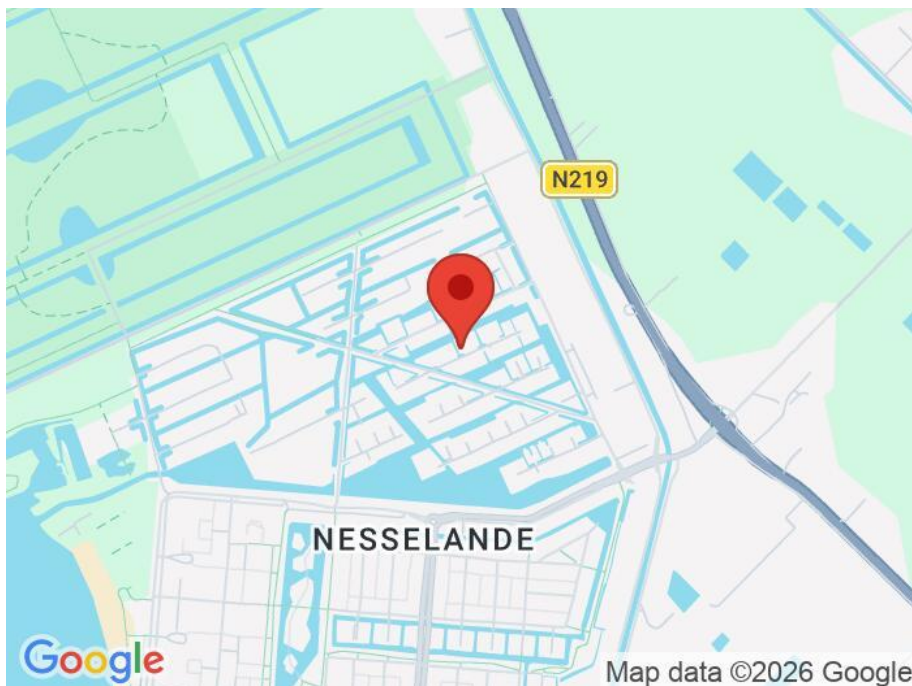
Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 855 m ³
Perceel oppervlakte	: 587 m ²
Gebruiksoppervlakte woon-functie	: 209 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 234 m ²
Garage	: Inpandig
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmte terugwin installatie
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen
Warmwater	: C.V.-Ketel
Koeling	: Airco - split-unit

Locatie

Jannetje Merbiskade 19
3059 SJ ROTTERDAM



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl

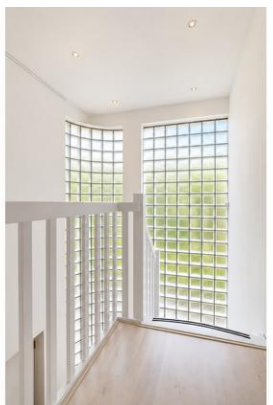
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



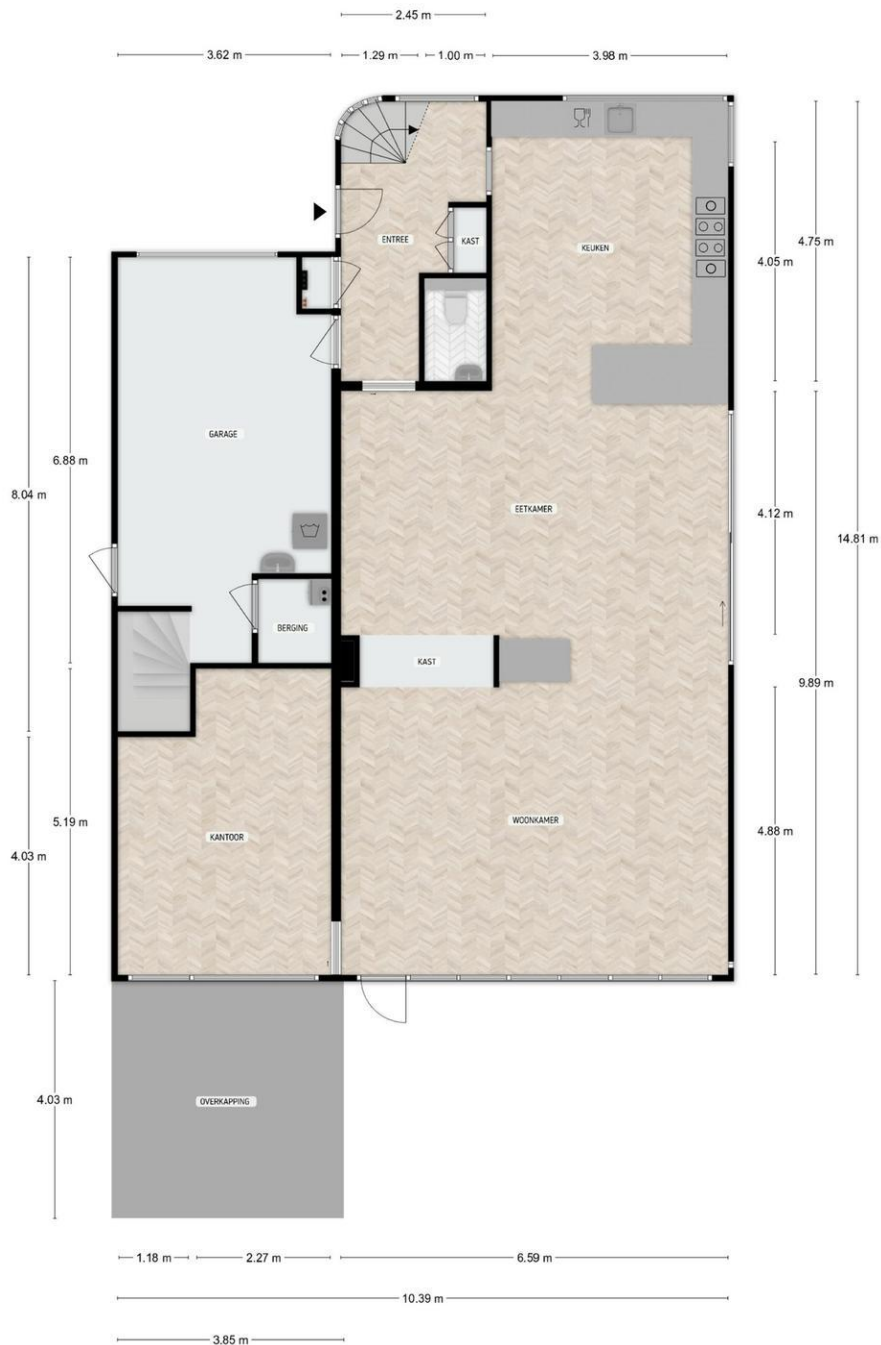
Foto's



Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

VRUSTAAND WONING 117.56 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 276 CM



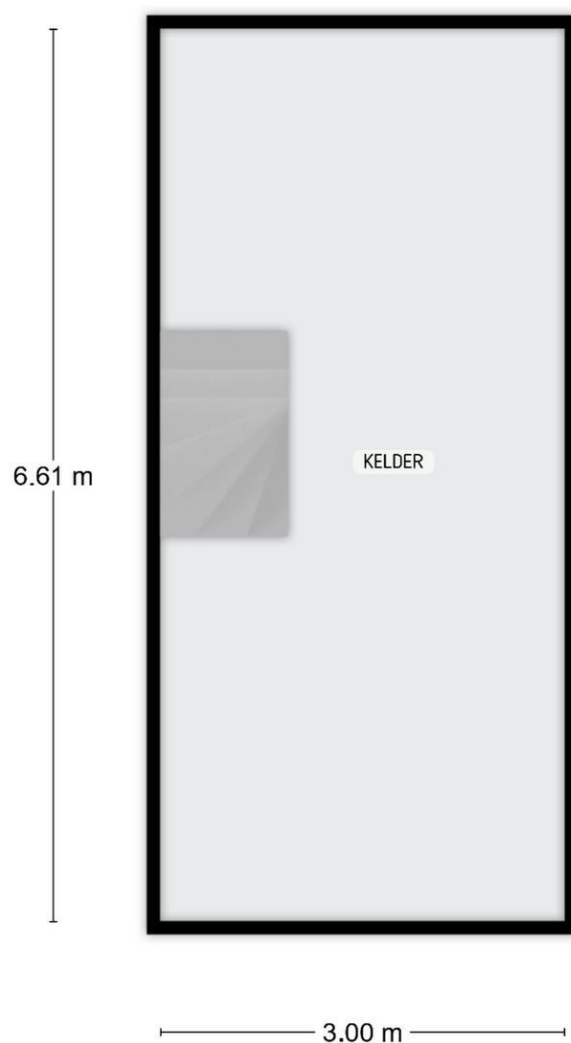
DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

KELDER 19.83 M2

HOOGTE 229 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

VRIJSTAAND WONING 91.47 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 260 CM

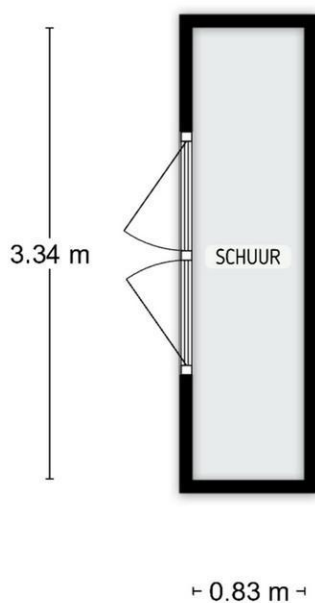


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

SCHUUR 2.77 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond



NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V.
Burgemeester F.H. van Kempensingel 12
3055 BJ, ROTTERDAM
Tel: 010 418 11 08
E-mail: info@gkok.nl
www.gkok.nl



Ons kantoor

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

Het team

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkennis van uw makelaar.

De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.