



OUDE KLEIWEG 37

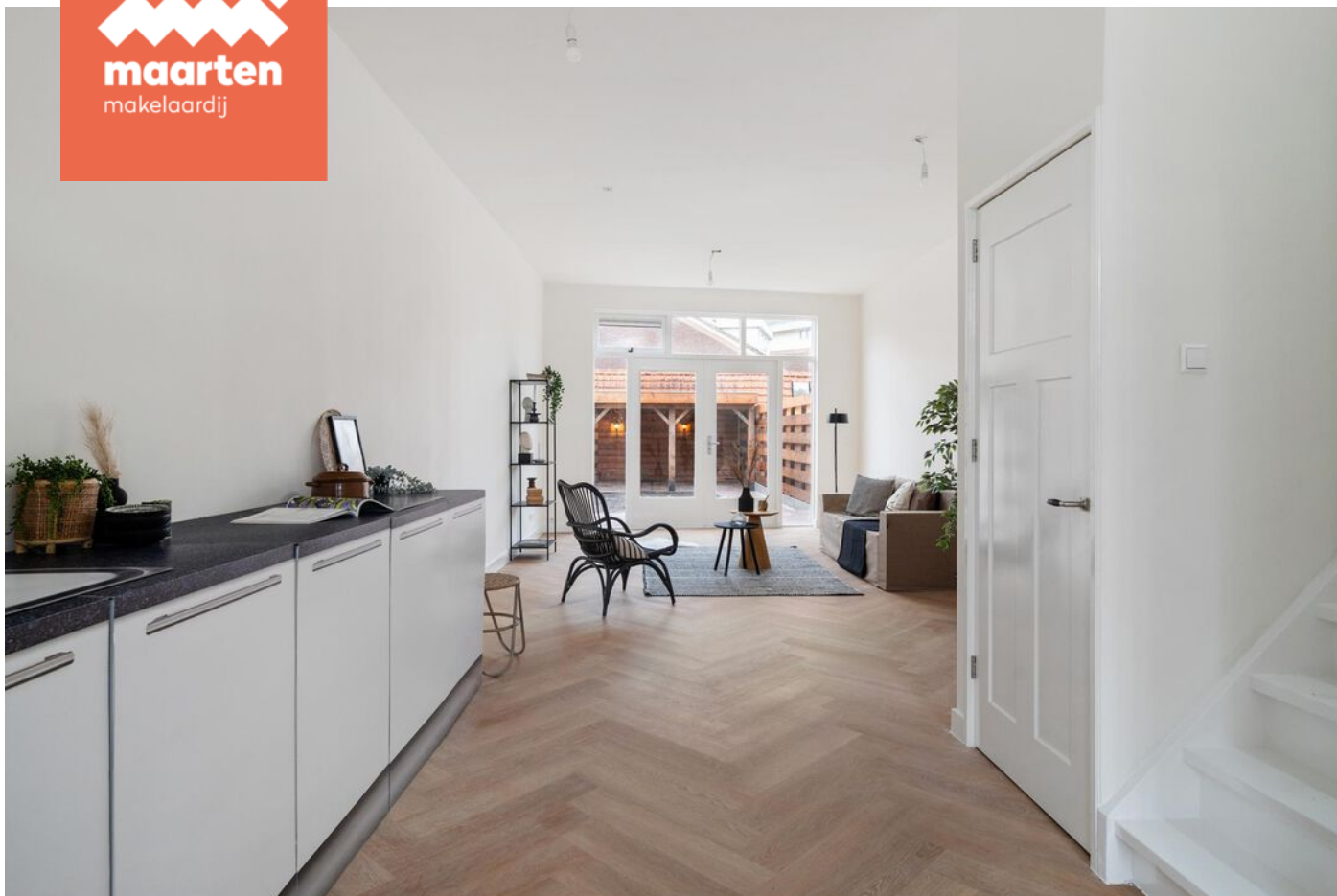
3043 LE ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	316 m ³
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	Achtertuint, voortuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Een unieke kans: luxe wonen in een rustige en groene omgeving! Dit charmante pand uit 1900 is in 2024/2025 volledig gerenoveerd en biedt modern comfort in een karakteristieke setting. Niet alleen het interieur is luxe afgewerkt, maar ook de voor- en achtertuin zijn prachtig aangelegd, inclusief gezellige veranda en handige berging! In de achtertuin kun je dus al vroeg in het jaar genieten onder de sfeervolle overkapping. De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer. De living biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Kies zelf een keuken uit, en de verkoper zorgt voor de aansluitingen. Wordt dit jouw droomhuis?

De woning is gelegen in Overschie, een kindvriendelijke straat nabij de historische dorpskern. In Overschie woon je rustig met een groene omgeving en toch in Rotterdam waardoor je een ideale combinatie hebt tussen gezelligheid en de natuur. Binnen 20 minuten fietsen ben je in de binnenstad (de Meent) of pak hiervoor de bus of auto. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten in het groene Zestienhoven Park of de Ackerdijkse Plassen. De wijk biedt alle voorzieningen die je nodig hebt voor het dagelijkse leven. Winkels, openbaar vervoer, scholen en niet te vergeten verschillende gezellige restaurants en lunchrooms, alles op loopafstand en in de gehele buurt is het vrij parkeren. Ideaal! Tevens is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen (A20 en A13) en de bus. Ten slotte ligt Rotterdam The Hague Airport op korte afstand, perfecte reistijd voor internationale vluchten. Een ontspannen beleving met een centrale ligging. Wat wil je nog meer?!

Indeling

Begane grond:

Vanaf de rustige straat betreed je de voortuin van dit charmante pand uit 1900. De hoogwaardig gerenoveerde elegante voorgevel straalt karakter uit, terwijl de fraai aangelegde voortuin een warm welkom biedt. Stap binnen in de entree, vanwaar je direct toegang hebt tot het leefgedeelte. Hoewel de buitenkant een authentieke uitstraling heeft, is de binnenkant volledig gerenoveerd en voorzien van alle moderne luxe. Denk aan een prachtige pvc-visgraatvloer met vloerverwarming, hoogwaardige wandafwerking en stijlvolle paneeldeuren. De vernieuwde kozijnen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht in de doorzonwoonkamer.

De indeling van de living is flexibel en naar eigen smaak in te richten. De keuken kan centraal in de ruimte worden geplaatst, of juist aan de voor- of achterzijde van de woning – de keuze is aan jou! De verkoper zorgt voor relevante aansluitingen op de door jou gewenste plek. Er is volop ruimte om een royale eethoek te creëren, terwijl je daarnaast nog voldoende plek overhoudt voor een comfortabele zithoek.

Achter de openslaande deuren wacht misschien wel het grootste pluspunt van deze woning: een riant en fraai aangelegde achtertuin op het noordwesten. Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervolle overkapping met berging, waar je al vroeg in het jaar uit de wind en in de zon kunt genieten.

Daarnaast beschikt de begane grond over een separaat toilet met fonteintje.



Eerste etage:

Deze verdieping straalt warmte en sfeer uit, mede dankzij de schuine daken, de hoogwaardige afwerking en de ruime slaapvertrekken. Via de royale overloop bereik je de twee goed bemeeten slaapkamers aan de voor- en achterzijde. Beide kamers bieden volop mogelijkheden voor een volwaardige inrichting. De achterste slaapkamer heeft bovendien een eigen dakterras op het noordwesten, met prachtig uitzicht over de tuin.

In het midden van de etage bevindt zich de luxe badkamer, die van alle gemakken is voorzien. De lichte vloer- en wandtegels combineren perfect met het houtlook wastafelmeubel, wat zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Daarnaast beschikt de badkamer over een inloofdouche en een tweede toilet.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1900
- Woonoppervlakte circa 91 m²
- Inhoud circa 316 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- De keuken kan door de koper uitgekozen worden. Verkoper zal zorgen voor de aansluitingen op de juiste plek
- 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 deze eengezinswoning 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.

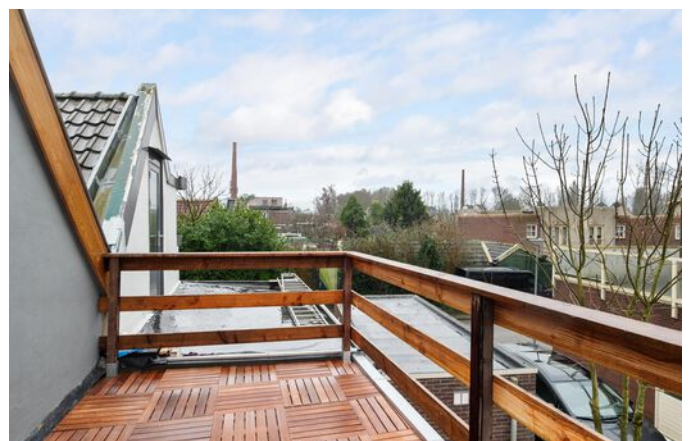
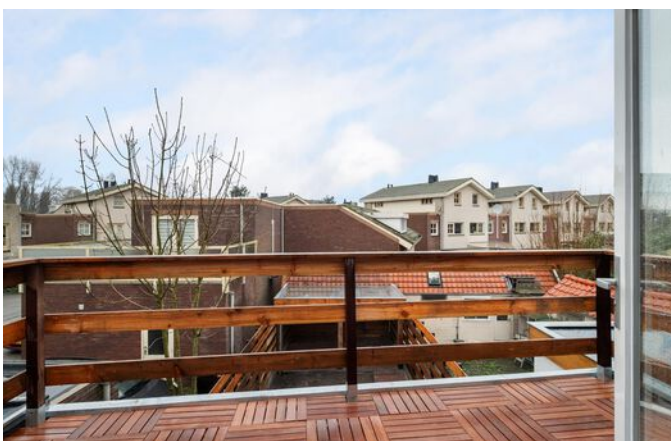
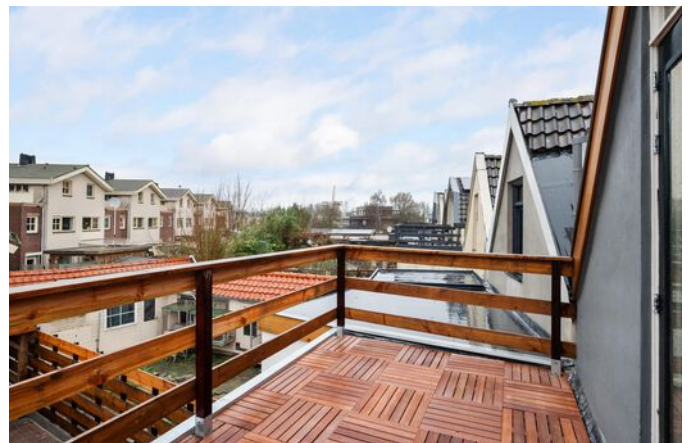






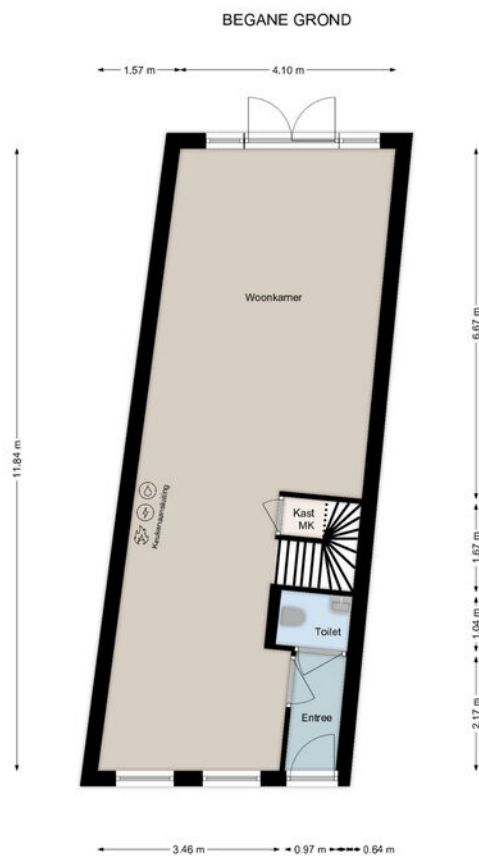








PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

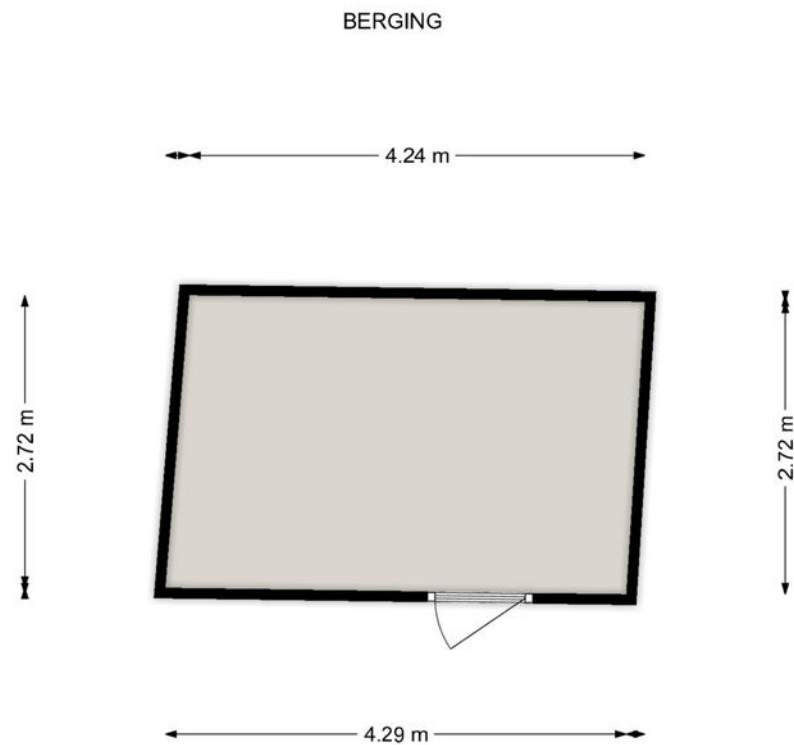
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

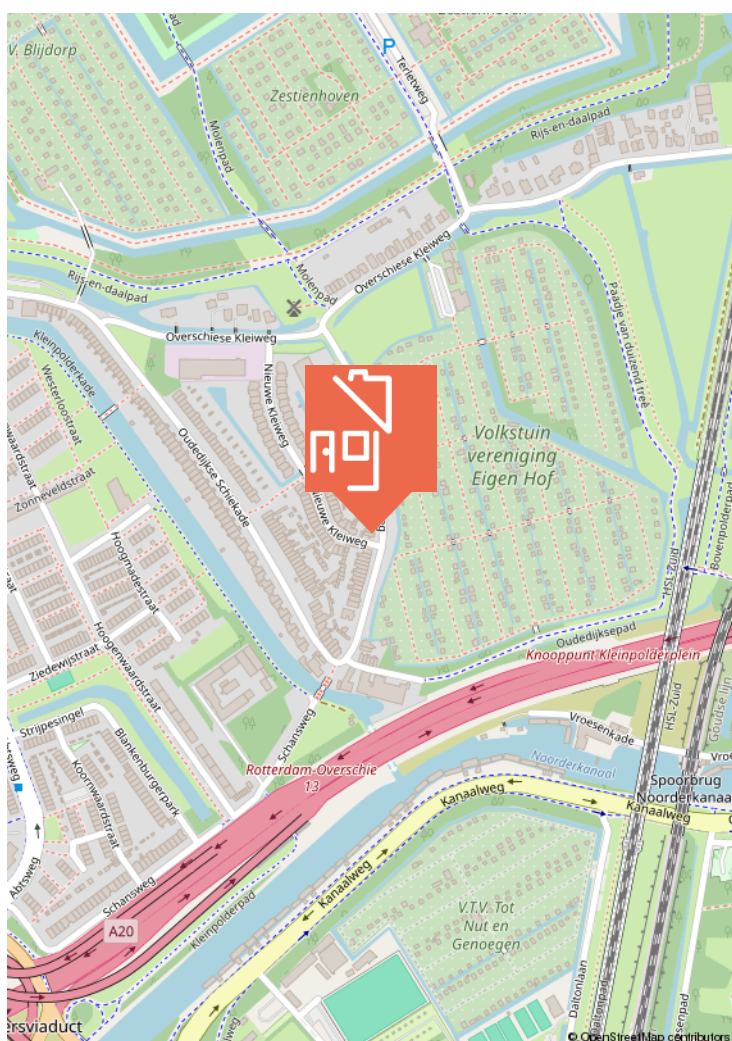
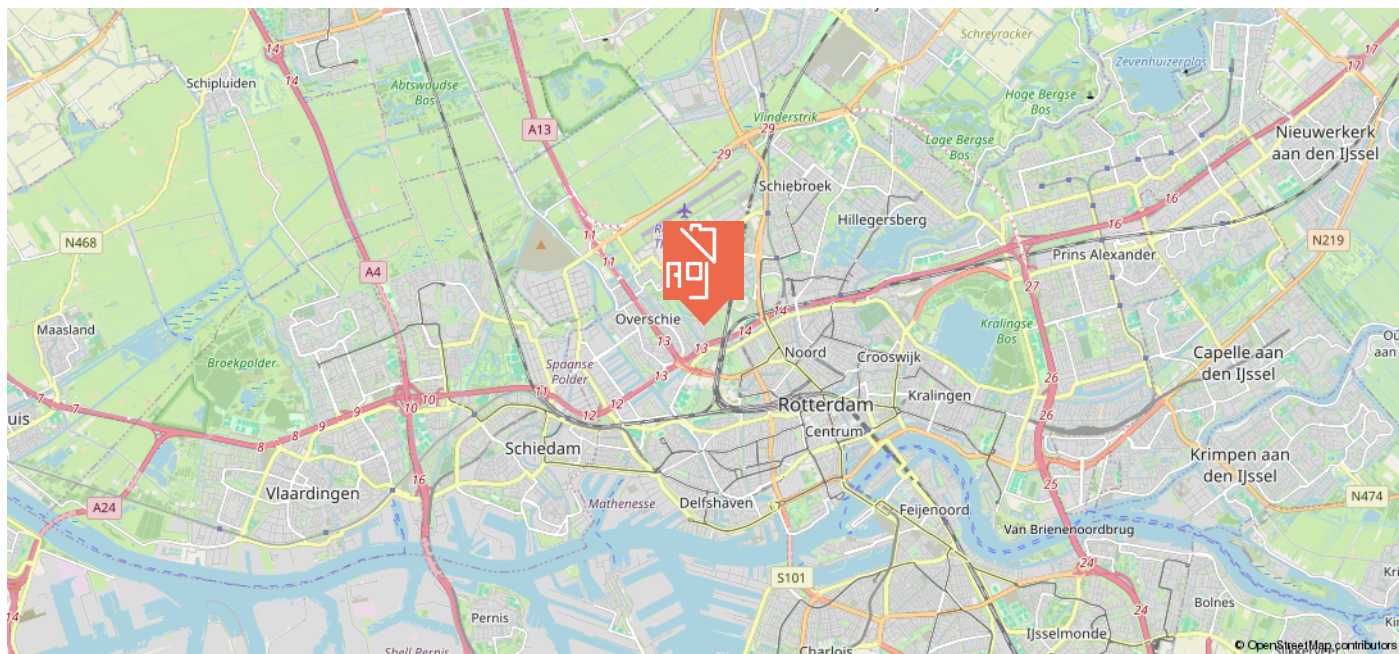


PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

LOCATIE



Overschie

In Overschie vind je een fijne combinatie tussen gezelligheid en natuur met veel water. Deze kindvriendelijke wijk biedt genoeg leuke restaurants en winkels, maar is ook gelegen bij diverse natuurgebieden zoals het Park Zestienhoven en de Ackerdijkse Plassen. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen, zodat je zowel op de fiets, met de auto of het ov zo in de stad bent. Zelfs bij het vliegveld, Rotterdam The Hague airport, ben je zo. Nog een grote plus: Je kan hier gratis parkeren!



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 een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

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