

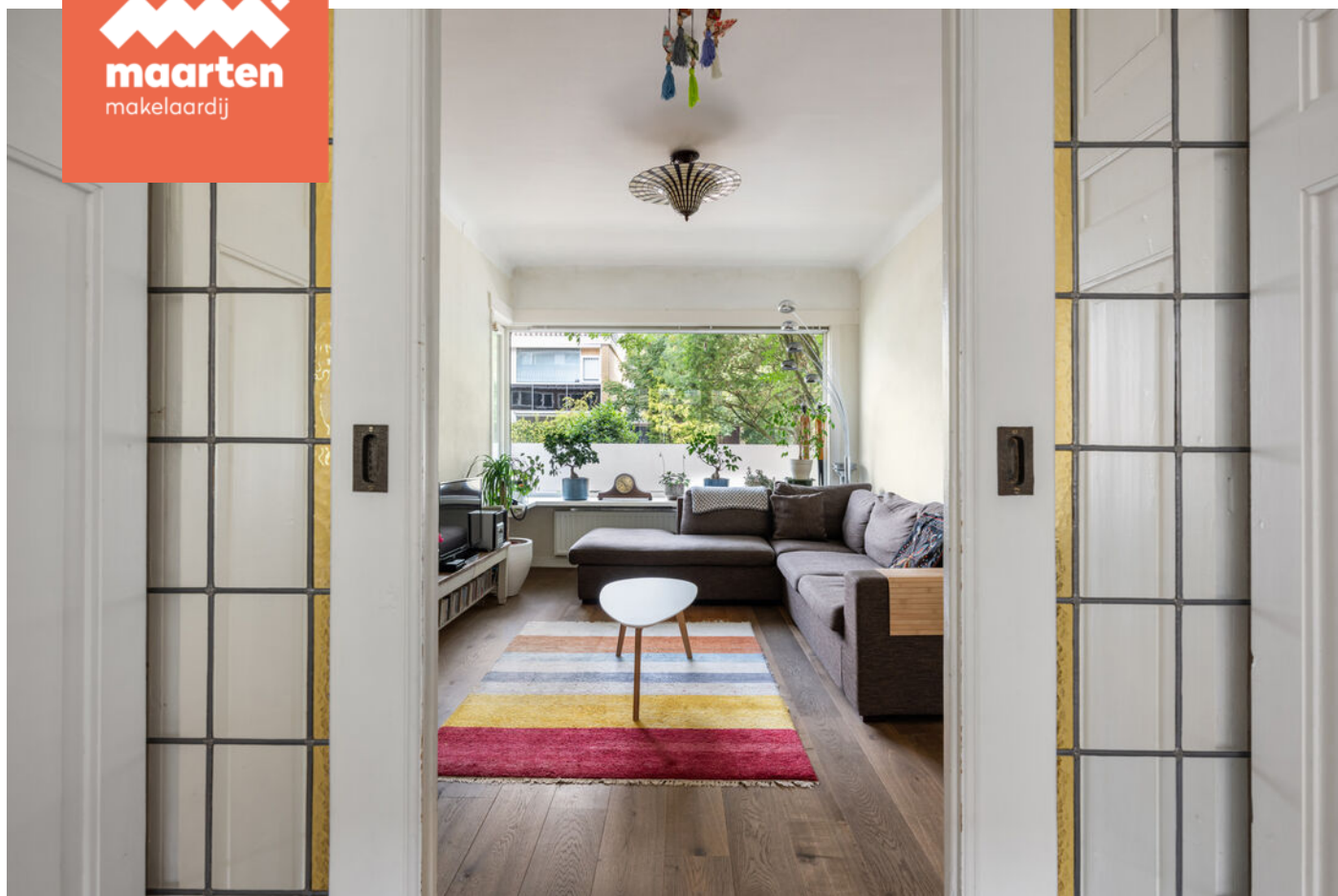


CIPRESLAAN 10
3053 NC ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 875.000,- K.K.

010 - 81 81 487

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





KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	179 m ²
Inhoud	695 m ³
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Buitenruimte	Achtertuint, voortuin
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel, zonneboiler, elektrische boiler eigendom
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Stijlvolle jaren '30 woning die je niet alleen moet zien maar vooral ook moet voelen. De ruimte, de lichtinval, de karakteristieke elementen zoals de glas-in-lood en-suite deuren en de heerlijke tuin maken dit tot een zeldzaam compleet en sfeervol familiehuis. Duurzaamheid is geborgd door de zonnepanelen en thuisbatterij.

Schiebroek kenmerkt zich door de groene en rustige omgeving en wordt omringd door verschillende parken. Het Schiebroekse park, waar Schotse Hooglanders los rondlopen en vleermuizen zijn te spotten, is op loopafstand te bereiken. Ook het Wilgenplaspark, Meidoornweide, Berg- en Broekpark en Plaswijckpark vind je in de nabije omgeving. Groen, groener, groenst! Dit zorgt ervoor dat ontspanning en recreëren zeer goed mogelijk is. Daarnaast is er een divers en ruim aanbod op het gebied van winkelen, eetgelegenheden en kan je elke vrijdag de plaatselijke markt bezoeken. De Peppelweg met leuke winkels (het gezellige centrum van Schiebroek) en de winkelstraat Bergse Dorpsstraat zijn eenvoudig te bereiken. Andere voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, het openbaar vervoer (tram- en busverbinding) en de uitvalswegen (A13 en A20) bevinden zich in de directe omgeving. Een bijkomend pluspunt is dat de RandstadRail zowel de binnenstad van Rotterdam als Den Haag dichtbij brengt. Een ontspannen en centrale ligging in één!

Indeling

Begane grond:

Via de charmante voortuin bereik je de klassieke entree waar het tochtportaal overgaat in een royale hal. De prachtige houten vloeren, het glas in lood, de paneeldeuren en hoge plafonds zetten hier direct de toon.

De woonkamer is een waar pronkstuk van de woning: een royale doorzonkamer met stijlvolle glas-in-lood en-suite deuren die de zitkamer aan de voorzijde verbinden met de eetkamer aan de achterzijde. Deze authentieke elementen geven de ruimte niet alleen karakter

maar zorgen ook voor een speelse lichtinval en een warme, huiselijke sfeer. De openslaande deuren bieden direct toegang tot de achtertuin, perfect georiënteerd op rust en privacy. De moderne keuken, gesitueerd aan de achterzijde, is van alle gemakken voorzien en vormt een natuurlijke verbinding met het eetgedeelte. De opstelling biedt volop werk- en kastruimte en is voorzien van een groot fornuis met dubbele oven, een magnetron, vaatwasser, koelkast en een Quooker voor direct kokend water.

Eerste etage:

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers en een complete badkamer. De master bedroom is gelegen aan de voorzijde en heeft toegang tot het balkon, een heerlijke plek voor een ontspannen kop koffie in de ochtendzon. De andere kamer aan de voorzijde is

uitermate geschikt als kinderkamer of werkkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is ook zeer royaal qua formaat en met de rolluiken houd je de warmte en het licht buiten waardoor een fijne nachtrust is gewaarborgd. De badkamer is stijlvol en praktisch ingericht, met een ligbad met douche, een dubbele wastafel met meubel en modern tegelwerk, alles in een neutrale, tijdloze uitvoering. Het toilet is separaat.

Tweede etage:

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte dankzij de twee extra slaapkamers en een tweede badkamer. De kamers zijn verrassend licht door de dakkapellen en lenen zich uitstekend voor gebruik als logeerkamer, atelier of kantoor aan huis.

De tweede badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel, ideaal voor een groter huishouden of gasten die genieten van extra privacy.



Vliering:

Boven de tweede verdieping bevindt zich een handige vliering, bereikbaar via een vlizotrap. Deze extra ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers, archiefdozen of sportuitrusting.

Souterrain:

Het riante souterrain biedt extra mogelijkheden. Denk aan een hobbyruimte, een speelkamer voor de kinderen of een rustige thuiswerkplek. Hier staat ook de thuisbatterij opgesteld.

Tuin:

De achtertuin is met zijn afmetingen van circa 10 meter diep en ruim 5 meter breed verrassend ruim. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een groot vlonderterras, een sfeervol verhoogd houten plateau dat uitermate geschikt is voor een royale eettafel, loungebank of buitenkeuken. Hier geniet je volop van lange zomeravonden met vrienden of een ontspannen kop koffie in de ochtendzon. Achterin de tuin bevindt zich een open berging, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinspullen. Praktisch detail: de tuin beschikt over een achterom, waardoor je met gemak je fiets direct via de achterzijde kunt binnen rijden.

De tuin heeft een goede zonligging en biedt een fijne balans tussen zon en schaduw gedurende de dag. Of je nu houdt van buiten dineren, tuinieren of gewoon ontspannen in alle rust, deze tuin is een waardevolle verlenging van het wooncomfort.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1934
- Woonoppervlakte circa 179 m²
- Inhoud circa 695 m³
- Energielabel B
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel, zonnepanelen, thuisbatterij, zonneboiler en keukenboiler
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

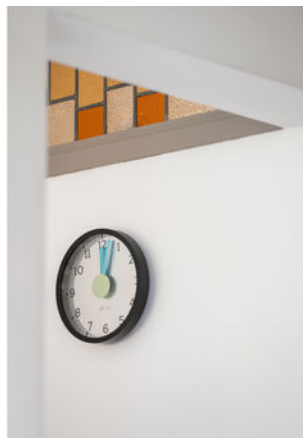
Wij nodigen je van harte uit om deze woning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

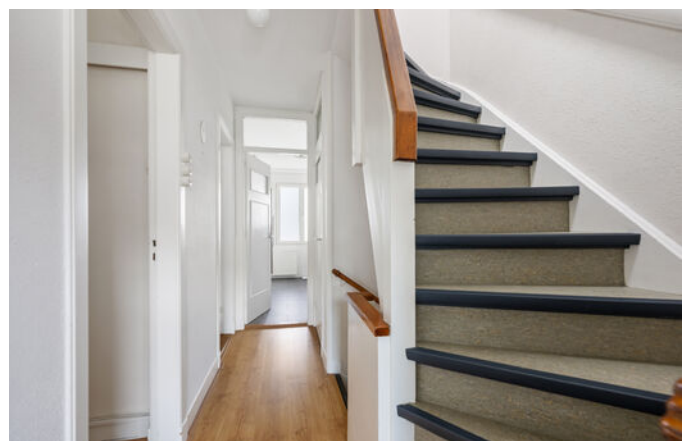
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.

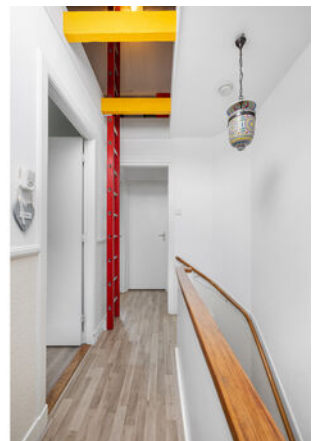
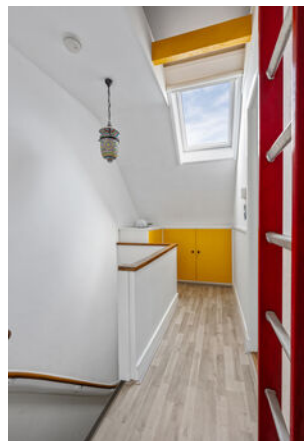




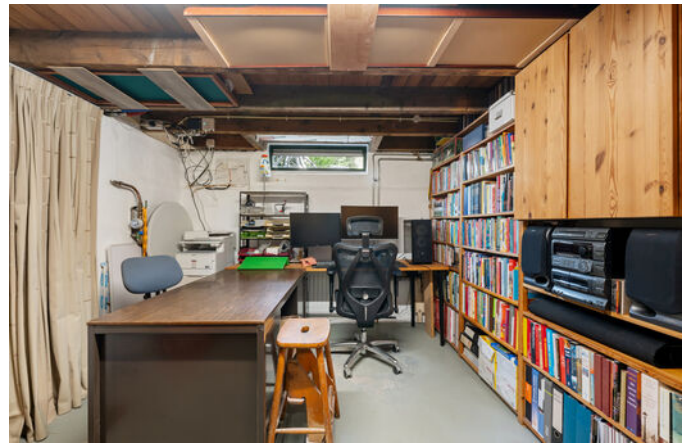




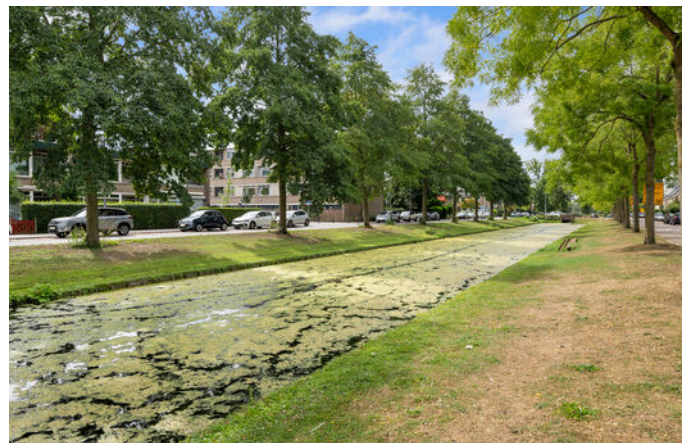














PLATTEGROND

Cipreslaan 10 Rotterdam
-BEGANE GROND-



Deze paragraaf is met zorg samengevat, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle namen en afkortingen zijn indicatief.
WWW.DMS.TERNA.VAKCIN.NL

PLATTEGROND

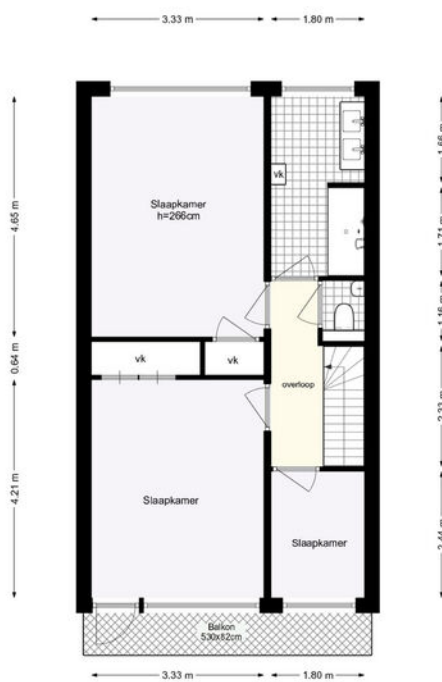
Cipreslaan 10 Rotterdam
-BEGANE GROND-



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

PLATTEGROND

Cipreslaan 10 Rotterdam
-1e VERDIEPING-



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

PLATTEGROND

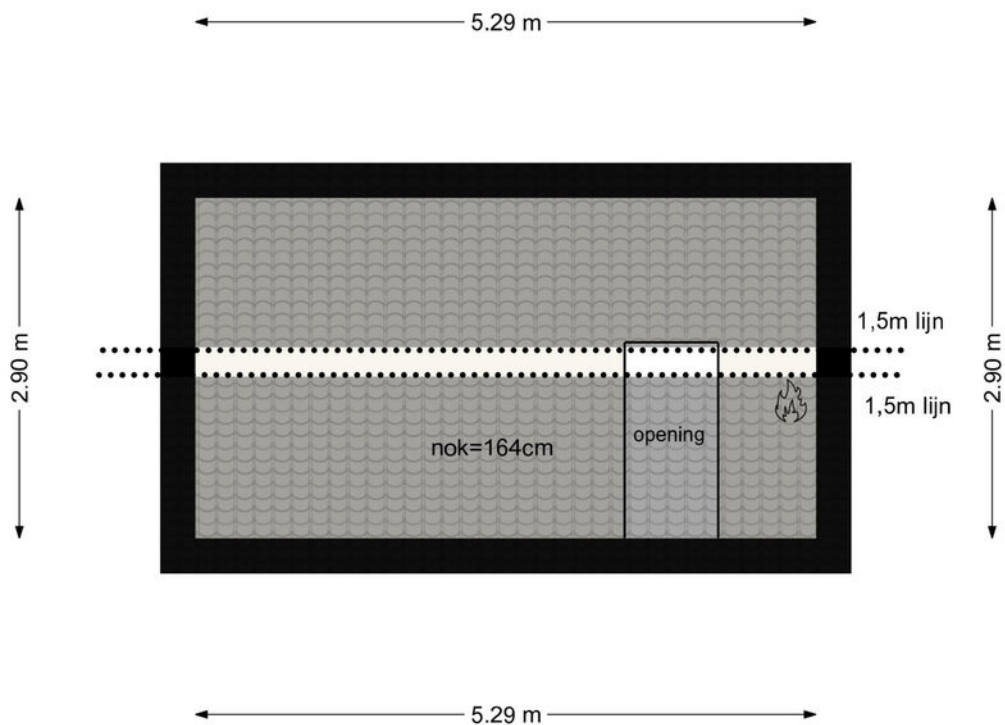
Cipreslaan 10 Rotterdam
-2e VERDIEPING-



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

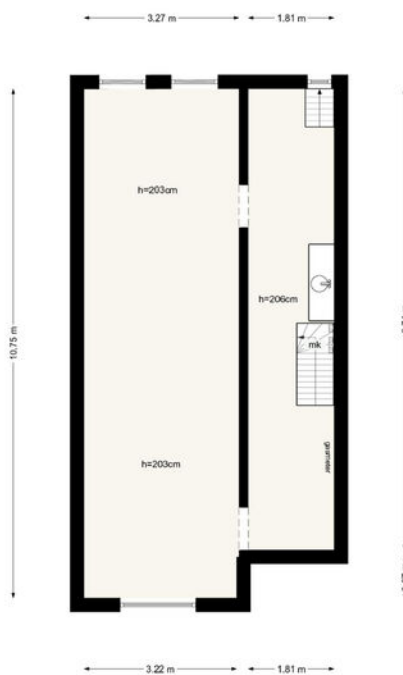
PLATTEGROND

Cipreslaan 10 Rotterdam
-VLIERING-



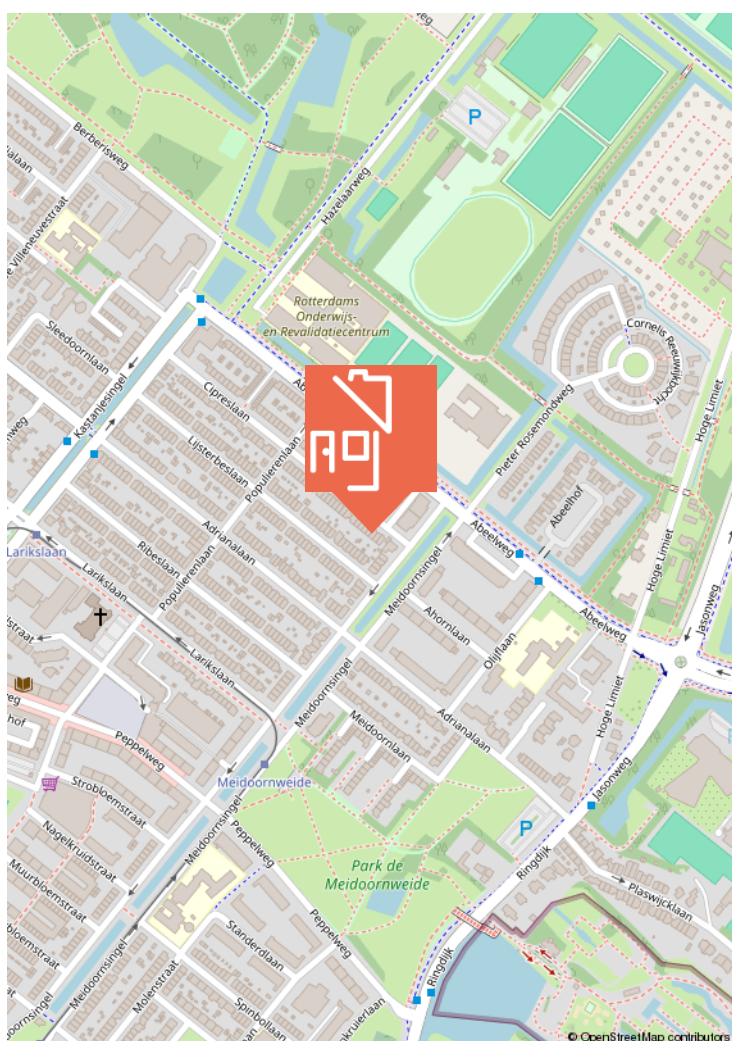
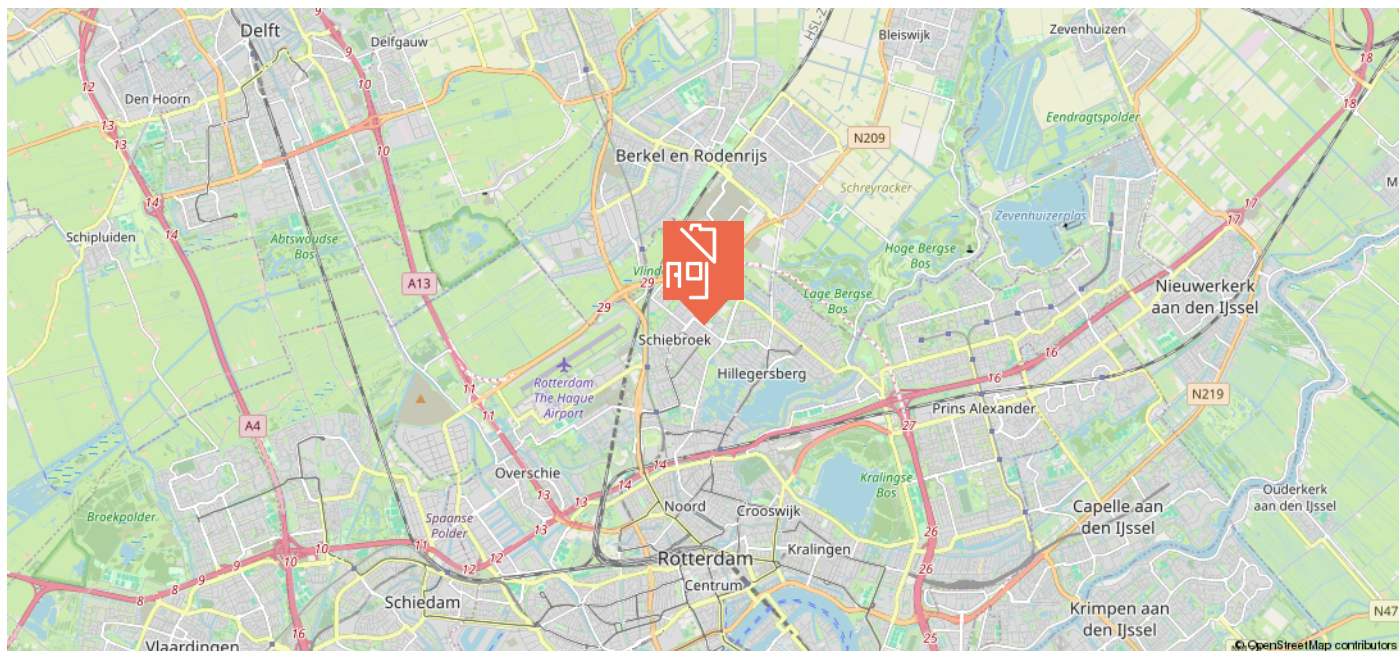
PLATTEGROND

Cipreslaan 10 Rotterdam
-SOUTERRAIN-



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

LOCATIE



Schiebroek

Schiebroek is een kindvriendelijke, groene wijk waar ontspannen en recreëren voorop staan. Ga naar het Schiebroeksepark om Schotse Hooglanders te zien of neem de kids mee naar recreatiepark Plaswijckpark voor een dagje plezier. Ook beschikt Schiebroek over diverse sportgelegenheden, zoals een hockey-, cricket- en voetbalvereniging. Op de Peppelweg vind je al je dagelijkse voorzieningen en verschillende leuke winkeltjes. Vanaf tram- en metrostation Melanchthonweg ben je zo in het stadscentrum of in Den Haag.



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