



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



SCHIETBAANLAAN 38

3021 LK ROTTERDAM



JASPER STARKE

makelaar

j.starke@ooms.com

06-20568094

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Meer informatie	06
Extra informatie	08
Begane grond	10
Eerste verdieping	13
Plattegronden	16
Lijst van zaken	21
Extra informatie	26
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	30

OVER DEZE WONING

| MIDDELLAND | 240 m² + 70 m² SOUTERRAIN | 170 m²
TUIN | 7 SLAAPKAMERS + 2 BADKAMERS |

U krijgt nu een unieke kans om een van de weinige statige herenhuizen te betrekken die de prachtige Schietbaanlaan rijk is. Laat deze kans u niet ontglippen!

Gelegen in het toffe Middelland bieden wij u met gepaste trots deze zeer ruime woning aan met circa 240 vierkante meter puur woongenot. De twee voordeuren laten nog zien dat het voorheen uit twee woningen bestond, maar in 2004 zijn deze samengevoegd. Verdeeld over drie verdiepingen heeft u nu daardoor de beschikking over maar liefst zeven slaapkamers, twee badkamers en een zeer ruime woonkamer met een prachtige open keuken. Werkelijk uniek in Rotterdam is de tuin op het zuiden, die maar liefst 170 vierkante meter telt. Zo waant u zich op vakantie wanneer u lekker in de tuin zit.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	995.000,-	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	1899	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	240 M ²	TUINLIGGING:	Zuid
PERCELOPPERVLAKTE:	253 M ²	WIJK:	Middelland
INHOUD:	1123 M ³	ENERGIELABEL:	C

MEER INFORMATIE

De Schietbaanlaan is een van de vele prachtige straatjes die de wijk Middelland rijk is. De brede laan is voorzien van veel groen waardoor het bijna koninklijk aanvoelt. De rond 1900 gebouwde prachtige statige panden aan weerszijden van de laan doen u bijna terug gaan naar de tijd van het paard en wagen. De grandeur die de straat uitstraalt is bijna uniek voor Rotterdam. En zo rustig als de straat zelf aanvoelt, zo snel staat u in de drukte van het centrum. Op slechts enkele minuten lopen staat u namelijk op de Nieuwe Binnenweg of het Middellandplein. Hier vindt u tal van gezellige horecazaken waar u de hele dag terecht kunt; van een uitgebreide ontbijt bij Mr NonNo tot de laatste ronde bij Café Steijn of De Burgemeester. Hier wonen betekent thuis genieten in alle rust, maar met de wereld aan je voeten.





EXTRA INFORMATIE

- energielabel C;
- circa 240 vierkante meter woonoppervlakte;
- circa 70 vierkante meter souterrain;
- circa 170 (!) vierkante meter achtertuin, gelegen op het zuiden;
- gelegen op eigen grond;
- verwarming en warm water middels CV (Remeha W5, 2017);
- 4 zonnepanelen aanwezig;
- de woning is in 2004 casco gerenoveerd;
- het dak is in 2004 vernieuwd;
- de voorgevel is in 2015 gerenoveerd waarbij de authentieke schuiframen zijn voorzien van Ruijsdaelglas (dubbele beglazing);
- de woning beschikt over zeven slaapkamers;
- de woning beschikt over twee badkamers;
- de woning heeft twee balkons én een veranda;
- de woning bestond voorheen uit twee aparte woningen (in 2004 samengevoegd);
- oplevering in overleg, conform Lijst van Zaken.

EXTRA INFORMATIE

Vanuit de keuken geven de openslaande deuren toegang tot de veranda. Hier kijk je heerlijk uit over de tuin. Vanaf de veranda loopt u direct de tuin in.





De woonkamer is over de gehele diepte van de woning gelegen en daardoor bijna 14 meter diep! De hoge plafonds geven het geheel een nog ruimtelijker gevoel. Authentieke details zoals de prachtige sierlijsten en ornamenten op het plafond geven de woonkamer de grandeur die het verdient. Door de grootte van de woonkamer zijn hier diverse woonhoeken te creëren. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over het groene Branco van Dantzigpark. De authentieke schuiframen aan de voorzijde zijn voorzien van Ruijsdaelglas, ook wel monumentenglas genoemd. Zo heeft u dus wel dubbele beglazing maar dan in de karakteristieke kozijnen.



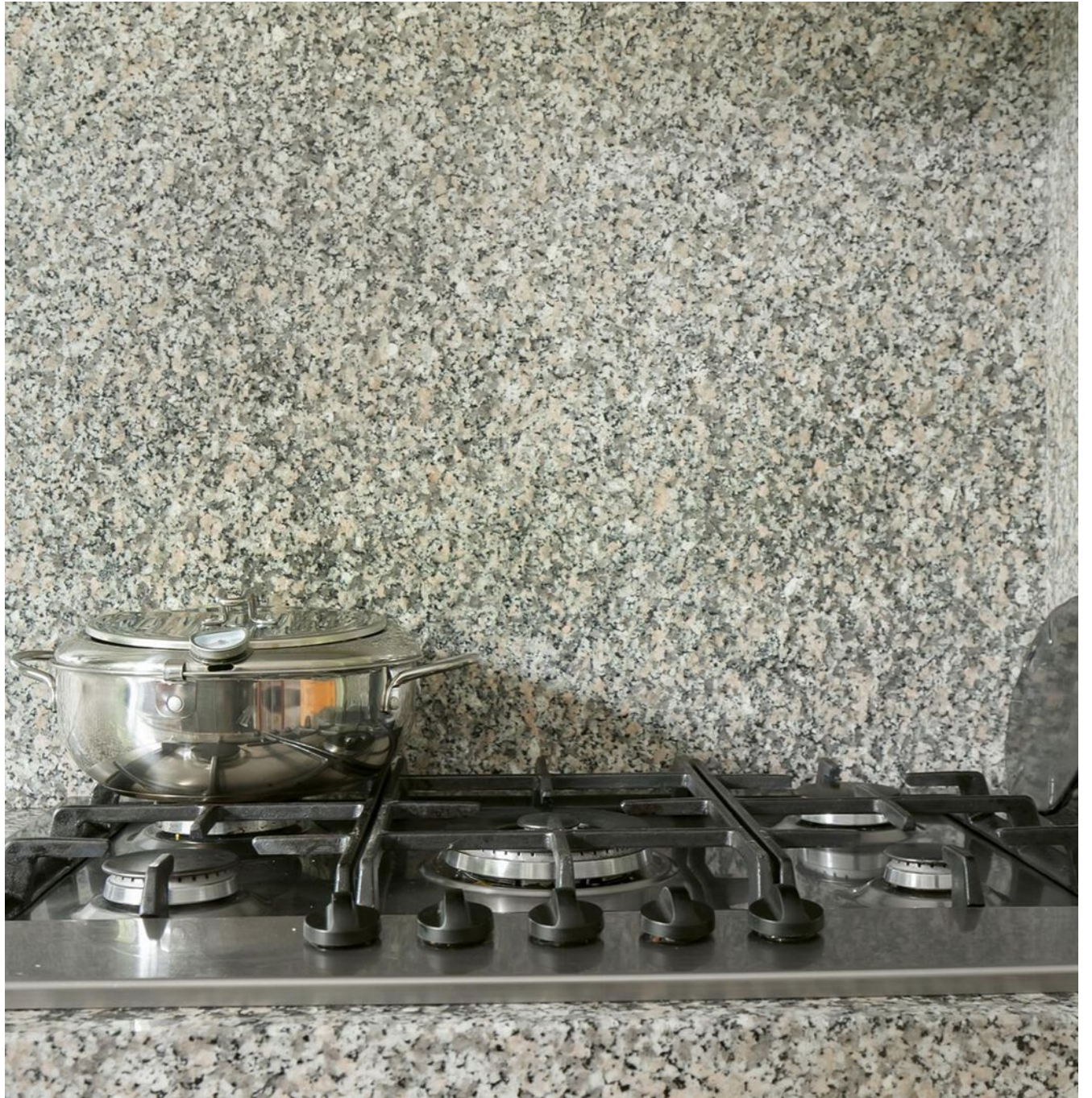
BEGANE GROND

Aan de achterzijde is de open keuken te vinden. Deze is voorzien van alle hedendaagse gemakken (oven, vaatwasser, koelkast, Quooker, magnetron en vijf-pits gasfornuis). Verder is er genoeg werkruimte om de lekkerste gerechten te bereiden.



KEUKEN







EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping beschikt de woning over drie slaapkamers, waarvan twee zeer ruime, en een grote inloopkamer. De grootste slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en geeft toegang tot het balkon. De badkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen. Deze is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en een sauna. Dat is nog eens heerlijk bijkomen na een drukke dag! Het toilet is apart en grenst aan de hal.

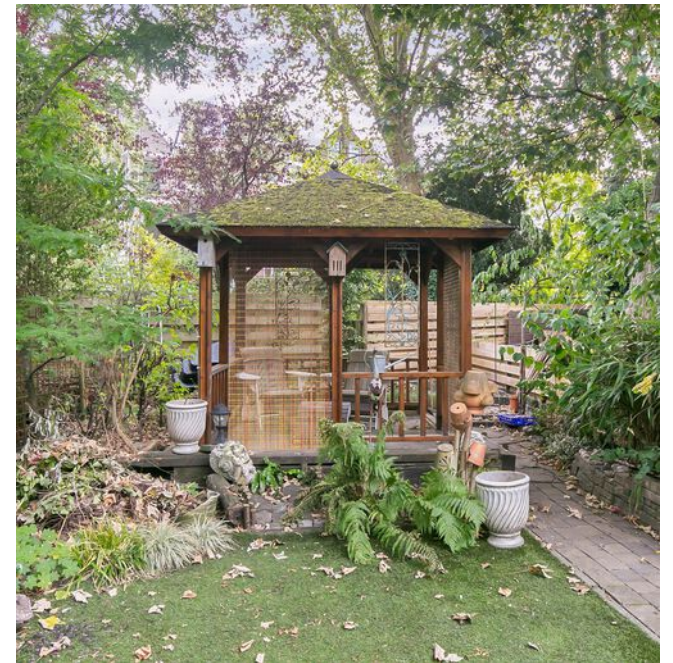
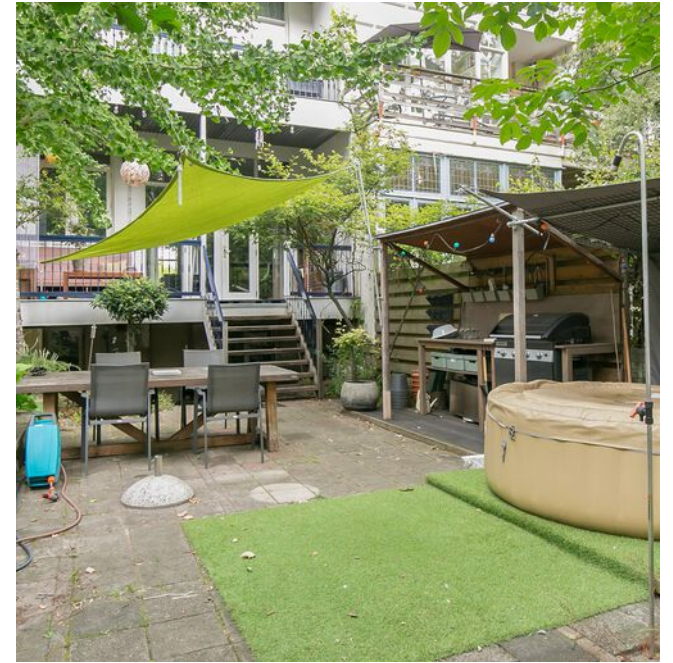
DE TUIN

De tuin is maar liefst 28 meter diep waardoor al uw tuindromen uit kunnen komen. Doordat er veel groen aanwezig is komt u hier heerlijk tot rust. De tuin biedt u verder veel privacy, zo zit u dus zowel voor als achter de woning vrij. Dat vindt u niet zo snel, midden in de stad!

Souterrain

Onder de gehele woning is het souterrain te vinden. Hierdoor is er zeer veel bergruimte gecreëerd en kunt u heerlijk klussen. Het souterrain is grotendeels op stahoogte. Vanuit het souterrain heeft u eveneens direct toegang tot de tuin.





PLATTEGRONDEN

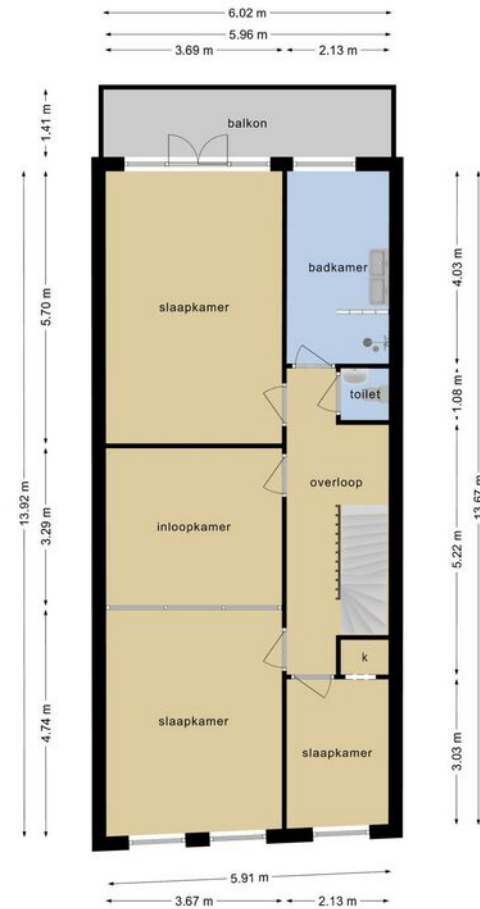


PLATTEGRONDEN



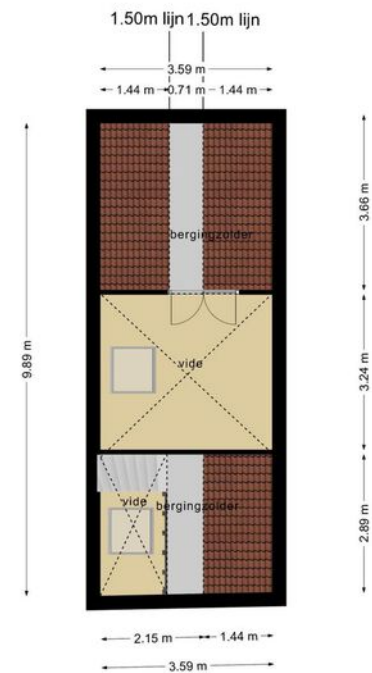
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



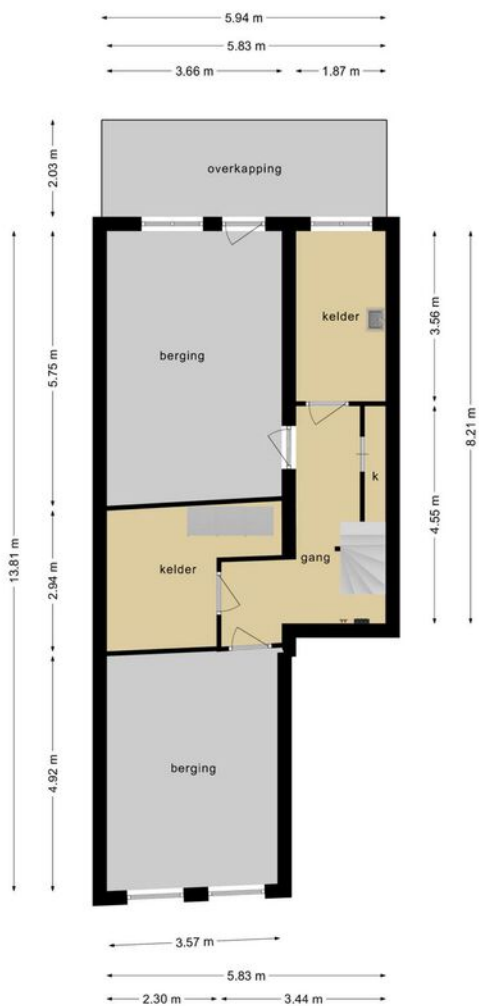
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen		X		
Houtkachel				X	- overgordijnen		X		
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- opbouw schuifhorren begane grond en eerste verdieping	X			
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Kasten kledingkamer 1e verdieping		X			- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
					- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen				X	- magnetron				X
-				X	- oven				X
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer		X		
- schilderij ophangstelsel	X				- koel-vriescombinatie				X
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- Alles gaat mee				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren			X		- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	X				- 2-persoons douchecabine 2e verdieping	X			
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad				X	Kluis	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(Voordeur)bel	X								X
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders		X			- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen		X							
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	gas barbecue	X			

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

AANTEKENINGEN

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

MAASKADE 113

3071 NJ ROTTERDAM

 010-4248888

 ROTTERDAM@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

