



# DRESDENLAAN 16

3055 WE ROTTERDAM





## ROY DAVIDS

Manager Wonen

---

r.davids@ooms.com

010-4248888

---

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
Begane grond	10
1de verdieping	13
Tuin	14
Plattegronden	16
Lijst van zaken	18
Extra informatie	23
Onze dienstverlening	25
Aantekeningen	27

---



# OVER DEZE WONING

UNIEKE KANS | VILLA | 1.162 m<sup>2</sup> EIGEN GROND | AAN  
WATER GELEGEN | VEEL PRIVACY |

Een royale villa met eigen oprit en garage en een buitengewoon fraai aangelegde tuin rondom met een schitterende ligging aan het water en een optimale oriëntatie ten opzichte van de zon. Deze villa is gebouwd in fraaie tijdloze architectuur en biedt vele mogelijkheden zoals het realiseren van een extra verdieping en of het vergroten van de begane grond. Het geheel is gelegen op een zeer ruim perceel van maar liefst 1.160 m<sup>2</sup> eigen grond op één van de mooiste locaties van de gewilde en statige villawijk Duijvestein. Het perceel grenst aan het water met aan de zuidzijde een schitterende vijverpartij met eiland. De unieke ligging maakt dat een maximale mate van privacy is gewaarborgd.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.975.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1974	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	240 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	rondom
PERCELOPPERVLAKTE:	1080 M <sup>2</sup>	WIJK:	Hillegersberg
INHOUD:	1026 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	C



# MEER INFORMATIE

De wijk Duijvestein grenst aan het Lage Bergse bos met vele wandelroutes, gezellige horeca gelegenheden, een manage en een golfbaan. de woning bent u binnen de minuut in het Lage Bergse Bos.



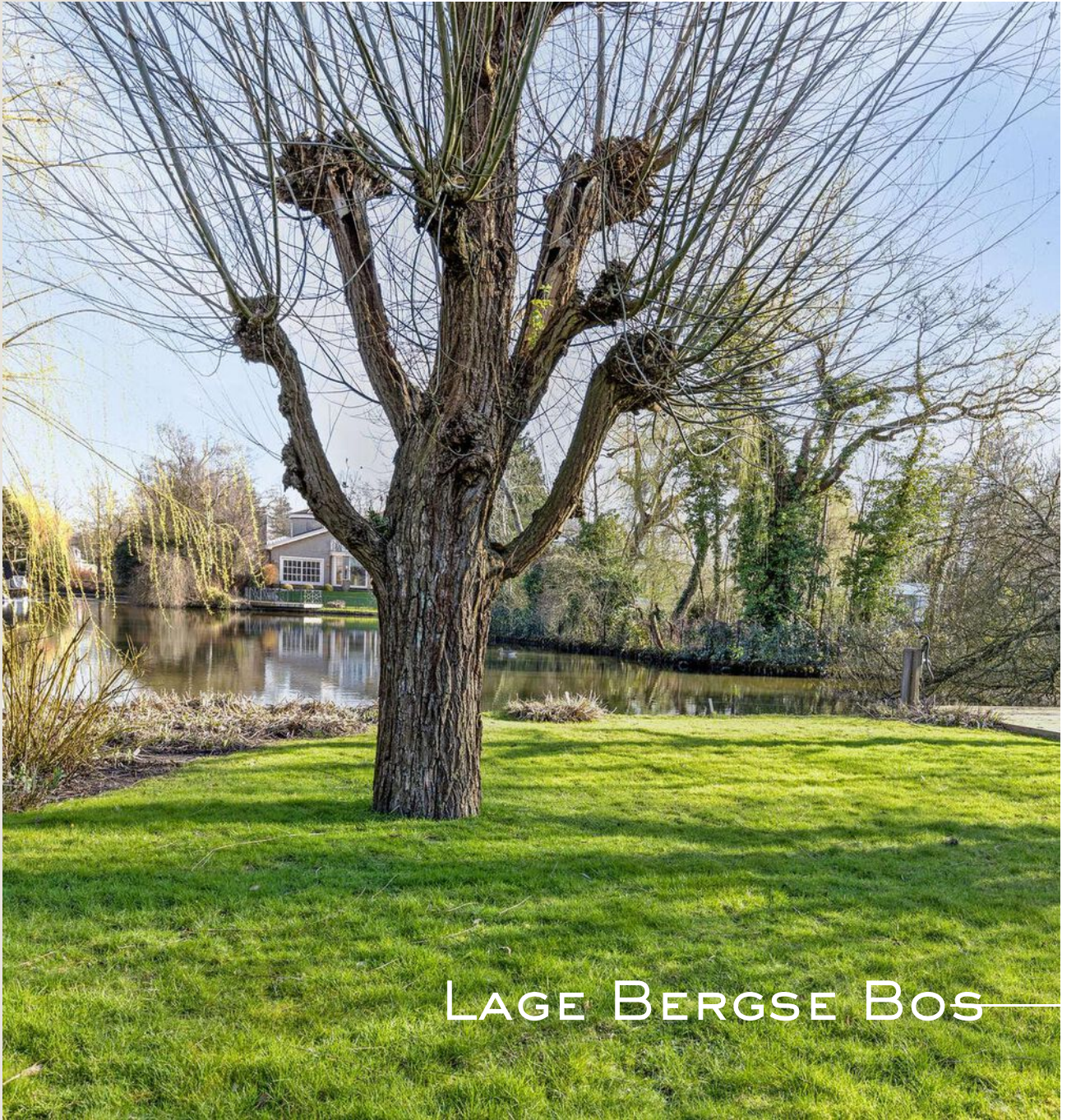




## EXTRA INFORMATIE

De gezellige dorpskern van Hillegersberg bevindt zich binnen enkele minuten reistijd en de verbinding met diverse uitvalswegen is zeer goed. tevens is de woning dichtbij de International School en zijn de sportvelden met divers aanbod in de directe omgeving te vinden.





LAGE BERGSE BOS





Bijzonderheden:

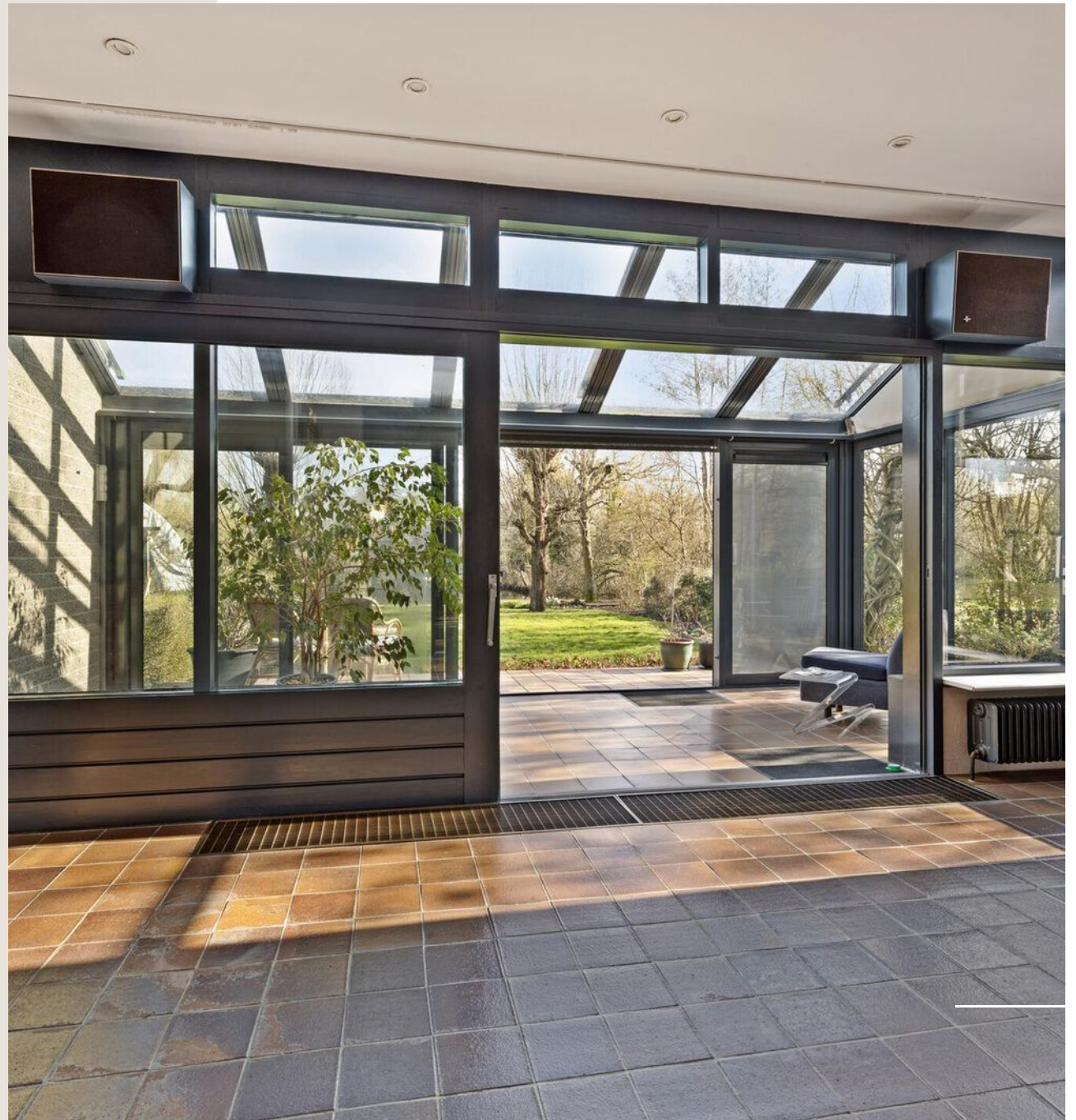
- Gelegen op een prachtig perceel van ca. 1.180 m<sup>2</sup>;
- De woning is gebouwd met een kweekvloer;
- Ruim 240m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- De woning dient volledig gerenoveerd te worden;
- Voorzien van ca. 15 zonnepanelen;
- Energielabel C - Geldig tot 4 maart 2034;
- Aanvaarding in overleg.



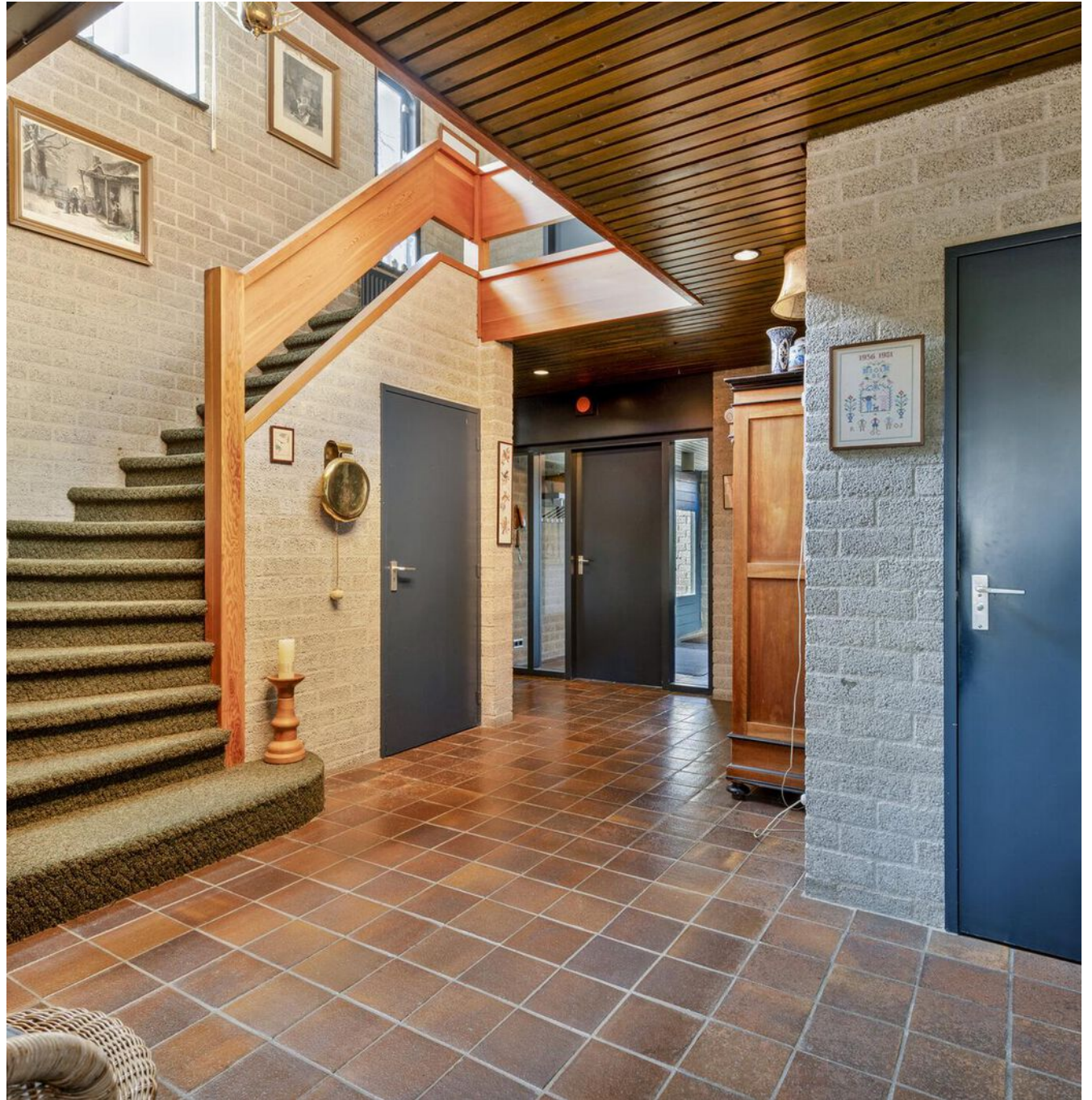


# BEGANE GROND

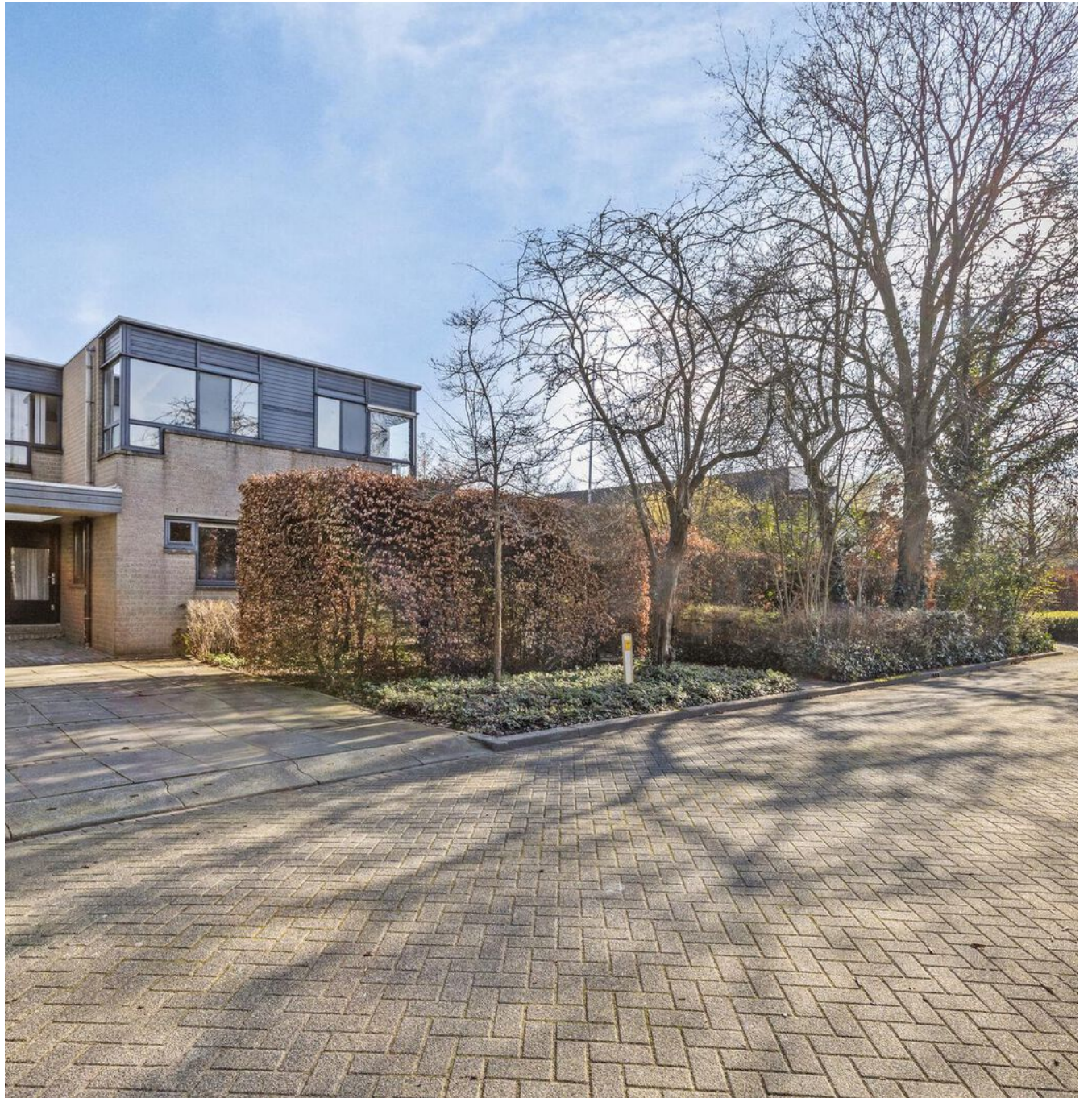
Begane grond De woning is begin jaren 70 onder architectuur gebouwd en bestaat uit twee woonlagen. De royale begane grond kenmerkt zich door de vele lichtinval, de prachtige serre met automatische zonwering en de prachtige tuin welke op het zuiden gelegen is. Op de begane grond is ook een slaapkamer met eigen badkamer gesitueerd welke eveneens toegang heeft tot de royale tuin. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een werkkamer die ook bij de woonkamer betrokken kan worden. De living grenst aan de serre en is voorzien van een open haard. De dichte maar sfeervolle keuken is aan de voorzijde gelegen en kijkt mooi uit over de oprit en de straat. De garage is inpandig te bereiken en biedt genoeg ruimte voor opslag in combinatie met een auto. Voor de garage is een carport voor een tweede auto. Achterin de garage bevindt zich een kelder.















## EERSTE VERDIEPING

Na de ruime entree met garderobe betreedt u vide geeft een ultiem gevoel van ruimte. Vanaf de verdieping kijkt u mooi uit op de ontvangsthal. Boven vindt u drie royale slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde zijn gelegen .met fantastisch uitzicht op de tuin. De andere slaapkamer kan opgesplitst worden in twee slaapkamers en is aan de voorzijde gelegen. Verder bevindt zich op de overloop een tweede badkamer welke is voorzien van een wastafel met meubel en douchecabine en is er een separaat toilet aanwezig.

Boven is er ook een pantry welke beschikt over een afvoer en warm en koud water. Middels een kleine trapje heeft u toegang tot het royale dakterras.

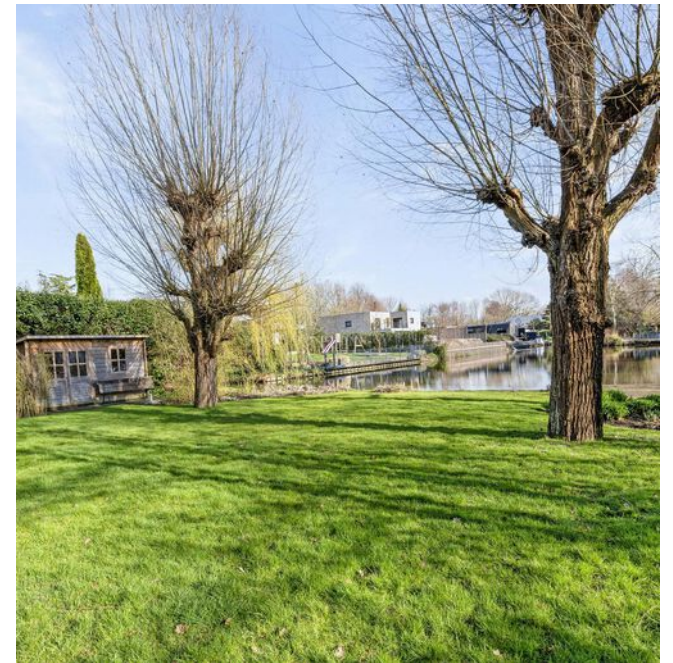


## DE TUIN

De Tuin rondom is onder architectuur van Mien Ruijs aangelegd en gelegen aan het water. Hier geniet u van de rust en ruimte en kunt u genieten van het terras aan het water.









# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



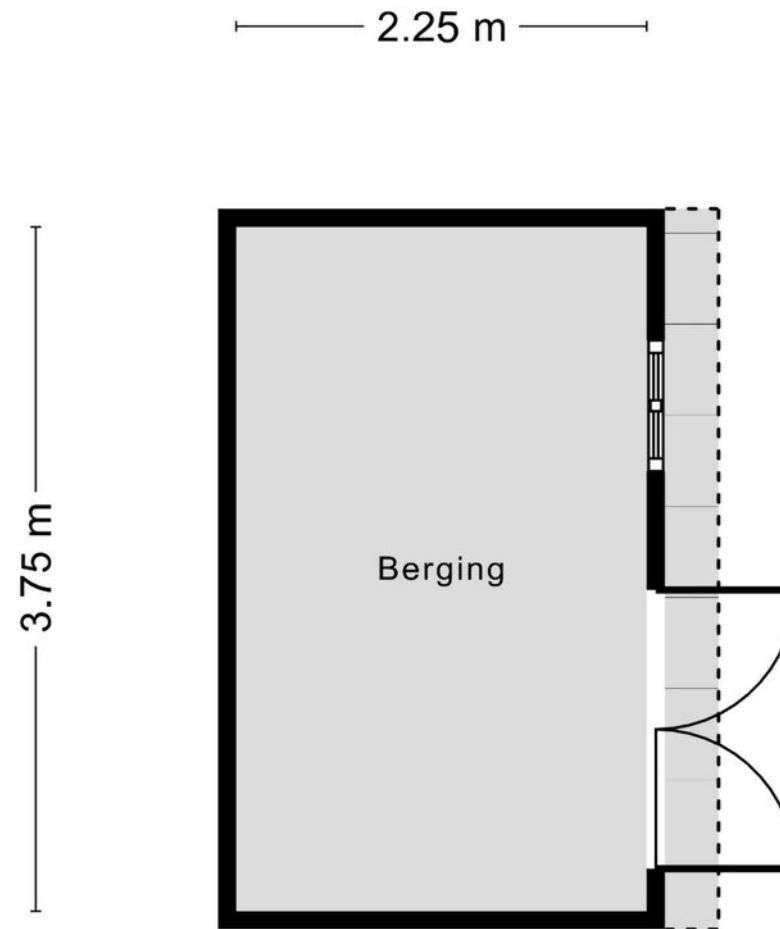
# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



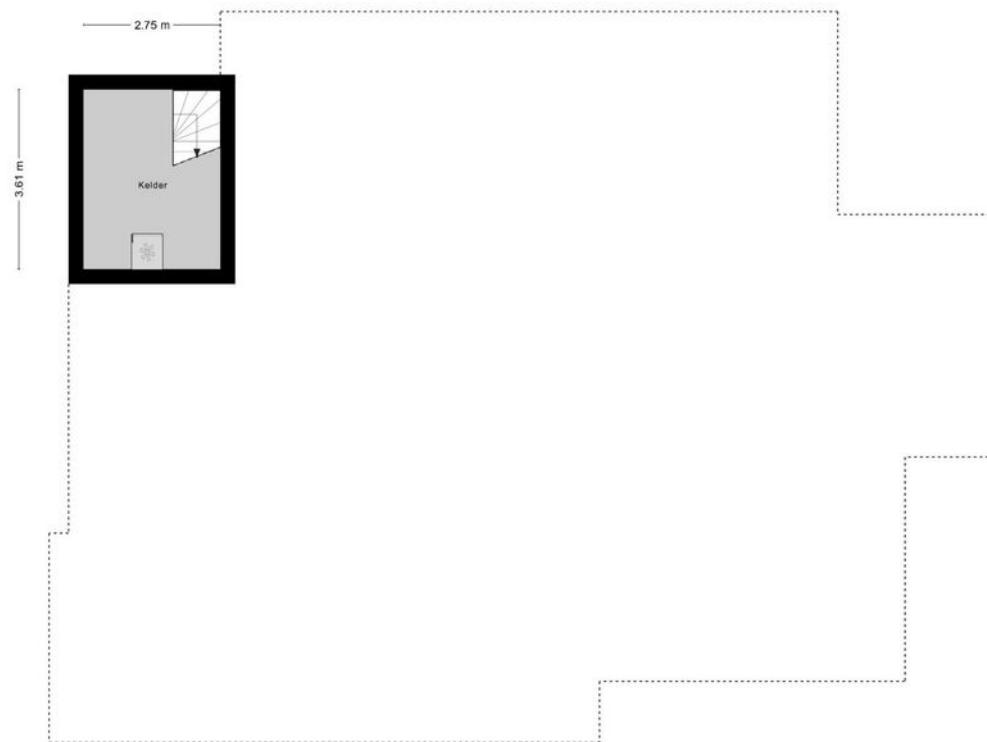
# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
(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			-				X
- losse (hang)lampen				X	-				X
-				X					
-				X	<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- banzbord in kamer, lundia kast in slaapkamer	X				- parketvloer				X
- kasten in garage en legbord stellingen in kelder	X				- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			



# LIJST VAN ZAKEN

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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- 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				-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
					Brievenbus				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>					Kluis				X
- ligbad				X	(Voordeur)bel	X			
- jacuzzi/whirlpool				X					



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					



# LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

NVT

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

NVT

## 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.







# 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)

