



**Kleiweg 395, 3045 PK Rotterdam**

**Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.**

## **Kleiweg 395 te Rotterdam - Kleiwegkwartier**

Verrassend ruim achter de gevel – een bijzondere mansardewoning vol karakter en comfort, Wie hier voor de gevel staat, vermoedt nooit hoeveel ruimte, licht en leefkwaliteit erachter schuilgaat. Deze vrijstaande woning uit 1911 is verrassend groot, maar voelt tegelijkertijd intiem, warm en knus. Met respect voor de historie verbouwd en volledig gemoderniseerd, biedt dit huis het beste van twee werelden: karakter en sfeer, gecombineerd met hedendaags comfort en luxe.

Gelegen op een groen perceel van bijna 940 m<sup>2</sup>, omringd door grote bomen, aan de rand van de stad én dicht bij alle voorzieningen, is dit een uniek thuis voor wie royaal wil wonen zonder in te leveren op gezelligheid en geborgenheid.

### **Wonen tussen stad en rust**

De woning ligt aan een rustige, verkeersluwe weg met een brede groenstrook aan de voorzijde — ideaal voor gezinnen en voor wie privacy en ruimte waardeert. Tegelijkertijd bevinden zich alle voorzieningen op korte afstand: de Kleiweg met winkels en horeca ligt op loopafstand, net als scholen, kinderopvang, golfcenter en sportverenigingen. Metro, tram en Station Noord liggen nabij en met de auto bereik je de A20 binnen enkele minuten. Het centrum van Rotterdam ligt op slechts 10 minuten fietsen.

### **Indeling**

Begane grond – verrassend ruim, sfeervol en licht

De oorspronkelijke voordeur aan de voorzijde is nog aanwezig, maar het dagelijks leven speelt zich vooral af aan de achterzijde, waar bewoners en gasten via het pad langs de woning binnenkomen bij de keuken.

### **Spectaculaire leefkeuken**

Ooit zat hier een timmermanswerkplaats, maar nu is het een royale leefkeuken en vormt deze ruimte het hart van het huis. Grote raampartijen rondom en dubbele openslaande deuren verbinden binnen en buiten naadloos met de tuin. Hier geniet je in elk seizoen: van lange zomeravonden tot knusse winterdagen bij de houtkachel.

Het riante kookeiland, de moderne inbouwapparatuur, de stoere gietvloer met vloerverwarming en de indrukwekkende plafondhoogte met originele stalen balken maken deze ruimte tot een echte blikvanger.

### **Sfeervolle woonruimtes aan de voorkant**

Aan de voorzijde ligt het oorspronkelijke woondeel, slim ingedeeld in meerdere karaktervolle kamers:

- een royale living van bijna 11 meter lang met moderne inzethaard, gescheiden van de hal door imposante stalen deuren;
- een charmante werkkamer aan de voorzijde;
- een gezellige zitkamer aan de achterzijde, verbonden via originele en-suite schuifdeuren en kasten.

De originele schouwen, grote ramen en de massief eiken vloer met vloerverwarming geven alle ruimtes een warme, authentieke uitstraling.

### **Centrale hal**

De centrale hal verbindt voor- en achterhuis en imponeert met zijn hoogte en grote raampartij. Hier bevinden zich ook het toilet, de trap naar de verdieping en de officiële voordeur.

### **Praktische berging**

De berging biedt ruimte aan de cv-installatie, wasmachine en droger en de boiler (aangesloten op zonnecollectoren). Dankzij de vaste kasten is er volop opbergruimte. De berging is zowel van binnenuit als vanuit de tuin bereikbaar.

### Eerste verdieping – ruimte voor het hele gezin

Via de centrale overloop bereik je alle vertrekken.

Aan de voorzijde liggen vier ruime slaapkamers met veel daglicht dankzij ramen en Velux dakramen. Hier bevinden zich ook een separaat toilet en een moderne badkamer met inloopdouche, vrijstaand ligbad, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming.

### Master bedroom als privéverdieping

De achterzijde is volledig ingericht als luxe mastergedeelte. Via een korte trap langs de vide bereik je eerst de walk-through closet met op maat gemaakte kasten. Aansluitend loop je door naar de tweede badkamer met inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming. Daarachter bevindt zich de riante hoofdslaapkamer, voorzien van grote dakkapellen en prachtig herstelde originele dakspanten. De gehele verdieping is afgewerkt met een massief eiken vloer.

### Buitenleven – vrijheid, privacy en volop mogelijkheden

De woning staat vrij op een perceel van bijna 940 m<sup>2</sup> eigen grond, met 40 m<sup>2</sup> extra gehuurde strook grond aan de voorzijde.

De diepe achtertuin grenst aan een slootje en biedt meerdere terrassen, zodat je altijd een plek in de zon of in de schaduw vindt. Direct bij de keuken ligt een sfeervol terras met een (grote) pergola. In de tuin staat ook nog een kleine kas, ideaal als berging of voor het kweken van eigen groenten en fruit.

Langs de zijkant en aan de voorzijde is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Door de royale opzet van de tuin is het eenvoudig om een carport of garage te realiseren. De voortuin van ruim 10 meter zorgt daarnaast voor extra privacy ten opzichte van de straat.

### Duurzaam en comfortabel

De woning beschikt over energielabel B en is goed geïsoleerd met onder andere:

- dubbel glas;
- dak- en muurisolatie;
- zonnecollectoren voor de boiler;
- 26 zonnepanelen.

### Een uniek huis dat je moet ervaren

Deze woning met een creatieve en speelse indeling verrast keer op keer. Groots en groen wonen bij de stad. Een bijzonder thuis waar historie, ruimte en modern wooncomfort samenkomen — klaar voor nieuwe bewoners die hier jarenlang willen genieten.

Energielabel: B.

Voor alle afmetingen van de woning zie de digitale plattegronden.

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                         | : € 1.850.000,00                                                 |
| Soort                              | : Woonhuis                                                       |
| Type woning                        | : Vrijstaande woning                                             |
| Inhoud woning                      | : 1.190 m <sup>3</sup>                                           |
| Perceel oppervlakte                | : 938 m <sup>2</sup>                                             |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 310 m <sup>2</sup>                                             |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                                |
| Bouwjaar                           | : 1911                                                           |
| Ligging                            | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging |
| Tuin                               | : Achtertuin, voortuin, zijtuin                                  |
| Hoofdtuin                          | : Achtertuin                                                     |
| Energielabel                       | : B                                                              |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                                     |
| Isolatie                           | : Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas                         |
| C.V.-ketel                         | : Gas gestookte combiketel uit 2019, eigendom                    |

## Locatie

Kleiweg 395  
3045 PK ROTTERDAM



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



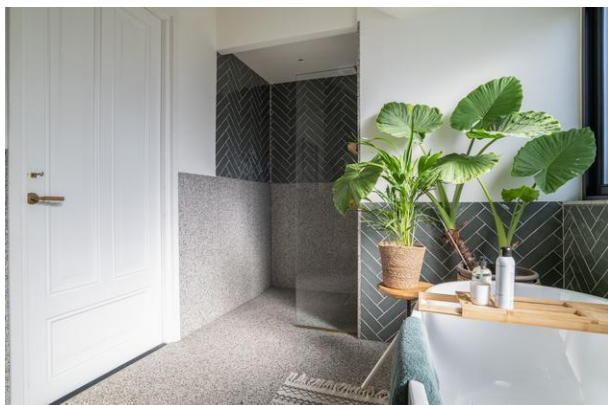
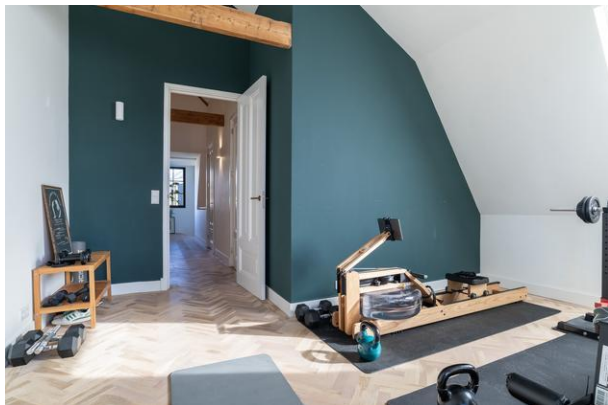
**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



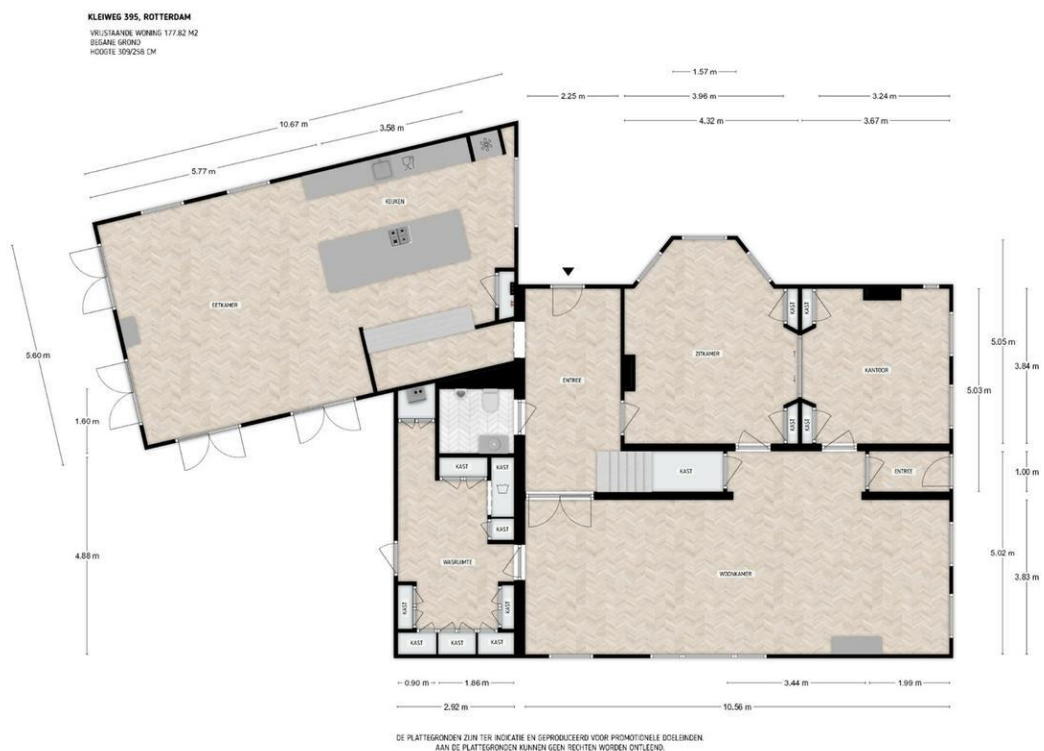
**Foto's**



**Foto's**



## Plattegrond



## Plattegrond



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

## Plattegrond



### **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.