



Jannetje Merbiskade 19 3059 SJ Rotterdam

Vraagprijs € 1.550.000,- k.k.

Jannetje Merbiskade 19 te Rotterdam - Nesselande

In de geliefde Waterwijk van Rotterdam-Nesselande, aan de rand van de Zevenhuizerplas, bevindt zich deze vrijstaande villa uit 2009. Een moderne en energiezuinige woning met onder andere een royale woonkamer met leefkeuken, vier slaapkamers, twee badkamers, een separate werkkamer op de begane grond, een inpandige garage én een kelder.

De woning is op een fraai perceel van bijna 590 m2 EIGEN grond én direct aan het water gelegen. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein en vanuit de achtertuin is directe toegang via de houten steiger tot het vaarwater met rechtstreeks verbinding naar de Zevenhuizerplas.

Door de ligging aan de achterzijde aan het water en hiermee geen directe achterburen biedt de achtertuin een groen & vrij uitzicht met veel privacy.

De Waterwijk is een van de zeer gewilde woonwijken van Rotterdam. Deze woning ligt op een 'eiland' aan een doodlopende straat, dat zorgt voor een bijzonder rustige en groene omgeving. Tegelijkertijd ligt de woning op loopafstand van alle voorzieningen: supermarkten, winkels, restaurants, de boulevard met strand, een bibliotheek en het gezondheidscentrum. Ook basisscholen en kinderopvang zijn in de directe omgeving te vinden en de metro is eveneens op loopafstand. Binnen enkele minuten is de A12 richting Den Haag/Amsterdam of de A20 richting Utrecht/Gouda of het centrum van Rotterdam bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met fraaie wenteltrap en enorm veel natuurlijke lichtinval door de glazen bouwstenen, modern toilet, garderobekast, meterkast en toegang tot de inpandige garage. Via de garage is de kelder toegankelijk.

De royale woonkamer met open woonkeuken aan de voorzijde is door de grote glazen pui een fraaie lichte leefruimte. Aan de zijkant van de woonkamer bevindt zich een schuifpui en aan de achterzijde zorgt de volledig te openen achtergevel voor een naadloze verbinding tussen woonkamer, terras en achtertuin.

De woonkamer beschikt over een open (gas)haard die thans geïntegreerd is in een "room-divider" met extra bergruimte en een speelse zitplek.

Aan de achterzijde van de woonkamer is een extra kamer. Deze kamer is thans in gebruik als kantoor-/televisiekamer. Deze kamer is tevens zeer geschikt als extra (logeer)slaapkamer. De kamer is voorzien van airco.

De luxe woonkeuken aan de voorzijde is voorzien van een bar en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, warmhoudlade, 6-pits gaskookplaat geheel geïntegreerd in het stenen aanrechtblad, twee losse ovens, een combi-oven en een vaatwasser. De keuken biedt daarnaast veel werk- en bergruimte.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een fraaie PVC-visgraatvloer.

Garage:

de garage is zowel aan de voorzijde via de garagedeur als aan de zijkant via de loopdeur toegankelijk. In de garage is de opstelling van alle technische installaties en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Kelder:

via de garage is de kelder toegankelijk. De kelder heeft een hoogte van circa 2,30 meter en biedt enorm veel

extra / droge bergruimte.

1e verdieping:

Lange centrale overloop met separate ruime wasruimte/ berging.

Aan de voorzijde en zijkant liggen drie slaapkamers van nagenoeg gelijke afmetingen. Deze slaapkamers zijn allemaal voorzien van grote raampartijen voor veel natuurlijke lichtinval. Alle raampartijen zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Tegenover deze drie slaapkamers ligt de eerste badkamer. Deze moderne badkamer is voorzien van (inloop)douche, dubbele wastafel en toilet.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een fraai uitzicht over de tuin en het water en beschikt over een vaste kastenwand.

De tweede badkamer ligt ensuite aan de hoofdslaapkamer. Deze modern badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning die zowel verwarmen als koelen. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

Tuin:

De fraai aangelegde en volledig omheinde achtertuin grenst over een breedte van circa 14,5 meter direct aan het water en heeft een diepte van bijna 16 meter. De tuin beschikt over een royaal terras, een groot grasgedeelte, een overkapping met zitplek en een eigen aanlegsteiger met zwemtrap. De steiger is voor eigen gebruik, beschikt over stroom en biedt voldoende ruimte om een sloep aan te leggen.

Vanaf de aanlegsteiger is er een rechtstreekse vaarverbinding naar de Zevenhuizerplas, die per boot in circa 15 minuten bereikbaar is.

De tuin is gelegen op het noordwesten. Door de diepte van de tuin is er gedurende een groot deel van de dag zon en kan hier tot in de avond van de buitenruimte worden genoten. De tuin beschikt daarnaast over een sproeisysteem en meerdere buitenkranen.

De achtertuin is aan de achterzijde zeer vrij gelegen waarmee het genieten is van een vrij uitzicht in een zeer rustige & groene omgeving.

Aan de voorzijde bevinden zich twee parkeerplaatsen met een laadpaal op eigen terrein en een overkapping, praktisch voor onder andere stalling van fietsen.

Energielabel: A+

De gehele woning is voorzien van HR beglazing, een moderne cv. ketel, WTW installatie en op het dak liggen 20 zonnepanelen.

Oplevering: in overleg.

Voor alle afmetingen van de woning zie de digitale plattegronden. De vermelde woonoppervlakte is inclusief de kelder en exclusief de garage.

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

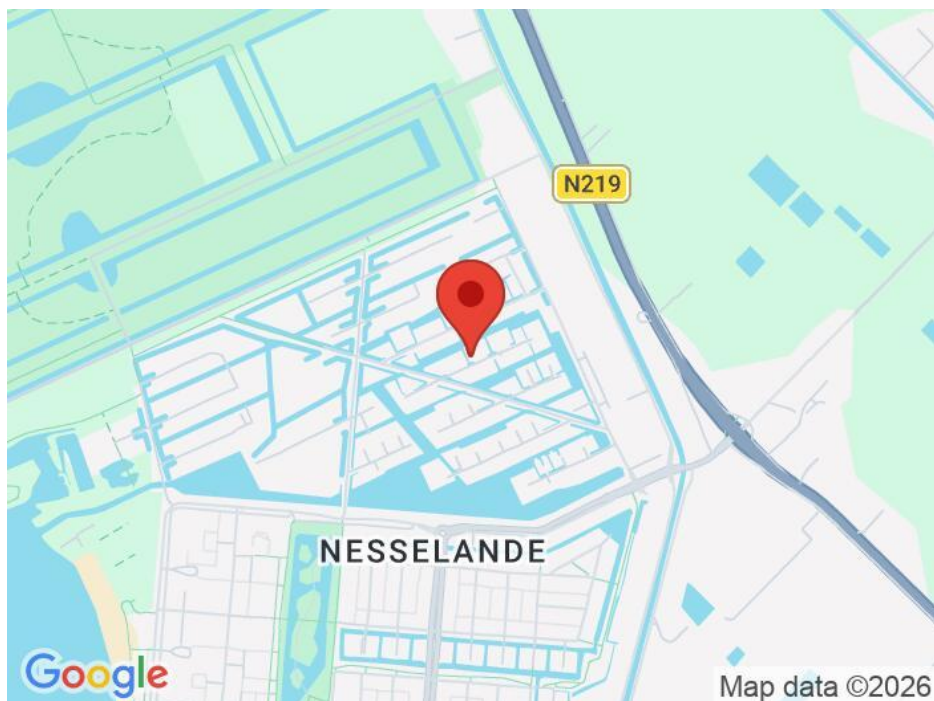
nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.550.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 855 m ³
Perceel oppervlakte	: 587 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 209 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Aan water, aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 234 m ²
Garage	: Inpandig
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmte terugwin installatie

Locatie

Jannetje Merbiskade 19
3059 SJ ROTTERDAM



Foto's



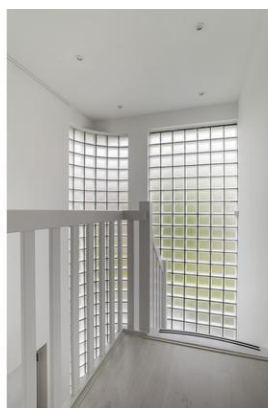
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



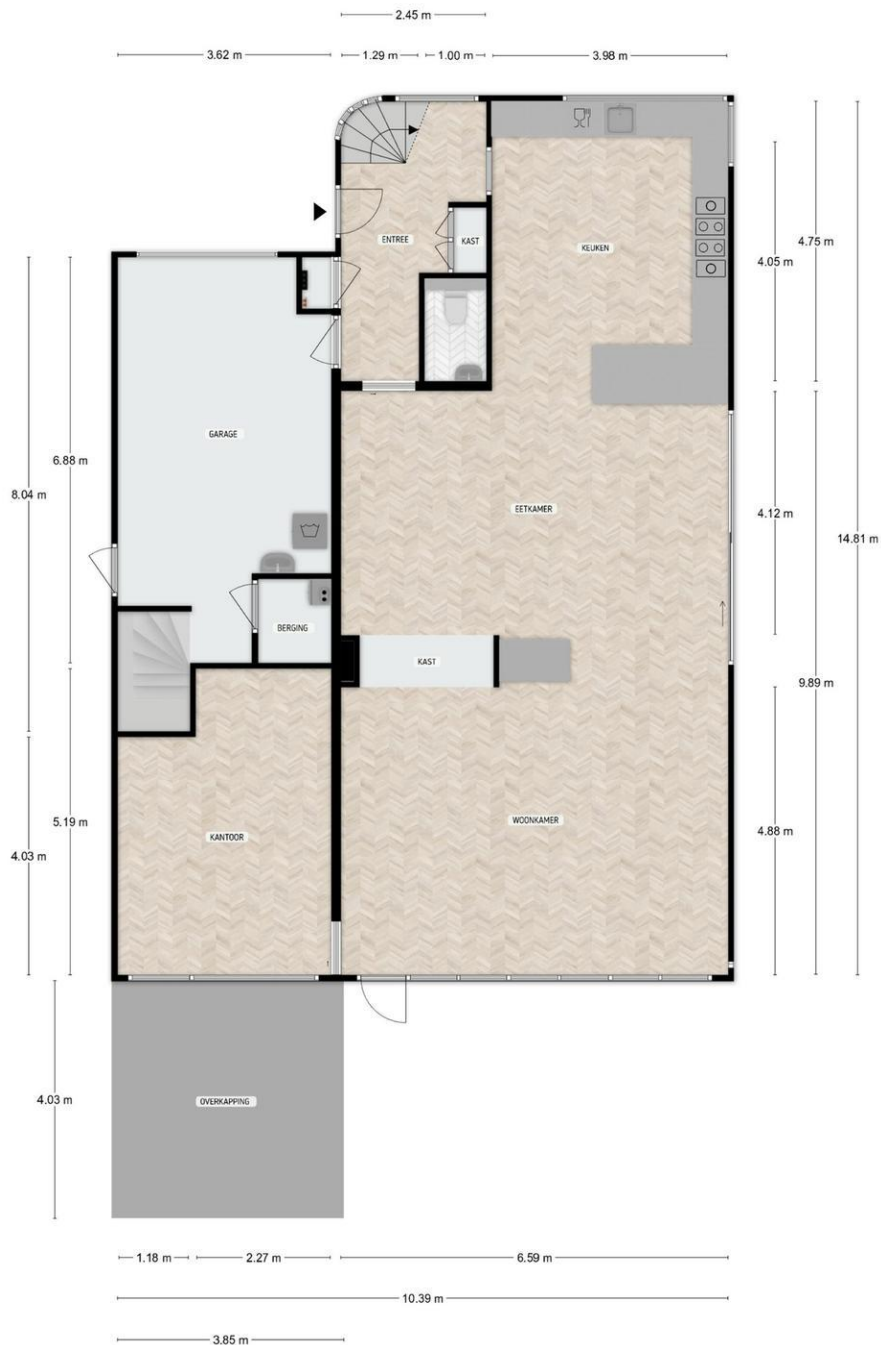
Foto's



Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

VRUUSTAAND WONING 117.56 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 276 CM



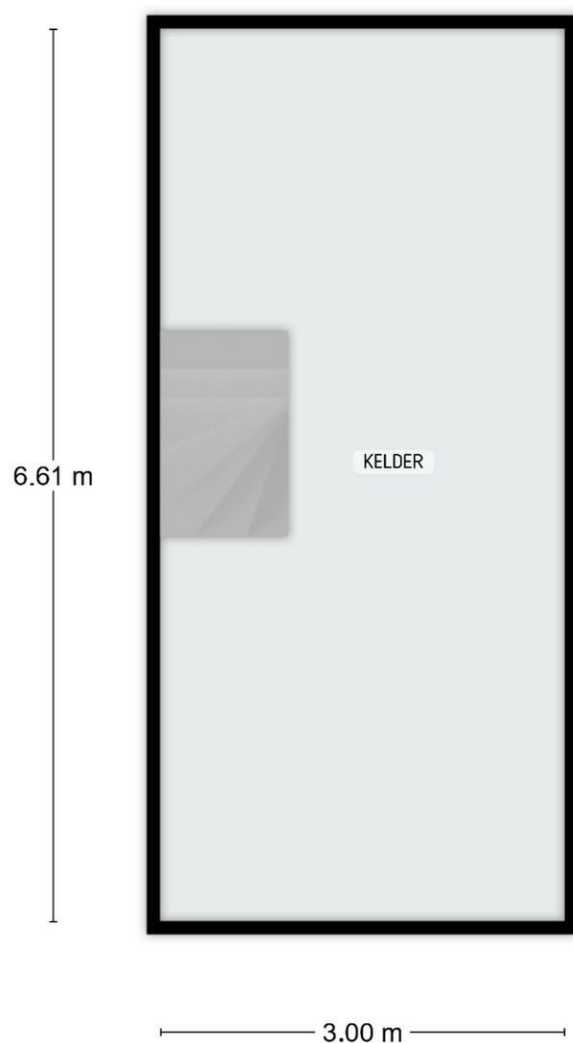
DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

KELDER 19.83 M2

HOOGTE 229 CM



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

Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

VRIJSTAAND WONING 91.47 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 260 CM

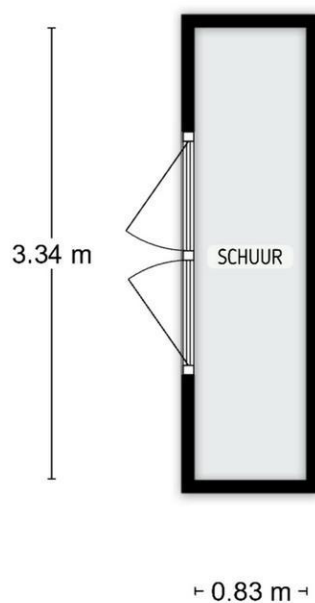


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

JANNETJE MERBISKADE 19, ROTTERDAM

SCHUUR 2.77 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
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.