



## Jan Sluijtersstraat 15, 3059 VC Rotterdam

Vraagprijs: € 719.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Welkom aan de Jan Sluijtersstraat 15! Aan een rustige straat in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nesselande ligt deze prachtige, uitgebouwde eengezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers en fraaie achtertuin aan het water! De woning is ideaal gelegen aan een autoluwe straat op slechts enkele minuten fietsen van de Zevenhuizer plas en de boulevard. Binnengekomen in de woning valt direct op hoe groot de woonkamer is. De sfeervolle living beschikt daarbij over een weldadige lichtinval door de brede schuifpui aan de achterzijde en de erker aan de voorzijde. De luxe en goed onderhouden keuken is van alle gemakken voorzien. Aangekomen op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers aan. Ook is hier de badkamer gesitueerd welke is voorzien van vloerverwarming, een ruim ligbad en een inloofdouche met regendouche. Op de 2e verdieping zijn nog eens twee ruime slaapkamers aanwezig. Daarnaast is hier een praktische was- en techniekruimte gesitueerd. Voorzien van energielabel A+ is de woning ook zeer energiezuinig!**

Zoals gezegd is deze woning ideaal gelegen. Naast de plas en het strand tref je op slechts enkele minuten fietsen Winkelcentrum Nesselande met een breed aanbod aan winkels en twee grote supermarkten. Onderweg passeer je metrostation Nesselande en ben je binnen twintig minuten in het centrum van Rotterdam. Wil je met de auto weg? Dan ben je zo op de A12 of A20 richting Den Haag, Utrecht of Hoek van Holland. En wil je gaan ontspannen maar heb je geen zin in zand tussen de tenen? Wandelend door de Eendragtspolder, fietsend langs de Rotte of varend op de Rottemeren kom je helemaal tot rust!

Kortom, een ruime en goed onderhouden gezinswoning aan het water in een populaire buurt van Nesselande.

Wil je deze bijzondere woning met maar liefst vijf slaapkamers met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Entree/hal met meterkast, toiletruimte v.v. hangend closet en fonteintje, alsmede trapopgang naar de 1e verdieping. Heerlijk ruime, sfeervolle, uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming v.v. trapkast en grote schuifpui met schuifhor aan de achterzijde. Moderne keuken in parallelstelling met keramisch blad. Naast veel bergruimte is de keuken v.v. wasbak met kraan (Qooker, 2025) en heetwaterkraan (Qooker), inductiekookplaat (AEG, 6 kookzones), RVS-afzuigkap (Miele, buitenafvoer), combi-oven (Miele) en separate stoomoven (Miele), grote koelkast (AEG) en separate vriezer (AEG, frostmatic), vaatwasmachine (Miele) en ontbijtbar. De begane grond is v.v. een fraaie plavuizenvloer met in de gehele living vloerverwarming.

#### 1e verdieping

Overloop met separate toiletruimte v.v. wandcloset en wastafelmeubel. Grote ouderslaapkamer en een tweede slaapkamer aan de achterzijde welke momenteel dienst doet als thuishkantoor. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Fraaie badkamer met diep ligbad, afsluitbare douchegelegenheid met hand- en regendouche, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast, wandkast, elektrische vloerverwarming, en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. De 1e verdieping is in 2024 v.v. een nette laminaatvloer (uitgezonderd de natte ruimten).

### 2e verdieping

Overloop met toegang tot alle ruimten. Vierde slaapkamer gelegen aan de voorzijde met drie dakramen en bergruimte achter een knieschot. Aan de achterzijde is een vijfde slaapkamer gesitueerd met veel ruimte en lichtinval door het in 2020 geplaatste dakkapel. Wasruimte v.v. wasmachine- en wasdrogeraansluiting, wastafelmeubel met spiegel, wandkast, mechanische ventilatie-unit en bergruimte achter het aanwezige knieschot. Ook de 2e verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

### 3e verdieping/ vliering

Praktische vliering, te bereiken via een vlizotrap.

### Voortuin

- Keurig aangelegd met fietsenberging en vast bankje.
- Veel privacy door de begroeiing.

### Achtertuint

- Fraai aangelegde mediterrane tuin met groot terras.
- Buitenkraan.
- Vlonder met schuurtje aan het water.
- Vrij uitzicht vanaf de vlonder.

### BIJZONDERHEDEN

- Ruime eengezinswoning met vijf slaapkamers en grote tuin aan het water!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 2008.
- Energielabel A+.
- Volledig geïsoleerd en v.v. hardhouten kozijnen met HR++-beglazing (dakkapel: kunststof).
- Stadsverwarming.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Ruime, in 2025 uitgebouwde woonkamer met schuifpui.
- Plavuizen vloer in de voor- en achtertuin en de living zijn identiek.
- Begane grond vrijwel geheel v.v. vloerverwarming.
- Moderne badkamer met vloerverwarming.
- Ruime achtertuin met vlonder aan het water.
- Gelegen aan een autoluwe straat in één van de populairste buurten van Nesselande.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Diverse scholen en kinderdagverblijven zijn in de buurt aanwezig.
- Ligging op slechts enkele minuten fietsen van de Zevenhuizerplas met groot strand en sfeervolle boulevard. Nabij de boulevard is winkelcentrum Nesselande gevestigd.
- Ligging t.o.v. openbaar vervoer (metrostation Nesselande) en diverse uitvalswegen (A12, A16, A20) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg.

#### PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*Wij hebben vele jaren met veel plezier en comfort gewoond aan de Jan Sluijtersstraat 15. Het is een ruim huis maar tegelijkertijd ook een knus huis met fijne tuin en heel de dag zon. In de ochtend in de voortuin en na een uur of 11 komt de zon in de achtertuin. De straat is rustig, we hebben fijne buren. Er is altijd voldoende parkeergelegenheid. Onze kinderen hebben hier ook in alle vrijheid kunnen opgroeien. Metrostation De Tochten of Metrostation Nesseland zijn beide goed aan te lopen. De Hornbach zit op 300m afstand, daar hebben we altijd veel gebruik van gemaakt. In Nieuwerkerk aan den IJssel zijn onze kinderen naar sport gegaan, ook dat is makkelijk aan te fietsen. Door het vrije uitzicht hebben we ook altijd veel privacy ervaren. Kortom een heerlijk huis voor een gezin met opgroeiende kinderen.*

#### BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 719.000,- k.k.**

#### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

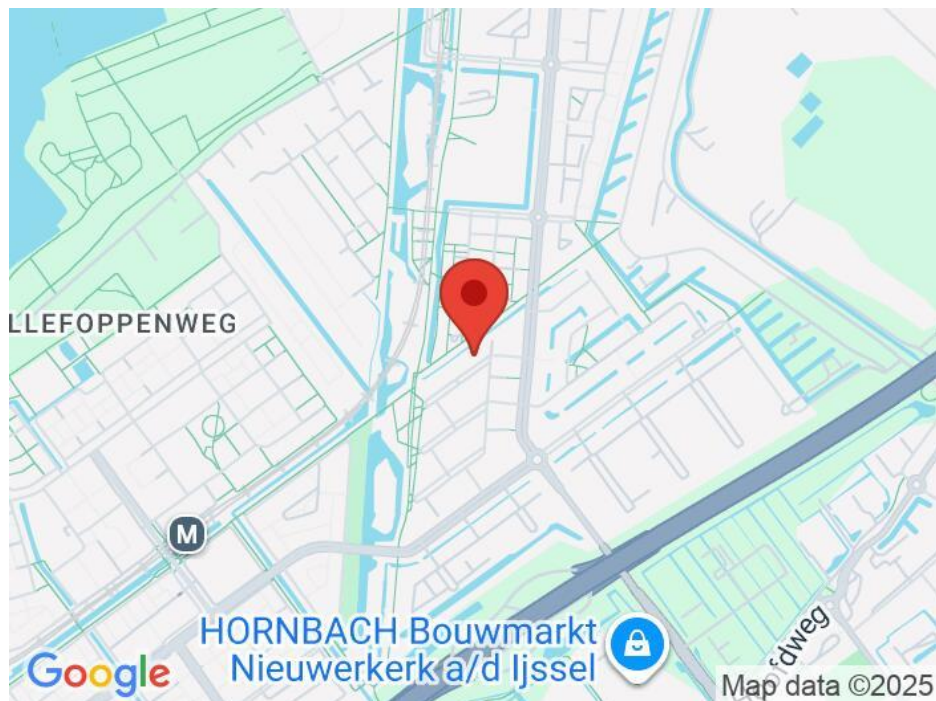
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 719.000,- k.k.
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 552 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: Ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Ca. 161 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2008
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 76 m <sup>2</sup>
<b>Parkeergelegenheid</b>	: Openbaar parkeren
<b>Energie label</b>	: A+
<b>Verwarming</b>	: Stadsverwarming
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Jan Sluijtersstraat 15  
3059 VC ROTTERDAM





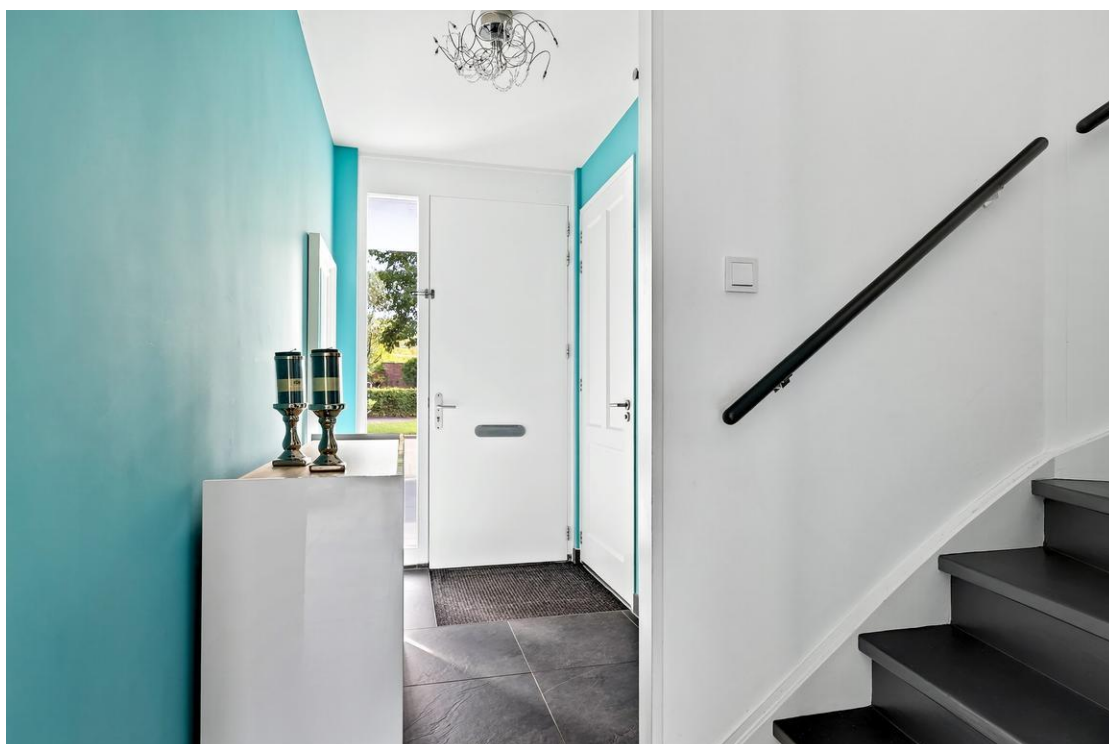




















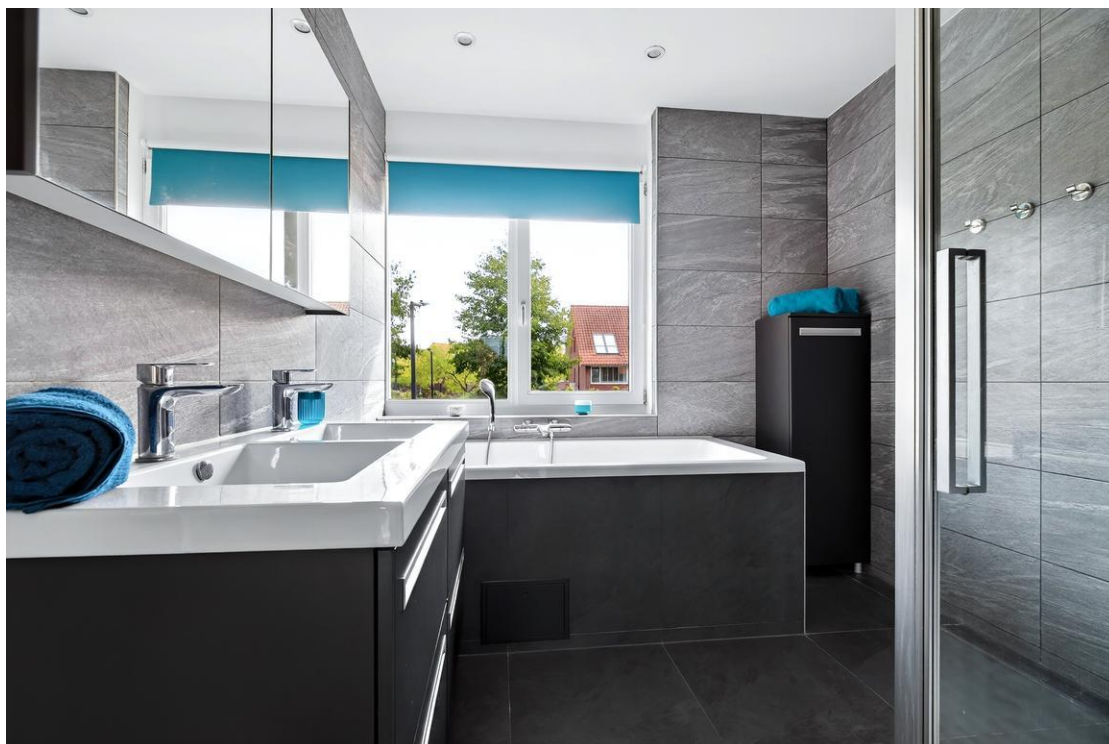
















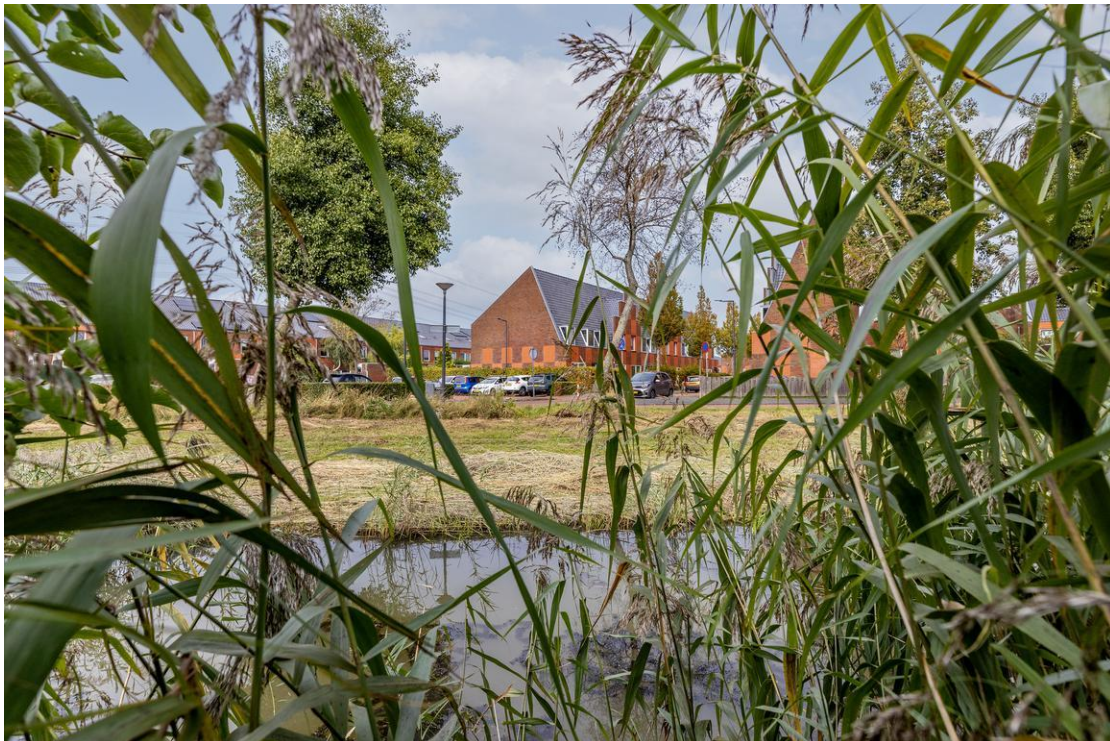






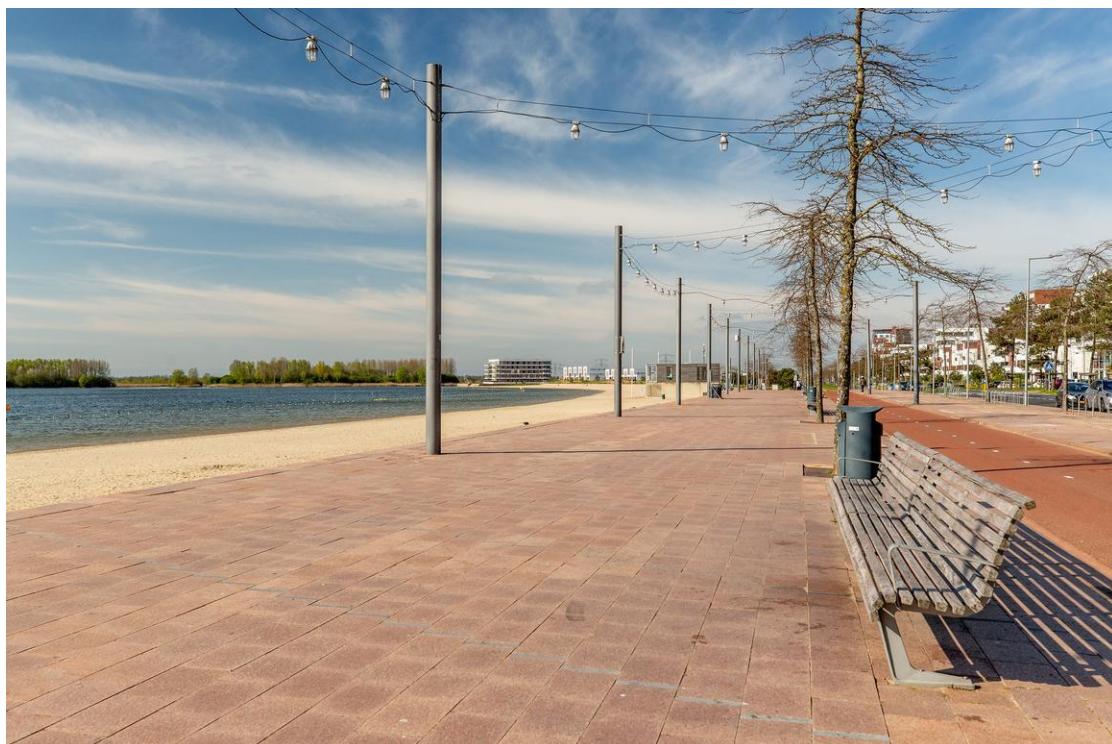




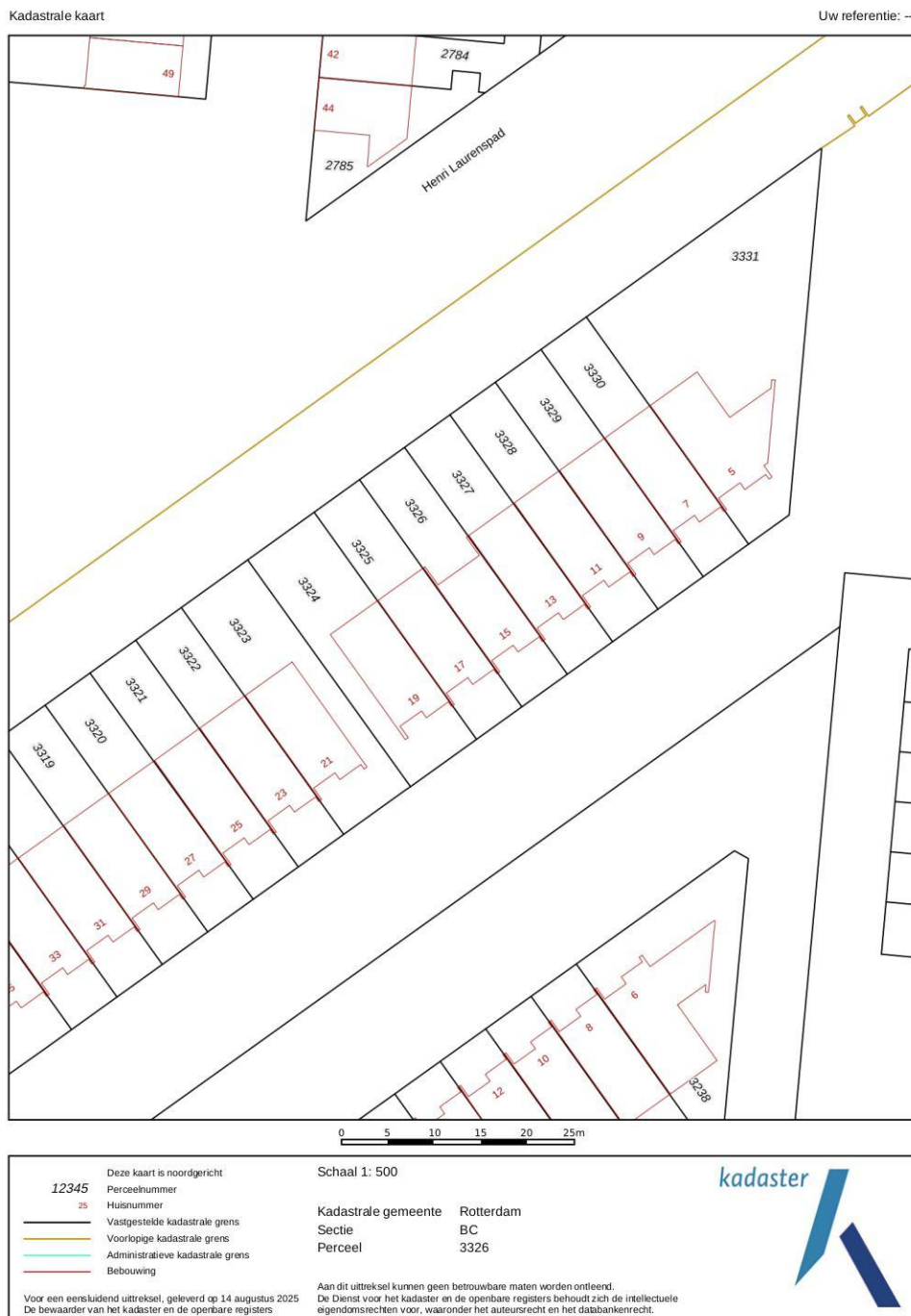








## Kaart van het Kadaster

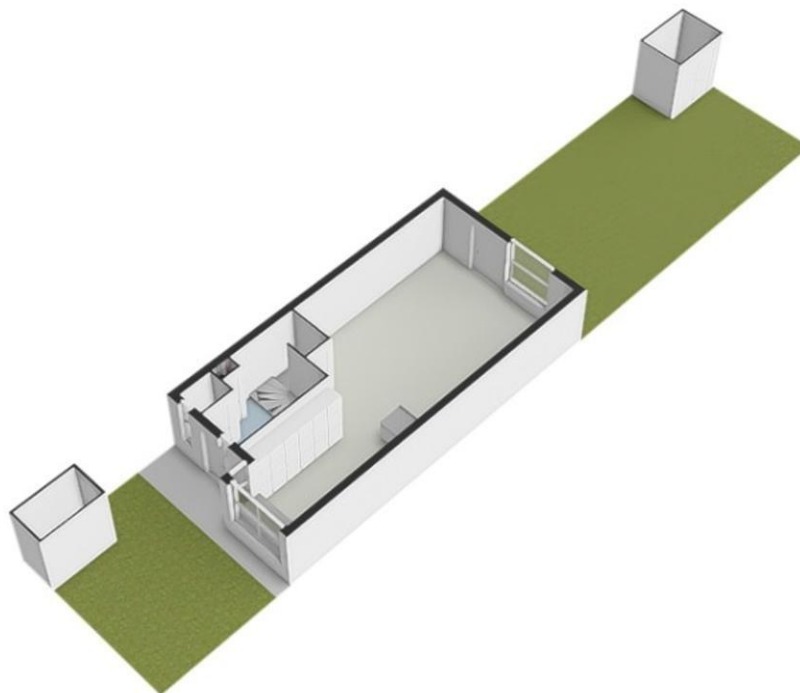


## Plattegrond | Begane grond

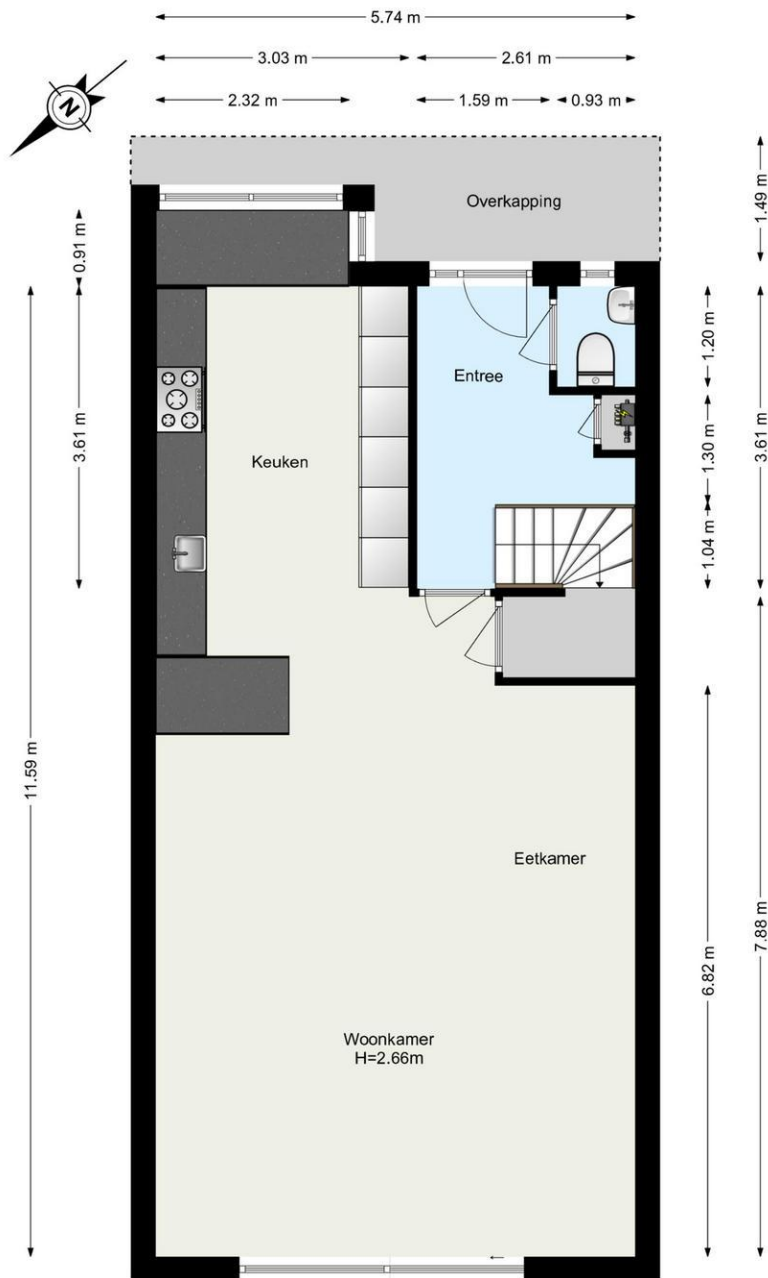


www.frame-motion.nl  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | Begane grond

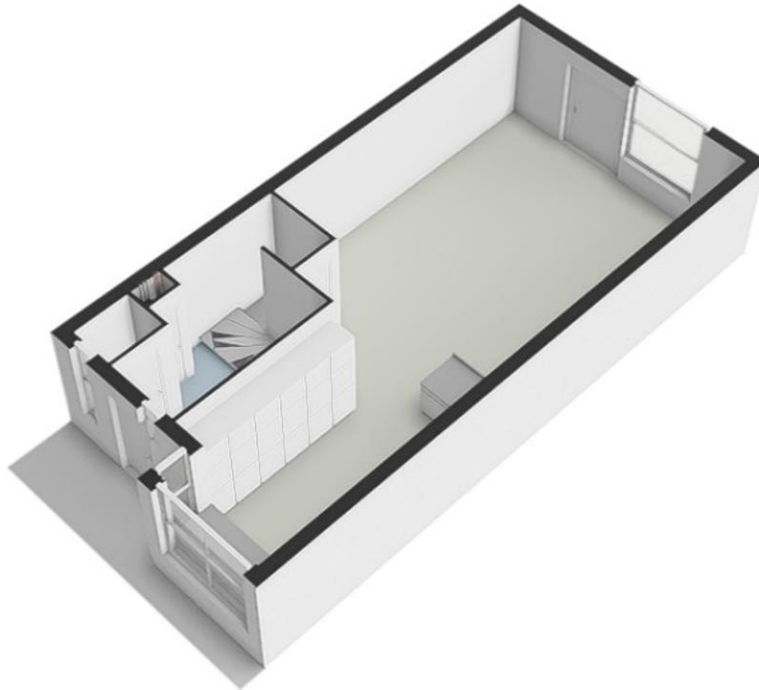


## Plattegrond | Begane grond

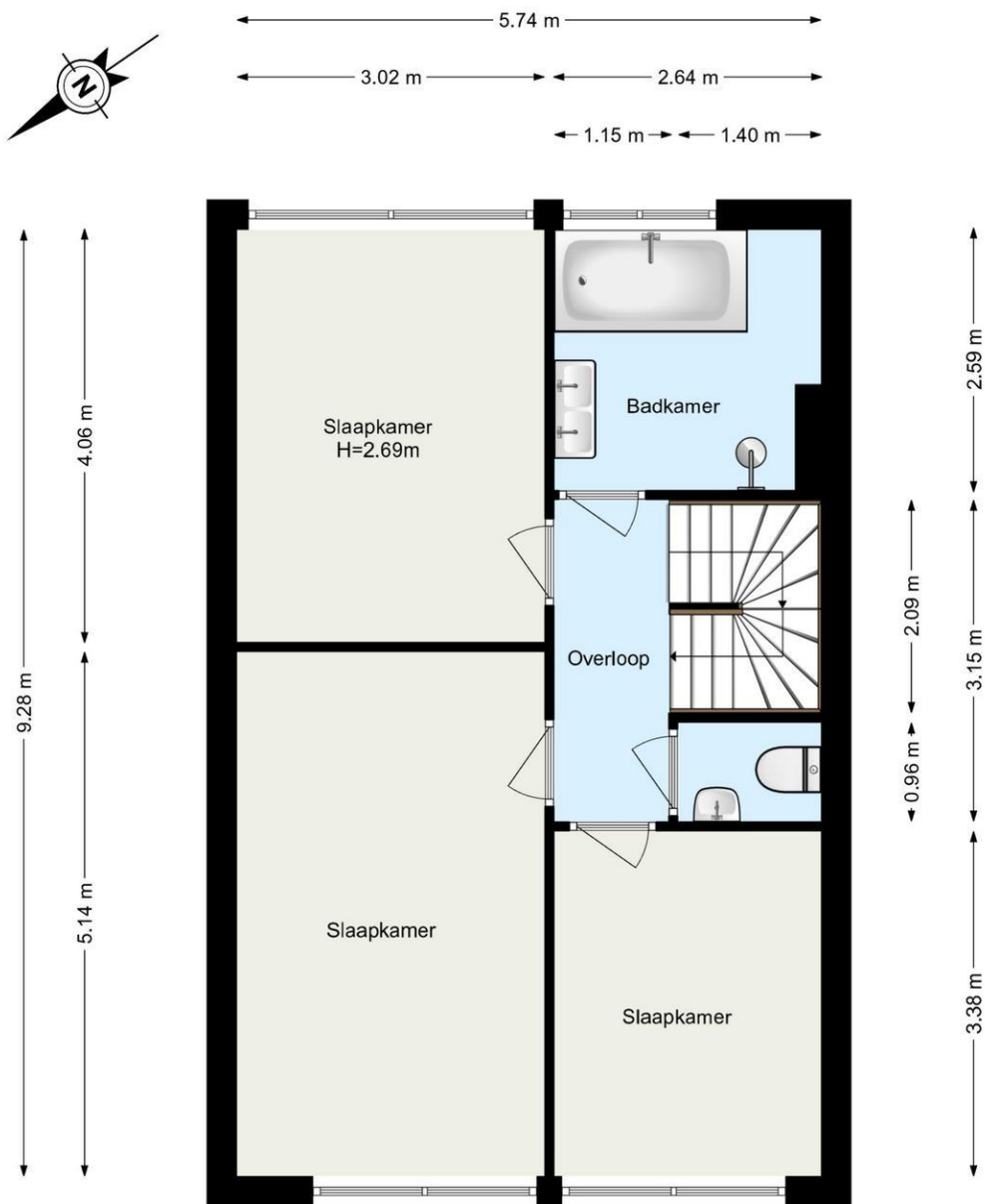


www.framemotion.nl  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | Begane grond



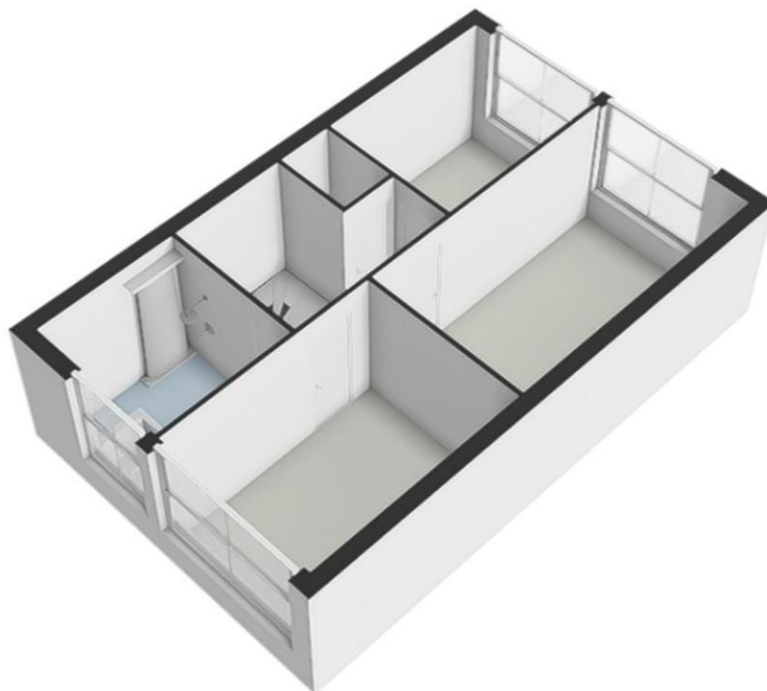
## Plattegrond | 1e verdieping



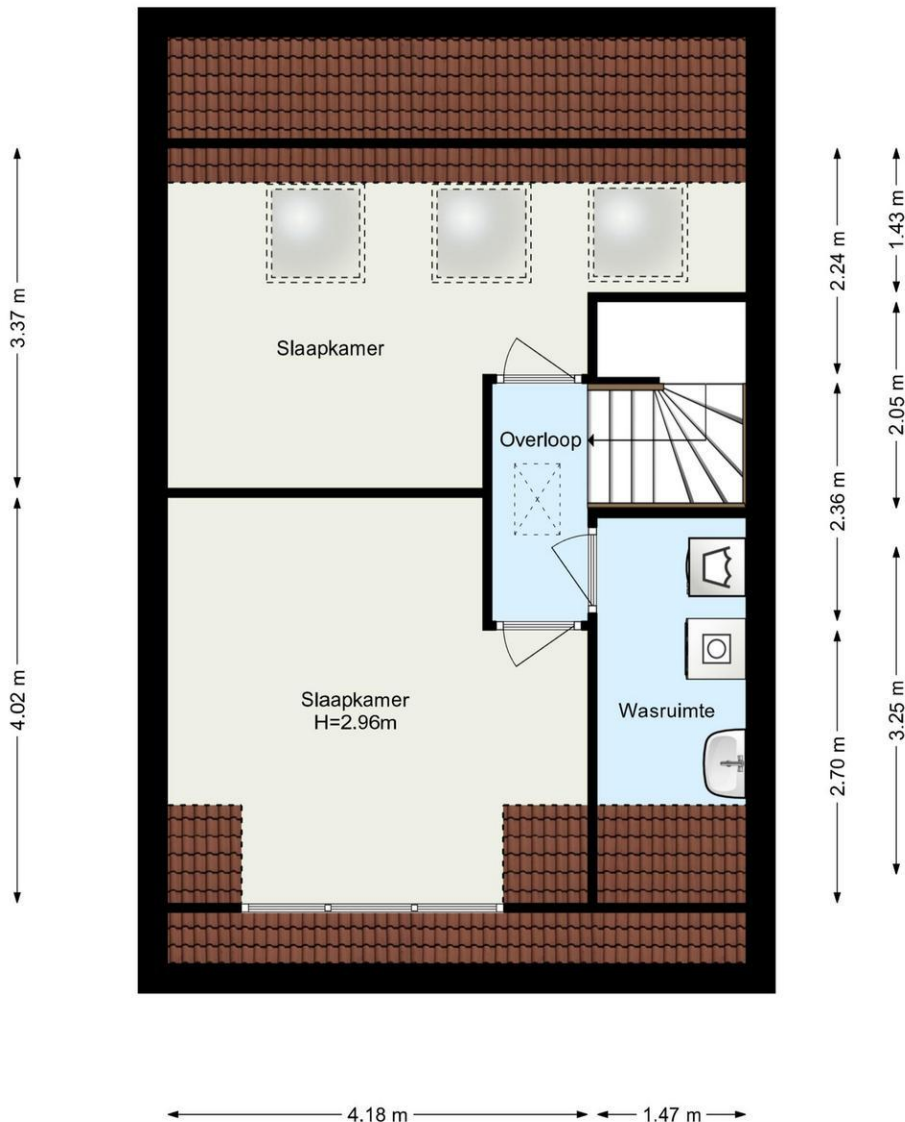
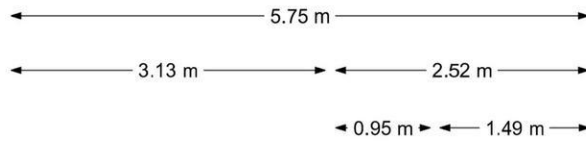
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | 1e verdieping



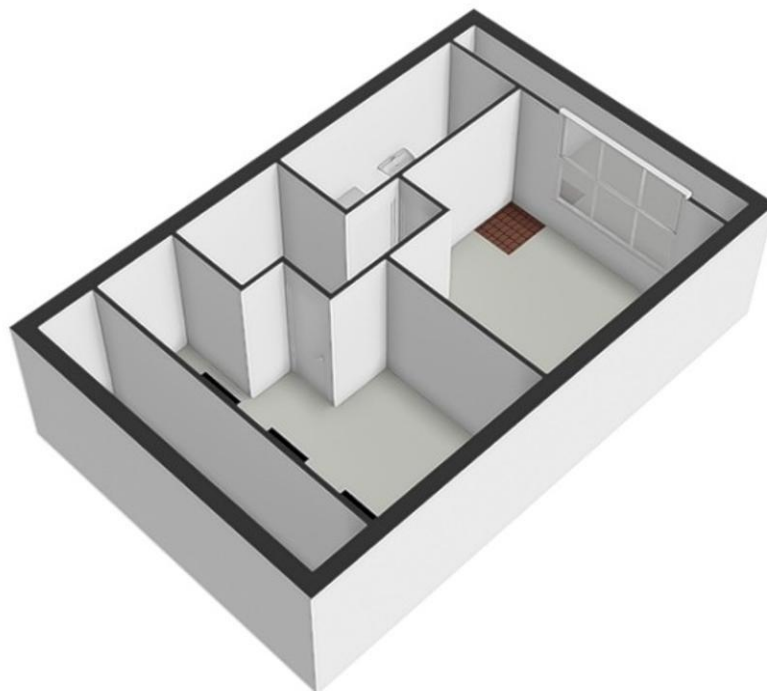
## Plattegrond | 2e verdieping



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | 2e verdieping

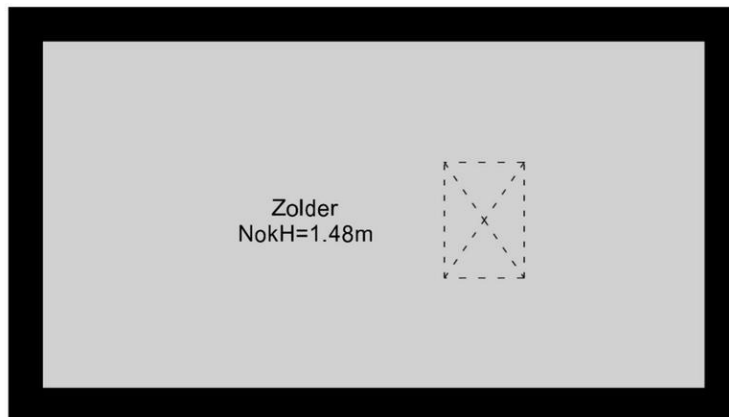


## Plattegrond | Zolder



5.75 m

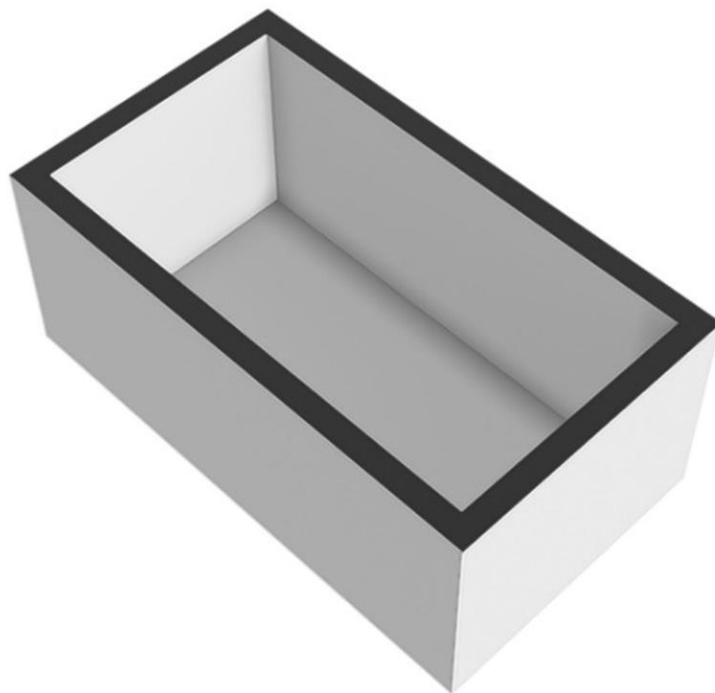
3.00 m



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond | Zolder



# Overige informatie

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.



Dichtbij Makelaardij b.v.  
Meikeverstraat 9 A02  
3061 VH ROTTERDAM  
010 261 34 35  
thuis@dichtbijmakelaardij.nl  
www.dichtbijmakelaardij.nl