

TE KOOP

IJsselmondselaan 192

Rotterdam



Vraagprijs

€ 840.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



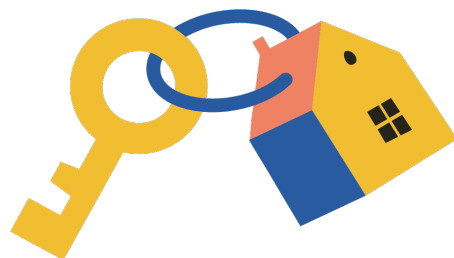
Woningbrochure: IJsselmondselaan 192, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Volledig gerenoveerde half vrijstaande woning met luxe uitstraling, (ca 1000 m²) eigen grond met goed verzorgde tuin, carport met berging, twee badkamers, drie toiletten en energielabel A+++.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk van Rotterdam dichtbij uitvalswegen ligt deze prachtige half vrijstaande woning, perfect voor doorstromers die op zoek zijn naar luxe, comfort, ruimte, rust en duurzaamheid. De woning dateert oorspronkelijk uit het jaar 1912, maar is de afgelopen drie jaar volledig gerenoveerd en gemoderniseerd waardoor nagenoeg enkel de stenen nog origineel zijn. Met een zeer ruim kookeiland in de open keuken, houthaard, twee badkamers en op iedere woonlaag een airco en toilet is deze woning van alle gemakken voorzien. De woning is volledig geïsoleerd met nieuwe vloer-, muur- en dakisolatie en beschikt over kunststof kozijnen met tripleglas beglazing en maar liefst 32 zonnepanelen. Dit alles maakt dat u deze woning direct kunt betrekken.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

- Geheel gerenoveerd en gemoderniseerd (2022)
- Geheel geïsoleerd waardoor energielabel A+++
- 32 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen met HR+++ (triple) glas en 3 Velux dakramen met houten kozijnen en dubbele beglazing
- Volledig van het gas af
- Zeer ruim perceel van ca. 1000 m2 eigen grond
- Ruimvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Verrassingstuin "het eiland" verscholen achter de grote schuur, een ware oase van rust en ontspanning
- Twee badkamers en drie toiletten
- Gehele woning voorzien van PVC houtlook vloer
- Op elke verdieping en in de schuur bedraad internet
- In de gehele woning zijn water- en afvoerleidingen en alle elektra kabels en dozen volledig vervangen in 2022

Begaande grond

Bij binnenkomst van de woning arriveert u in de zeer royale hal die fungeert als een waar garderobe paradijs. Via de hal komt u in de ruime en lichte living met open keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien met kookeiland met grote 5-pits inductiekookplaat, twee koel/vries-combinaties, vaatwasser, combi magnetron, dual cook oven en een doorstroomboiler. De keuken biedt veel opbergmogelijkheden. In de living bevindt zich een stille en krachtige airco unit, die fungeert als hoofdverwarming. Daarnaast bevindt zich ook een houthaard in de woonkamer voor een aangename en heerlijke sfeer in de winterdagen. In de woonkamer is een aparte hoek die momenteel als speelhoek in gebruik is, maar die zich uiteraard ook uitstekend ontleend voor bijvoorbeeld een plek om te werken, studeren of ontspannen. Vanuit de woonkamer betreedt u via de schuifpui de serre/tuinkamer. Deze kan tijdens koudere dagen volledig afgesloten worden met de glazen schuifpanelen of juist op warmere dagen volledig opengezet worden. Zodra de winterzon doorbreekt is het door de glazen schuifpanelen al snel heerlijk genieten in deze serre. Via de hal bereikt u ook de ruime toilet met luxe beton ciré wanden, wandcloset en wastafeltje, royale inloop voorraadkast, de toegang tot de kelder en de trapopgang naar de eerste etage.

Eerste verdieping

Hier treft u de riante master bedroom met ruime inloopkast en ensuite badkamer. De slaapkamer beschikt over een stille airconditioning om het gehele jaar door een aangename temperatuur in de slaapkamer te kunnen verkrijgen. In de slaapkamer zijn zowel aansluitingen voor internet als voor TV aanwezig. De badkamer heeft alles wat u maar kunt wensen. Deze bevat een dubbele wastafel met spiegelkast, ruime douche met maar liefst twee luxe douchepanelen, een zeer ruim ligbad en een wandcloset. Op deze etage is tevens de tweede slaapkamer die door het grote raam erg veel daglicht binnen laat. Verder is er een ruimte waar zich de aansluiting voor wasmachine en droger bevinden en de 400 liter elektrische boiler voor ruim voldoende warm water om voor het hele gezin warm te kunnen douchen en/of in bad te kunnen gaan. Eventueel kan deze ruimte als extra slaapkamer worden gebruikt. Via de vaste trap betreedt u de tweede etage.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de derde slaapkamer die onder andere als een waar speelparadijs kan fungeren. Door het grote raam komt er veel daglicht de kamer binnen en is er een prachtig uitzicht over de fraaie tuin. Deze slaapkamer heeft een knus hoekje onder het puntdak waar een heerlijke plek gecreëerd kan worden voor ontspanning en/of plezier. Bovendien zijn aansluitingen voor internet en TV aanwezig in de slaapkamer. Via de overloop bereikt u hier ook de tweede volledig ingerichte badkamer voorzien van wastafel met spiegelkast, wandcloset en een aangename douche met regendouche. Tot slot bevat deze etage nog een ruime kamer die voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden waaronder als berging.

Voor- en zijtuin

Door de brede opening rijdt u gemakkelijk het terrein op om uw auto onder de douglas houten carport te parkeren. Naast deze parkeerplek bieden de voor- en zijtuin nog ruimte aan zeker drie extra auto's. Tevens bevindt zich hier een berging waar onder andere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

meerdere fietsen gestald kunnen worden. Deze berging is voorzien van automatische verlichting en meerdere elektriciteitsaansluitingen. Naast het huis is er een mogelijkheid direct de achtertuin te betreden via een houten schuifdeur.

Achtertuintuin

De zeer ruime achtertuin is een absoluut unicum voor Rotterdam en omgeving. De achtertuin is in 2025 opnieuw verhoogd met speciale grond voor extra doorlaatbaarheid in vochtige periodes en minder harde klei in de droge periodes. Het grote grasveld leent zich uitstekend voor allerlei toepassingen. Aan de gehele zijkant van het perceel ligt een sloot waar veel watervogels voorkomen en zelfs Koikarpers in zwemmen. De grote schuur is erg praktisch voor allerlei doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een mooie werkplaats of atelier, of wellicht aan een mantelzorgwoning of B&B. In de schuur bevindt zich een wateraansluiting en op meerdere plekken elektra. Op het dak van de schuur liggen de 32 zonnepanelen die eigendom zijn. De omvormer van de zonnepanelen bevindt zich in de schuur evenals een extra wifipunt om zelfs in het achterste stukje tuin nog de allersnelste wifi verbinding te kunnen waarborgen. Verder bevat de schuur nog een ruime vide (voor extra opbergmogelijkheden) en een overkapping met ruim terras. Langs de schuur loopt u naar het pareltje van de tuin. Via de brug over de sloot betreedt u het zogenoemde eiland. Deze is volledig nieuw aangelegd in 2025, evenals het daar gevestigde douglas houten tuinhuis. Het kiezelpad brengt u langs de mooie ligweide en speelplaats naar het open tuinhuis waar in alle rust en privacy heerlijk ontspannen kan worden. In het tuinhuis is een wateraansluiting en zijn meerdere elektra punten aanwezig. Bovendien bevindt zich hier een zeer luxe buitenkeuken. Achter het tuinhuis vindt u nog een vlonder met vrij uitzicht over de lange sloot waar gemakkelijk een hengeltje uitgegooid kan worden of waar de vele watervogels en vissen gespot en gevoerd kunnen worden.

Bewoners aan het woord

Wij wonen met zeer veel plezier en geluk in dit prachtige huis. We hebben het volledig naar onze

eigen smaak en wensen gerenoveerd om hier samen oud te kunnen worden. Helaas zijn wij toch genoodzaakt ons pareltje te verkopen, door werk en (schoon)moeder die mantelzorg behoevend is geworden. Zowel binnenin ons huis als in de tuin genieten wij dagelijks van deze fijne, mooie, rustige en unieke plek in Rotterdam. De wijk is zeer kindvriendelijk, met meerdere speeltuinen, waaronder een hele grote speeltuin waar veel activiteiten worden georganiseerd. Niet alleen voor (gezinnen met) kinderen is het hier leuk, ook voor ouderen wordt er regelmatig van alles gedaan. Het kleine bos die de wijk heeft is heerlijk om met of zonder hond te wandelen of te ontspannen. Hier zijn weer meerdere voorzieningen om te spelen en mogen honden ook loslopen. Wij hopen dan ook dat we de nieuwe bewoners heel erg gelukkig mogen maken met ons mooie huis.

Kortom,

Een luxe, duurzame en ruime woning waar u zó kunt intrekken, ideaal voor wie houdt van comfort, rust en een groot perceel midden in de Randstad.

Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.

Binnen enkele minuten bent u in het centrum van Rotterdam, waardoor u hier de rust hebt van een dorp, maar ook de voorzieningen van een stad op steenworp afstand heeft.

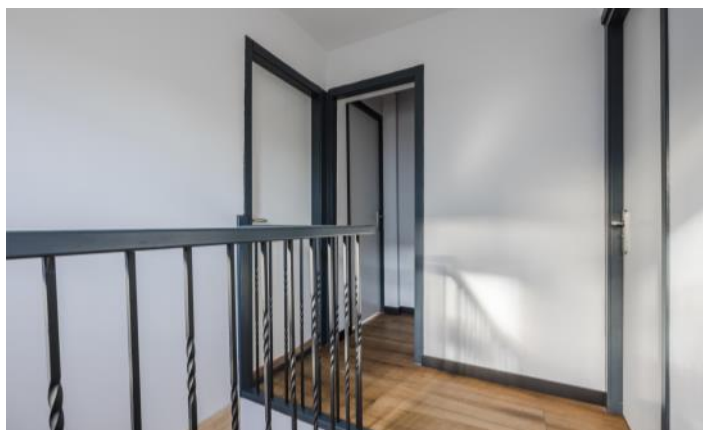
Mis deze unieke kans niet en plan snel een bezichtiging aan de IJsselmondselaan 192 in Rotterdam!

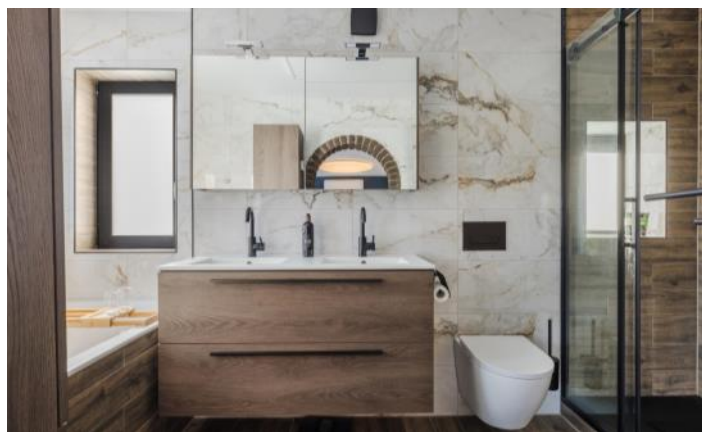


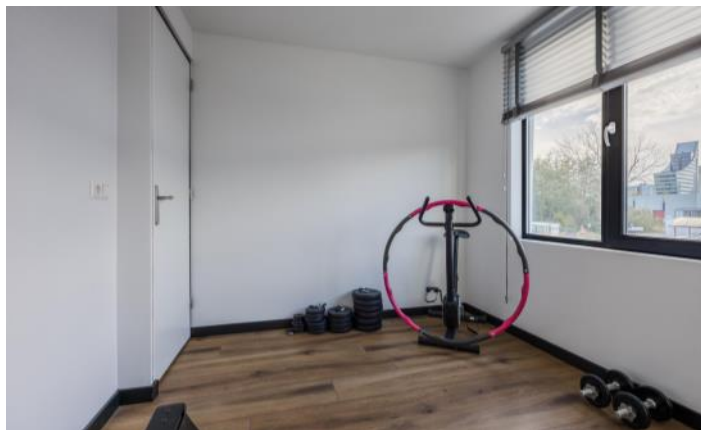
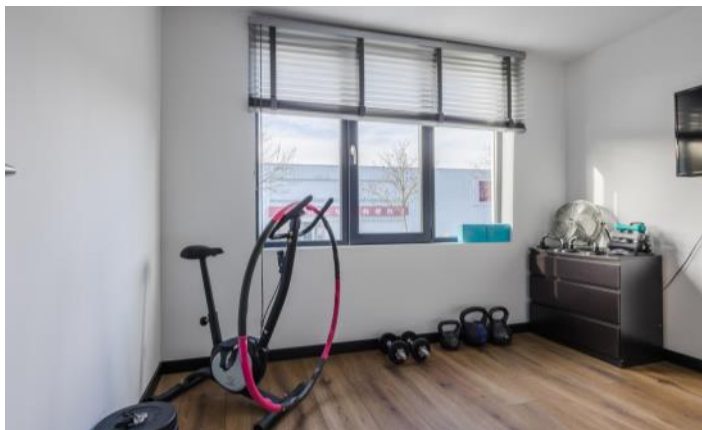
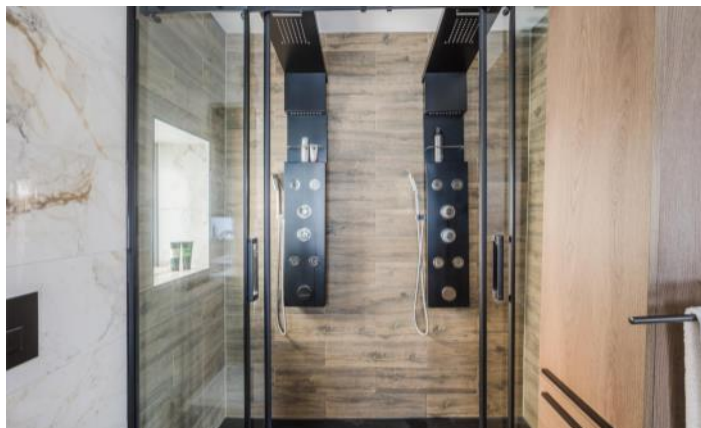




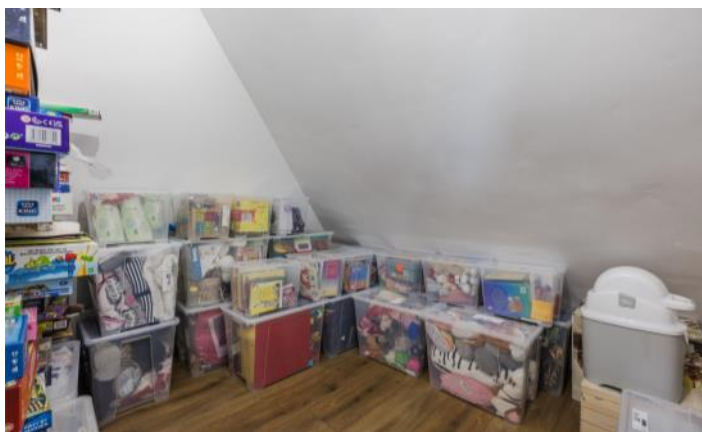












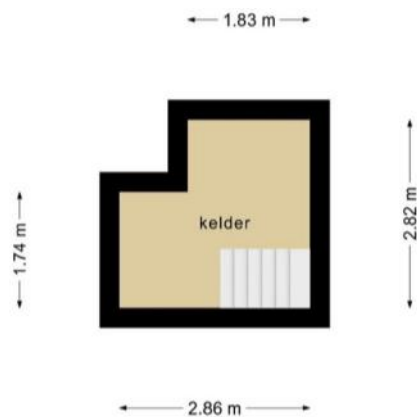
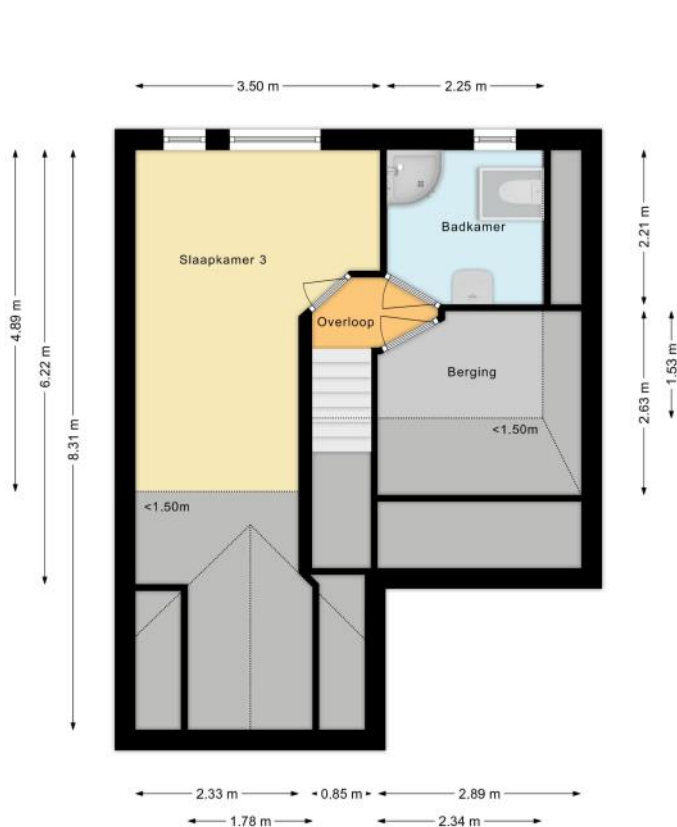


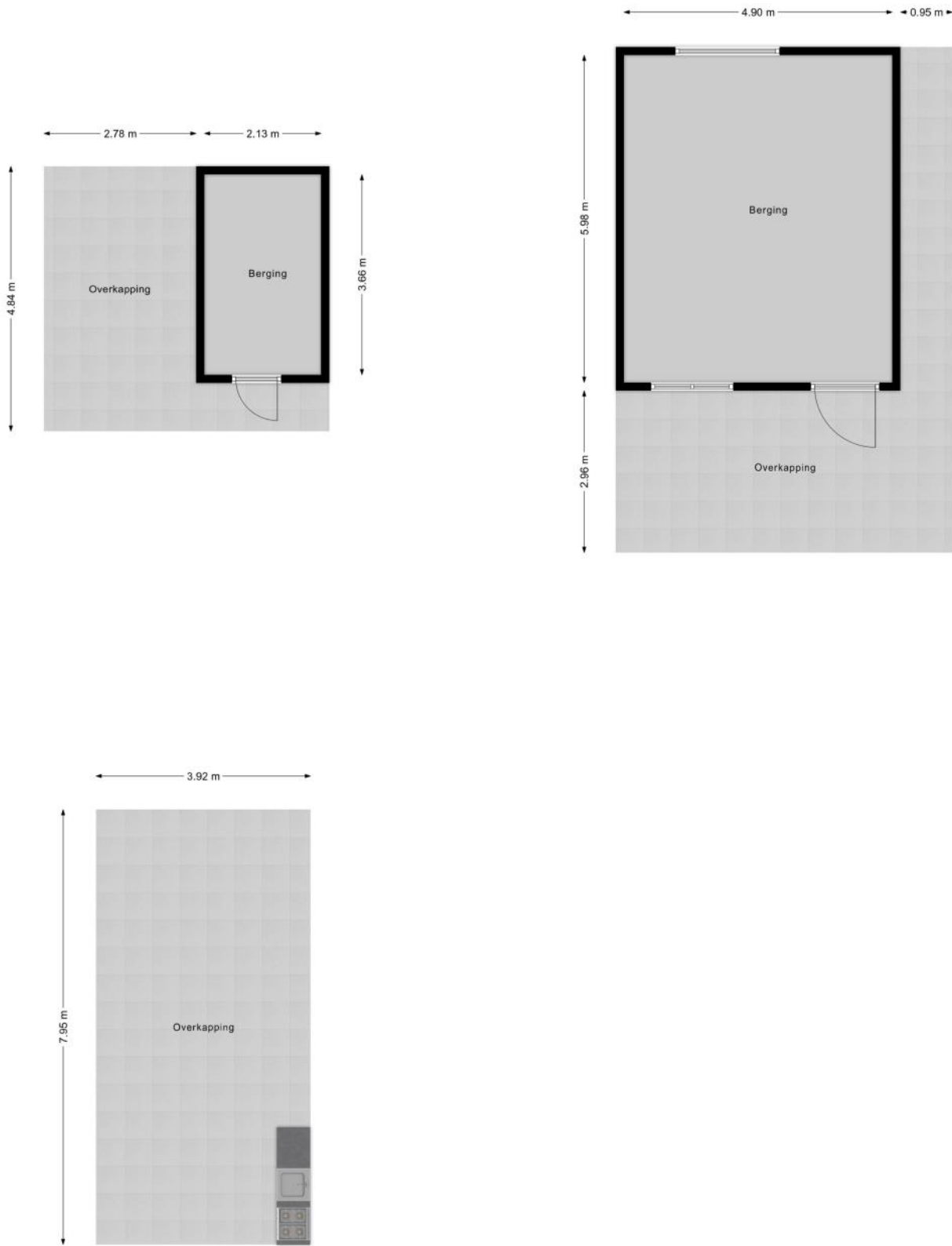








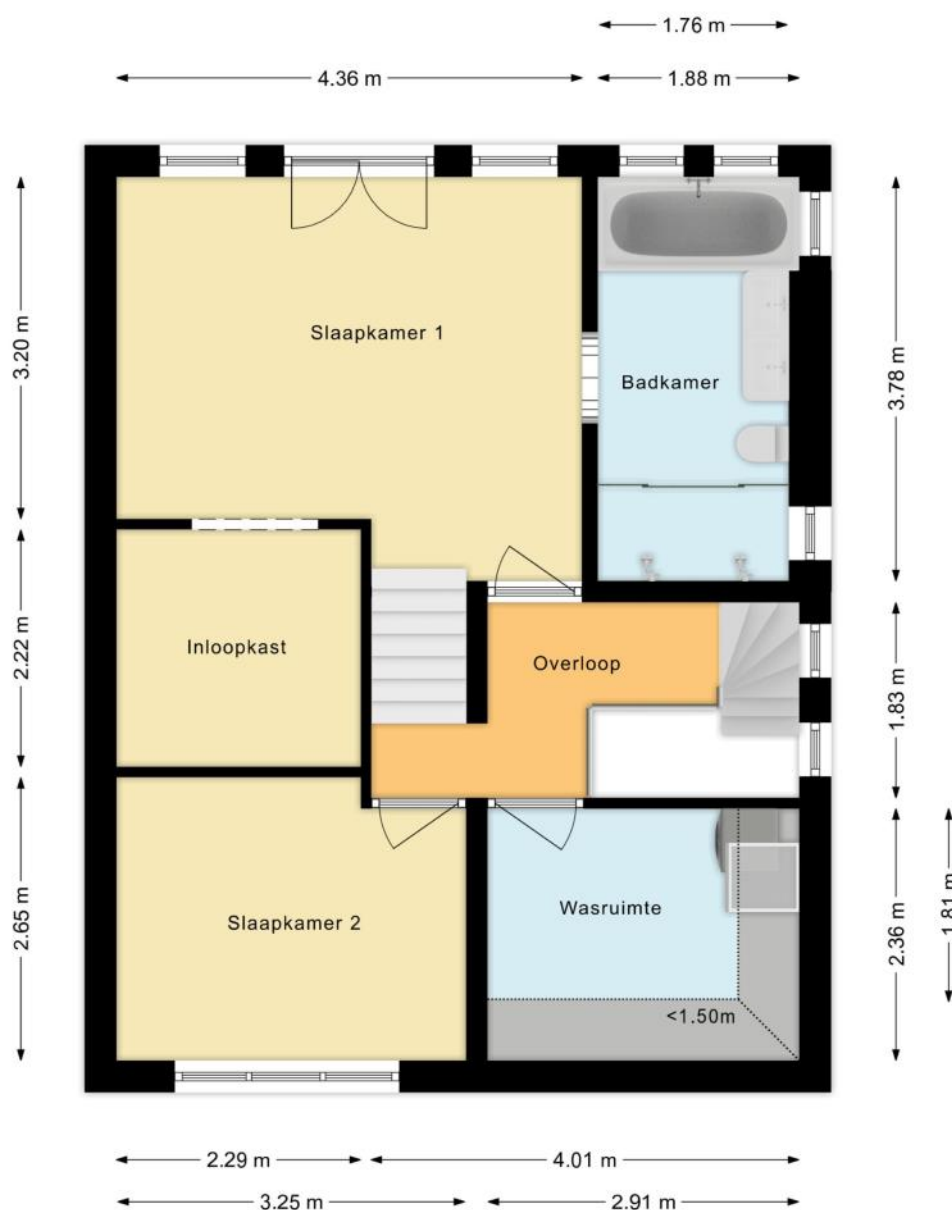




PLATTEGROND



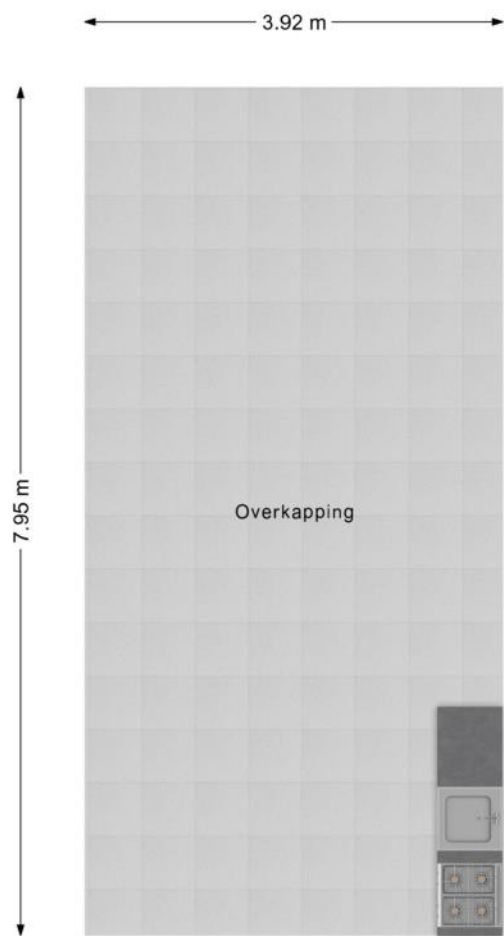
PLATTEGROND



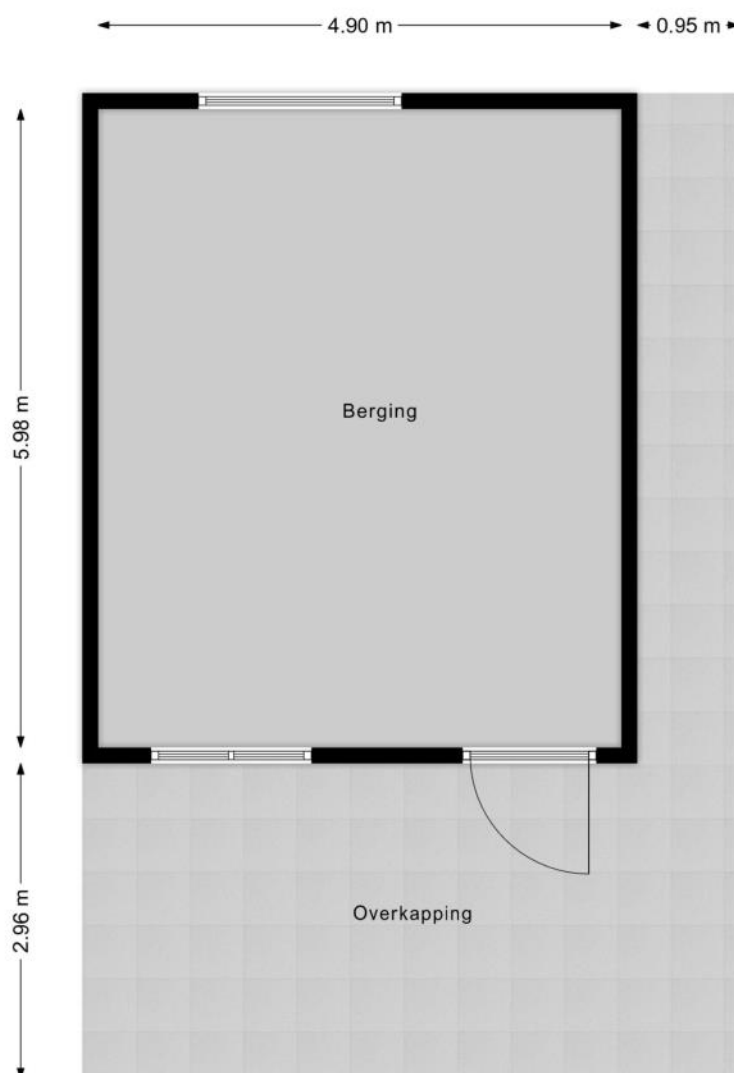
PLATTEGROND



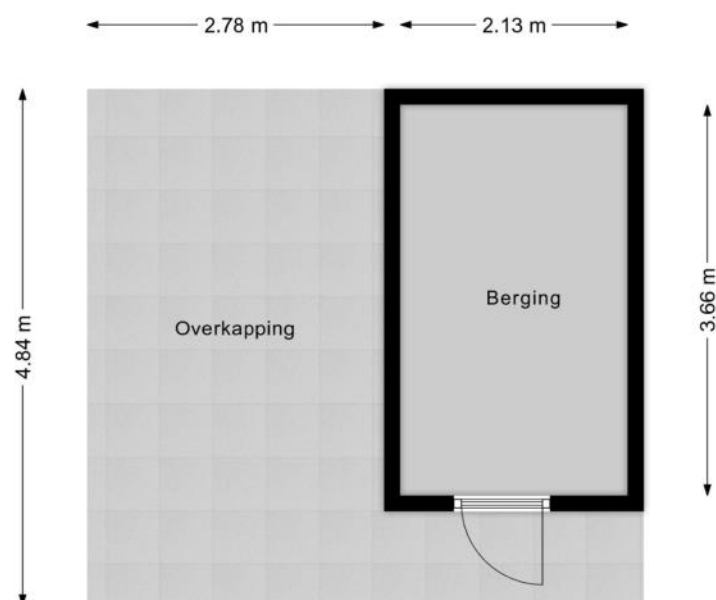
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	990 m ²
Inhoud	495 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	144 m ²
Externe bergruimte	56 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Elektrische verwarming, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Doorstroomboiler

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	428 m ² (47,5m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Kralingen H 1379

Oppervlakte	990 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Woning is geheel in 2023 gerenoveerd en geheel van het gas af (gasloos)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Rookmelder			●
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

Overige zaken

Buitenkeuken ter overname.

Speeltoestel tuin ter overname.

Bewateringsysteem achtertuin (ondergronds) blijft achter.

Volledige inboedel ter overname beschikbaar.

Waterontharder blijft achter.

PAX inloopkledingkasten blijven achter.

Stellingen/kasten in de schuur blijven achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente: Kralingen
Sectie: H
Perceel: 1379

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.