



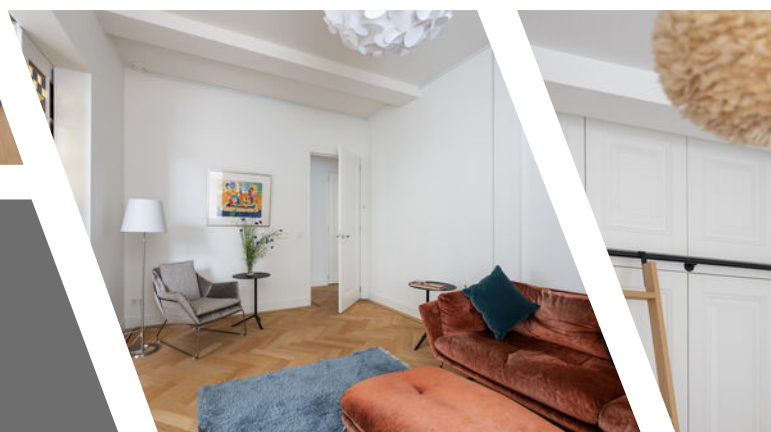
Rotterdamse Rijweg 7

Rotterdam | Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	329 m ²
Perceeloppervlakte:	379 m ²
Bouwjaar:	1935
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 1.495.000,- k.k.
Kamers:	7
Slaapkamers:	4



TE KOOP - Rotterdamse Rijweg 7ab - Unieke geheel gerenoveerde (2017) statige vrijstaande villa van maar liefst 329 m2 woonoppervlak (label A) met tuin, garage, schuur en 2 parkeerplaatsen naast de woning op eigen terrein.

Stukje historie en ligging

De Rotterdamse Rijweg is een van Rotterdams' mooiste lanen met prachtige vrijstaande villa's en veel groen. De historie gaat terug naar eind 19e eeuw, toen de paardentram nog de verbinding was met Rotterdam. De eerste functie was boerderij en men had er een flink landgoed bij. Daarna is er een postkantoor in gevestigd. Na het postkantoor is er in 1982 een bedrijfsfunctie aan gegeven en in 2017 werd het verkocht aan de huidige eigenaar die er, na een grondige renovatie inclusief funderingsherstel en herindeling, weer een woonfunctie van maakte, met 2 appartementsrechten en zelf het gehele pand in gebruik heeft als woning met kantoor.

De functionaliteit is divers. Je kunt hier ook een dubbele woonfunctie met ouders en/of kinderen creëren, praktijk of kantoor aan huis is zeker ook mogelijk in de huidige configuratie.

Indeling: Entree met centrale hal. Rechtdoor loop je de tweede hal in die naar de 1e verdieping leidt. Rechtsaf betreed je direct de woonkamer met een plafond hoogte van 300 cm. Direct valt de hoeveelheid daglicht hier op. Zowel in voor-als zijgevel mooie hoge kozijnen. Alle kozijnen in het pand zijn overigens vervangen in de zelfde stijl als het origineel, natuurlijk voorzien van dubbelglas. De naast gelegen (slaap)kamer wordt bereikt vanuit de hal en via de jaren dertig schuifdeuren met glas in lood. Grenzend aan de hal zijn er verder aan de linker zijde het toilet, de badkamer en een bijzondere bergruimte in de oude kluis.

Aan de linker zijde ligt achter de eerste (slaap)kamer de ruime master-bedroom met in de zijgevel een prachtige erker. Er is hier op maat goeie kastruimte gecreëerd.

Achteraan de hal is de heerlijke woonkeuken gelegen. Geheel voorzien van alle gemak qua apparatuur, netjes ingebouwd zoals je mag verwachten en veel werkruimte. Vanuit de woonkeuken loop je richting de achtertuin via een halletje waar links nog een handige bijkeuken is gesitueerd; rechts de deur naar de tuin.

Heerlijk zonnige en mooi ingerichte tuin met 1 grote berging en daarnaast een garage. Er is nog een vaste trap naar de verdieping die nu als berging fungeert maar zeker ook mogelijkheden voor een woonof werkstudio biedt. Er zijn openslaande deuren in de schutting naar de achterzijde en aan de voorzijde is een deur naar de parkeerplaatsen en de straatzijde.

1e verdieping: Vanuit de entree-hal door via de hal en via de trap kom je direct in de prachtige werk-woonkamer. De hoge dakpartij met houten spanten en hoeveelheid binnentredend daglicht geven een heerlijke belevenis. Er is een open keuken functie met kook-en spoelfunctie. Hier betreed via je openslaande deuren ook het heerlijke dakterras.

Dan via de hal bereik je aan de linkerkant de luxe badkamer met inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel. Aan de achterzijde zijn beide flinke slaapkamers gelegen waarvan de rechter over extra kastruimte beschikt.

Goed om te weten:

- Bouwjaar eind 19e eeuw (volgens eigen onderzoek- BAG 1935)
- Energielabel A
- Geheel gerenoveerd en heringedeeld in 2017
- Nieuwe kozijnen in oude stijl met HR glas
- Fundering herstel in 2017
- 329 m2 woonoppervlak
- Privé garage en berging
- 2 prive parkeerplaatsen op eigen grond naast de woning
- Winkels, scholen, supermarkten en openbaar vervoer op loop of fietsafstand
- In het groene Delfland en de Ackerdijkse Plassen kun je heerlijk recreëren en sporten
- Er wordt een ouderdomsclausule opgenomen m.b.t. het bouwjaar
- Pand is gesplitst in 2 appartementsrechten en volledig geschikt voor dubbele bewoning
- VVE is opgericht, ingeschreven KVK en verzekerd; er is geen reservefonds omdat de verkoper beide panden in eigendom heeft en bewoont.

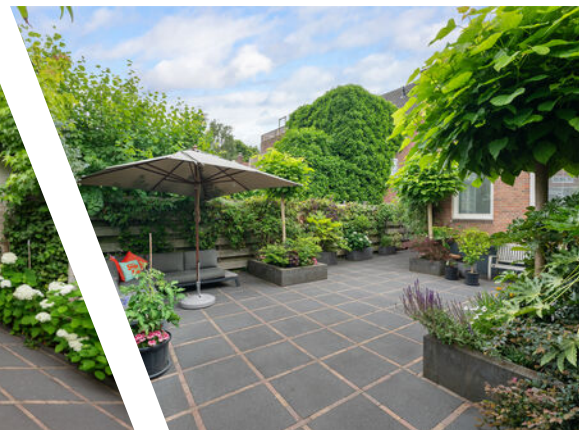
Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De Meetinstructie 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden

VENK makelaars taxateurs is de makelaar van de verkoper. Neem je eigen makelaar mee voor advies bij aankoop.



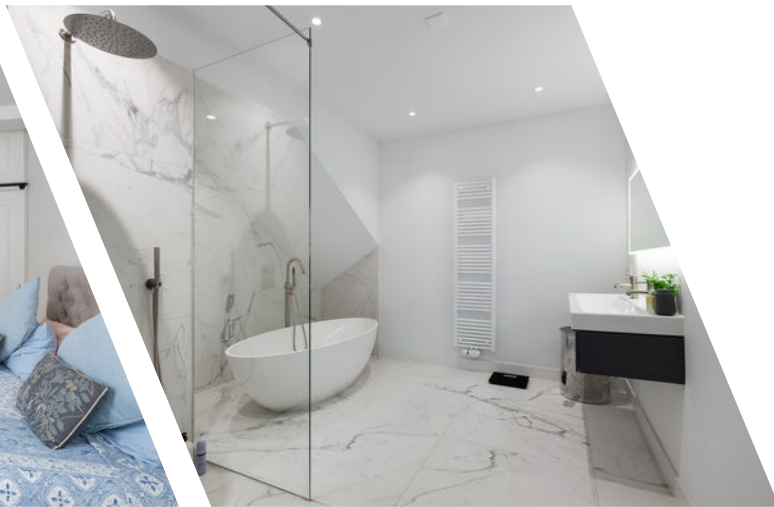
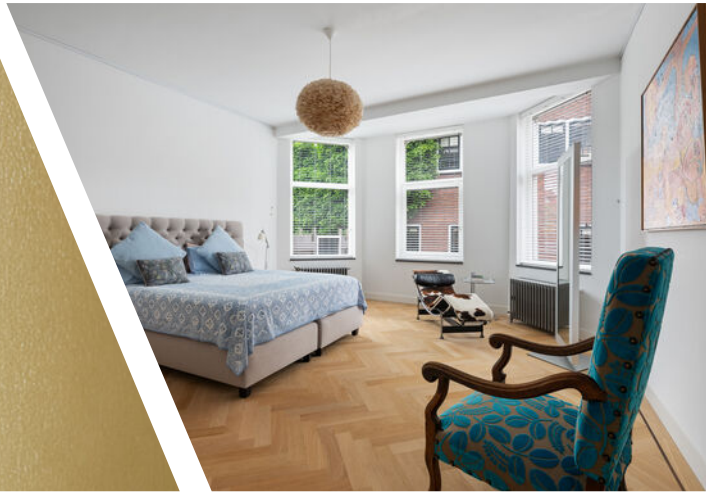






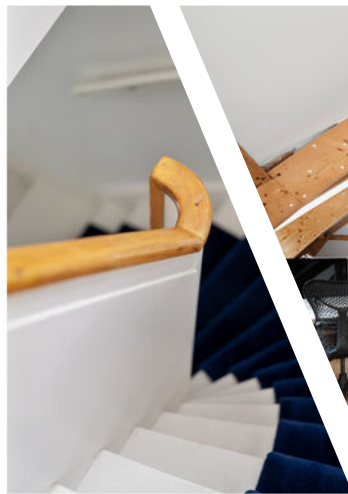
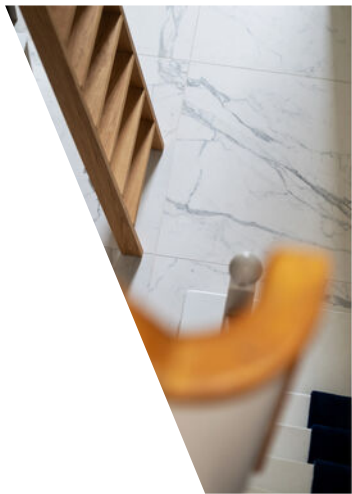






















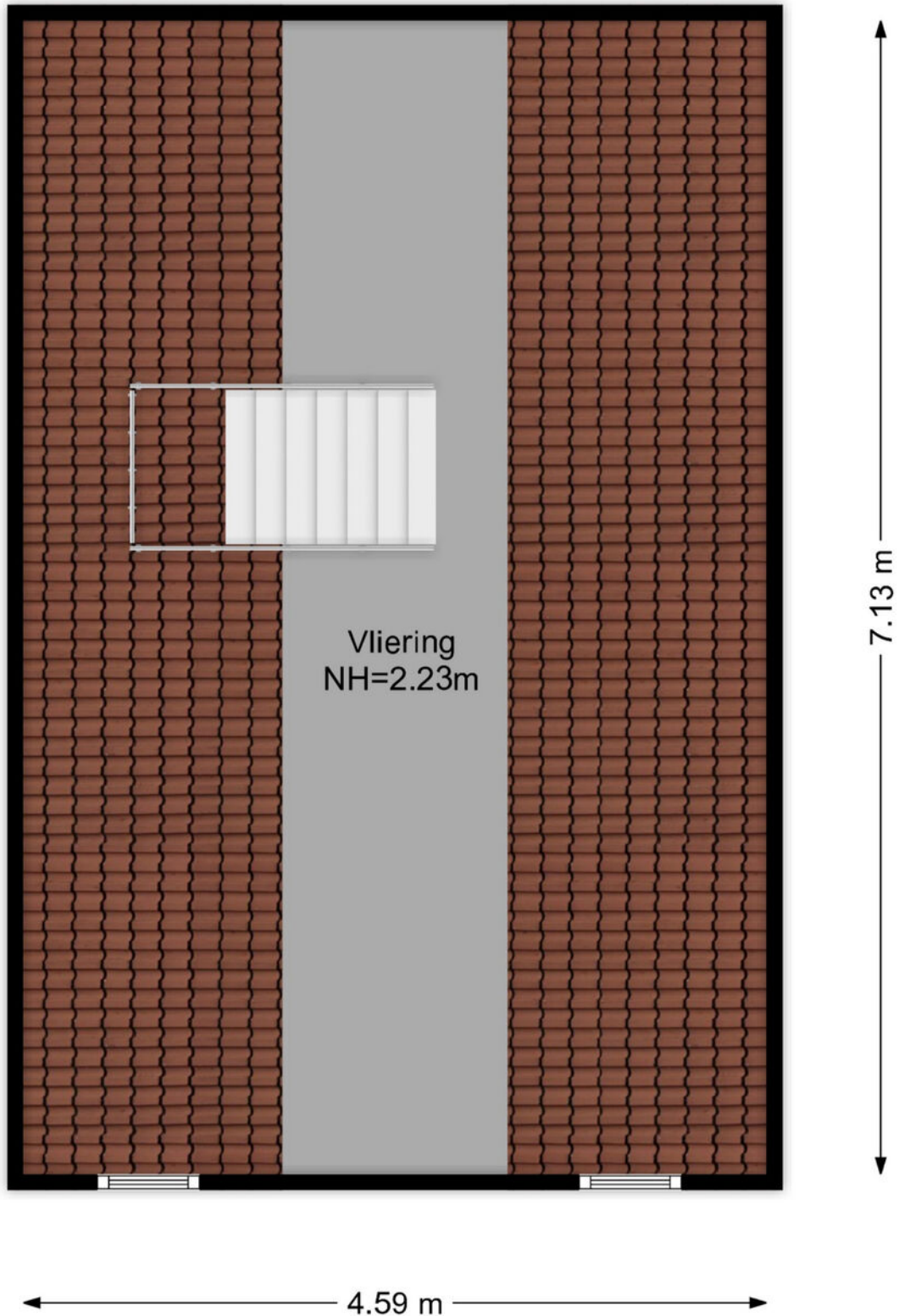
Plattegrond



Plattegrond

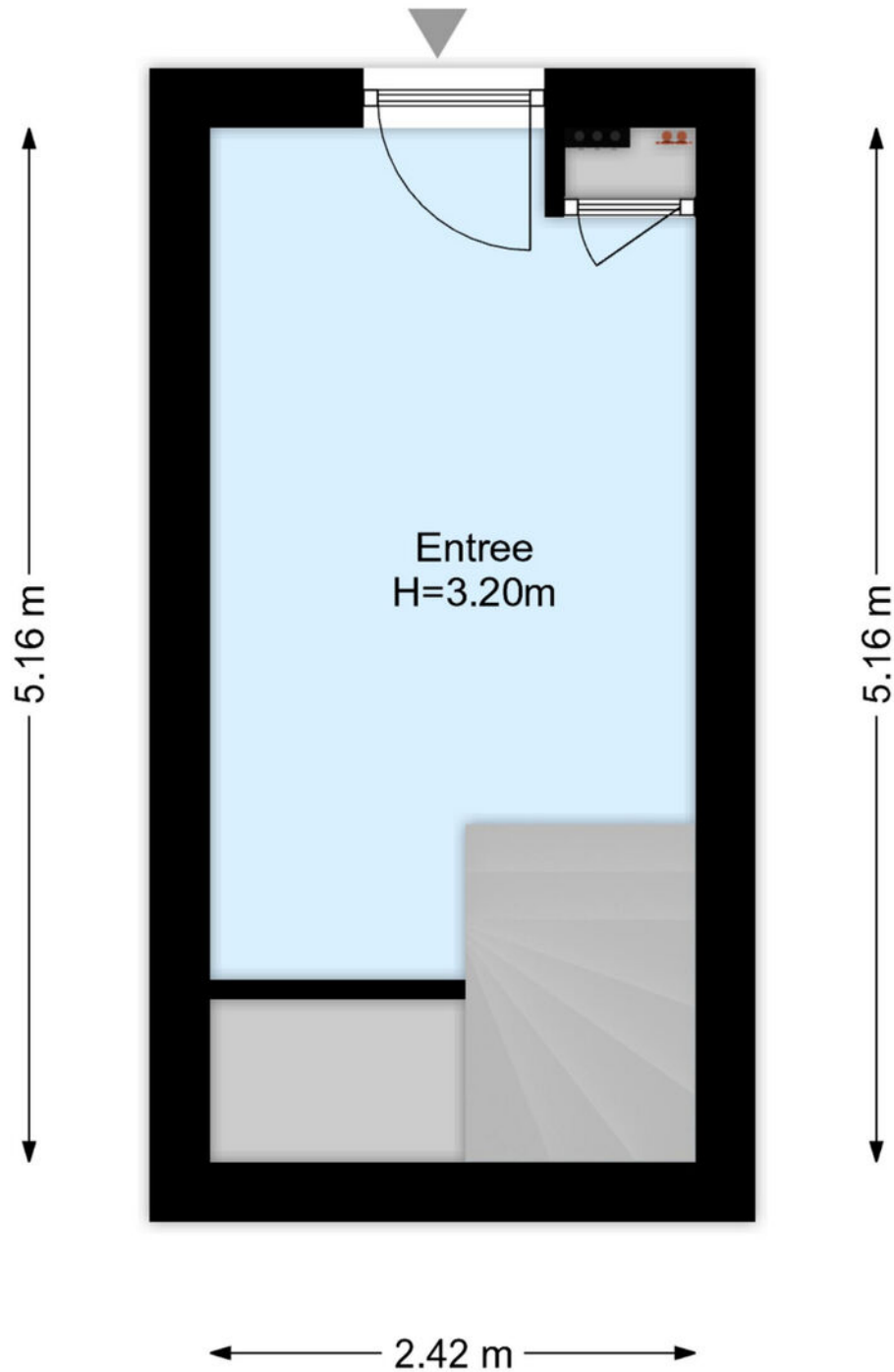


Plattegrond



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

Plattegrond



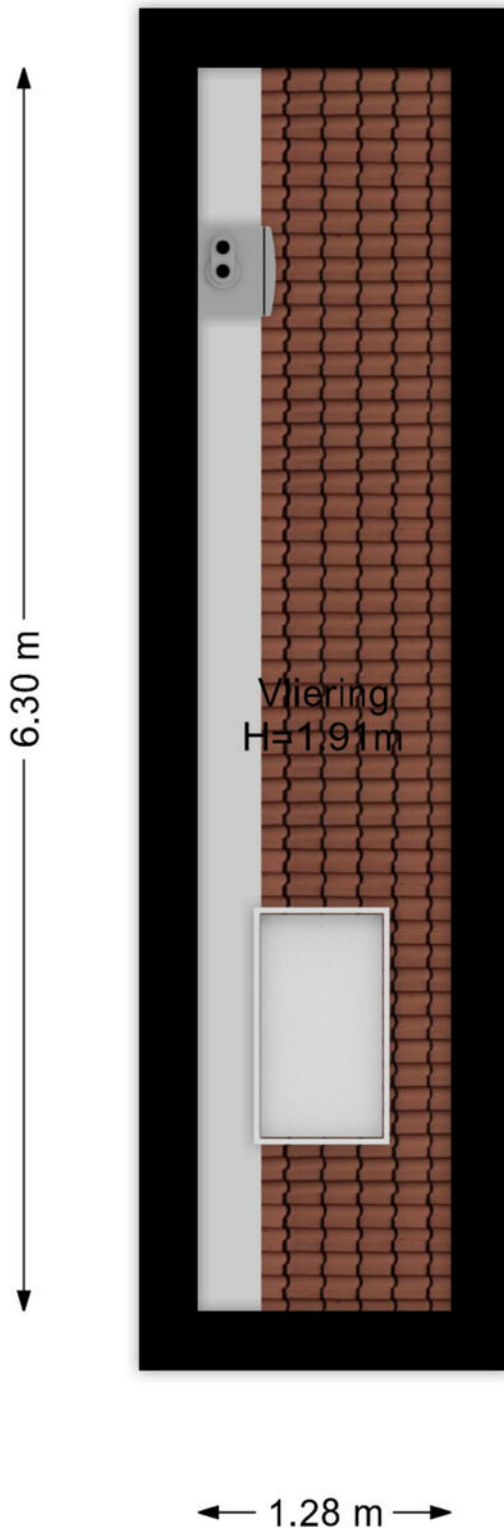
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RotterdamseRijweg 7a



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Overschie

Perceel C

Perceel 3794

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.

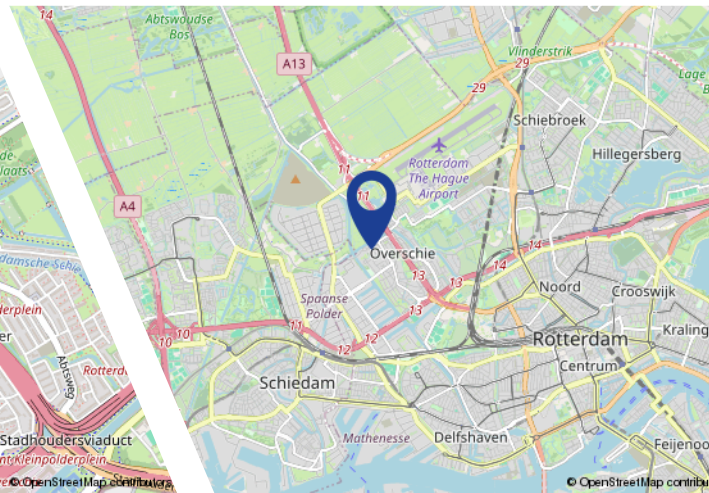
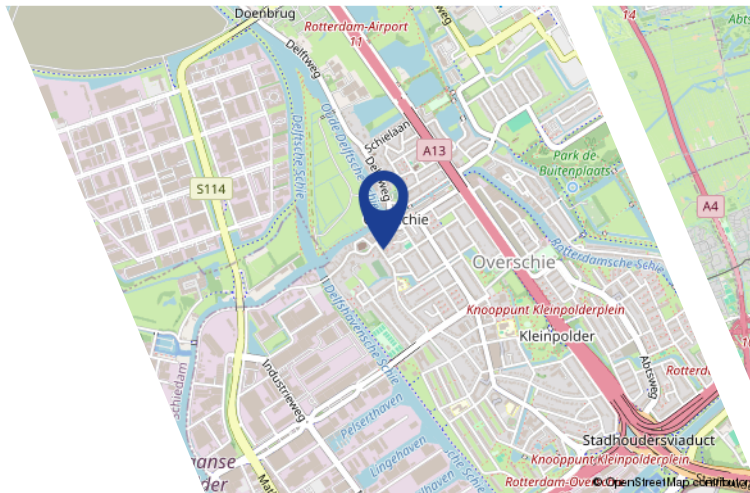
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Rotterdamse Rijweg 7 A
3043 BE Rotterdam



Algemeen

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een nvm-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor de rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Indien het bouwjaar van de woning ligt voor 2010, zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze koper

Indien door de notariskeuze van koper (s) de kosten van verkoper voor doorhaling van de hypotheek hoger uitkomen dan € 275,00 per doorhaling zullen de extra kosten boven voornoemd bedrag voor rekening van koper komen.

Indien een notaris buiten een straal van 10 kilometer van de verkochte woning door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmacht verstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van koper komen.

Uitstel overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te verrekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Toelichting 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint op 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge

overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, word de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigd op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

1. die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerst volgende dag niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
2. zonodig zoveel verlengd dat tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijk gesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- 5 mei;
- Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ons kantoor is geopend maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur. Buiten deze tijden staan wij ook graag voor u klaar en zijn derhalve beschikbaar voor afspraken. Belt u ons dan echter eerst even om een tijdstip af te spreken.

VenK Makelaars/Taxateurs
Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

Interesse?



Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

