



Tijs van Zeventerstraat 18

Rotterdam

Vraagprijs € 1.450.000 k.k.





Luxe, ruimte en rust komen samen in deze exclusieve en royaal uitgebouwde hoekvilla op een unieke locatie in Kralingen.

Luxe, ruimte en rust komen samen in deze exclusieve en royaal uitgebouwde hoekvilla op een unieke locatie in Kralingen. Met een woonoppervlakte van circa 220 m², een perceel van circa 387 m² en een prachtige ligging aan het water biedt deze woning een zeldzame combinatie van comfort, privacy en natuur, midden in Rotterdam.

De woning is met zorg onderhouden en hoogwaardig afgewerkt, waarbij licht, ruimte en leefkwaliteit centraal staan. Dankzij de royale uitbouw is een indrukwekkende leefruimte ontstaan waarin wonen, koken en ontspannen naadloos samenkomen. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en versterken het contact met de groene omgeving.







Indeling

Begane grond:

Binnenkomst in de entree met de meterkast, een toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer.

De stijlvolle woonkamer heeft een warme en luxe uitstraling, met een moderne sfeerhaard als elegant middelpunt tussen de zit- en eetkamer. Daarnaast is een aparte TV-hoek gecreëerd, waardoor meerdere leefzones ontstaan die perfect aansluiten op een modern gezinsleven.

De open keuken vormt het hart van het huis en is uitgevoerd met een royaal schiereiland, barkrukken en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, Quooker, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met eigen ingang en extra bergruimte, spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Buiten ervaart u een bijzonder gevoel van vrijheid. De fraai aangelegde tuin rondom de woning ligt op het zuidwesten en grenst direct aan een rustige waterpartij en een groene oeverzone, waardoor de natuur letterlijk aan uw achtertuin ligt. Hier beleeft u de seizoenen intens: van frisse lentegroei en lange zomeravonden tot kleurrijke herfsttinten en – in koude winters – regelmatig schaatsplezier op het water achter het huis. De vrije ligging zorgt voor veel privacy, rust en een permanent vakantiegevoel. Daarnaast beschikt de tuin over een berging en twee schuren.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf ruime slaapkamers en twee luxe badkamers. De royale hoofdslaapkamer voelt aan als een hotelsuite en beschikt over een elegante vaste kastenwand en een luxe en-suite badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Via dubbele openslaande deuren bereikt u de aangrenzende studeer- of werkkamer, een bijzonder lichte ruimte met raampartijen over de volledige gevel en een rustgevend uitzicht op het omliggende groen en het water. Een inspirerende plek om te werken, lezen of studeren, waar de seizoenen letterlijk het decor vormen. Twee slaapkamers en de studeerkamer beschikken bovendien over airconditioning. De tweede badkamer is eveneens stijlvol uitgevoerd met douche, wastafel en toilet.







Bijzonderheden

Voor een koper is het mogelijk om de erfpachtcanon aanvullend af te kopen tot en met de einddatum van het erfpachtrecht. Dit is 29-11-2089. Deze mogelijkheid om hiervoor een aanbod aan te vragen bestaat er voor de koper tot een maand na de datum van overdracht. Als indicatie voor de aanvullende afkoopsom van de woning aan de Tijs van Zeventerstraat 18 te Rotterdam, geldt een bedrag van € 22.500,00. Aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De woning is met zorg onderhouden en hoogwaardig afgewerkt, waarbij licht, ruimte en leefkwaliteit centraal staan. Dankzij de royale uitbouw is een indrukwekkende leefruimte ontstaan waarin wonen, koken en ontspannen naadloos samenkomen. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en versterken het contact met de groene omgeving.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1990
- Gelegen op erfpachtgrond tot 29-11-2089 waarvan de canon is afgekocht tot en met 29-11-2039 (met mogelijkheid tot afkoop)
- Woonoppervlakte circa 220 m²
- Perceeloppervlakte circa 387 m²
- Inhoud circa 657 m³
- Oprit voor twee auto's op eigen terrein
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Voorzien van 14 zonnepanelen
- Voorzien van dubbele beglazing, muurisolatie en vloerisolatie
- Oplevering in overleg



Kenmerken

Aanvaarding

Prijs	€ 1.450.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Tijs van Zeventerstraat 18
Postcode	3062 XP
Plaats	Rotterdam

Bouw

Soort woonhuis	Villa
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1990
Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	220 m ²
Perceeloppervlakte	387 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	657 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal, airconditioning

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	Bestaande bouw
Verwarming	Stadsverwarming

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint	Ja
Schuur	Aangebouwd hout
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra, voorzien van water

















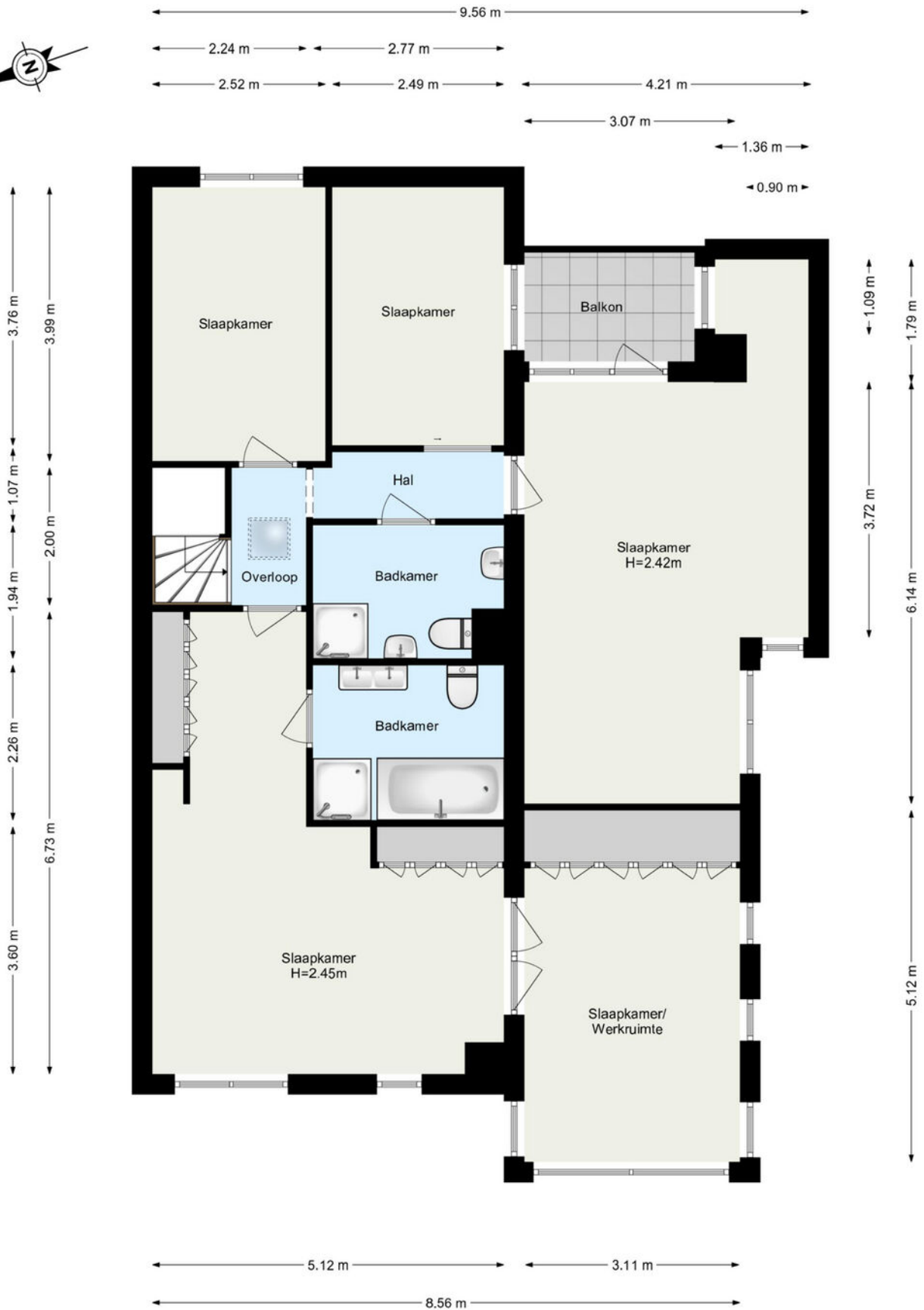








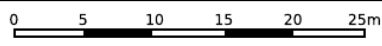
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Kralingen
Kadastrale aanduiding Gemeente code	501
Kadastraal eigendom	Eigendom belast met erfpacht
Perceeloppervlakte	387 m ²
Kadastraal perceel (nummer)	1263
Kadastraal sectie	L

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1263</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Ons team

Ons karakter uit zich in een daadkrachtige werkwijze, oplossingsgerichtheid en betrokkenheid. Eerlijkheid, discretie en integriteit is wat we beloven aan én waarmaken naar onze cliënten. Naast de aansluiting bij de NVM, NRVt en het NWWI zijn onze makelaars gekwalificeerd en gecertificeerd om onze deskundigheid te kunnen waarborgen. Met ruim 50 jaar aan ervaring bieden wij full-service dienstverlening bij de aankoop en verkoop van een woning in en rondom Rotterdam.



Olaf Reimers

NVM Register-Makelaar (RM)
Register-Taxateur (RT)
o.reimers@rijndelta.com



Nicoline Hordijk

NVM Register-Makelaar (KRM)
n.hordijk@rijndelta.com



Patrick van Bueren

Makelaar | Adviseur
p.vanbueren@rijndelta.com



Juriaan Kok

NVM Register-Makelaar (RM)
j.kok@rijndelta.com



Nicole Mariman

Secretariaat
info@rijndelta.com
secretariaat@rijndelta.com



Helen de Goeijen

Secretariaat
info@rijndelta.com
secretariaat@rijndelta.com



Paul Priester

Binnendienst medewerker
secretariaat@rijndelta.com



Fleur Hoogeveen

Content marketing



Liza Dikkerboom

Content marketing

Woning verkopen?

Bij Rijndelta Makelaars begrijpen we dat het verkopen van je woning een belangrijke en soms complexe stap is. Ons team van ervaren verkoopmakelaars heeft uitgebreide kennis van de Rotterdamse vastgoedmarkt. Wij helpen je niet alleen bij het bepalen van de juiste verkoopprijs, maar zorgen er ook voor dat je woning onder de juiste voorwaarden en aan de juiste koper wordt verkocht. Wij zijn sinds 1972 meegegroeid met de ontwikkelingen van Rotterdam en hebben daarom een uitgebreid netwerk.

- ✓ **50 jaar ervaring**
- ✓ **Gekwalificeerde en gecertificeerde makelaars**
- ✓ **Aangesloten bij de NVM, NRVV en het NWWI**



Woning kopen?

Bij Rijndelta is een huis kopen geen sprong in het diepe. Ons team van ervaren en gecertificeerde aankoopmakelaars heeft diepgaande kennis van de woningmarkt in Rotterdam en omgeving. Dit stelt ons in staat om jou optimaal te ondersteunen bij het vinden van de juiste woning voor jouw situatie en budget. We zijn altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en zorgen ervoor dat je altijd een stap voor blijft.

Taxatie aanvragen

Onze erkende taxateurs beginnen met een grondige inspectie van je woning. Ze kijken naar de locatie, de staat van onderhoud, de grootte van het perceel en de woning en vergelijken je woning met recente verkoopprijzen in de regio. Vervolgens stellen ze een gedetailleerd taxatierapport op, dat je inzicht geeft in de waarde van je woning. Dit rapport kun je gebruiken voor bijvoorbeeld hypotheekaanvragen, verkoop, of andere juridische doeleinden.

- ✓ **Betrouwbare woningwaarde**
- ✓ **Nodig voor hypotheek**
- ✓ **Houvast bij beslissingen**

We vertellen met liefde over de plekken met karakter

Mis niks en volg ons daarom op Instagram. Lees ook over deze plekken en de wijken op rijndelta.com



Zwaanshals

Bakkit in Rotterdam Noord biedt een unieke combinatie van croissantlekkernijen, beaked goods en hoogwaardige coffee.



Centrum

Juni wijn- en kaasbar, wat begon met diners in hun woonkamer voor vrienden, groeide via cateringklussen en een pop-up uit tot iets waar heel Rotterdam inmiddels van mee kan genieten.



Kralingen

In een filterversie of gemaakt van zelfgebrande bonen. Bij SpiceKix op de Vlietlaan 14 in Kralingen vind je een zeer gevarieerd aanbod van bonen om zelf thuis te branden of om vers mee te nemen.



Kralingen

Geen boot, wel varen. Dat is de speelse naam van het sloepenbedrijf van Laurens Kamerling.



Centrum

Bij Harvest komen goede koffie, goed eten en goede service samen.



Oude Noorden

Wolly aan de waterkant serveert een All-day breakfast op de meest zonnige hoek van Rotterdam- Noord.

Wonen in Kralingen

Vanaf deze locatie zijn alle denkbare voorzieningen binnen no time te bereiken.



De Lusthofstraat met een diversiteit aan speciaalzaken, gezellige horecagelegenheden en supermarkten ligt letterlijk op steenworp afstand. Sportfaciliteiten en recreatievoorzieningen zijn er in overvloed, zo liggen het Kralingse Bos, de Kralingse Plas en panoramische plekken aan de Maas op loop-/fietsafstand. Met een tramhalte voor de deur en een metrostation om de hoek is er sprake van goede openbaar vervoer verbindingen. De Erasmus Universiteit, het bruisende stadcentrum en diverse uitvalswegen bevinden zich eveneens in de directe nabijheid. Dit maakt deze plek tot een zeer centrale locatie voor stadsliefhebbers.





Veerkade 9
3016 DE Rotterdam
+31 (0)10 413 24 60
info@rijndelta.com
rijndelta.com

