

TE KOOP

Turfweg 28

Rotterdam



Vraagprijs

€ 1.695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Turfweg 28, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een unieke vrijstaande villa met volop rust, ruimte en privacy.

Op een royaal perceel van ca. 1.640 m² ligt deze bijzondere villa (132 m²) met aparte praktijkruimte (27 m²). De villa is bereikbaar via een eigen oprit met garage (40 m²). De tuin ligt op het zuiden en beschikt over een eigen tennisbaan. Dit object is echt uniek in Rotterdam: van de open haard tot de ruime indeling, elke hoek van dit huis ademt karakter. Bovendien bieden de grootte van het perceel en het bestemmingsplan eindeloze mogelijkheden om verdere woonwensen te realiseren.

Het perceel is in drie kadastrale stukken gesplitst en zal als één geheel verkocht worden.

- Deel 1: Woonhuis met garage, praktijkruimte en tuin; 910 m²
- Deel 2: Tennisbaan; 365 m²
- Deel 3: Tennisbaan; 365 m²



Woningbrochure: Turfweg 28, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het woonhuis is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in een geliefd deel van Rotterdam, op de grens van de populaire wijken Kralingen, 's-Gravenland en Prinsenland. Met het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, winkelcentrum Prinsenland, openbaar vervoer, de Erasmus Universiteit, diverse sportverenigingen en uitvalswegen binnen handbereik, is dit een fantastische plek om te wonen.

Indeling:

Begane grond:

Via de eigen entree komt u binnen in de hal met toegang tot een toilet met fonteintje. Slaapkamer/werkkamer gelegen aan de achterzijde met luik met vaste trap naar de kelder. Open keuken met deur naar de tuin. De keuken is praktisch ingedeeld en uitgerust met diverse inbouwapparatuur en wasmachineaansluiting. Royale eetkamer. De woonkamer met open haard ligt op het zuiden en dankzij de grote ramen en een glazen schuifpui zorgt dit voor veel licht en een prachtig uitzicht op de tuin en tennisbaan. Het terras op het zuiden, dat de volledige breedte van de woning beslaat, is een heerlijke plek om van alle rust te genieten.

Eerste verdieping:

Overloop met deur naar een ruim balkon met uitzicht op de tuin en tennisbaan. Twee ruime slaapkamers en een badkamer met bad/douche, dubbele wastafel en toilet.

Praktijkruimte / bijgebouw:

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een vrijstaand bijgebouw van ca. 27 m². Deze ruimte is ideaal als praktijk, kantoor aan huis, atelier of gastenverblijf (niet bestemd voor zelfstandige bewoning of verhuur). Recent ingebouwde douche en toilet aanwezig.

Bijzonderheden:

- Perceel van ca. 1640 m²
- Het perceel is opgesplitst in 3 perceelnummers:

Deel 1: Woonhuis 132 m² met praktijkruimte 27 m²; 910 m²

Deel 2: Momenteel tennisbaan; 365 m²

Deel 3: Momenteel tennisbaan; 365 m²

-Gelegen op eigen grond

-Bouwjaar woonhuis 1978

-Garage (40 m²)

-Dubbel glas

-Alarminstallatie

-C.V. ketel (ATAG)

-Energie label aanwezig

-Oplevering in overleg

-'As is, Where is'- clausule is van toepassing

-Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de eigenaar/verkoper.

-Indien u op deze locatie een nieuwe woning(en) wenst te (her)bouwen, dient u zelf onderzoek te doen naar de op dit perceel van toepassing zijnde regels in het geldende bestemmingsplan. Voor meer informatie verwijzen wij u naar ruimtelijkeplannen.nl. Voor de twee percelen gelegen op de tennisbaan geldt de bestemming "Wonen - 3". De percelen vallen binnen het bestemmingsplan Prinsenland. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen en bijgebouwen, evenals tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden. Voor de bouw van de woningen kan mogelijk een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig zijn om te beoordelen of er aan de bouwtechnische eisen wordt voldaan."

Disclaimer

Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld, doch nadrukkelijk van indicatieve aard. Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, kadastrale informatie, gebruiksmogelijkheden, vergunningen, bestemmingen en bouwkundige staat, zijn indicatief en niet bindend. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de verstrekte informatie. Koper wordt uitdrukkelijk in de gelegenheid gesteld om (of wordt geacht) zelfstandig en voor eigen rekening onderzoek te (laten) doen naar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

alle voor hem van belang zijnde aspecten, waaronder – maar niet beperkt tot – juridische, planologische, technische en milieukundige aspecten van het object. Het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst (“as is, where is”), met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Deze informatie dient uitsluitend als uitnodiging tot het doen van een bod en kan niet worden aangemerkt als een aanbod. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor.

Niets uit deze presentatie mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper of diens makelaar worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S







FOTO'S









FOTO'S



Woningbrochure: Turfweg 28, Rotterdam

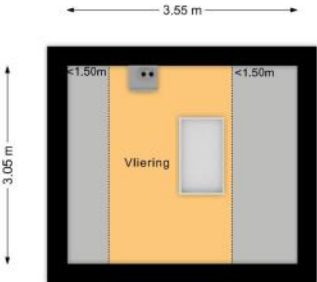
PLATTEGROND



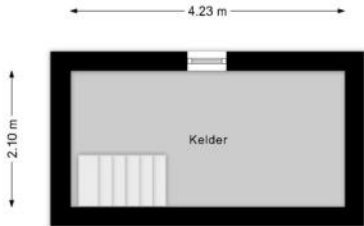
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1640 m ²
Inhoud	638 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	132 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	33 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Vliering

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Kralingen L 3483

Oppervlakte	910 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Kralingen L 3484

Oppervlakte	365 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Kralingen L 3485

Oppervlakte	365 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdoms- en een Asbestclausule van toepassing
- De praktijkruimte beschikt (vanuit garage ernaast) over een eigen CV-combiketel, douche en wastafel en een separaat toilet in de gang en een (behandel-)kamer.
- De tennisbaan is gelegen op 3 kadastrale percelen. Op de percelen L3484 en L3485 mag gebouwd worden

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



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



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kralingen	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3483	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
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](https://www.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](https://www.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.