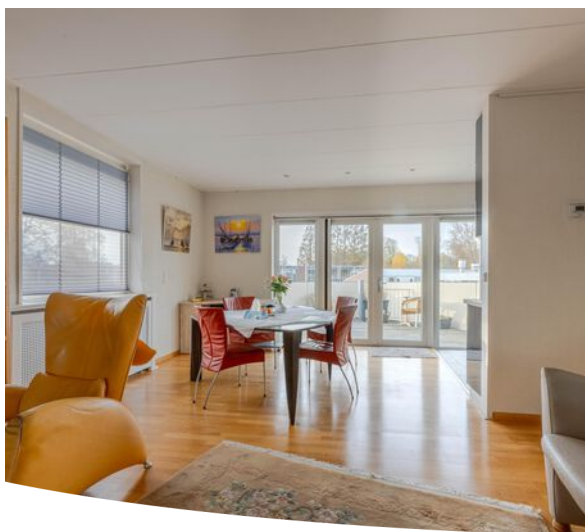




**zuidstad**  
makelaars



3161 CW RHOON

**TIJSJEDIJK 57**



VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



212 m<sup>2</sup> wonen



4 slaapkamers



1987



280 m<sup>2</sup> perceel



## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

## BOUWVORM

Soort object	Herenhuis
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1987
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	212 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	29 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	-
Inhoud	774 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	280 m <sup>2</sup>

## INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Rolluiken, buitenzonwering, airconditioning, zonnepanelen

## ENERGIE

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Vaillant 2024

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Rhoon, sectie A, nummer 5437
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Volle eigendom
Ligging tuin	Tuin rondom woning
Balkon / dakterras	Balkon
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein



# LEES ALLES OVER TIJSJESDIJK 57



## ROYALE VRIJSTAANDE WONING AAN DE RAND VAN RHOON!

Deze ruime woning biedt maar liefst 212 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, bestaande uit een lichte woonkamer, 4 slaapkamers en een royaal onderhuis dat naar eigen wens in te richten is. Denk aan een werkkamer, slaapkamer, fitnessruimte of wat je ook maar voor ogen hebt. Daarnaast beschikt de woning over een fraaie tuin rondom met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een garage en een inpandige bergruimte voor extra opslag.

Het geheel staat op een perceel van 280 m<sup>2</sup> eigen grond. Via de royale oprit met plaats voor meerdere auto's bereikt u de entree en tevens de zij- en achtertuin. De lichte woonkamer biedt toegang tot de eerste slaapkamer met eigen badkamer en heeft een open verbinding met de keuken. Deze is voorzien van een moderne inbouwkeuken en openslaande deuren naar het terras. Het onderhuis biedt volop ruimte voor uiteenlopende doeleinden en beschikt daarnaast over een bijkeuken/wasruimte. Op de slaapverdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, een nette badkamer en de inpandige bergruimte. Kortom: een woning met talloze gebruiksmogelijkheden!

De ligging is ideaal: rustig, maar zeer praktisch aan de dijk. Binnen enkele minuten rij je de A15 op en het centrum van Rhoon ligt op slechts 3 minuten fietsen. De omgeving is groen en rustig, met prachtige natuur- en wandelgebieden net buiten het dorp. Bovendien ben je binnen 20 minuten in hartje Rotterdam. Ook het Kasteel van Rhoon, metrostation Rhoon en Golfclub Oude Maas bevinden zich in de directe nabijheid.

Een heerlijke plek om te genieten van de rust, het dorpse karakter van Rhoon en de nabijheid van de stad.

Interesse? Graag laat één van onze makelaars je de woning zien. Hartelijk welkom!

**VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER TIJSJESDIJK 57



## Indeling:

### Woonverdieping (op dijkniveau):

- \* Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, toegang tot de garage, voortuin is voorzien van beplanting en toegang tot de zij- en achtertuin, welke voorzien zijn van bestrating, een carport en een wenteltrap naar het terras.
  - \* Woningentree, lichte hal voorzien van parketvloer, granolwanden, trapopgang naar de eerste verdieping en trap naar het souterrain.
  - \* Toiletruimte, geheel betegeld, voorzien van duoblokopstelling en fonteintje.
  - \* Royale woonkamer voorzien van parketvloer, granolwanden, schouw met haard, gipsplafond, open verbinding met de keuken, deur naar de slaapkamer en openslaande deuren naar het terras.
  - \* Keuken voorzien van tegelvloer en hoogglans hoek-inbouwkeuken (SieMatic) met natuurstenen werkblad, mozaïek achterwand en inbouwapparatuur: keramische kookplaat, koel-vriescombinatie (2024), vaatwasmachine (2024), afzuigkap en magnetron (gaat mee).
  - \* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van parketvloer, granolwanden, gipsplafond en toegang tot de badkamer.
  - \* Badkamer I geheel voorzien van betegeling, vloerverwarming, wastafelmeubel, wandtoilet, whirlpool bad met douchopstelling en designradiator.
  - \* Royaal terras (ca. 14 m<sup>2</sup>) met plankenvloer, ijzeren omheining en wenteltrap naar de achtertuin.
- \* Garage (ca. 14 m<sup>2</sup>) voorzien van elektrische roldeur, te bereiken via de voortuin.

### Souterrain (ca. 76 m<sup>2</sup>):

- \* Hal voorzien van vaste kast en toegang tot het souterrain.
- \* Werk-/ slaapkamer is voorzien van Chipwood-vloer (onder deze vloer ligt een marmoleumvloer met vloerverwarming), meterkast, trapkast, 2 deuren naar de tuin en toegang tot de bijkeuken.
- \* Bijkeuken met een wastafel, de opstelling van de C.V.-combi-ketel en eveneens een deur naar de achtertuin.

### Zij-/ en achtertuin:

Tuin voorzien van bestrating, een carport, houten overkapping en een wenteltrap naar het dakterras.

### Eerste verdieping:

- \* Ruime overloop voorzien van laminaatvloer, dakkapel, dakraam, aansluiting voor de wasmachine en toegang tot de verschillende vertrekken; er is de mogelijkheid extra/ vierde slaapkamer te creëren.
- \* Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer, strakke wanden, gipsplafond, knieschotten, schuifkast en een sauna.
- \* Slaapkamer III aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer, strakke wanden, gipsplafond en een deur naar de badkamer.
- \* Keurige badkamer II met een douchecabine, wandtoilet, wastafelmeubel en geheel voorzien van betegeling.
- \* Royale inpandige bergruimte van ca. 29 m<sup>2</sup>.

# LEES ALLES OVER TIJSJESDIJK 57



## Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel B, geldig tot 4 november 2035.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Vaillant, 2024).
- \* De woning is grotendeels voorzien van gemoffelde aluminium kozijnen met isolerende beglazing met uitzondering van de deur naar het terras, de voor- en zijdeur (kunststof).
- \* Dakisolatie en spouwisolatie; 12 zonnepanelen.
- \* De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren met uitzondering van de eerste verdieping (hout).
- \* Het dakterras is voorzien van elektrische zonwering en de kozijnen in het souterrain van elektrisch bedienbare rolluiken.
- \* De badkamer en het souterrain zijn voorzien van vloerverwarming.
- \* Voor een indicatie van de maten verwijzen wij graag naar bijgevoegde plattegronden.

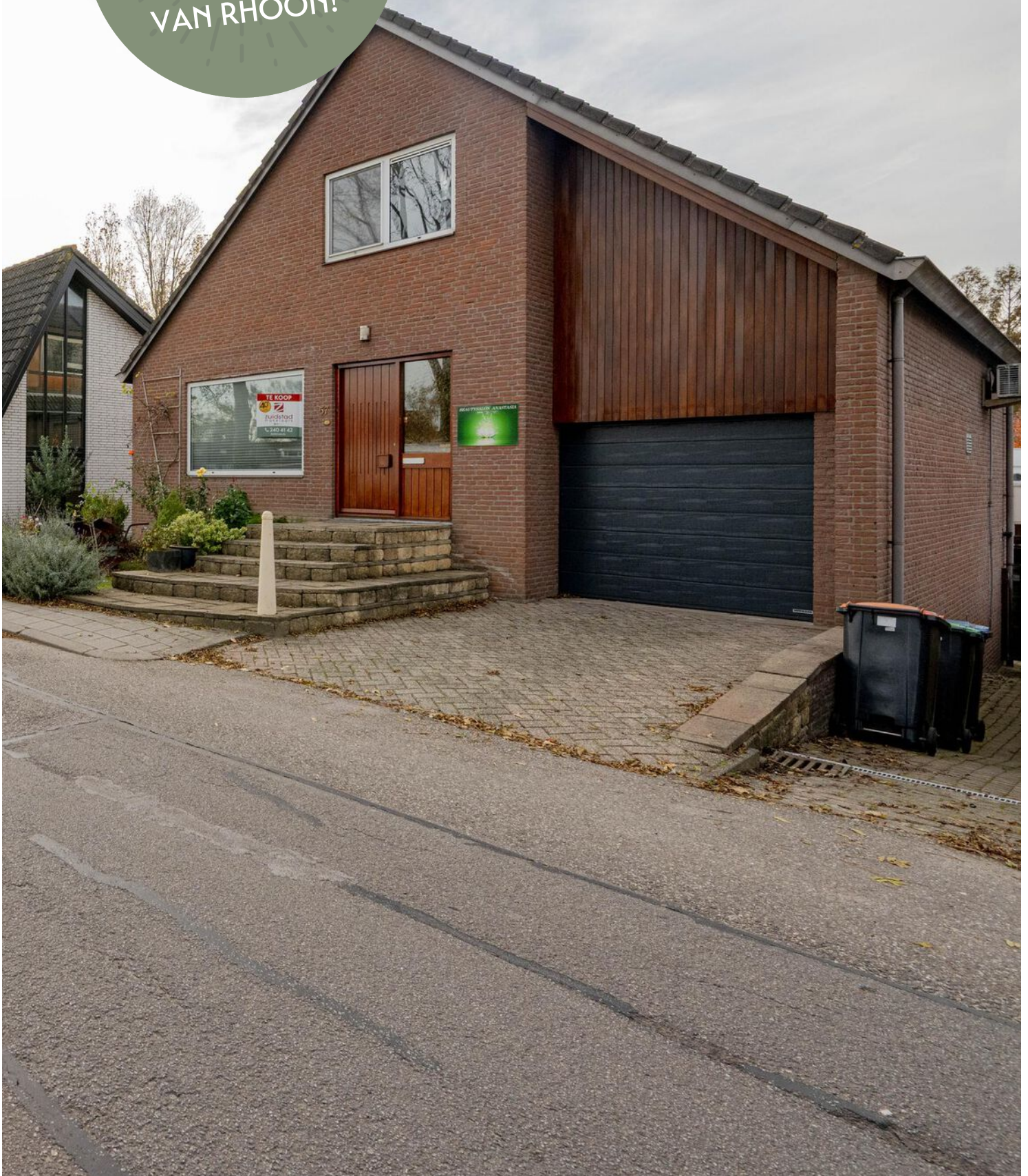
## Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 212 m<sup>2</sup>
- \* Overig inpandige ruimte ca. 29 m<sup>2</sup>
- \* Gebouwwgebonden buitenruimte ca. 14 m<sup>2</sup>
- \* Perceeloppervlakte 280 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 774 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning : 1987

Oplevering : In onderling overleg

ROYALE  
VRIJSTAANDE  
WONING  
AAN DE RAND  
VAN RHOON!









KEUKEN VOORZIEN  
VAN MOZAÏEK  
ACHTERWAND











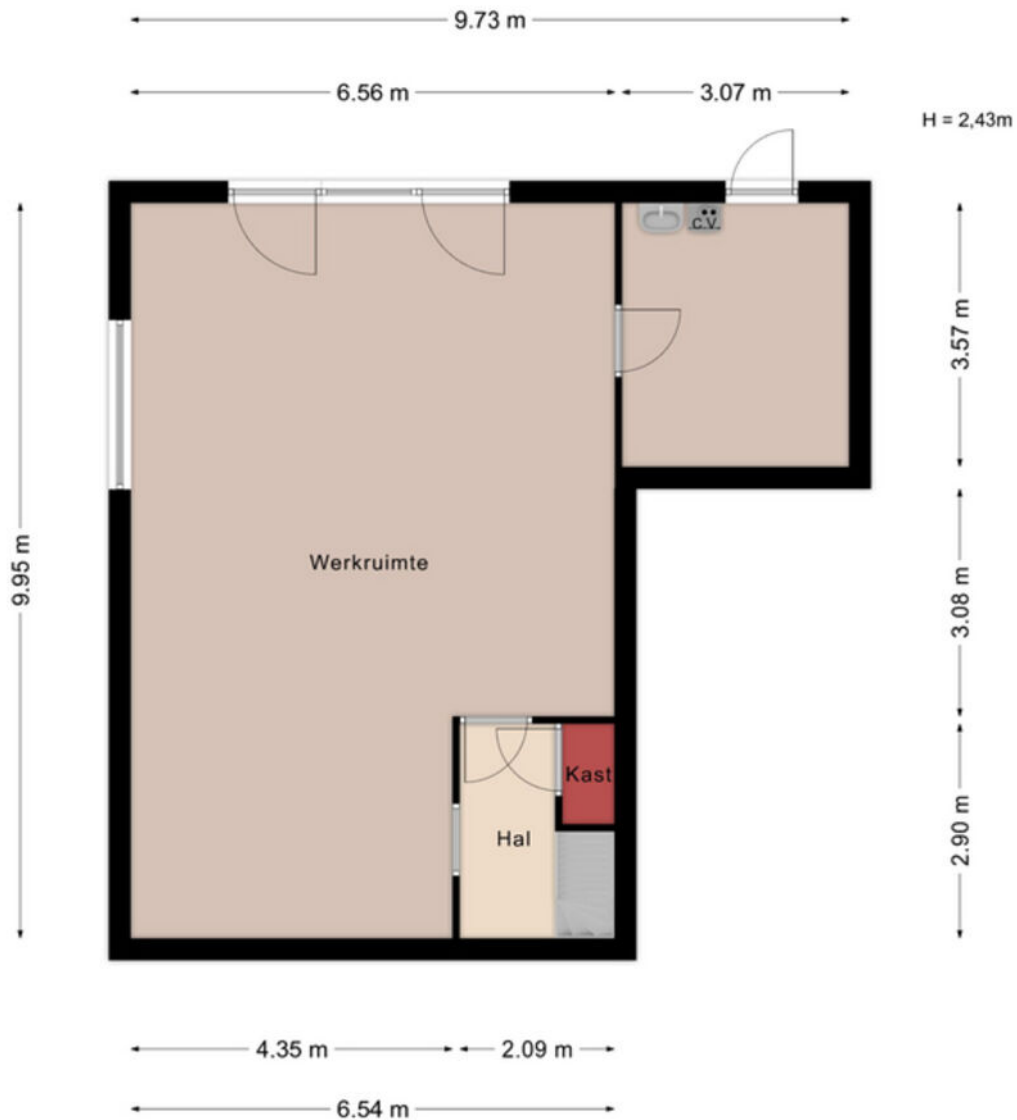




# PLATTEGROND - SOUTERRAIN



Tijsjesdijk 57 - Souterrain

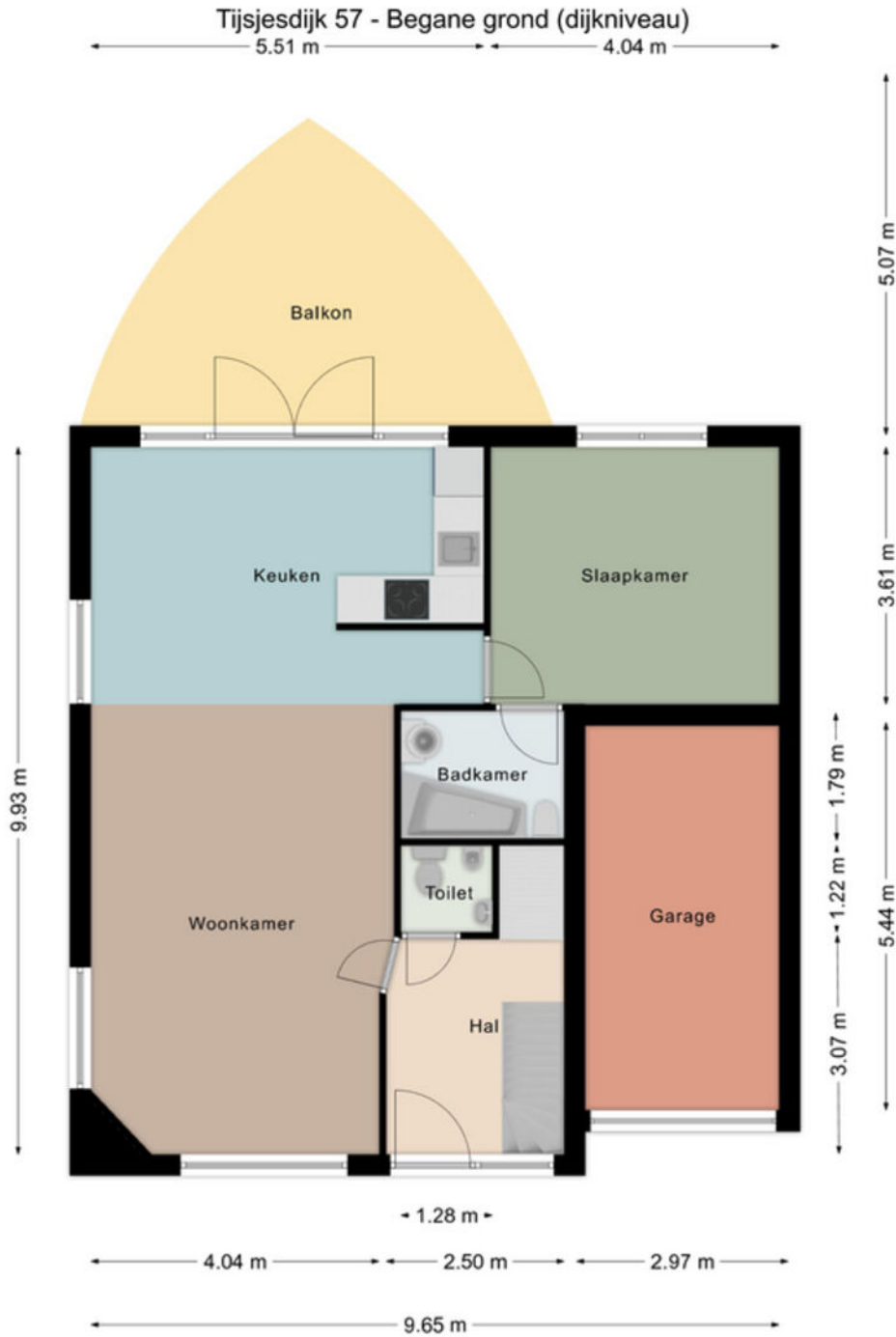


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

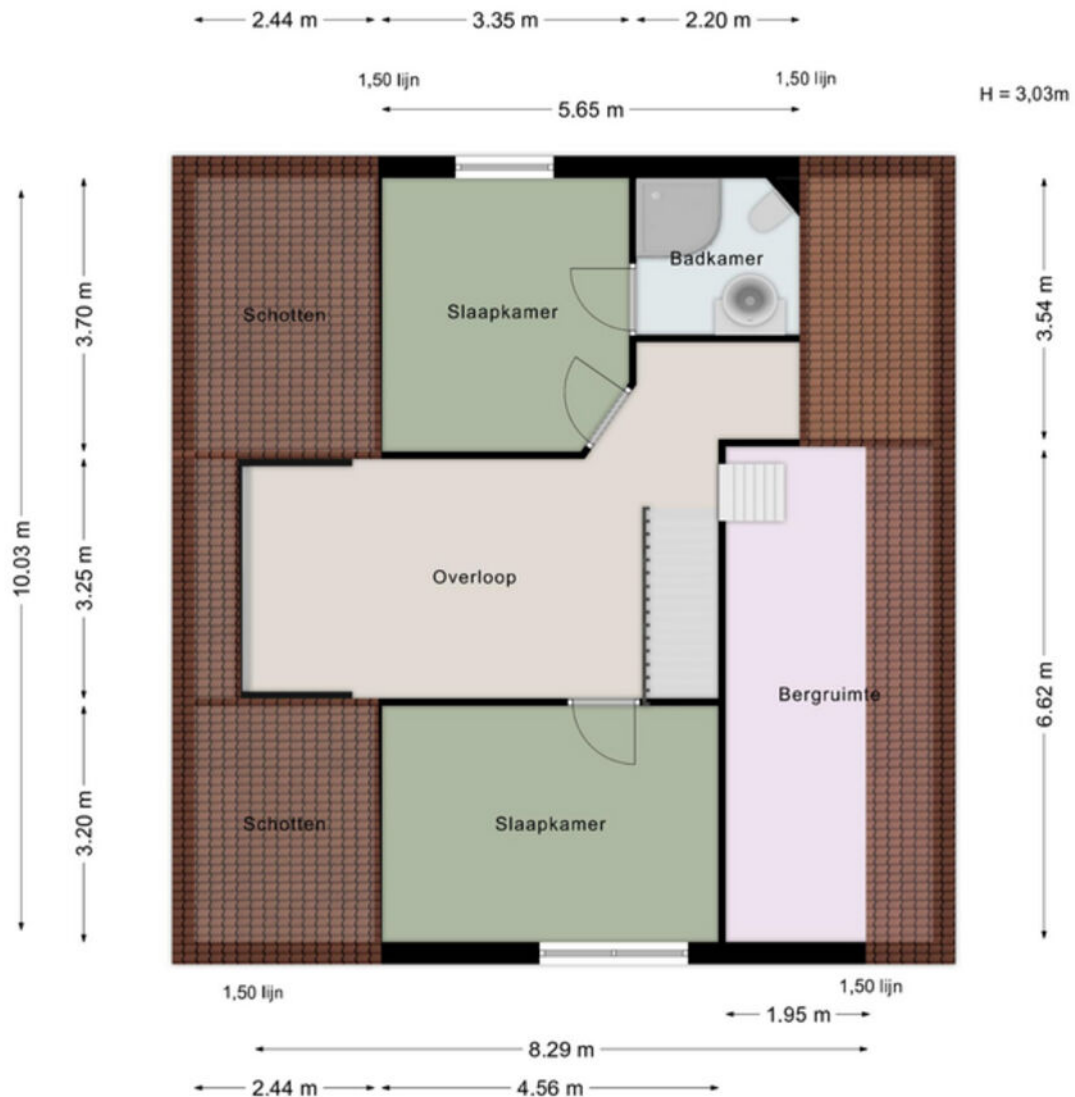
Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



Tijsjesdijk 57 - Eerste verdieping



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.  
© Zuidstad Makelaars B.V.

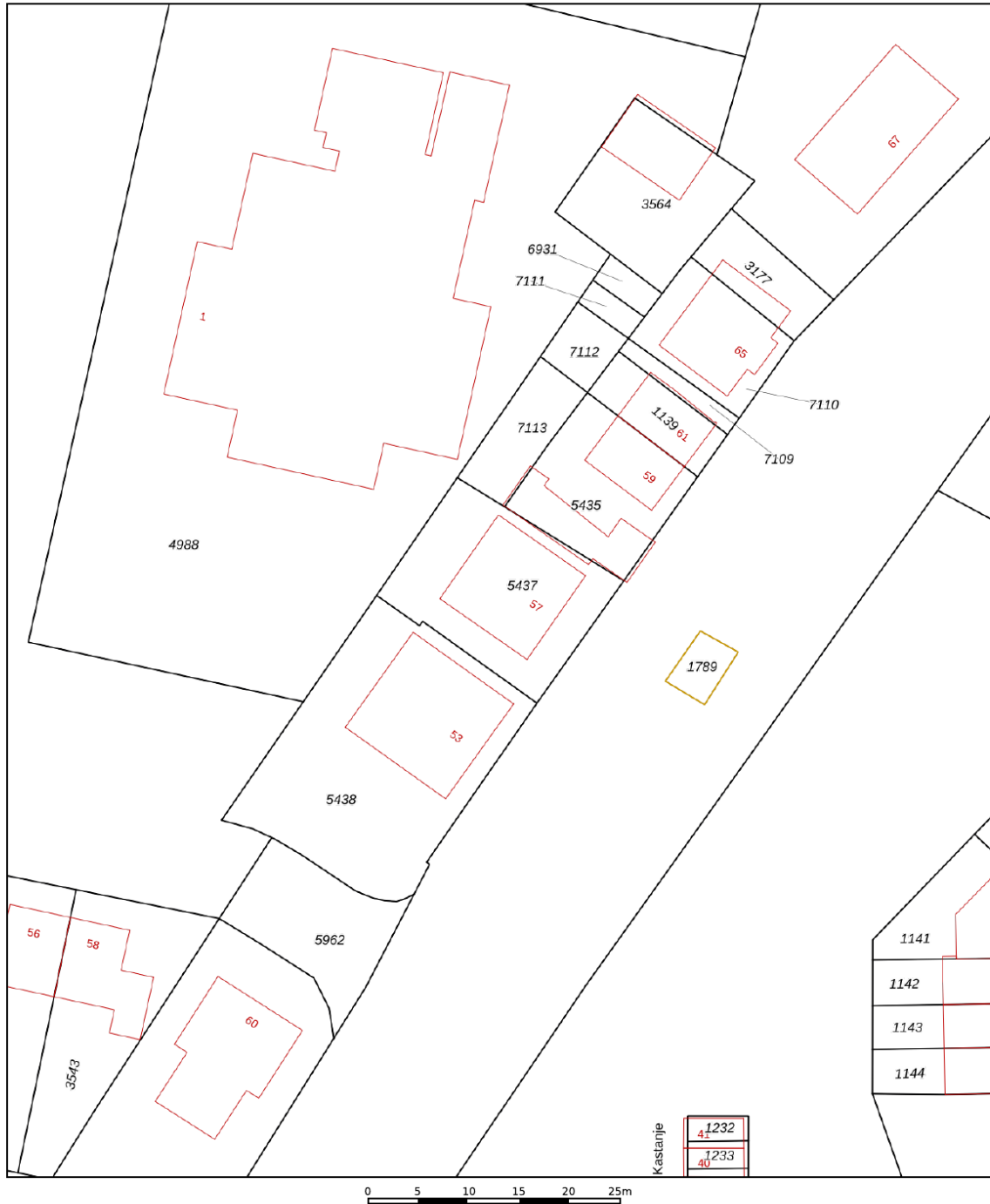
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: TTB



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rhoon</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5437</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LIJST VAN ZAKEN



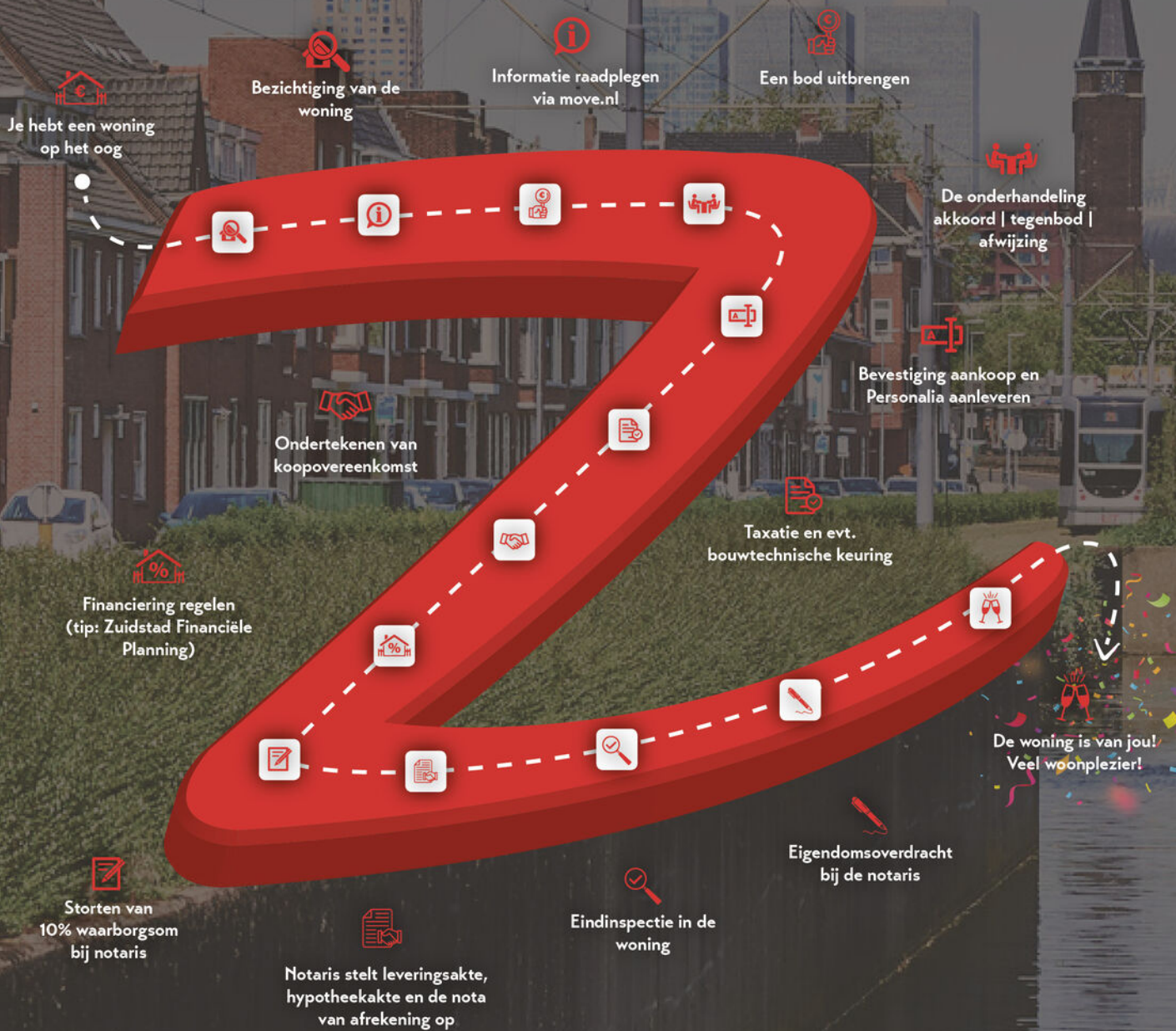
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rol gordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsel	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		

# LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142



# PASSEND financieel advies



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

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

