



# RIJSDIJK 38

## RHOON

VRAAGPRIJS € 955.000,- k.k.

# Kenmerken



## Type woning

2-onder-1-kapwoning

## Aantal slaapkamers

4

## Woonoppervlakte

205 m<sup>2</sup>

## Zonligging achtertuin

zuiden

## Bouwjaar

1939

## Energielabel

C

## Perceeloppervlakte

646 m<sup>2</sup>

## Oplevering

In overleg

# Omschrijving

Karakteristieke jaren '30 2-onder-1 kapwoning, welke door de huidige eigenaren de afgelopen 27 jaar met liefde, zorg en aandacht is bewoond. Dit is dan ook een unieke plek met veel privacy en optimaal woongenot!

Deze mooie woning is gelegen op 646 m<sup>2</sup> eigen grond aan de statige Rijdsdijk (ook wel het Wassenaar van Rhoon genoemd) en wordt omringd door een prachtige, volgroeide tuin.

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 17 m<sup>2</sup> met een eigen luxe badkamer en-suite.

In de tuin bevindt zich het gastenverblijf/tiny house, deze ruimte is van alle gemakken voorzien, bijvoorbeeld voor bewoning door een opgroeiende puber.

In de ruime voortuin is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren. De entree naar de voortuin is afgesloten middels een elektrisch sierhekwerk.

In de directe nabijheid bevinden zich de winkels (o.a. AH, bakker, slager, kapper), metrostation en de woning is ideaal gelegen t.o.v. Grienden, jachthaven, golfbaan. Met de auto rijdt u in 5 minuten de A15 op.

Kenmerken  
Type woning: royale 2-onder-1-kapwoning met vrijstaand gastenverblijf/tiny house

Berging: houten berging in de voortuin- en achtertuin

Parkeren: voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, waarvan 2 onder de carport

Grond: 646 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: circa 205 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 780 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1939

Aantal kamers: 5 waarvan 4 slaapkamers

Ligging tuin: voor-, zij- en achtertuin, achtertuin op het zuiden

Energielabel: C

Oplevering: in onderling overleg

## Begane grond

Via de voortuin, met mogelijkheid parkeren eigen erf, toegang tot de woning. Via de onlangs chique geplaatste voordeur met smokey (tripple) glas kom je terecht in de entree met een ruime hal/gang met open trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, toilet met handwasbakje en toegang tot de woonkamer en de slaapkamer. Een leuk detail is het boerenraam met zicht vanuit de hal richting de keuken. De trap is luxe afgewerkt (Upstairs) met ledverlichting. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

De ruime slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en-suite. Deze zeer sfeervolle badkamer is luxe en compleet afgewerkt, geheel betegeld en voorzien van een badkamermeubel met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche met regendouche (alsmede handdouche) en nisjes voorzien van inbouwverlichting. De badkamer beschikt over vloerverwarming. Kortom een hele fijne plek om te vertoeven.

De woonkamer (van circa 34 m<sup>2</sup>) biedt een fijne lichtinval door de vele raampartijen. Op één van de muren is een prachtige wandschildering aangebracht, welke zorgt voor een sfeervolle en gezellige 'vibe'. Door de grootte en ligging van de woonkamer zijn er meerdere gezellige plekje gecreëerd, waar je heerlijk kunt zitten om t.v. te kijken, een boek te lezen, of om gewoon lekker te chillen. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken (met houten fronten) in L-opstelling is voorzien van complete inbouwapparatuur zoals 5-pits gasfornuis met 2 ovens, afzuigkap, magnetron en vaatwasmachine. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken, alwaar de wasmachine en droger zijn geplaatst. In de bijkeuken is de HR combiketel (Nefit, 2014) geplaatst, de vloer bestaat uit een zwart wit kleine tegel. Vanuit de bijkeuken heb je eveneens direct toegang tot de tuin. Hier tref je een buitendouche aan. Naast de keuken bevindt zich de deur naar de kelder, deze is uiteraard ideaal om eventuele voorraad op te bergen, of de flesjes wijn. Via de keuken heb je direct toegang tot de tuin.

# Omschrijving

De tuin is omheind door een mooie haag en heeft verschillende plekje's waar je heerlijk (overdekt) kunt zitten. Vanuit de keuken kom je direct terecht onder de overkapping, zodat je heerlijk bij de 1e zonnestralen al buiten kunt zitten. Je kunt kiezen voor het zonnetje, of onder een van de overkappingen kiezen voor een plekje, waar je heerlijk in de schaduw vertoeft.

## 1e verdieping

Overloop met centraal geplaatste vaste trapopgang naar de 2e zolderverdieping, toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 is zeer royaal van opzet, circa 36 m<sup>2</sup>! Deze kamer beschikt over ruim voldoende lichtinval vanuit 3 zijden. Deze ruimte is momenteel in gebruik als praktijkruimte en beschikt ook over voldoende opbergruimte door de diepe inbouwkasten.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning, circa 16 m<sup>2</sup>.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning, circa 13 m<sup>2</sup> en geeft toegang tot het platte dak aan de achterzijde.

De inpandige badkamer is voorzien van betegeling tot aan het plafond, een douchecabine, wastafel en toilet.

## 2e verdieping/zolder

Via een vaste trap bereikbaar met voldoende opbergruimte en 2 dakramen.

## Tuin/gastenverblijf/tiny house

De heerlijke tuin is voorzien van volwassen groen! Altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin heeft een rustgevende ligging en biedt voldoende privacy.

Een gedeelte van de tuin is voorzien van een houten schutting, waarachter zich het gastenverblijf/tiny house bevindt. Zeer geschikt voor eventuele bewoning van een jong volwassene, zodat deze over zijn/haar eigen woning beschikt. Buiten het woonkamer-/kitchenette gedeelte met openslaande tuindeuren, beschikt deze woning over een eigen badkamer, toilet, c.v.-ketel en airco. Via de vlioztrap kom je terecht op de verdieping/het entresol waar je met gemak een 2-persoonsbed plaatst.

Dit sfeervolle tweede huisje beschikt over een afgeschermd gedeelte van de tuin, waardoor ook hier privacy is gewaarborgd. Aansluitend een ruime, geïsoleerde berging van circa 9 m<sup>2</sup>.

Via een tuindeur kom je in de voortuin terecht alwaar zich eveneens een berging bevindt, ideaal voor je tuingereedschappen, fietsen, motor, etc.

## Persoonlijke noot van de huidige eigenaar

We hebben hier jaren met heel veel plezier gewoond. Toen de kinderen klein waren, konden ze heerlijk spelen in de beschutte tuin en bouwden zij hutten in de diepe kasten in de slaapkamers. Zo veel opties om samen te spelen met vriendjes.

In de directe nabijheid bevindt zich de dorpskern en bevinden zich de basisscholen, met de metro op loopafstand ben je in 25 minuten in Rotterdam voor middelbare scholen, musea en theater.

We hopen dat de nieuwe bewoners net als wij, vele jaren zullen genieten van dit mooie plekje en fijne huis!

## Algemeen

Wat een heerlijke woning direct nabij alle faciliteiten!

Diverse ruimten zijn voorzien van airconditioning.

De woning beschikt nog over de authentieke deuren uit 1939.

Prachtige zonnige tuin met veel privacy.

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Brede carport, ideaal voor het parkeren van 2 auto's.

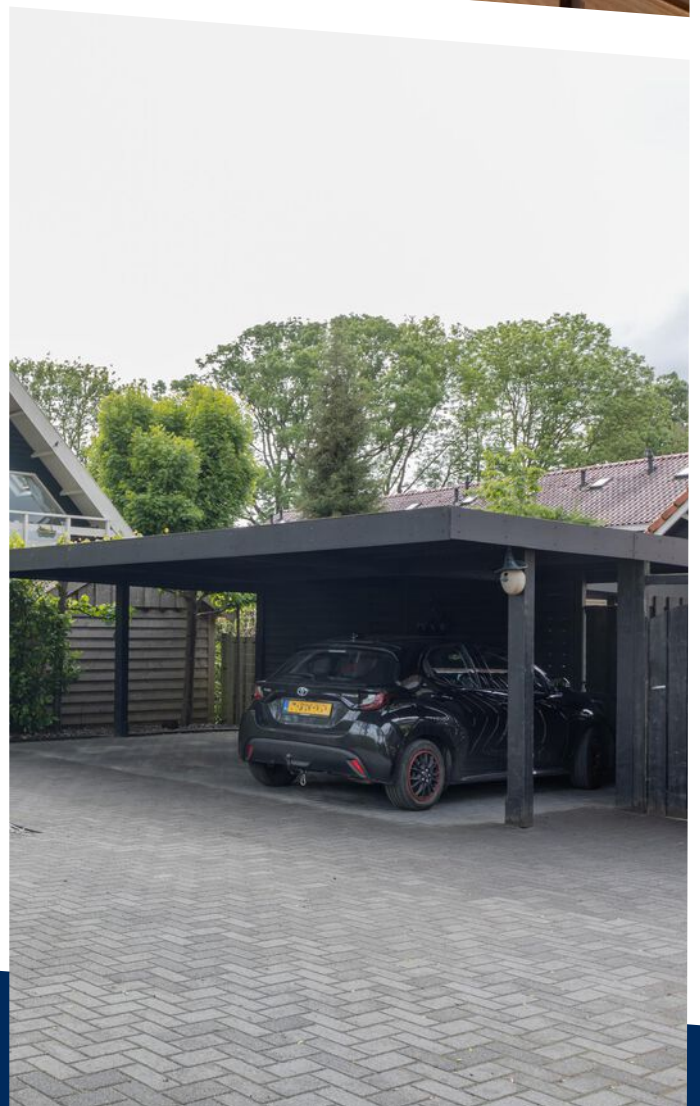
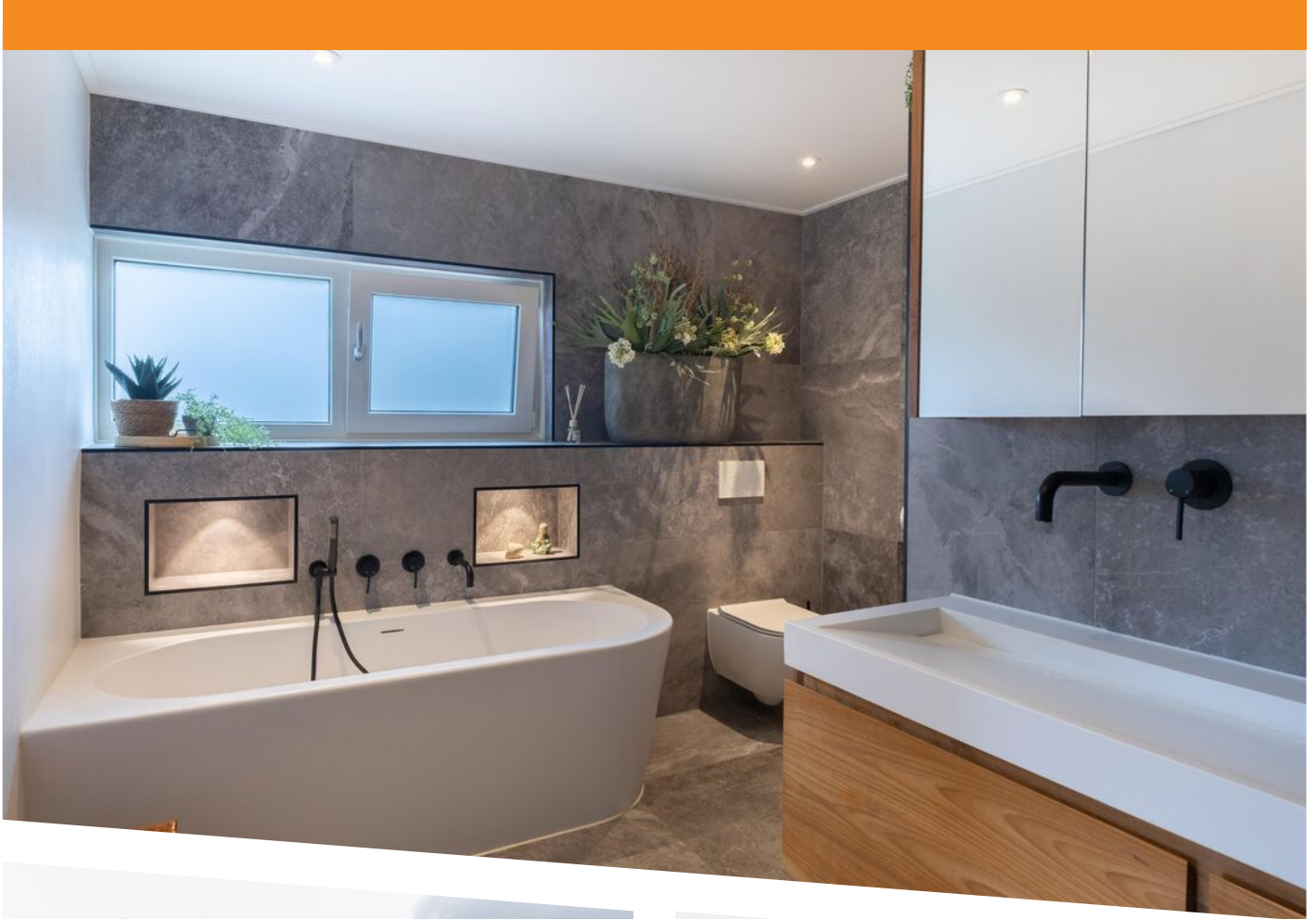
Dubbele vrijstaande berging en 2 gezellige overkappingen.

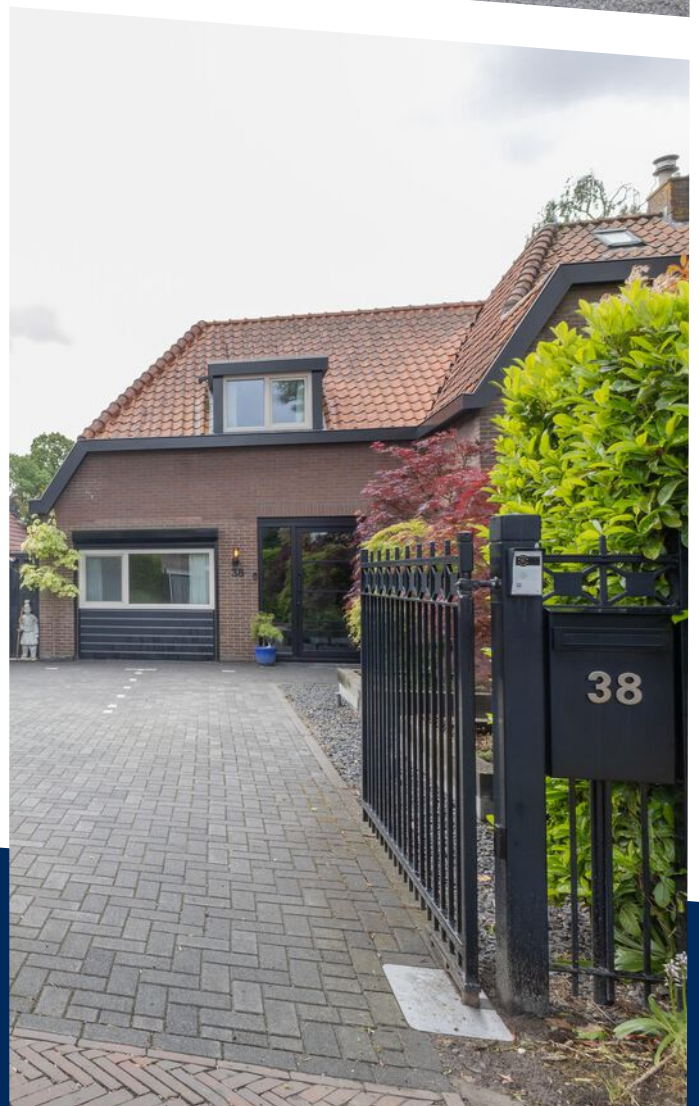
Inclusief gastenverblijf...!

De woning is in 2025 volledig voorzien van kunststof kozijnen met tripple glas, een chique voordeur met smokey glas en is altijd goed onderhouden!

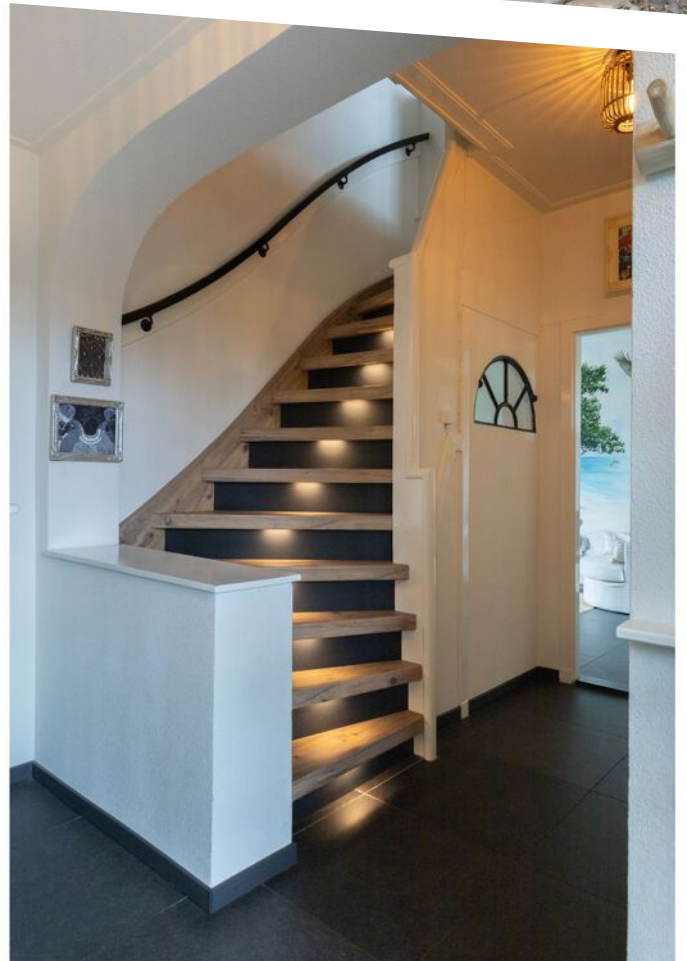
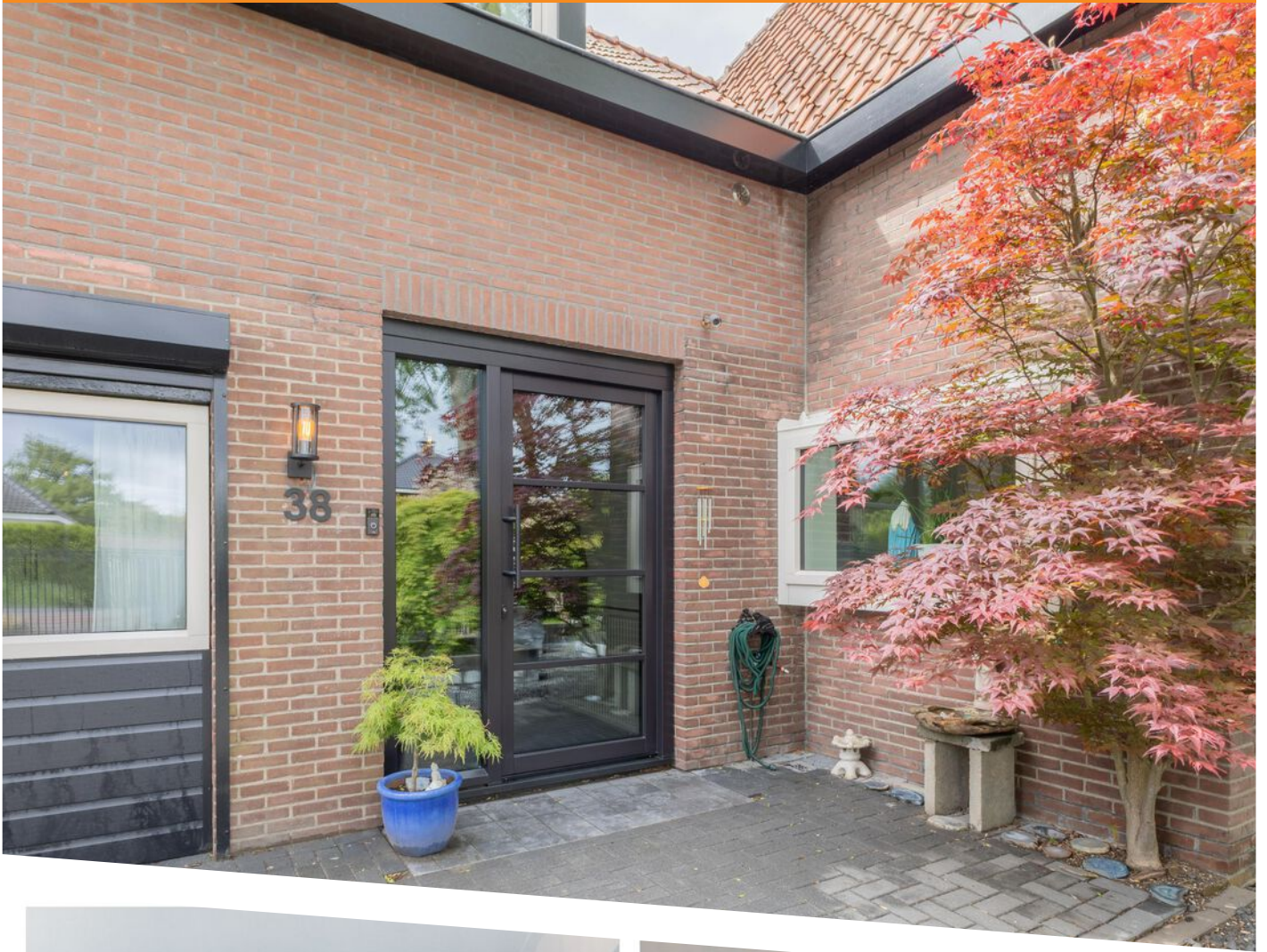
Op steenworp afstand zijn er volop recreatiemogelijkheden en een oase van groen in unieke natuurgebieden zoals het 'Buitenland van Rhoon' en de 'Rhoonse Grienden'.

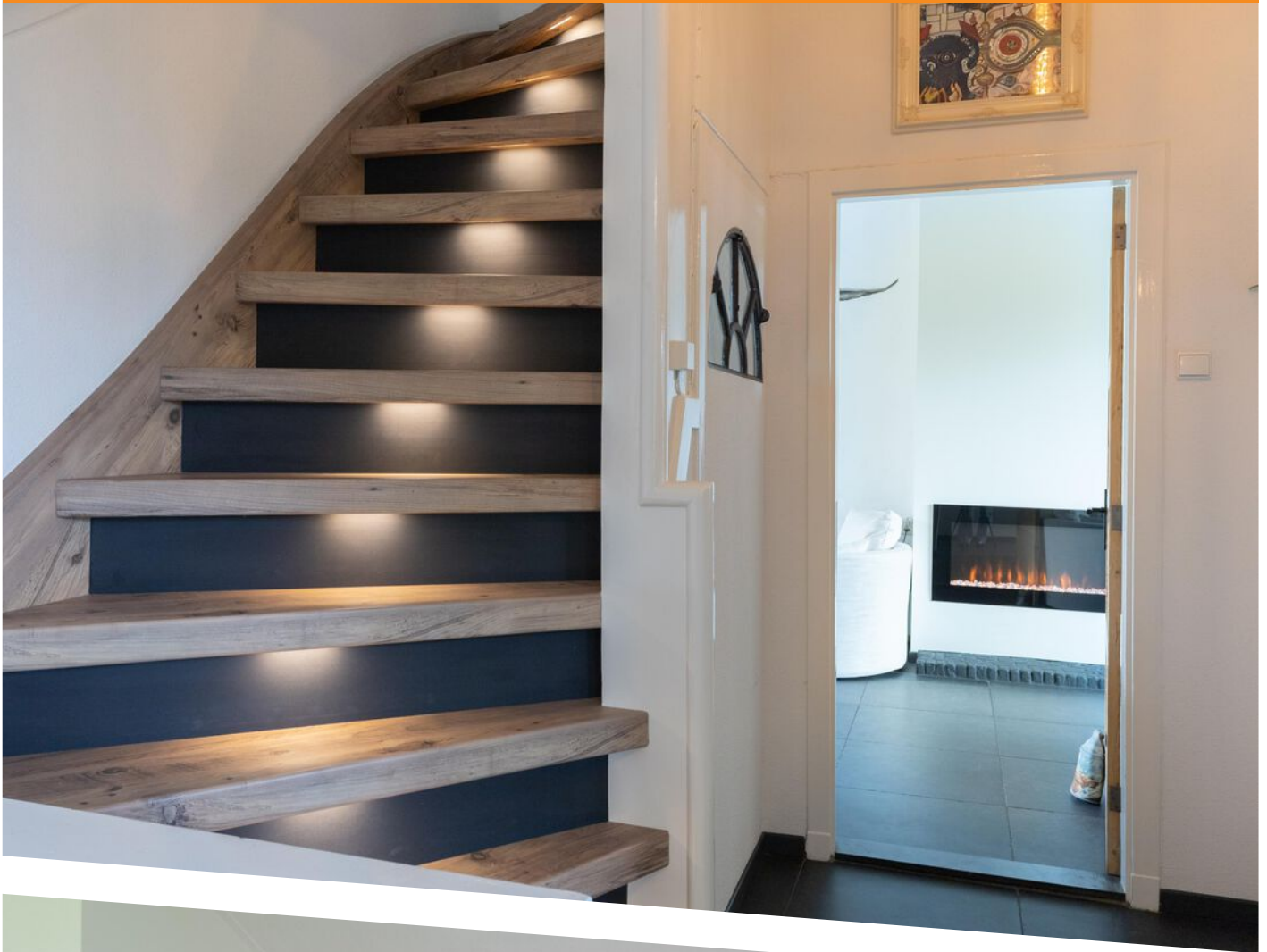
Hoewel deze verkoop tekst (met bijbehorende tekeningen) met uiterste zorg is samengesteld, kan zij onjuistheden bevatten. Aan deze onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





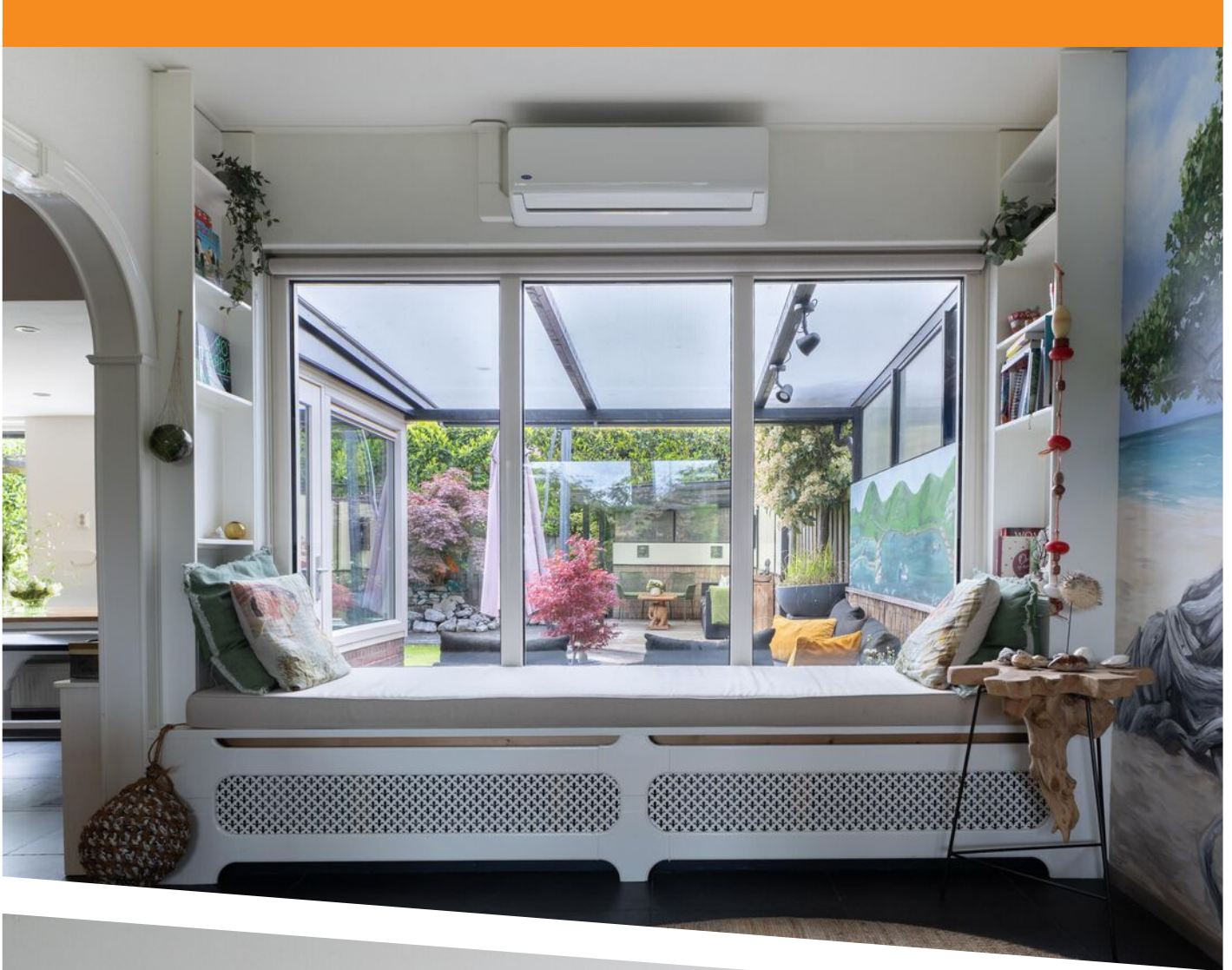












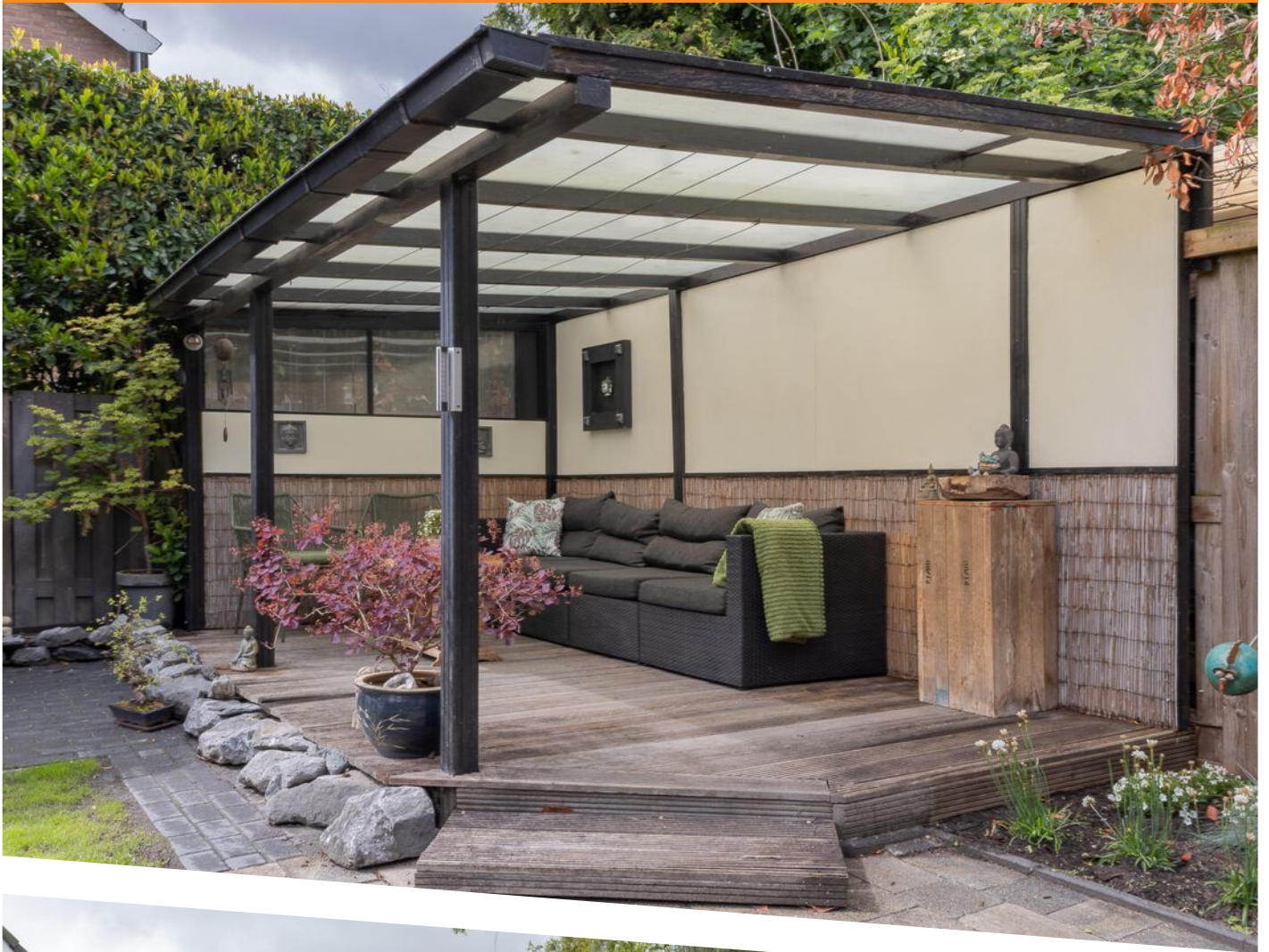












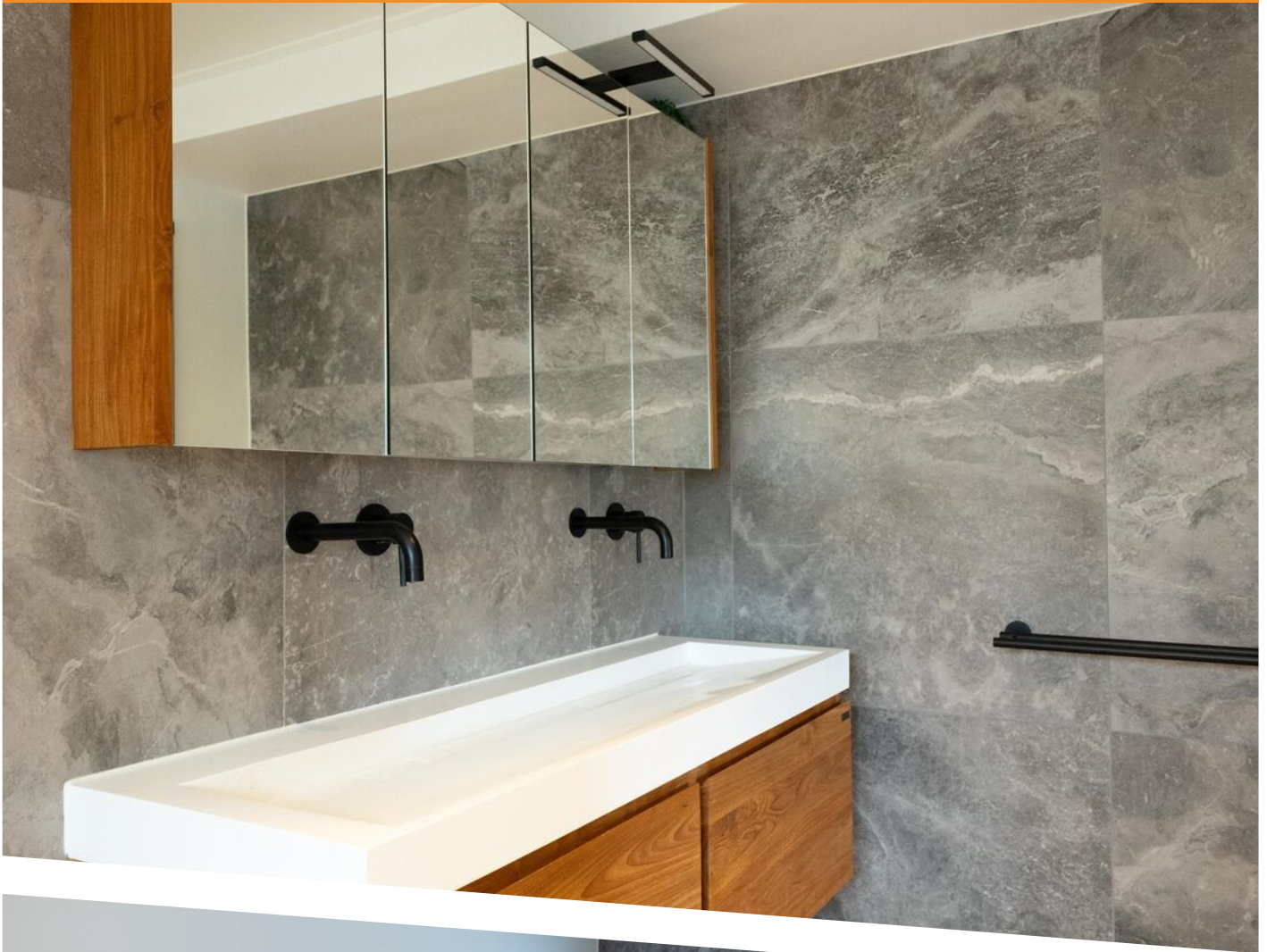






Gezellig dat je  
in Huize Hou  
hoe gaat het  
wät zie je er  
je haär zit zo  
ik zet net k  
ga lekker  
ik luister na



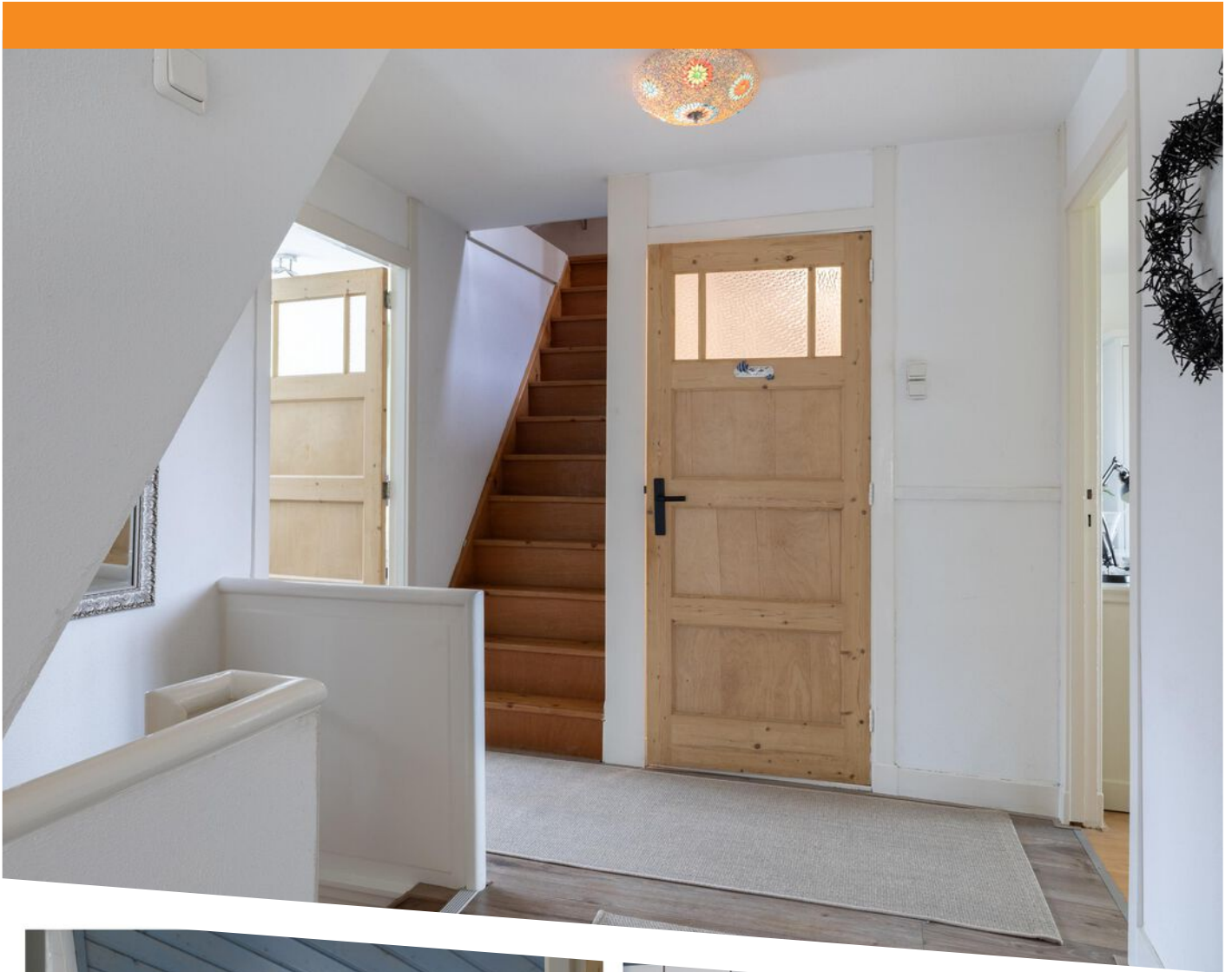


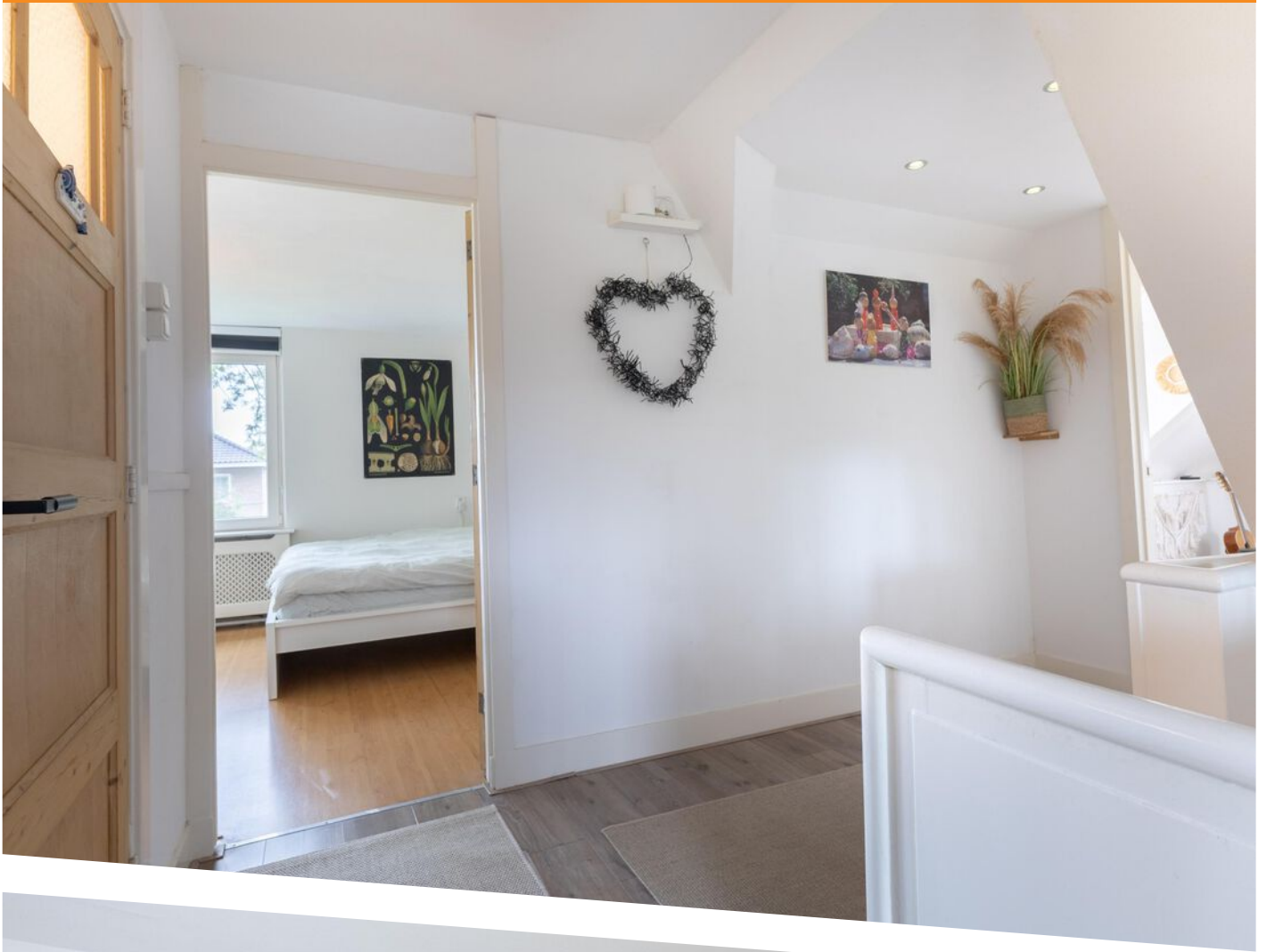










































Plattegrond  
Situatie 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

## Begane grond 2D



# Plattegrond

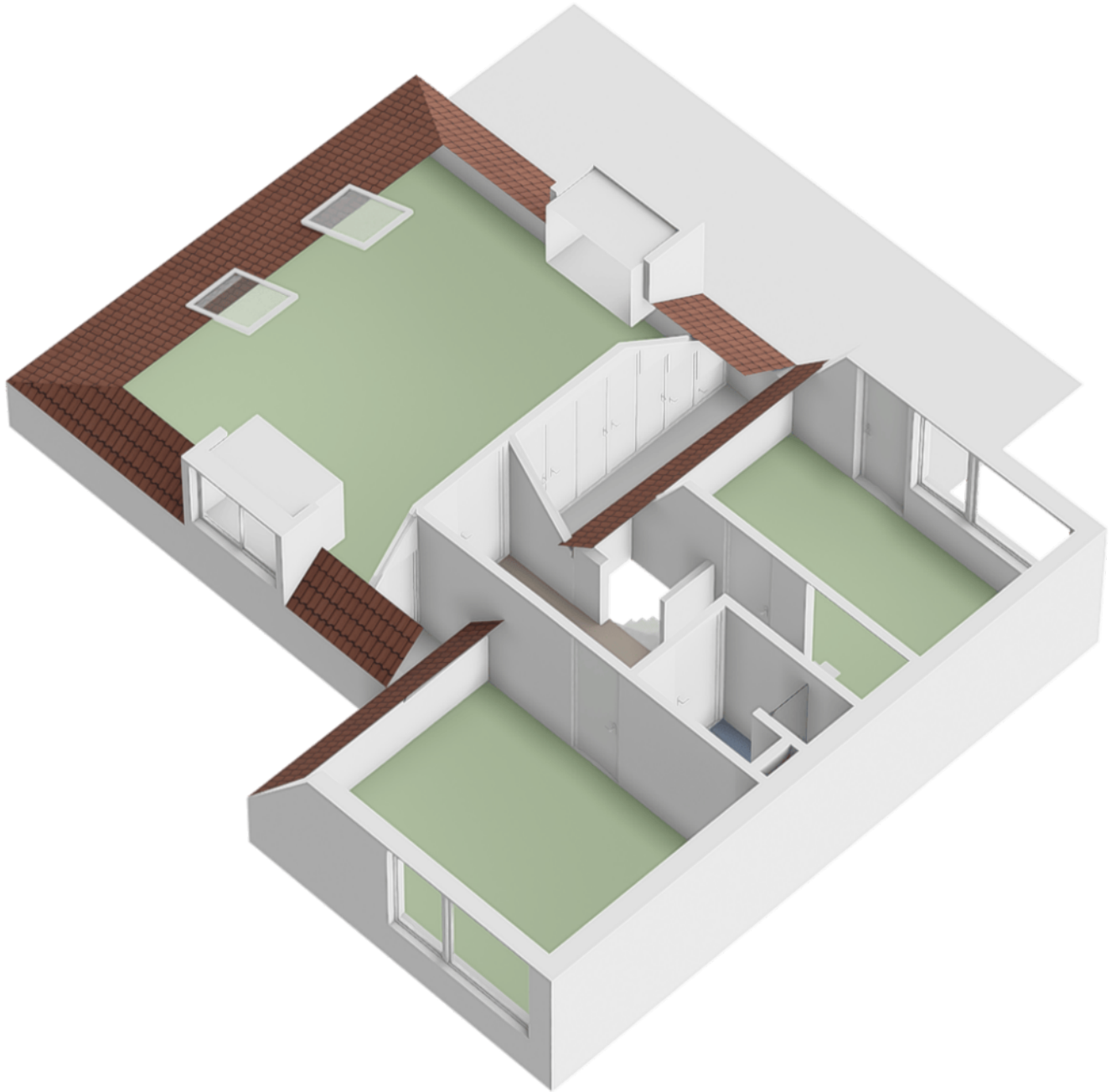
Begane grond 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

## Eerste verdieping 2D

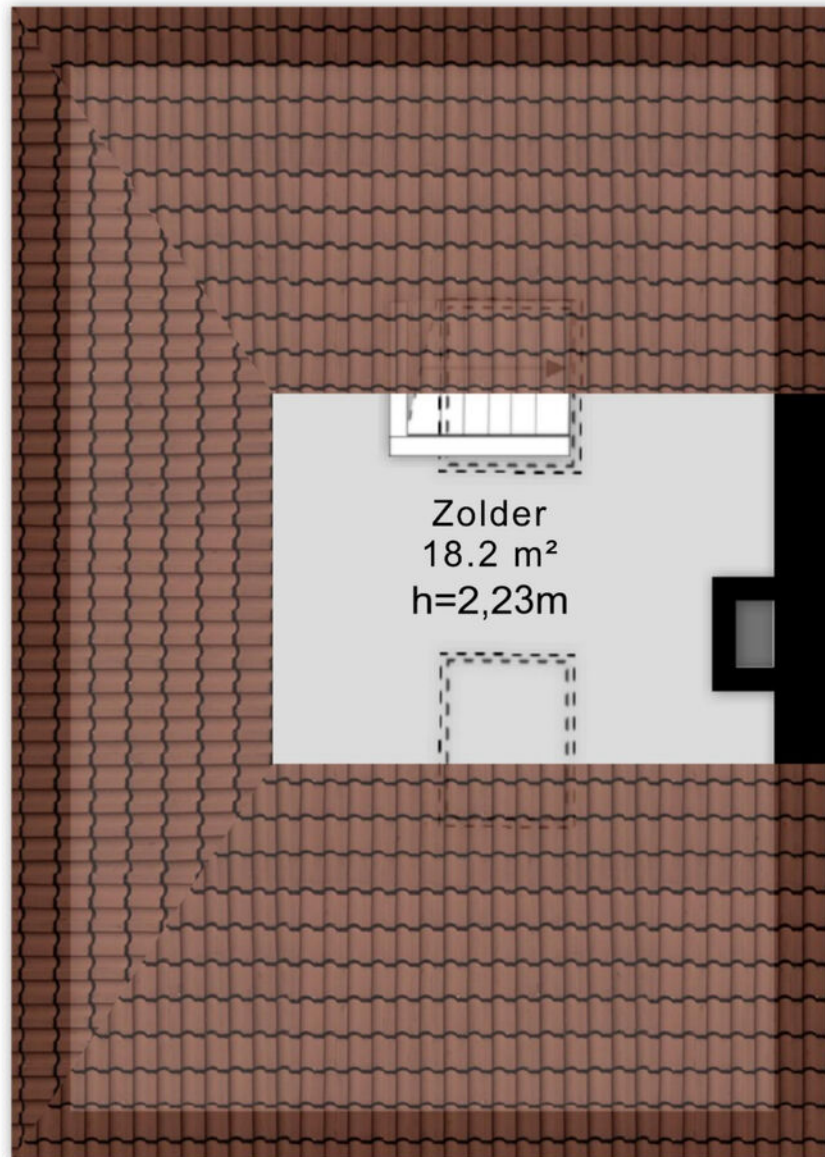


Plattegrond  
Eerste verdieping 3D

2.51 m

1,50m

5.24 m



1,50m

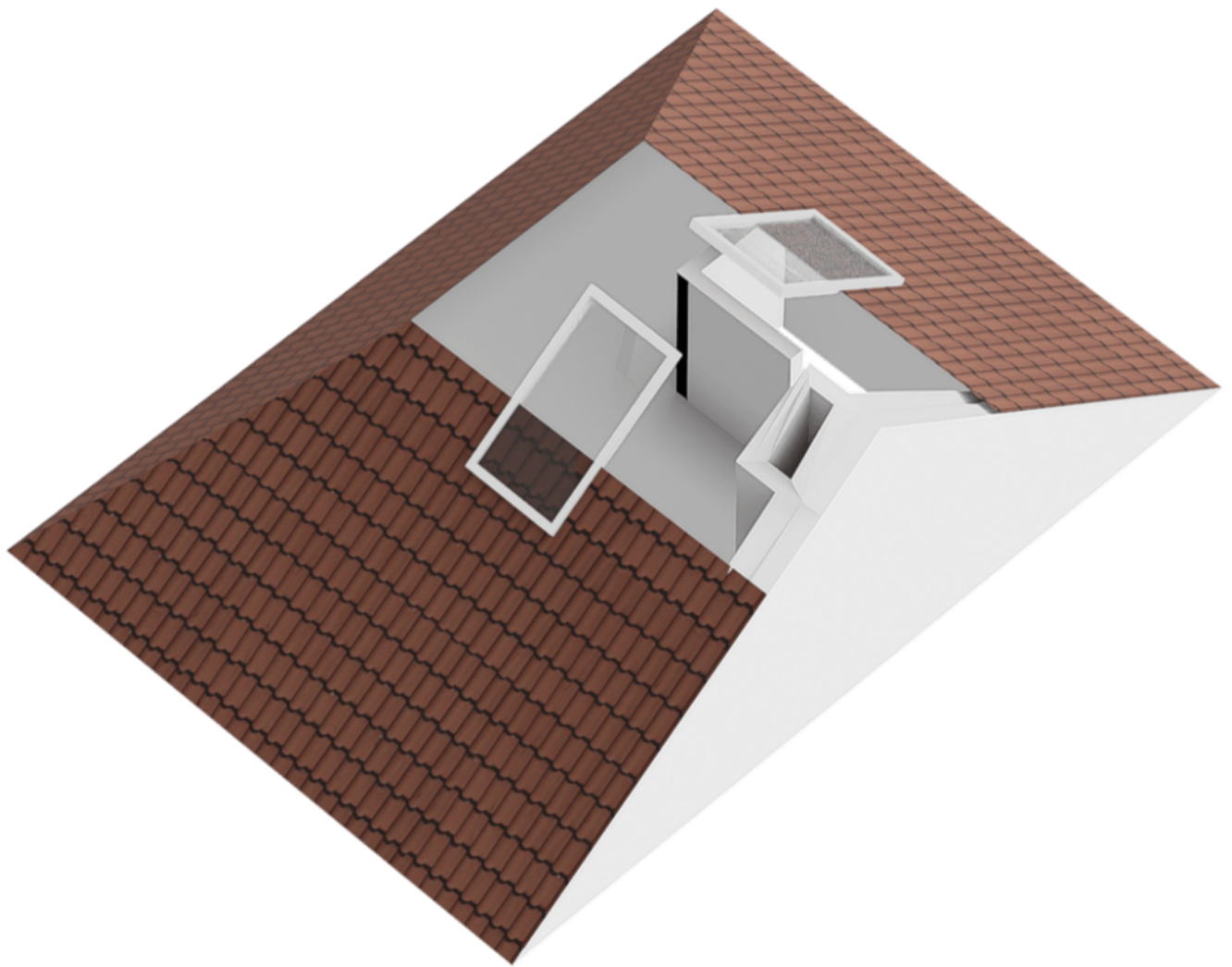
1.86 m

1,50m

Zolder  
18.2 m<sup>2</sup>  
h=2,23m

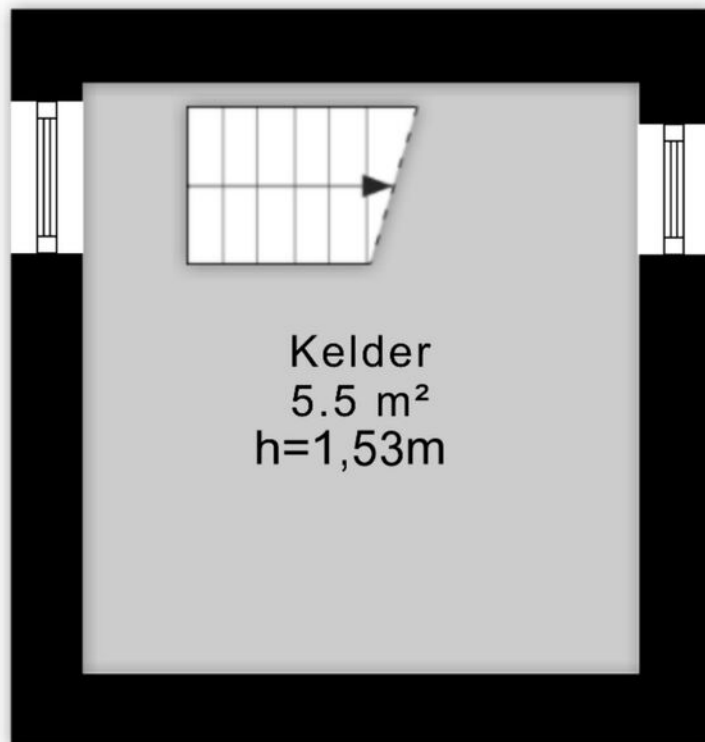
3.52 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Plattegrond  
Zolder 3D

2.28 m

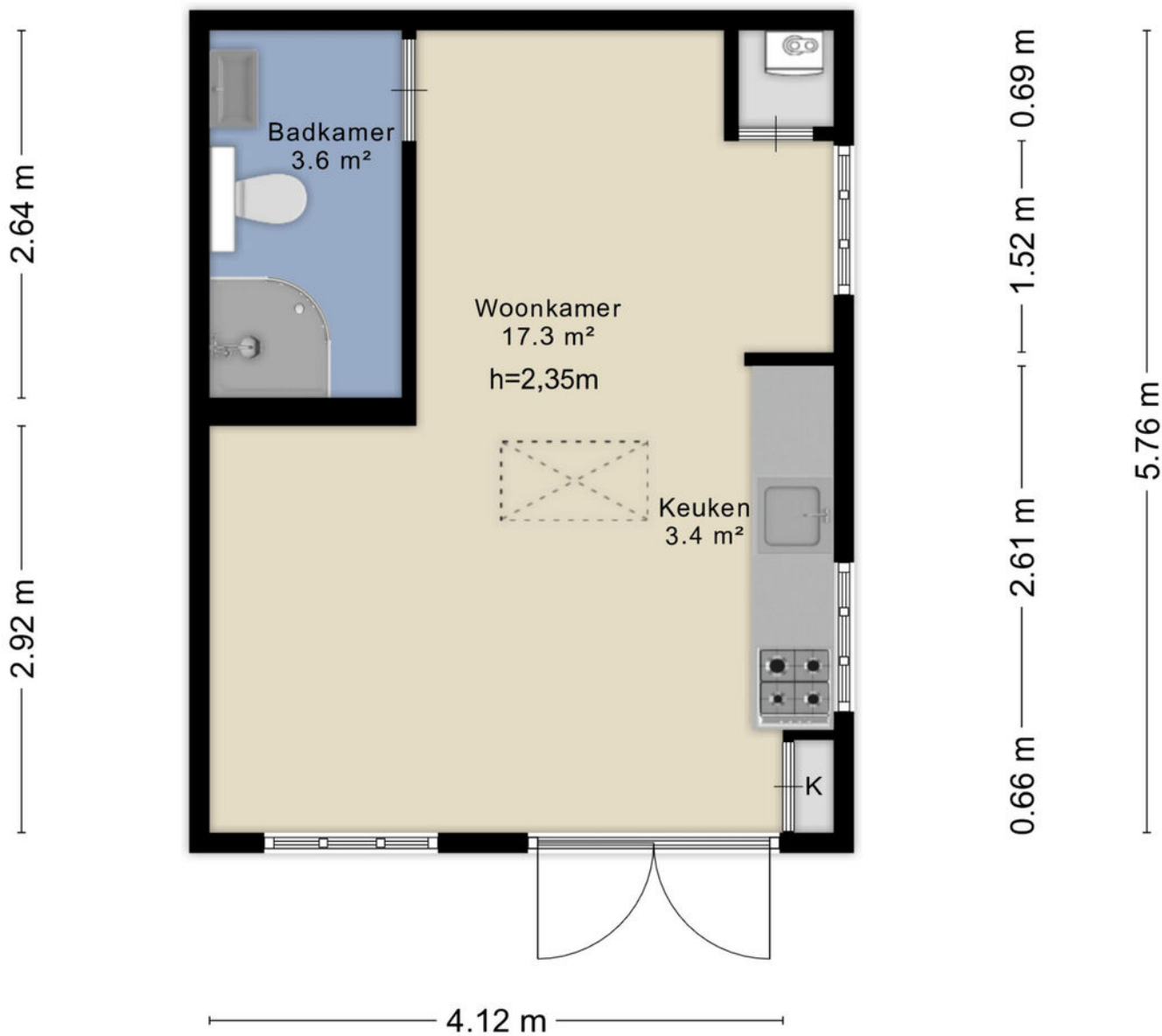


2.43 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

4.48 m

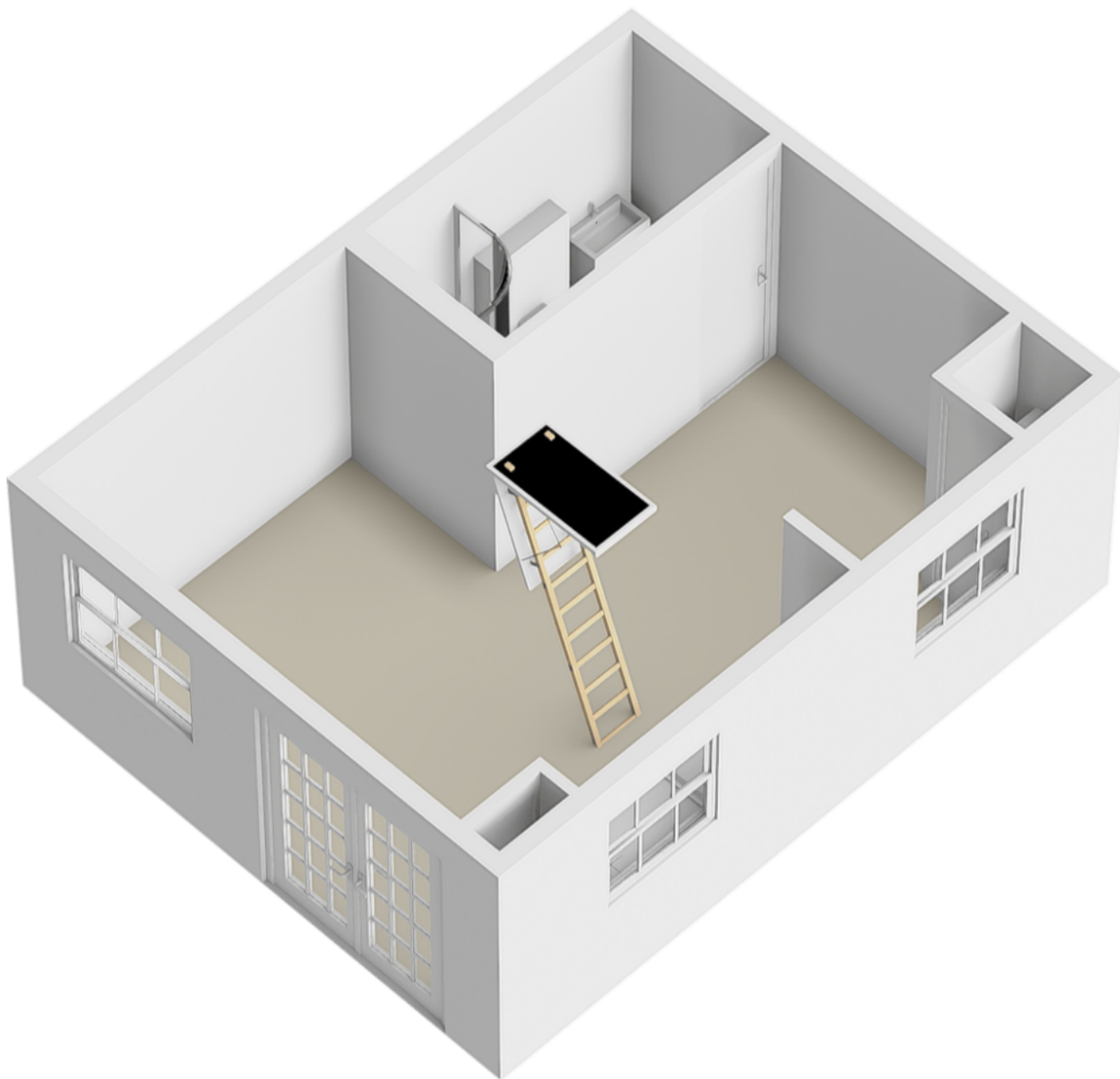
1.38 m 2.21 m 0.69 m



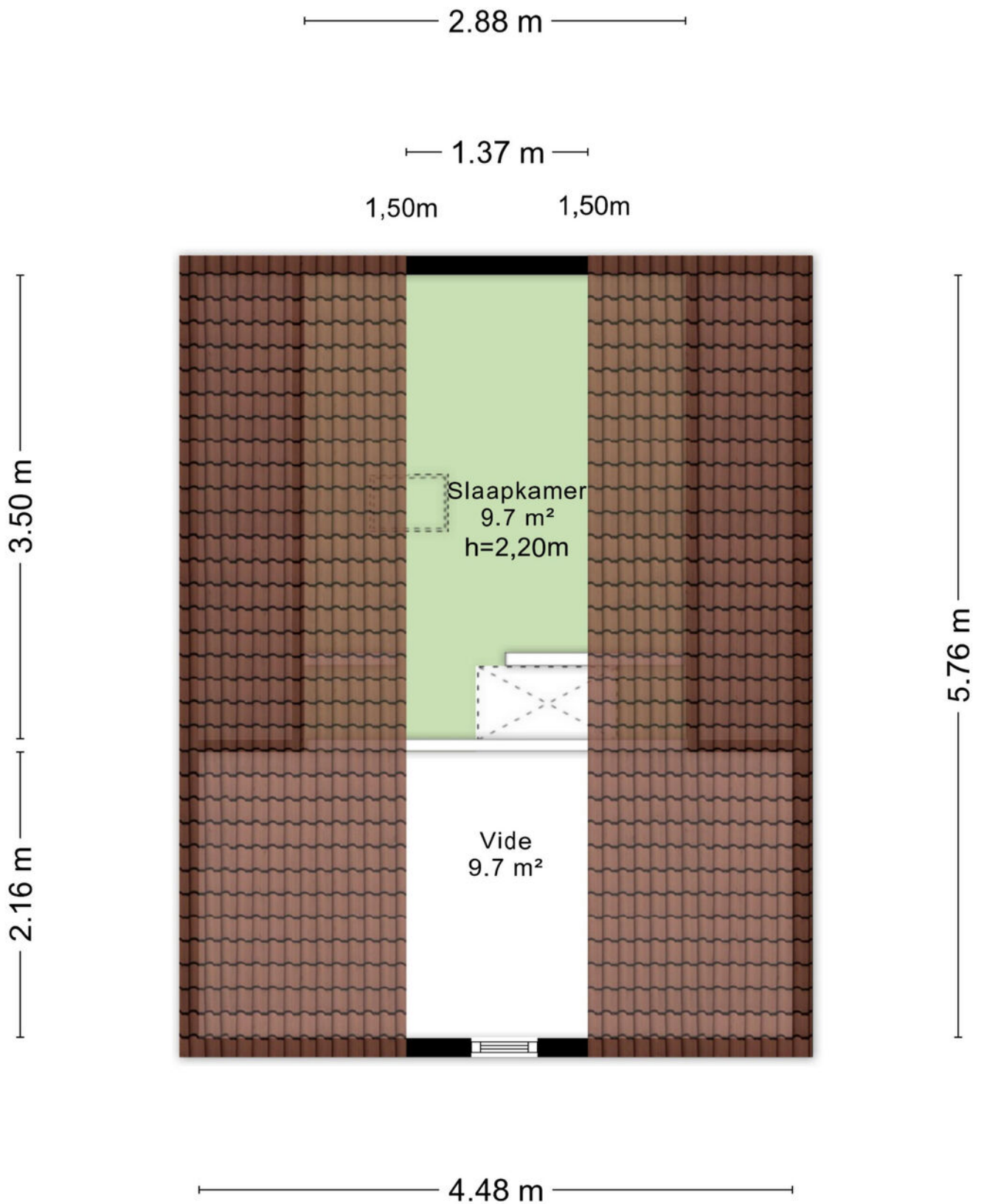
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

## Gastenverblijf begane grond 2D



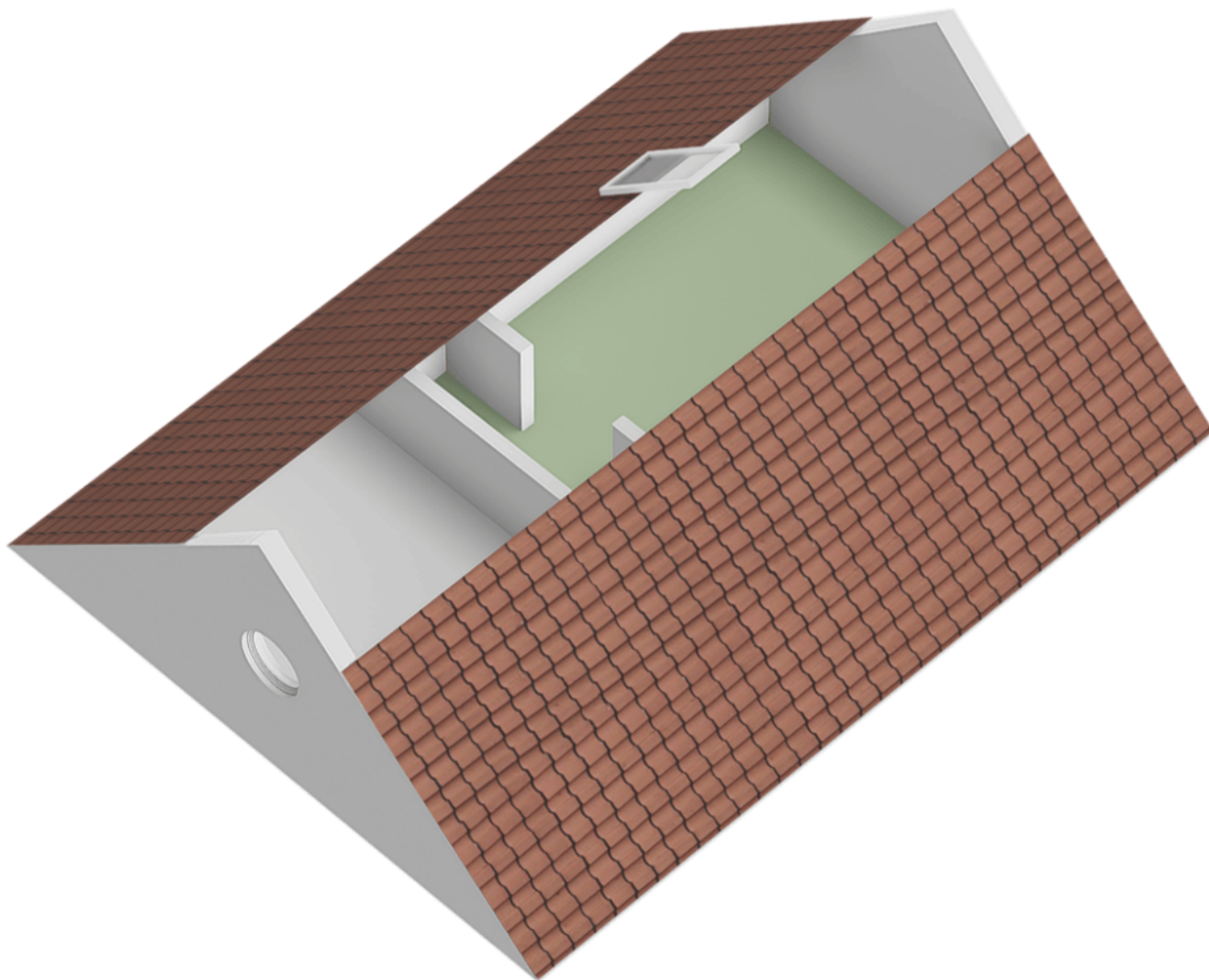
Plattegrond  
Gastenverblijf begane grond 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

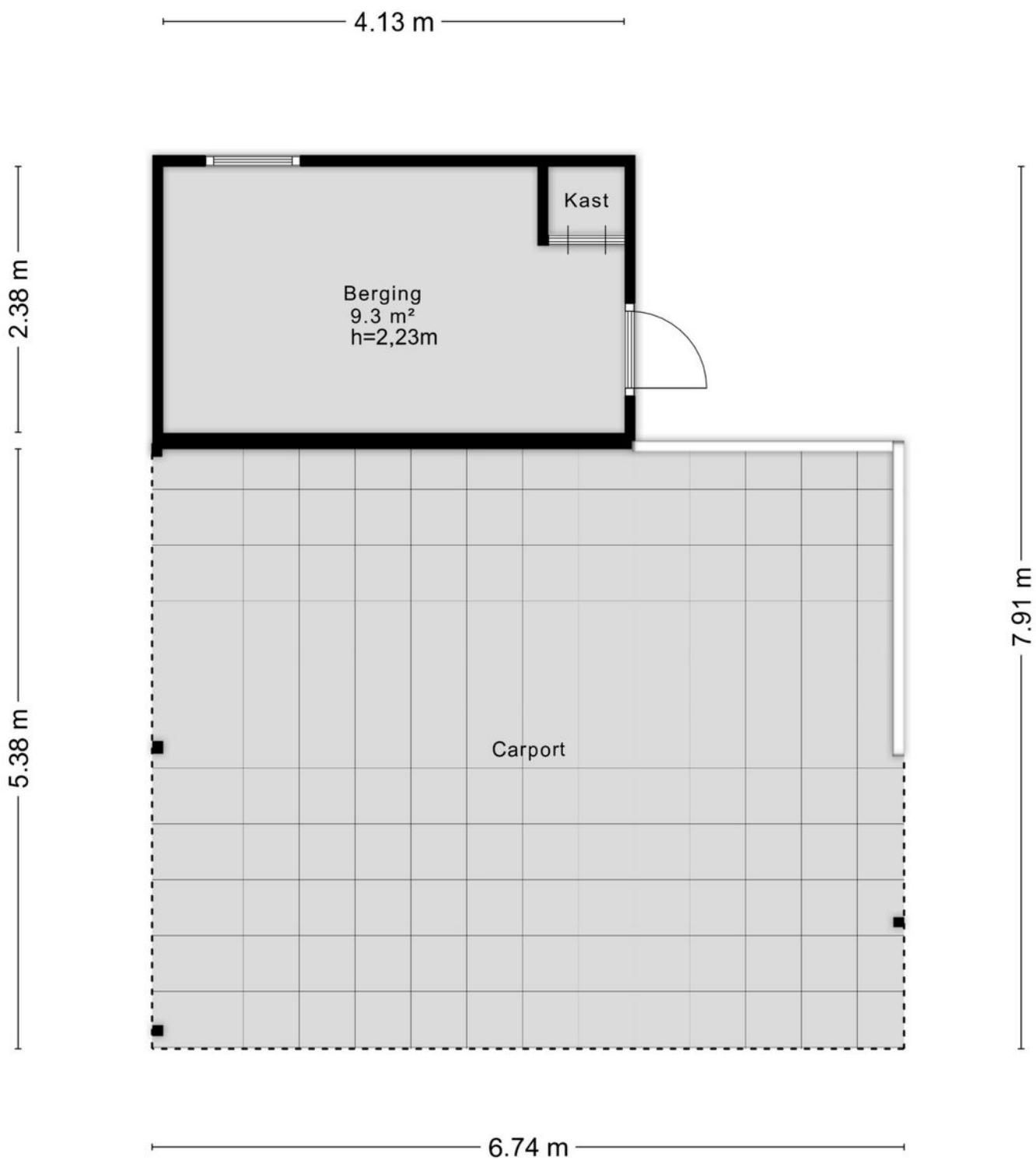
# Plattegrond

## Gastenverblijf entresol 2D



# Plattegrond

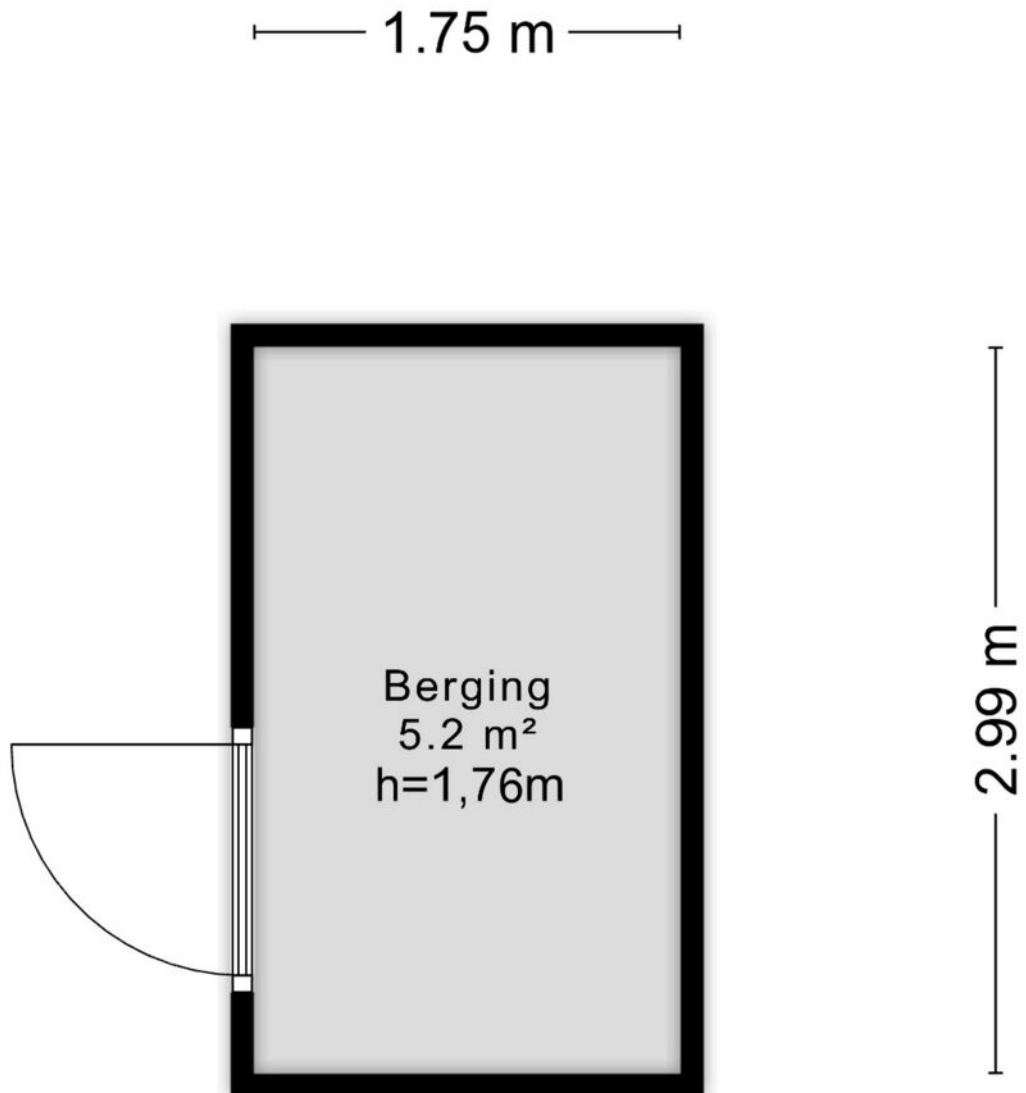
Gastenverblijf entresol 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

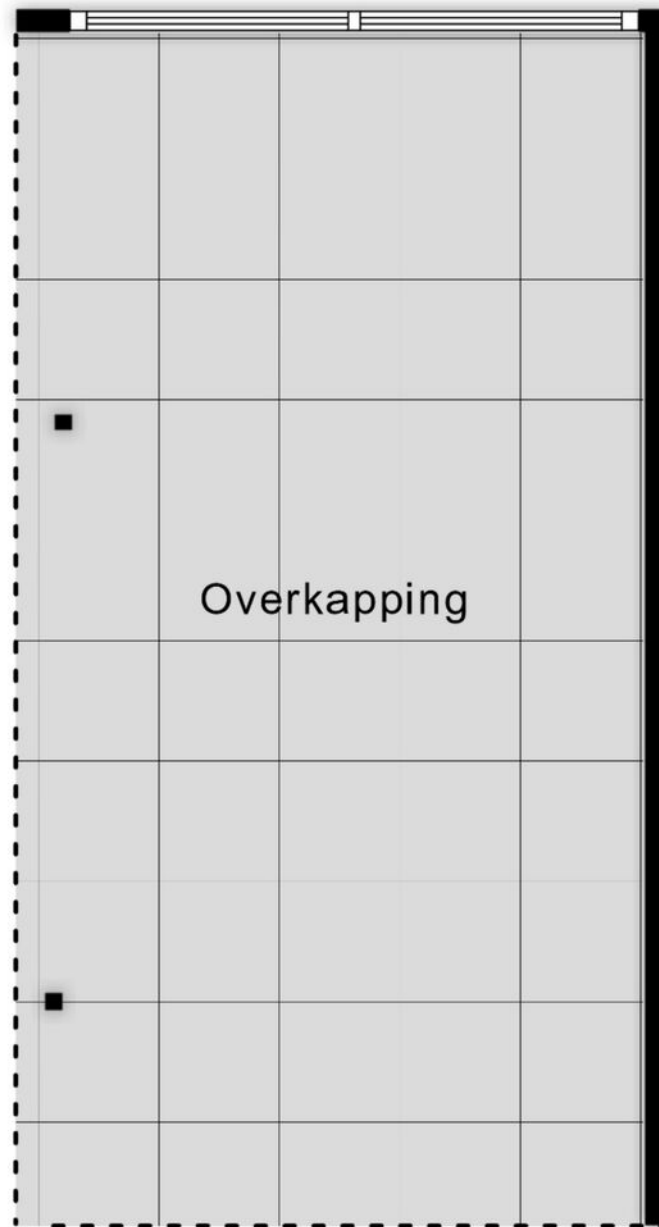
# Plattegrond

## Berging/carport 2D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

2.60 m



4.95 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Vbw Makelaars & Taxateurs B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Rijsdijk 38
Postcode/plaats	3161 HP, Rhoon
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 15-05-2026

Datum meetrapport 16-05-2026

Certificaatnummer 1651706

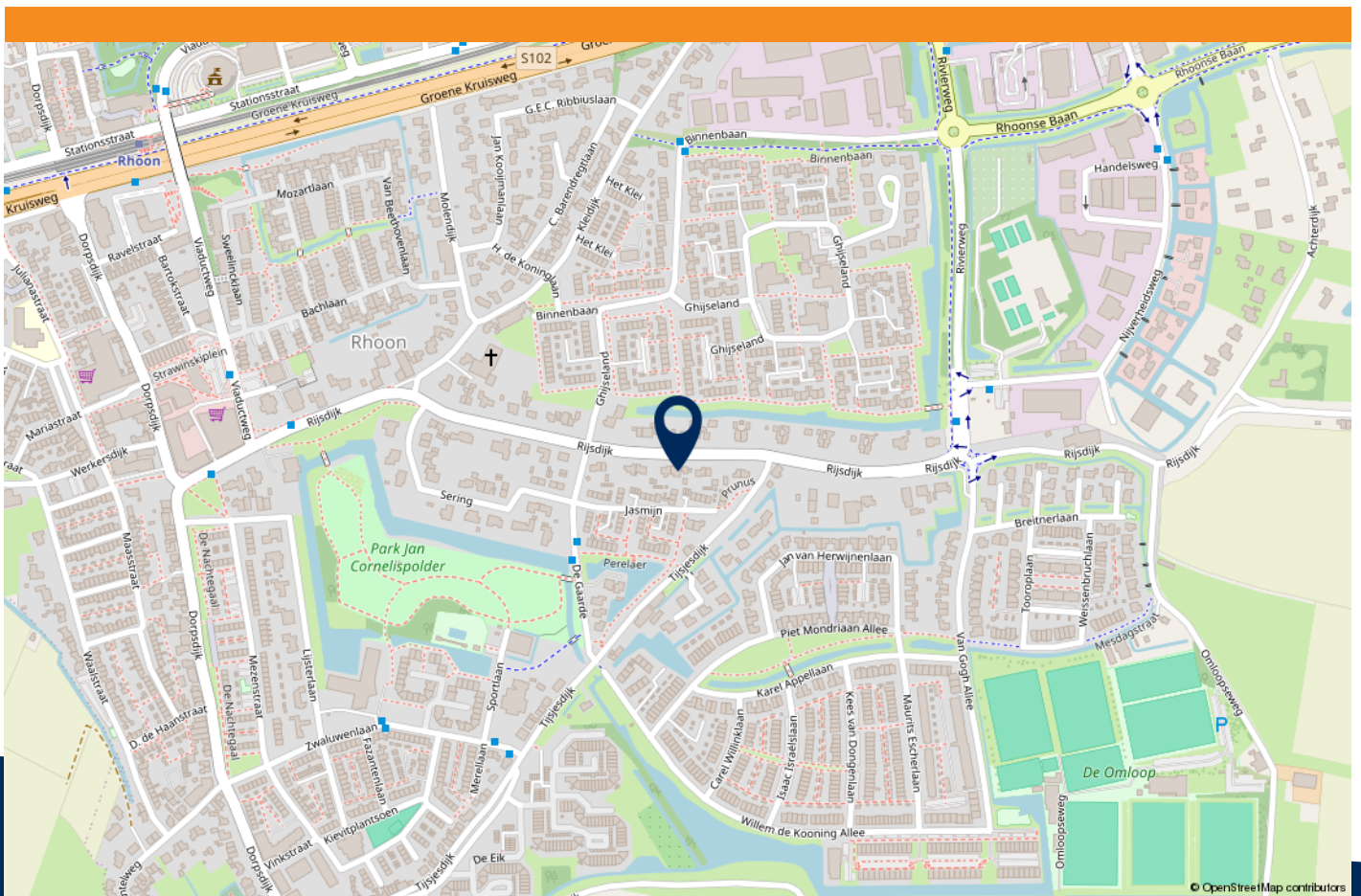
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	205,00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15,10	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9,20	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	15,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	308,50	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	779,53	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



# Wonen in Rhoon



Rhoon maakt, samen met buurdorp Poortugaal, onderdeel uit van de Gemeente Albrandswaard. Het dorp ligt ten zuid(west)en van Rotterdam.

## "dorpen tussen groen en stad"

Rhoon kent een uitgebreide historie, het Kasteel van Rhoon, de Sint Willibrordkerk en meer historische gebouwen kenmerken het verleden. De vele dijken verbinden het dorp met het uitgebreide polderlandschap en parkranden langs rivier de Oude Maas.

De woonwijken 'Portland' en 'Essendael' zijn de jongste uitbreidingswijken.

Rhoon telt circa 16.000 inwoners.

Rhoon is alom bekend om zijn geografische ligging, het vele groen, de grote jachthaven en de golfbaan. Er is een ruime keuze uit allerlei winkels, speciaalzaken, meerdere basisscholen en complete voorzieningen.

Het eigen metrostation zorgt voor een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam.

Binnen 10 minuten zit u op snelweg A15 / A29 / A4.





## Over ons

De persoonlijkste makelaar in de regio. VBW Makelaars & Taxateurs is al actief sinds 1984 in Hoogvliet, Rotterdam, Poortugaal, Rhoon, Pernis, Spijkenisse en omgeving. Juist dankzij alle ontwikkelingen in makelaarsland is er veel behoefte aan expertise, zakelijk instinct en persoonlijke aandacht. Precies de kernwaarden waar wij al sinds 1984 voor staan.

### **Op naar een fijne samenwerking!**

Bianca Nieboer  
Ad van Werkhoven  
John Kammeraad

Ook uw woning verkopen?  
Voor persoonlijke begeleiding & betrokkenheid bent u bij ons aan het juiste adres!

Heel gewoon, begrip voor emotie, no-nonsense benadering, de meest complete presentatie en door onze persoonlijke aanpak altijd het beste resultaat tegen de allerbeste verkoopvoorwaarden!

Makelen waar wij zelf wonen. In ons werkgebied zijn wij uitermate goed bekend met alle ins&outs door onze jarenlange kennis en ervaring, maar ook door onze eigen sociale binding.

Gratis advies nodig...?



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**



VBW Makelaars & Taxateurs  
Beurtschipperstraat 114  
3194 DK Hoogvliet

010-295 48 88  
info@vbw.nl  
vbw.nl