

# Welkom thuis.



RUSTHOFLAAN 63 C • ROTTERDAM



Vraagprijs  
€ 460.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Welkom in deze stijlvolle dubbele benedenwoning in het karakteristieke Oud Crooswijk, waar authentieke charme en modern wooncomfort perfect samenkomen. Deze woning uit 1924 is in 2026 volledig gemoderniseerd en biedt een instapklaar thuis met hoogwaardige afwerking en duurzame voorzieningen.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Appartement

Soort	dubbel benedenhuis
Type	appartement
Bouwjaar	1924
Tuin	ja
Verwarming	vloerverwarming geheel (, -)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte  
**79 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**278 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**2**



slaapkamers  
**2**



overige inpandige ruimte  
**-**



gebouwgebonden  
buitenruimte  
**2 m<sup>2</sup>**



externe bergruimte  
**4 m<sup>2</sup>**





# Omschrijving

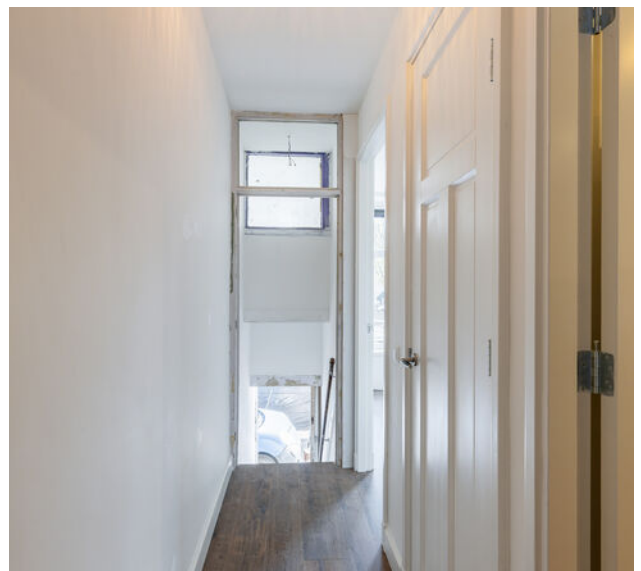
eletage:

Voordeur op straatniveau met trap naar beletage. Ruime hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en trap naar souterrain.

Ruime en lichte woonkamer gelegen aan de achterzijde met toegang tot klein balkon met trap naar de tuin.

Luxe open keuken uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van koelkast, vriezer, inductie kookplaat, oven en afzuigkap, vaatwasser en spoelbak.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde met speelse "opkamer.





# Souterrain

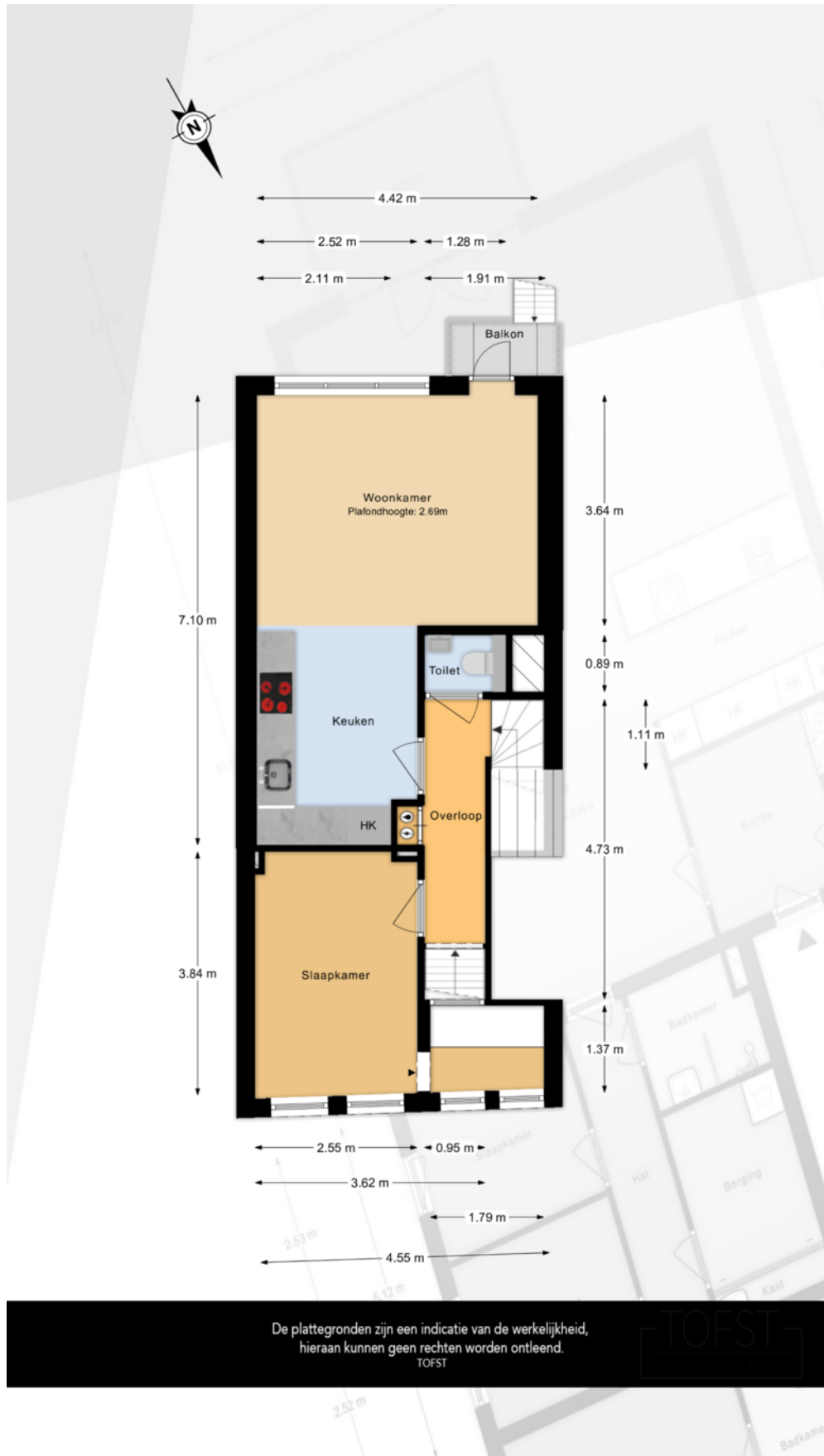
Overloop met bergkast met opstelplaats voor de warmtepomp.

Ruime slaapkamer met directe toegang tot de tuin.

Luxe badkamer met dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en 2e toilet. Tevens biedt de badkamer toegang tot een bergkast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

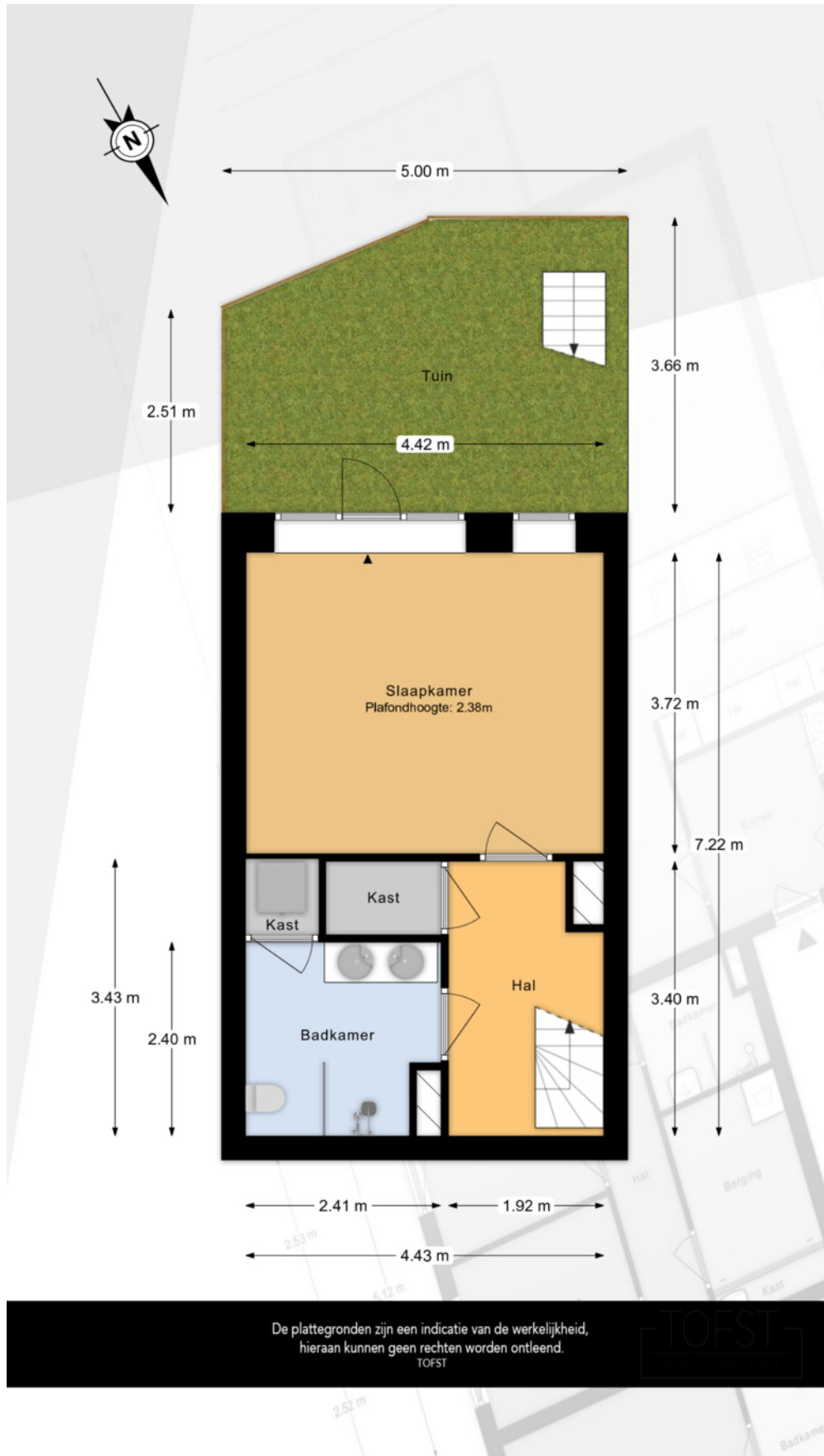




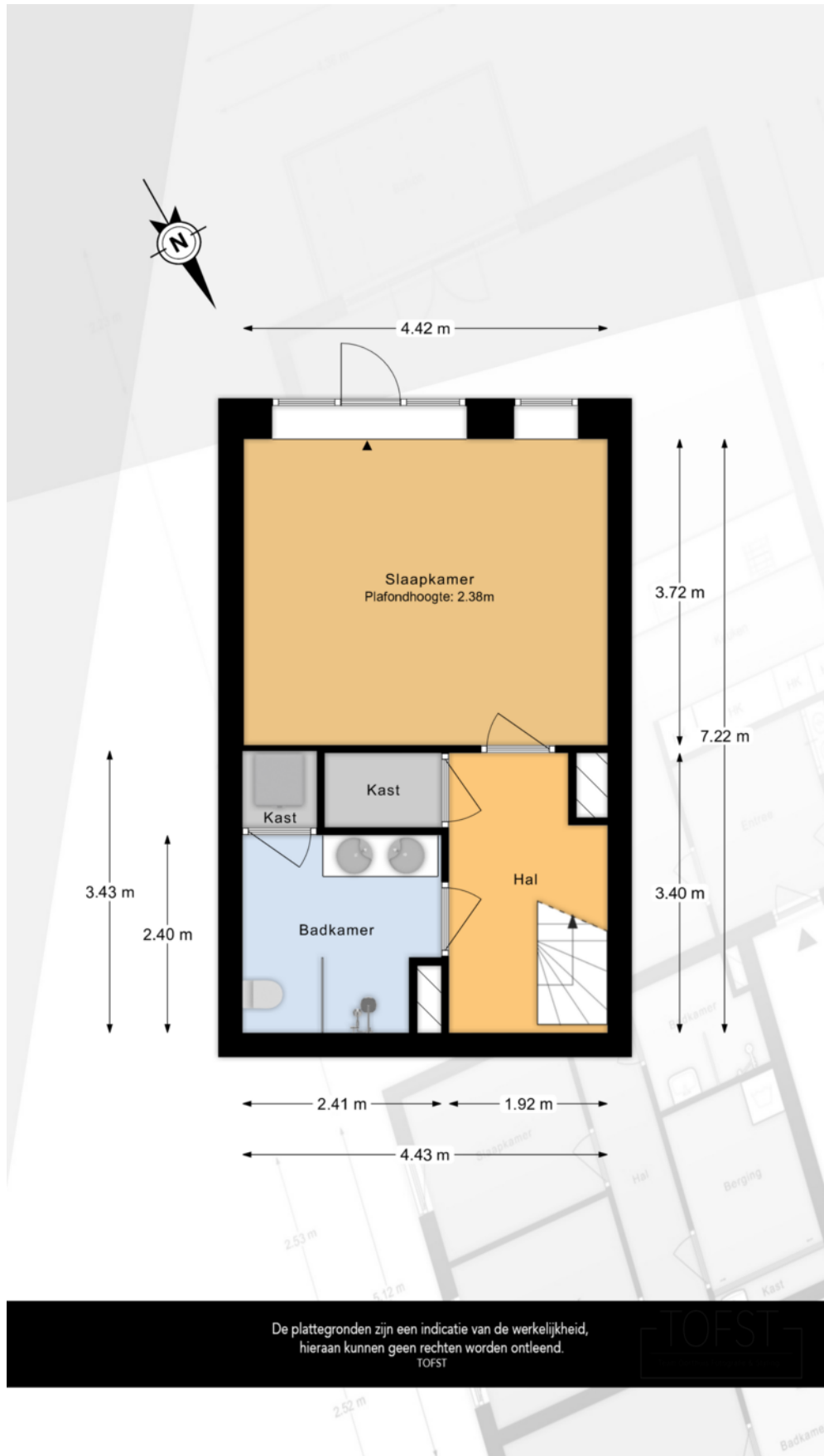


De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST

# Plattegrond



# Plattegrond



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Welkom in deze stijlvolle dubbele benedenwoning in het karakteristieke Oud Crooswijk, waar authentieke charme en modern wooncomfort perfect samenkomen. Deze woning uit 1924 is in 2026 volledig gemoderniseerd en biedt een instapklaar thuis met hoogwaardige afwerking en duurzame voorzieningen.

Op de eerste woonlaag bevindt zich de royale woonkamer aan de achterzijde van de woning, die dankzij de grote raampartijen en directe toegang tot het balkon een lichte en aangename leefruimte vormt. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich tevens een separate toiletruimte en een ruime slaapkamer aan de voorzijde met speelse "opkamer".

De benedenverdieping biedt extra comfort en privacy met een tweede ruime slaapkamer, directe toegang tot de tuin en een centraal gelegen badkamer. Ook de badkamer is met oog voor comfort en design vernieuwd, waardoor een luxe hotelsfeer is gecreëerd.

Met twee volwaardige slaapkamers, een lichte leefruimte en een fijne buitenruimte in de vorm van zowel een klein balkon als tuin, biedt deze dubbele benedenwoning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen. Dankzij duurzame voorzieningen, waaronder een warmtepomp en de mogelijkheid tot zonnepanelen, gaan energiezuinigheid en wooncomfort hand in hand.

Een unieke kans om te wonen in een karakteristieke woning met moderne luxe, gelegen in het levendige en geliefde Oud Crooswijk.

## HET BLOK

Deze woning maakt deel uit van het televisieprogramma "Het Blok". Hét klusprogramma waarin deelnemers de opdracht kregen om de woningen volledig te transformeren en af te werken. Gedurende het programma is de woning door de deelnemende koppels gerealiseerd en ingericht, waarbij iedere fase van de verbouwing onder professionele regie en begeleiding heeft plaatsgevonden.

Tijdens en na afloop van het traject is de woning zorgvuldig beoordeeld en waar nodig verder geoptimaliseerd en afgewerkt. Eventuele aandachtspunten die tijdens de uitvoering naar voren kwamen, zijn naderhand professioneel verbeterd, zodat de woning voldoet aan de hedendaagse kwaliteits- en afwerkingsnormen.

Hiermee biedt deze woning niet alleen een unieke achtergrond als onderdeel van een bekend televisieconcept, maar ook de zekerheid van een gecontroleerd en zorgvuldig afgerond eindresultaat.

LOCATIE - Wonen in gezellig Crooswijk

Crooswijk bruist en trekt steeds meer mensen uit Rotterdam en daarbuiten aan. De historische charme van de wijk, met authentieke gevels ademt nostalgie. Tegelijkertijd biedt de nabijheid van het Kralingse Bos, de Kralingse Plas en de Rotte volop mogelijkheden om te ontspannen in het groen.

De wijk is in volle ontwikkeling. Nieuwe woningprojecten verschijnen, hippe horecagelegenheden schieten uit de grond, en een diverse gemeenschap maakt Crooswijk levendig. Met zijn centrale ligging, vlak bij het stadscentrum en uitstekende verbindingen, is Crooswijk dé plek voor nieuwkomers die het beste van beide werelden zoeken. Daarbij is de wijk een betaalbaar alternatief voor het hart van Rotterdam.

#### INDELING

##### Beletage:

Voordeur op straatniveau met trap naar beletage. Ruime hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en trap naar souterrain.

Ruime en lichte woonkamer gelegen aan de achterzijde met toegang tot klein balkon met trap naar de tuin.

Luxe open keuken uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van koelkast, vriezer, inductie kookplaat, oven en afzuigkap, vaatwasser en spoelbak.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde met speelse "opkamer.

##### Souterrain:

Overloop met bergkast met opstelplaats voor de warmtepomp.

Ruime slaapkamer met directe toegang tot de tuin.

Luxe badkamer met dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en 2e toilet. Tevens biedt de badkamer toegang tot een bergkast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

##### Tuin:

Het appartement beschikt over een fijne tuin gelegen op het zuidwesten.

##### Berging:

De woning beschikt over een separate berging gelegen op de begane grond.

##### Zonnekavel:

Onderdeel van het appartementsrecht is een zonnekavel gelegen op het dak. Hier heeft de koper de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen.

##### Vereniging van Eigenaren:

De Vereniging van Eigenaren is nog in oprichting. De maandelijkse bijdrage voor dit appartement zal circa € 175,-- per maand gaan bedragen.

##### Oplevering:

In overleg, mogelijk vanaf 15 oktober 2026

#### BEZICHTIGEN:

Bel ons voor een bezichtiging.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel A++;
- De woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Verwarming en warm water middels ventilatie warmtepomp Qvantum QE6.
- Fijne tuin gelegen op het zuidwesten;
- De fundering van deze woning heeft de kwalificatie "redelijk" met een instandhoudingstermijn van 15-25 jaar.
- Projectnotaris van toepassing;

#### NOTARIS:

De akte van levering dient te passeren bij de projectnotaris te weten Buttingha Wichers notarissen te Den Haag.

#### KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. In de koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen/clausules/voorwaarden worden opgenomen:

- een niet-zelfbewoningsclausule omdat verkoper geen bewoner geweest is;
- de woning zal bij een door verkoper aan te wijzen projectnotaris worden overgedragen;

#### DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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.

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

# Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

# Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

## Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

## Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



## Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

## Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Youness Daief**  
Assistent Makelaar

088 - 424 0292 | [y.daief@ooms.com](mailto:y.daief@ooms.com)



**Stephanie Schaaij - de Raadt**  
NVM Register Makelaar

06-45635203  
088-4240174 | [s.de.raadt@ooms.com](mailto:s.de.raadt@ooms.com)



**Esmee Waaijer**  
NVM Makelaar

06-13217548  
088-4240193 | [e.waaijer@ooms.com](mailto:e.waaijer@ooms.com)



**Ton Beije**  
NVM Makelaar

088-4240281 | [t.beije@ooms.com](mailto:t.beije@ooms.com)



**Christian de Loor**  
Assistent Makelaar

06-82670215 | [c.de.loor@ooms.com](mailto:c.de.loor@ooms.com)



**Vail Hoff**  
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 176 | [v.hoff@ooms.com](mailto:v.hoff@ooms.com)



**Iris van Drunen**  
Commercieel Medewerker Wonen  
088-4240105 | [i.v.drunen@ooms.com](mailto:i.v.drunen@ooms.com)



**Alexandra de Gier**  
Commercieel Medewerker Wonen  
010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Nicole Buys**  
Commercieel Medewerker Wonen  
010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)

# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

## Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

## Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

### **Biedverloop**

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

### **Gunning**

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Koopakte**

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

### **Notariskeuze koper**

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

### **Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



---

## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)





# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88



# OOMS