



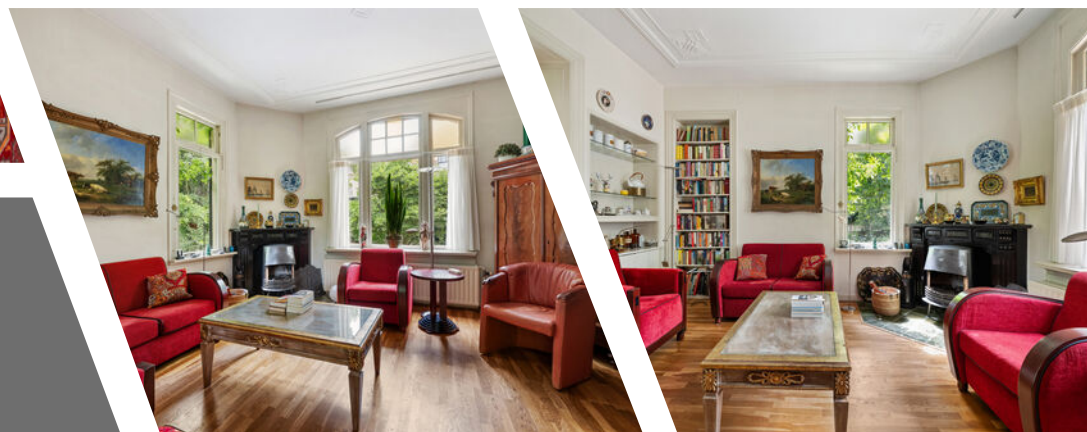
Delftweg 10

Rotterdam | Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	211 m ²
Perceeloppervlakte:	2044 m ²
Bouwjaar:	1912
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 1.375.000,- k.k.
Kamers:	10
Slaapkamers:	6



TE KOOP - DELFTWEG 10 te ROTTERDAM

Deze karakteristieke woning aan de Delftweg, direct aan de rand van de historische kern van Overschie, werd rond 1912 gebouwd als woonhuis met huisartsenpraktijk en ontworpen door de Rotterdamse architect W. Stok. Wonen en werken onder één dak maakten dus vanaf het allereerste begin deel uit van het ontwerp.

Aan de ene zijde van het huis bevonden zich de praktijkruimtes, terwijl het gezin in het andere deel van de woning leefde. De spreekkamer werd opvallend ruim opgezet, omdat hier destijds niet alleen patiënten werden ontvangen, maar ook de apotheek van de huisarts was ondergebracht. De ingebouwde kast waarin de apotheek zich bevond, herinnert nog altijd aan die tijd.

De oorspronkelijke wachtkamer was aanvankelijk bescheiden van formaat. Na de Tweede Wereldoorlog groeide de praktijk echter flink en nam het aantal patiënten toe. Daarom werd de wachtkamer aan de noordzijde uitgebreid. De drukte van de praktijk liet letterlijk haar sporen na:

door de vele bezoekers zakte het aangebouwde gedeelte in de loop der jaren wat scheef.

In 1973 namen de huidige eigenaren de woning en de huisartsenpraktijk over. Het grote huis bood precies wat zij zochten: volop ruimte voor een gezin met drie kinderen én voor een volwaardige praktijk aan huis. In de jaren daarna werd de indeling verder aangepast aan de eisen van de tijd, onder meer met extra behandelruimte voor de doktersassistente en een nieuw opgetrokken keuken in de voormalige serre.

Niet alleen het huis, maar ook de tuin speelde een grote rol in het gezinsleven. De royale tuin was jarenlang het decor voor verjaardagen, kampeerpertijen, speelmiddagen en familiebijeenkomsten. Hoge bomen, rododendrons en hortensia's zorgen voor een groene en beschutte sfeer, met achter in de tuin nog het voormalige koetshuis uit de tijd van de eerste huisarts.

Ook binnen zijn nog veel verwijzingen naar het verleden terug te vinden. Voormalige praktijkruimtes kregen later een nieuwe functie als bibliotheek, werk- of studeerkamer. Daarmee laat het huis mooi zien hoe flexibel het zich steeds opnieuw heeft aangepast aan het leven van zijn bewoners.

Na ruim vijftig jaar dragen de huidige bewoners deze bijzondere plek over aan een volgende generatie. Een huis met een rijke geschiedenis, maar vooral ook met ruimte voor een nieuw hoofdstuk: als royaal familiehuys, als combinatie van wonen en werken of als plek waar meerdere generaties dicht bij elkaar kunnen wonen.

INDELING

De woning ligt wat van de 'Delft'weg verwijderd en bereik je via de forse voortuin. Direct bij aankomst zie je de grandeur van deze woning, welke gelegen is op een prachtig ruim perceel van maar liefst 2.044 m². Het perceel grenst aan de achter zijde aan de Rodenburgstraat alwaar een uitgangshek aanwezig is en de oude schuur welke dienstdeed het koetshuis van de eerste eigenaar.

Binnen even het trapje af in de ruime hal en bereik je rechts het woongedeelte. De woonkamer en-suite is opgedeeld in een living een eetkamer, welke gescheiden kunnen worden door middel van schuifdeuren. De aparte keuken heeft de plaats ingenomen van de oude serre. er is toegang naar de tuin vanuit de keuken zodat de familie en je goede vrienden gezellig achterom kunnen.

Waar je ook naar buiten kijkt, het zicht op de tuin geeft veel rust en een gevoel dat je in een park woont.

Het linker deel van de woning was bestemd als praktijkruimte die bestaat uit een forse werkkamer (de praktijkruimte) , nog een werkkamer voor de assistente en de wachtkamer. Hier kun je natuurlijk makkelijk andere functies aan toebedelen, zoals bijvoorbeeld een mooie grote slaapkamer met badkamer en een werkkamer. Er is een gasten toilet op de begane grond. Vanuit de achterste werk/slaapkamer is ook toegang naar de kelderruimte en de tuin.

1e verdieping

Aangekomen in de hal loop je rechtdoor naar de badkamer met douche en wastafel. Rechts daarnaast is het tweede aparte toilet. Naast het toilet bevindt zich de aparte wasruimte. Er zijn vier slaapkamers van verschillende grootten op deze verdieping en een prachtige terras aan de voorzijde van ca. 22 m². Ook hier heb je vanuit de verschillende vertrekken een heerlijk uitzicht over de tuin.

Zolder

Via de vaste trap bereik je de flinke zolder met een nokhoogte heeft van 3,30 m1. Hier zijn mogelijkheden tot verdere invulling om extra woonruimte te creëren, indien gewenst. Als bergzolder ook natuurlijk goed te gebruiken.

Direct achter de woning bevindt zich een forse schuur maar ook achter op het terrein staat een schuur, het voormalige koetshuis. er is daar ook een achteruitgang.

Samenvattend vind je hier een prachtige authentieke statige villa met vele gebruiksmogelijkheden en een riante tuin die qua oppervlakte en indeling inderdaad het gevoel geeft dat je in een park woont. De woning heeft zeker de nodige aandacht nodig om hier een eigentijdse villa te creëren met alle mogelijke verduurzaming technieken zoals je kunt wensen. Daar zal de toekomstige eigenaar rekening mee moetenDe wachtkamer is later aangebouwd en is door de jaren heen wat verzakt. Er is een funderingsonderzoek fase 1 uitgevoerd welke je terugvindt in de verkoopdocumentatie. De woning is gefundeerd op staal en staat op een betonnen plaat.

DE WIJK

Het omringende deel van Overschie is een prachtig woongebied. Overschie is dat dorpje in de stad, met een historische dorpskern en een hoog voorzieningenniveau. Het groene Delfland en De Akerdijkse plassen zijn op slechts 10 fietsminuten bereikbaar, hier kun je heerlijk recreëren en sporten. Ook water liefhebbers hebben mogelijkheden, de Delftse Schie ligt dichtbij, hier heb je de mogelijkheid om bijvoorbeeld te suppen, zwemmen of kanoën. Men heeft een steiger achter de kerk waarvandaan je heerlijke tochten kunt maken, bijvoorbeeld een rondje Overschie/binnenstad Schiedam via de Parksluizen en de Nieuwe Waterweg.

Tegelijkertijd bevindt het bruisende centrum van Rotterdam zich op slechts 15 minuten fietsen. Hier profiteer je dus van een dorpse sfeer, met de levendigheid van de stad altijd binnen handbereik.

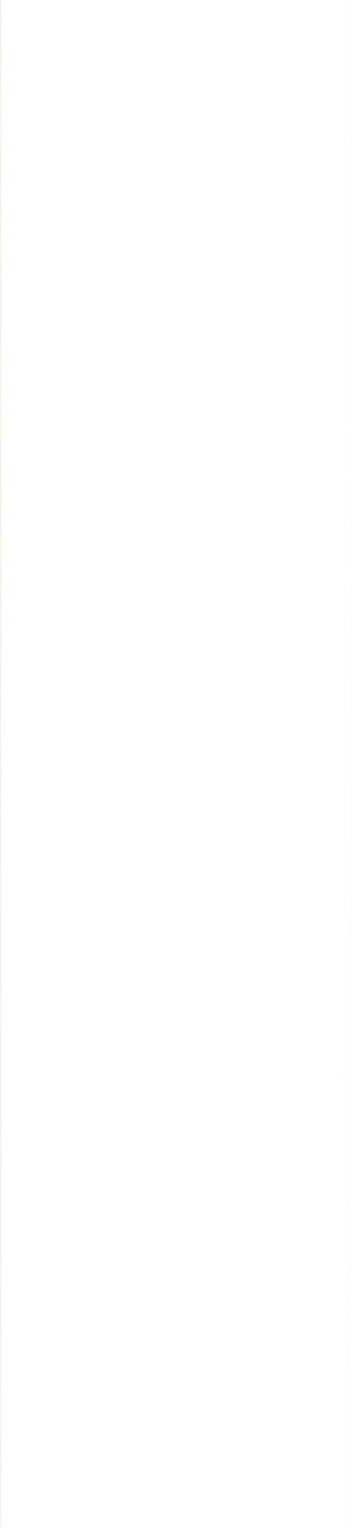
Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen via de A13 en A20 en de nieuwe verlengde A16, waardoor de A13 en A20 grotendeels worden ontlast.

Een fijne plek om te wonen, ook voor gezinnen, door de vele voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, winkels, sportverenigingen, allemaal op loop- en fietsafstand en goed openbaar vervoer.

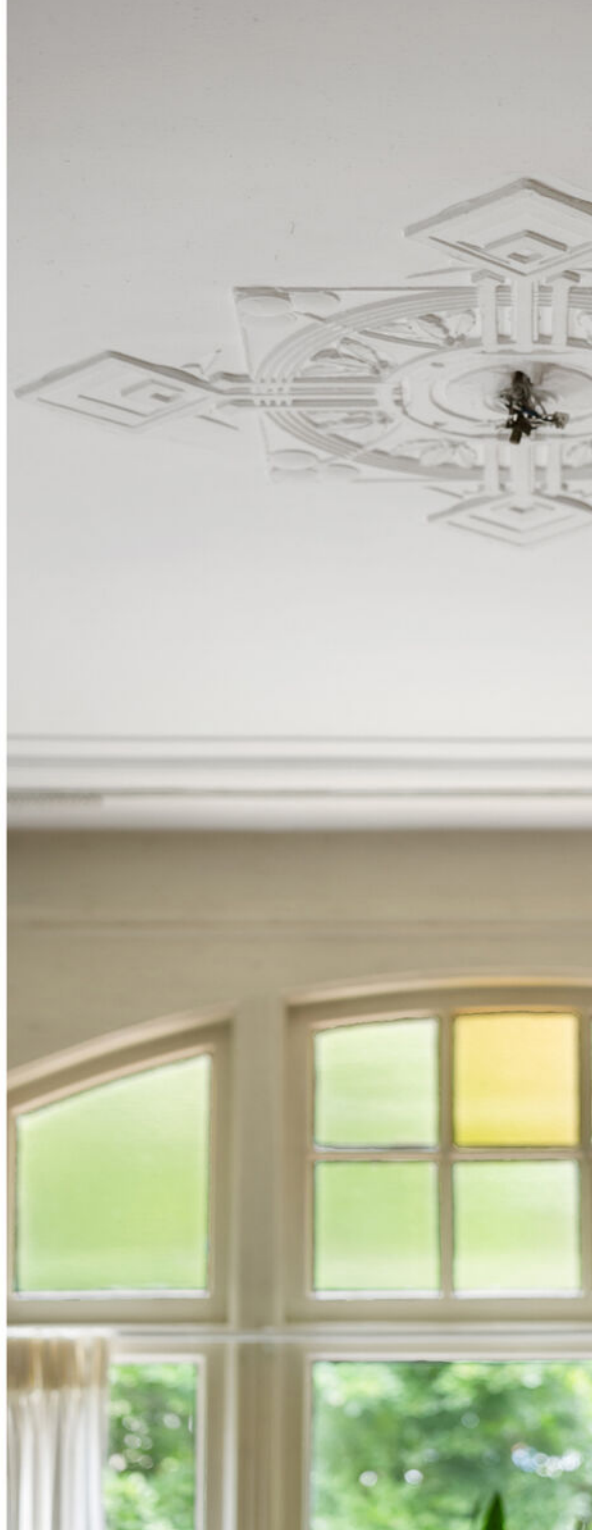
GOED OM TE WETEN

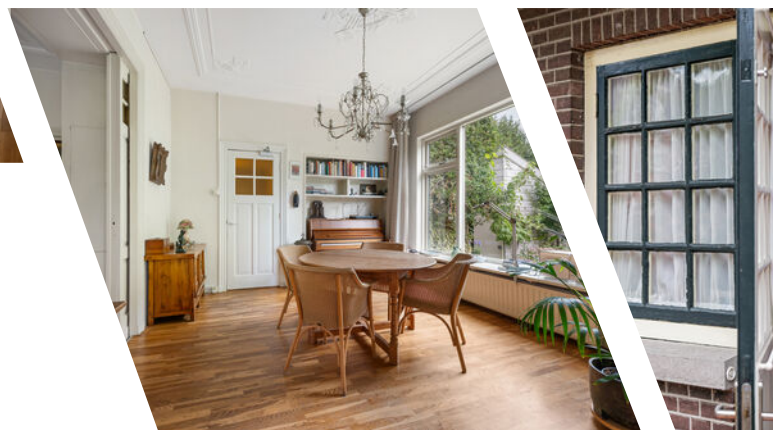
- Bouwjaar 1912
- Woonoppervlakte ca. 211 m2
- Gelegen op 2.044 m2 eigen grond
- Energielabel G
- Er is een Fase 1 fundering rapport
- Er wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst

*Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele











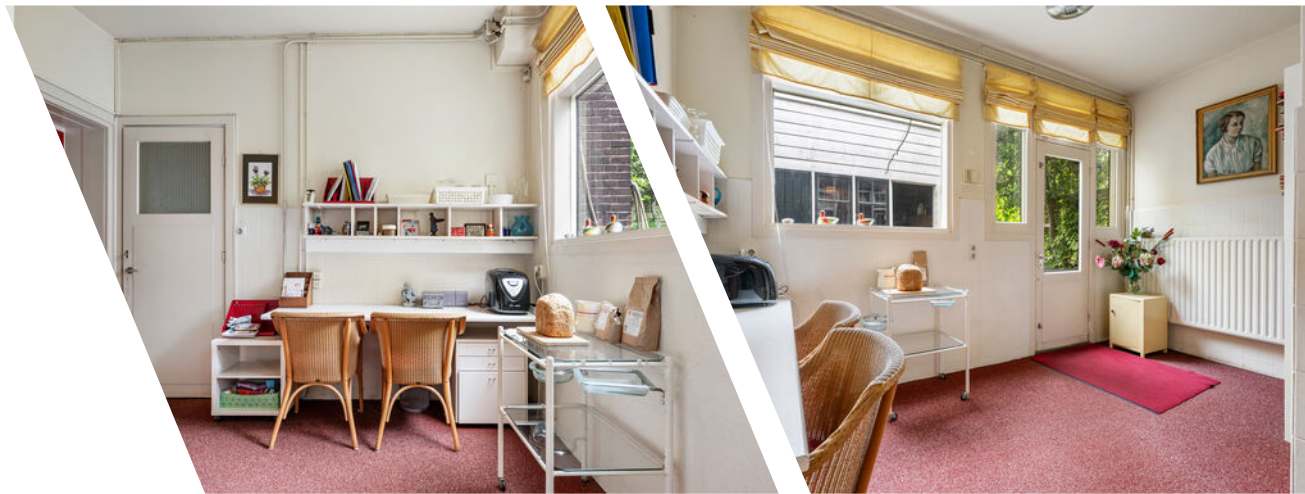




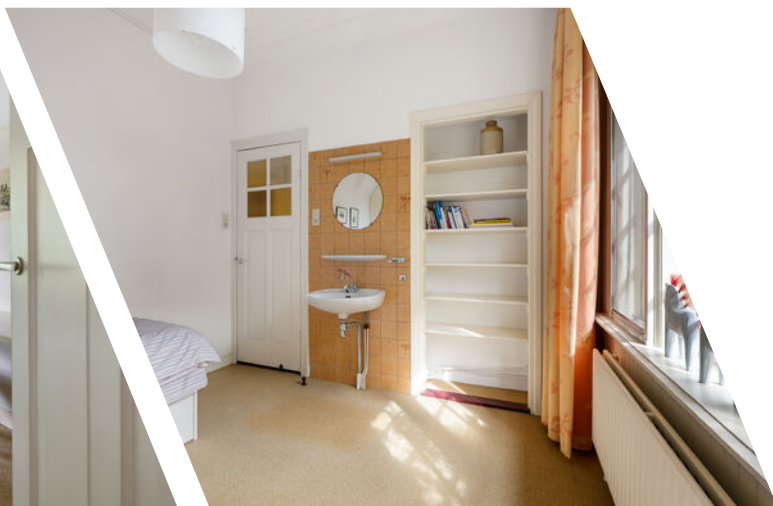


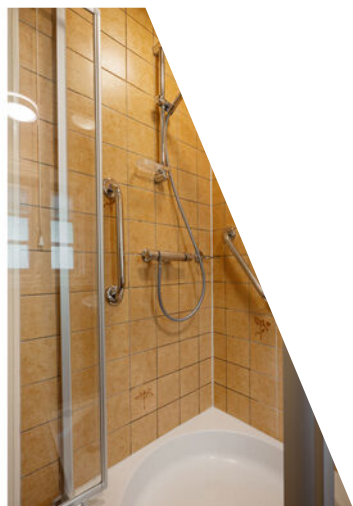
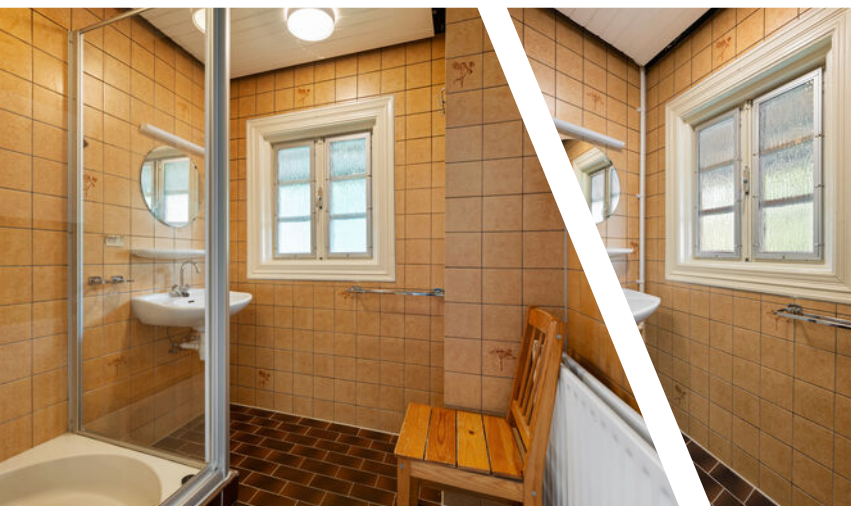


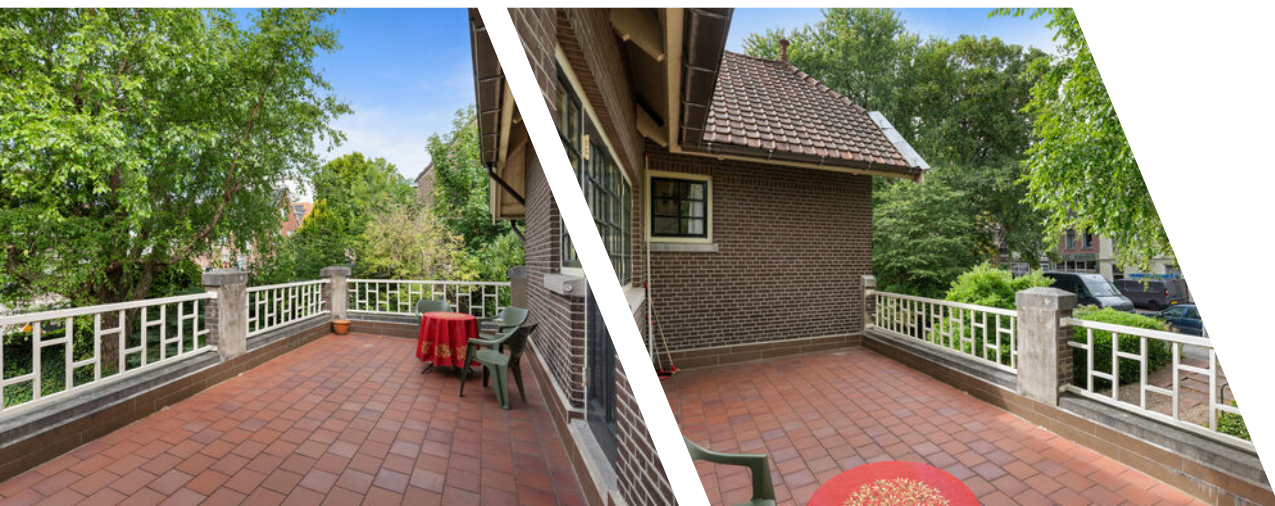


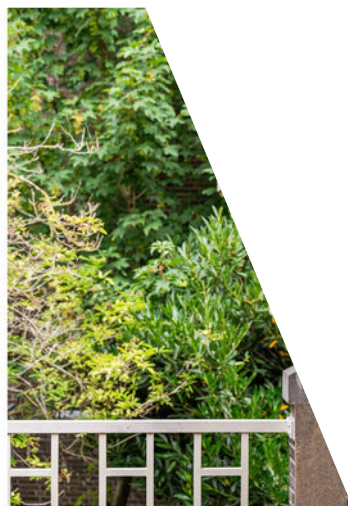
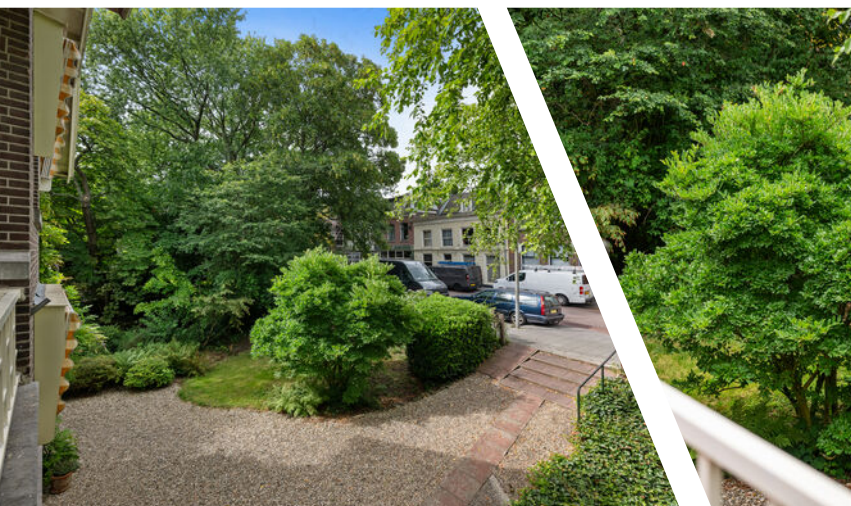




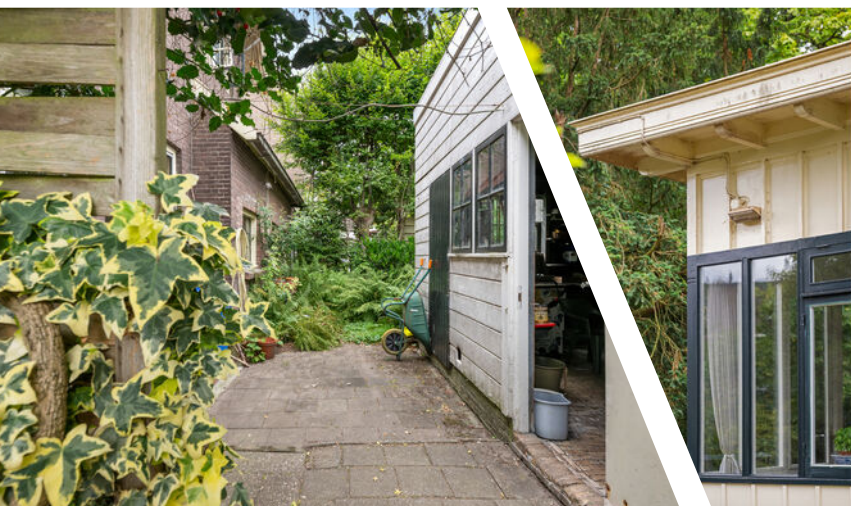




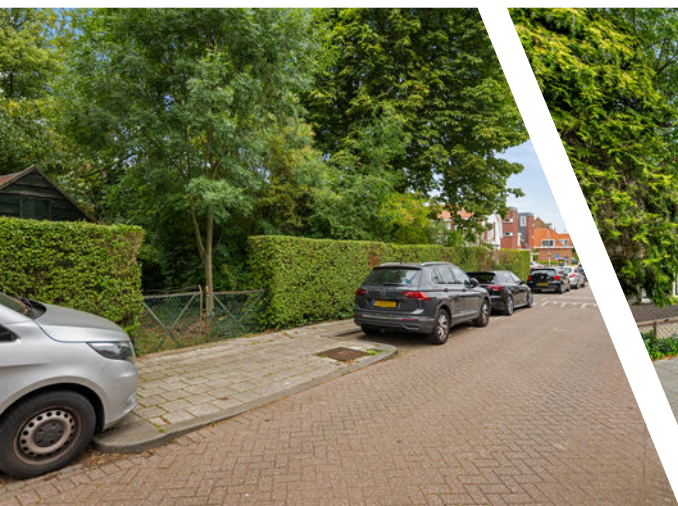








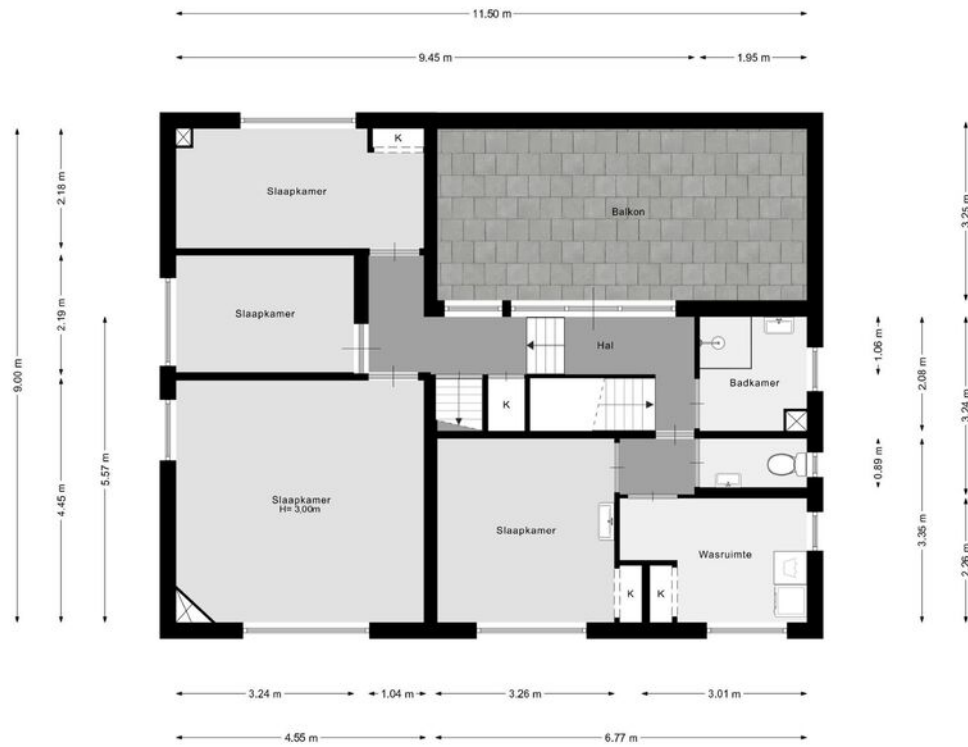




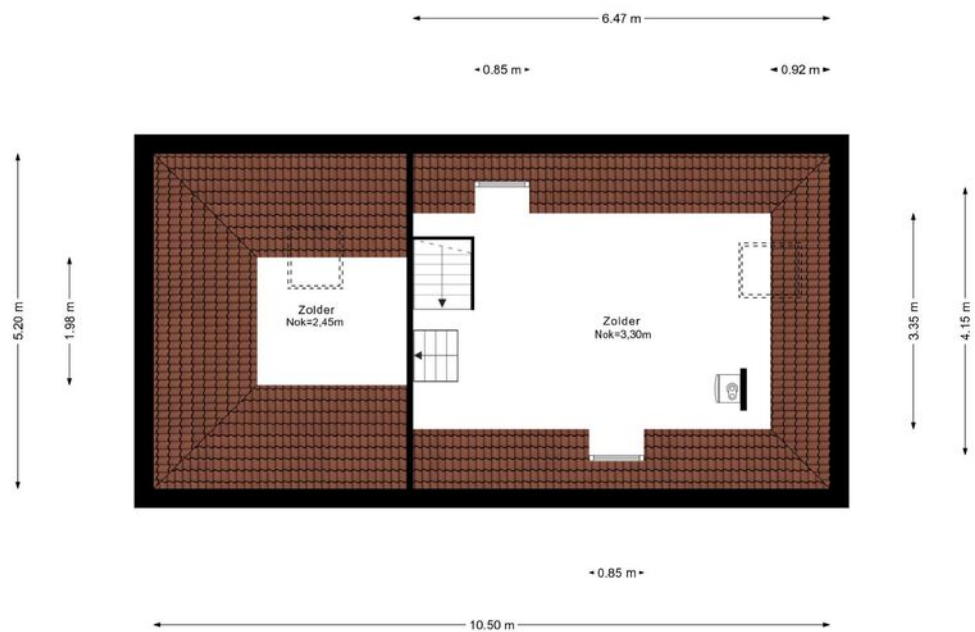
Plattegrond



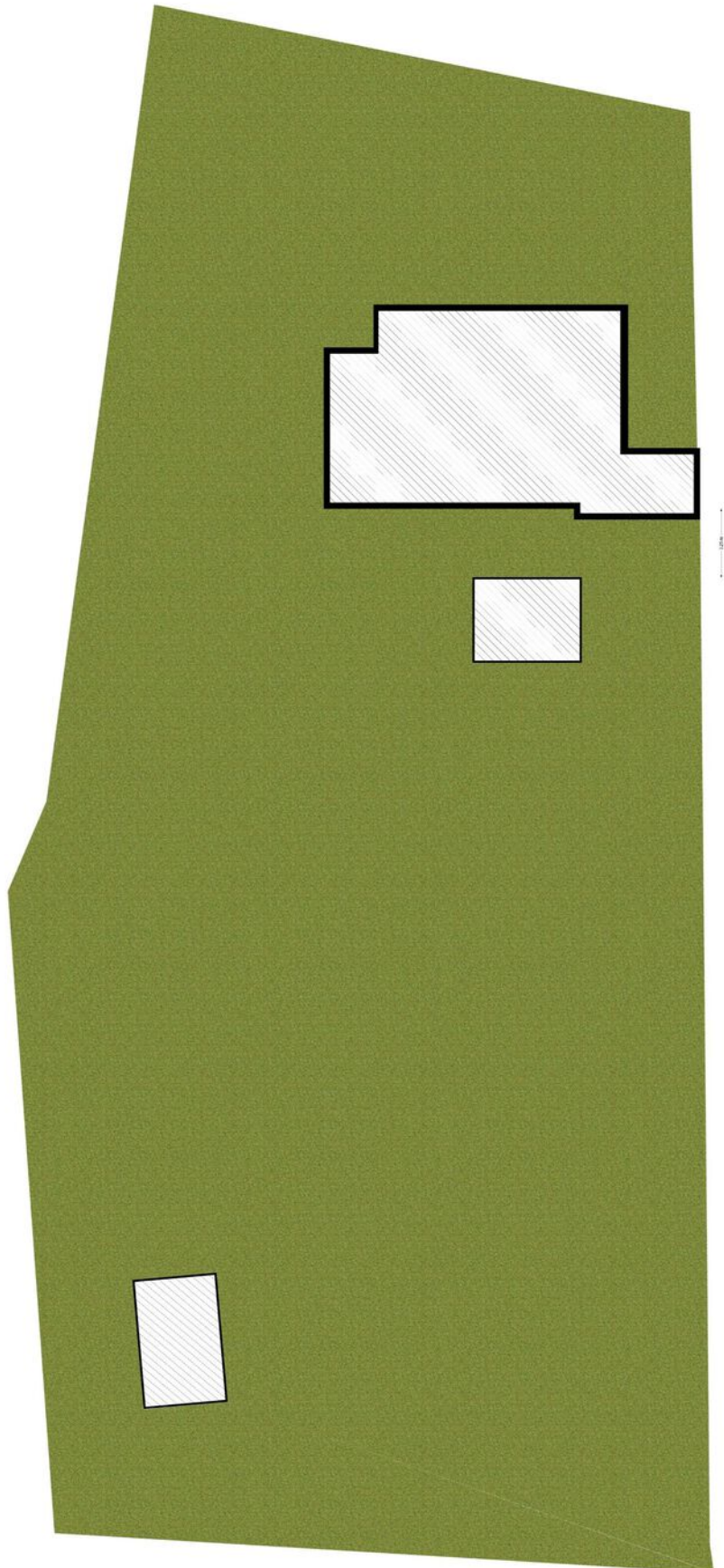
Plattegrond



Plattegrond



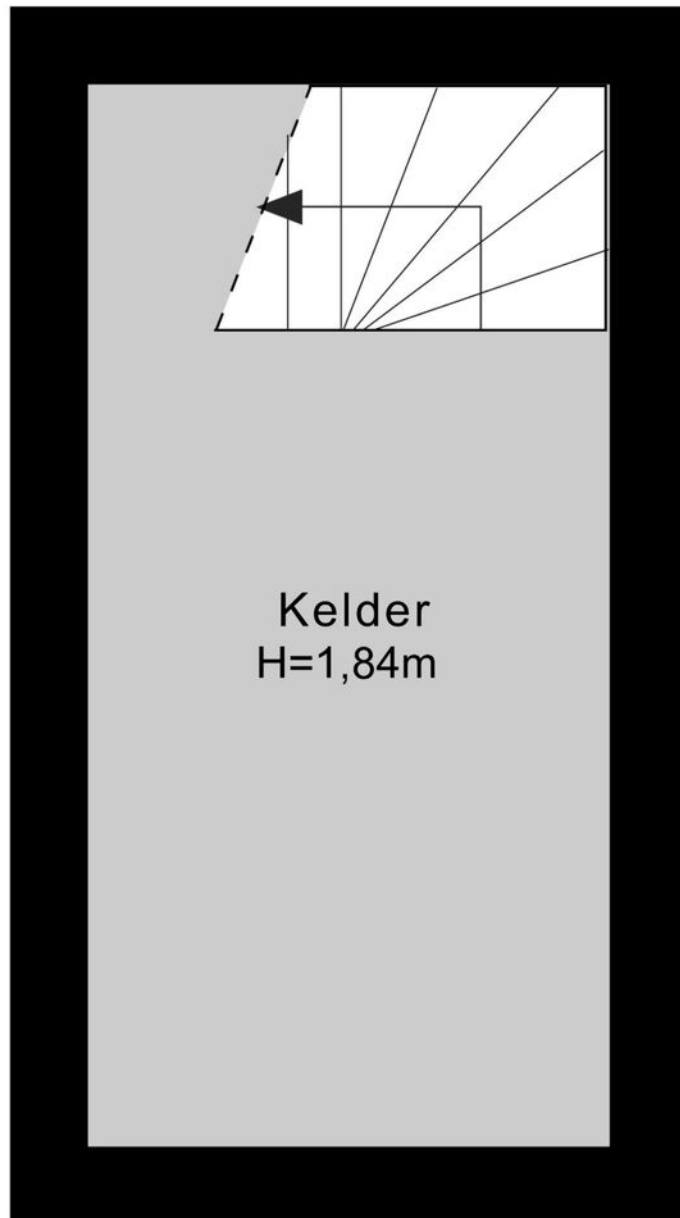
Plattegrond



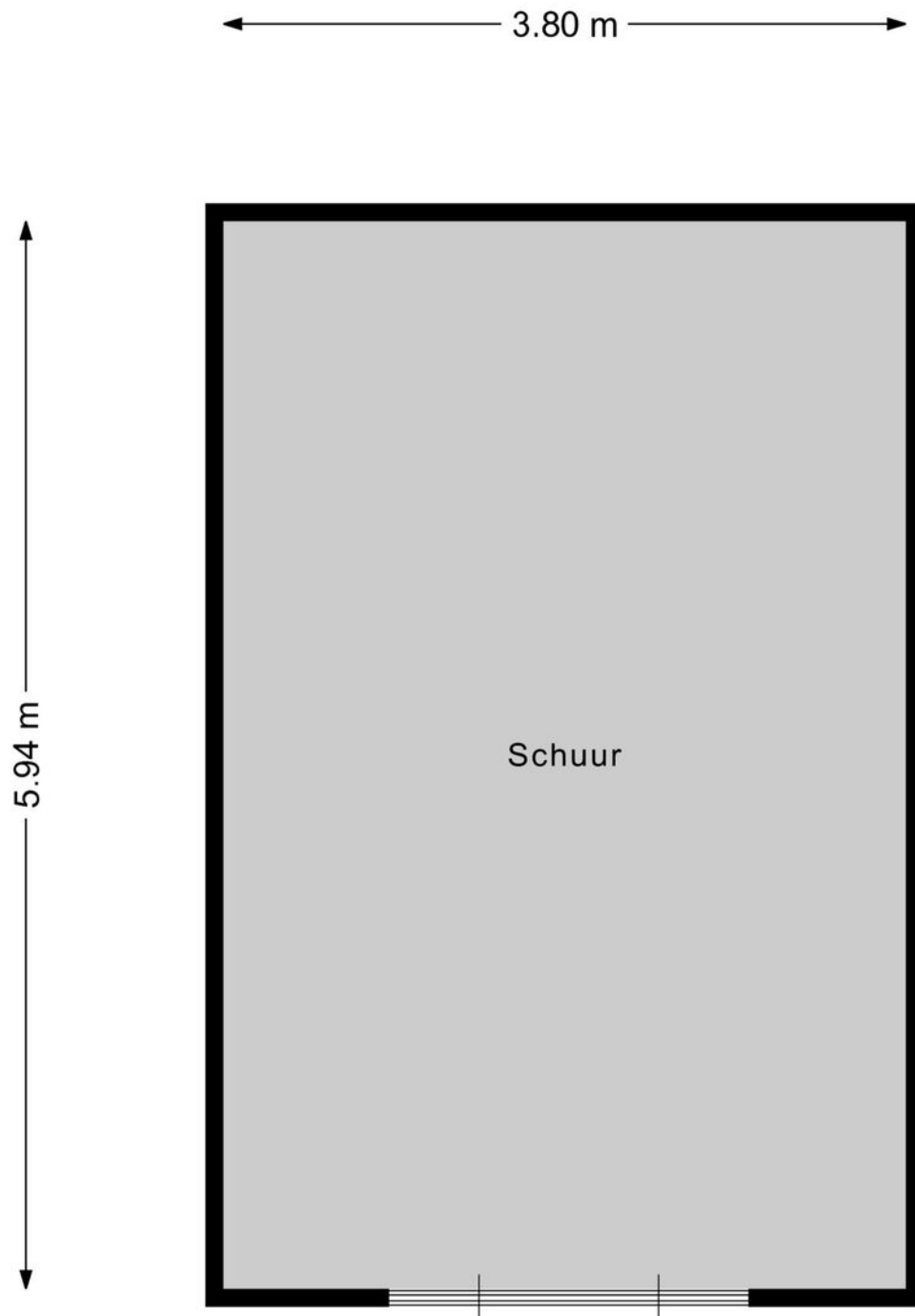
Plattegrond

← 2.01 m →

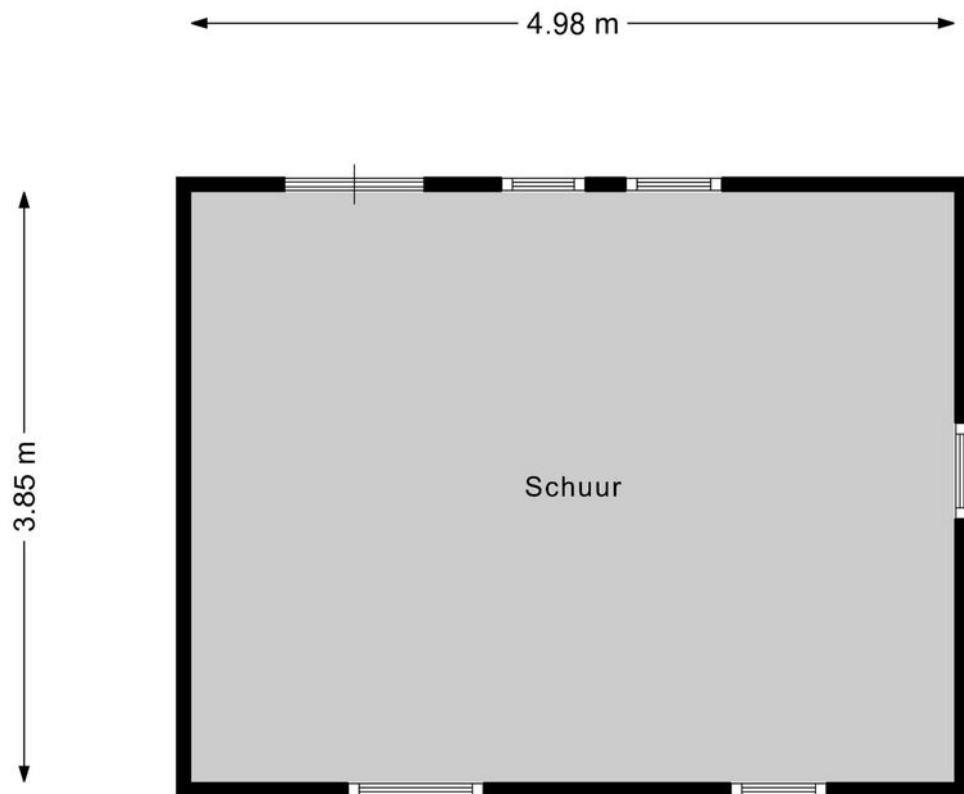
↑ 4.09 m ↓



Plattegrond



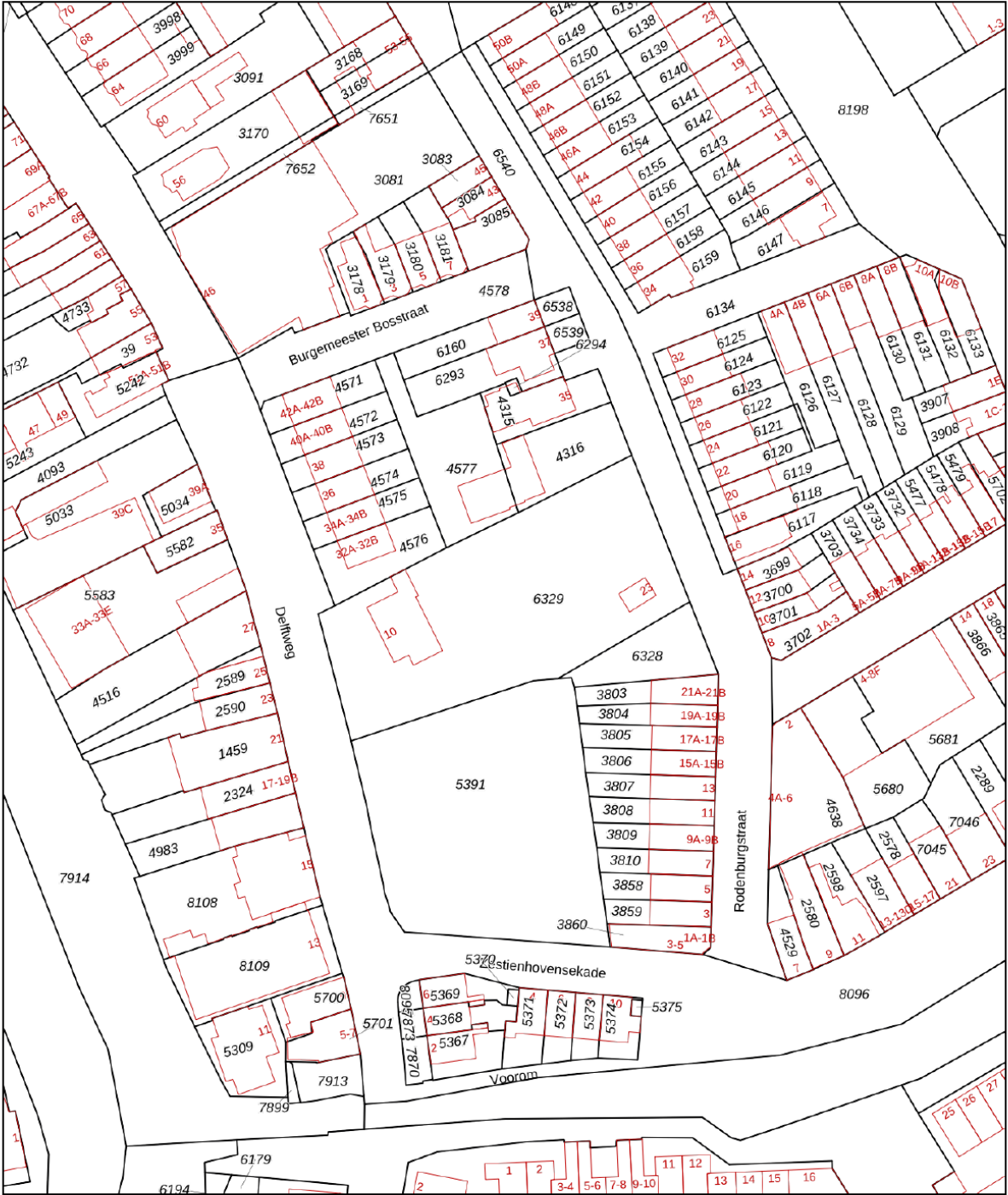
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3043CG



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Overschie

Sectie B

Perceel 6329

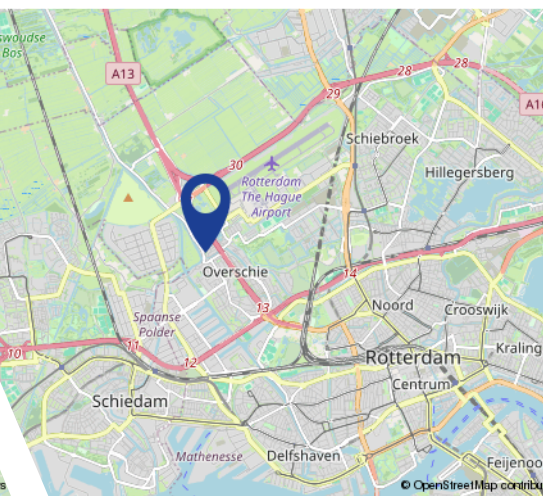
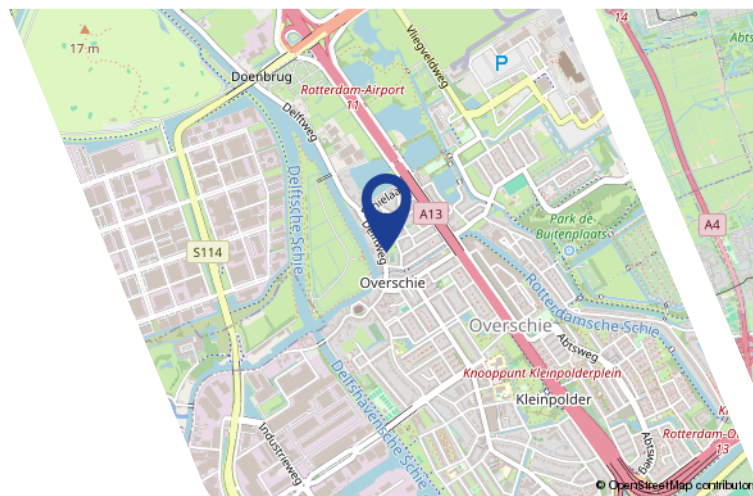
kadaster

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 24 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Delftweg 10
3043 CG Rotterdam



Algemeen

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een nvm-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor de rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Indien het bouwjaar van de woning ligt voor 2010, zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze koper

Indien door de notariskeuze van koper (s) de kosten van verkoper voor doorhaling van de hypotheek hoger uitkomen dan € 275,00 per doorhaling zullen de extra kosten boven voornoemd bedrag voor rekening van koper komen.

Indien een notaris buiten een straal van 10 kilometer van de verkochte woning door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmacht verstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van koper komen.

Uitstel overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te verrekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Toelichting NEN2580

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

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint op 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge

overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, word de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigd op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

1. die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerst volgende dag niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
2. zonodig zoveel verlengd dat tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijk gesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- 5 mei;
- Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ons kantoor is geopend maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur. Buiten deze tijden staan wij ook graag voor u klaar en zijn derhalve beschikbaar voor afspraken. Belt u ons dan echter eerst even om een tijdstip af te spreken.

VenK Makelaars/Taxateurs
Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

Interesse?



Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

