TE KOOP

# Ton Wijkampstraat 1

Rotterdam



Vraagprijs

€ 539.500

kosten koper

makelaarsland®

NVM

# WAAR VIND IK WAT?


| | |
|---|---|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 6 |
| Plattegronden | 16 |
| Kenmerken | 20 |
| Zakenlijst | 23 |
| Huis op de kaart | 25 |
| Algemene informatie | 26 |
| Bijzondere bepalingen | 26 |
| Informatie voor kopers | 27 |




# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



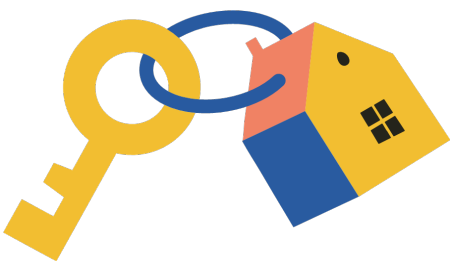
Ton Wijkampstraat 1 – Ruimte, licht en privacy in het groene Zevenkamp

Een bijzondere kwadrantwoning met een royale tuin, een moderne uitbouw en energielabel A.

Op zoek naar een woning met ruimte, privacy en een heerlijke tuin? Aan de Ton Wijkampstraat 1 in Rotterdam-Zevenkamp vind je deze goed onderhouden kwadrantwoning uit 1988. De bijzondere bouwvorm, de lichte leefruimte en de rondom gelegen tuin geven de woning een eigen karakter.

Met circa 101 m² woonoppervlakte, een uitbouw uit 2022, twee slaapkamers, kastenkamer en een multifunctionele zolderverdieping en een tuin van circa 99 m² biedt deze woning volop mogelijkheden. Bovendien zijn de badkamer, de schuifpui en diverse andere onderdelen de afgelopen jaren vernieuwd.

Een bijzondere woning met volop buitenruimte



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De kwadrantvorm zorgt voor een speelse indeling en een ruimtelijk gevoel. De zonnige tuin rondom de woning biedt verschillende mogelijkheden om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig met vrienden en familie te eten.

De circa 99 m² grote tuin ligt op het noordwesten en beschikt over diverse terrasmogelijkheden, groene beplanting en fruitbomen, waaronder een vijg en een druif. Onder de sfeervolle overkapping kun je beschut buiten zitten. Ook is er een aangrenzende berging van circa 5 m².

De voortuin is in mei 2026 opnieuw aangelegd en voorzien van onderhoudsvriendelijke bestrating en beplanting. Zo heeft ook de entree een verzorgde uitstraling.

Licht en ruimte met een moderne uitbouw

Binnen valt de open indeling op. De woonkamer heeft een houten parketvloer en een verzorgde afwerking. De open keuken sluit aan op de leefruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, oven, magnetron, koel-vriescombinatie en een in 2025 vernieuwde vaatwasser.

De in 2022 gerealiseerde uitbouw vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte. Hier bevindt zich de eetkamer: een fijne plek voor lange diners, gezellige avonden en dagelijks samenzijn.

Dankzij de schuifpui uit 2025 staan de woonkamer en de tuin op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding. Op mooie dagen haal je het buitenleven zo naar binnen.

Twee slaapkamers, een kastenkamer en een veelzijdige zolder

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een aangrenzende kastenkamer en de in 2022 vernieuwde badkamer.

De slaapkamers zijn geschikt als slaap-, logeer- of hobbykamer. De kastenkamer biedt extra bergruimte en maakt de indeling praktisch, maar kan ook gebruikt worden als extra slaapkamer.

De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een wandtoilet.

De tweede verdieping is licht en multifunctioneel. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als was- en werkkamer en biedt mogelijkheden voor thuiswerken, hobby's of extra bergruimte.

Comfortabel wonen met energielabel A

De woning is door de jaren heen onderhouden en op verschillende punten gemoderniseerd.

De belangrijkste verbeteringen op een rij:

- Uitbouw en vernieuwde badkamer in 2022.
- Vernieuwde kunststof voordeur, schuifpui & kozijnen 1e verdieping in 2025.
- Binnendeuren op de begane grond en eerste verdieping vervangen in 2025.
- Gevelreiniging en impregnering in 2025.
- Voortuin opnieuw aangelegd in mei 2026.
- Zonnepanelen geplaatst in 2021.
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++-beglazing.
- Energielabel A.
- Verwarming en warm water via stadsverwarming.

Deze combinatie van moderniseringen en energiebesparende voorzieningen draagt bij aan het wooncomfort.

Groen en rustig, met voorzieningen dichtbij

De woning ligt in een rustige woonomgeving in Rotterdam-Zevenkamp. Winkelcentrum Zevenkamp, winkelcentrum Alexandrium, scholen en speelvoorzieningen bevinden zich in de omgeving.

Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De Zevenhuizerplas en de Rottemeren liggen binnen handbereik en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van het buitenleven te genieten.

Metrostation De Tochten ligt op loopafstand. Via de nabijgelegen A20 zijn ook andere delen van Rotterdam en omliggende steden goed bereikbaar.

De belangrijkste kenmerken

• Bijzondere kwadrantwoning uit 1988.
• Circa 101 m² woonoppervlakte.
• Perceeloppervlakte circa 191 m².
• Tuin rondom de woning, circa 99 m².
• 2 slaapkamers/ kastenkamer en een multifunctionele zolderverdieping.
• Uitbouw gerealiseerd in 2022.
• Badkamer vernieuwd in 2022.
• Energielabel A, geldig tot oktober 2036.
• Zonnepanelen uit 2020.
• Berging van circa 5 m².
• Erfpachtcanon afgekocht tot juni 2086.
• Rustige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en natuur.

Bijzonderheden: ouderdomsclausule van toepassing. Oplevering in overleg.

Een persoonlijke noot van de verkopers

'Vijftien jaar lang hebben wij hier met veel plezier gewoond. Wat deze woning voor ons bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, privacy en de groene omgeving.

Vooral de tuin is een heerlijke plek. Van een kop koffie in de ochtend tot lange zomeravonden onder de overkapping: we hebben volop genoten van het buitenleven.

Ook de rustige buurt en de nabijheid van de Zevenhuizerplas hebben we altijd gewaardeerd. Tegelijkertijd zijn winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen dichtbij.

We hopen dat de volgende bewoners hier net zo fijn zullen wonen en hun eigen herinneringen zullen maken.

Benieuwd naar de ruimte, de bijzondere indeling en de tuin? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft.



# FOTO'S





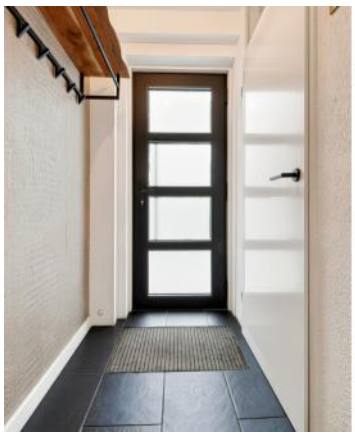






# FOTO'S













# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S



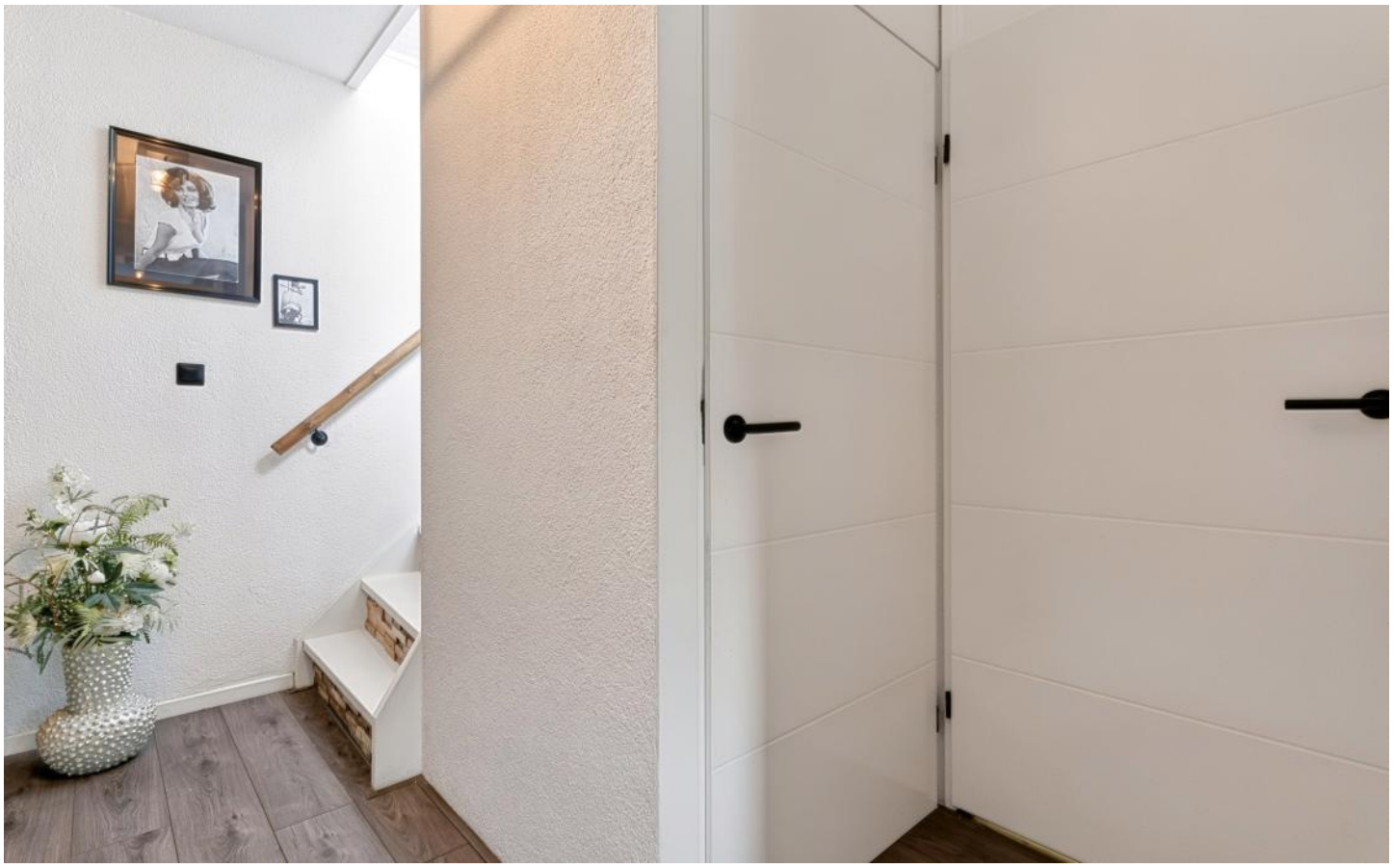








# FOTO'S















# FOTO'S












# FOTO'S











# FOTO'S












# FOTO'S



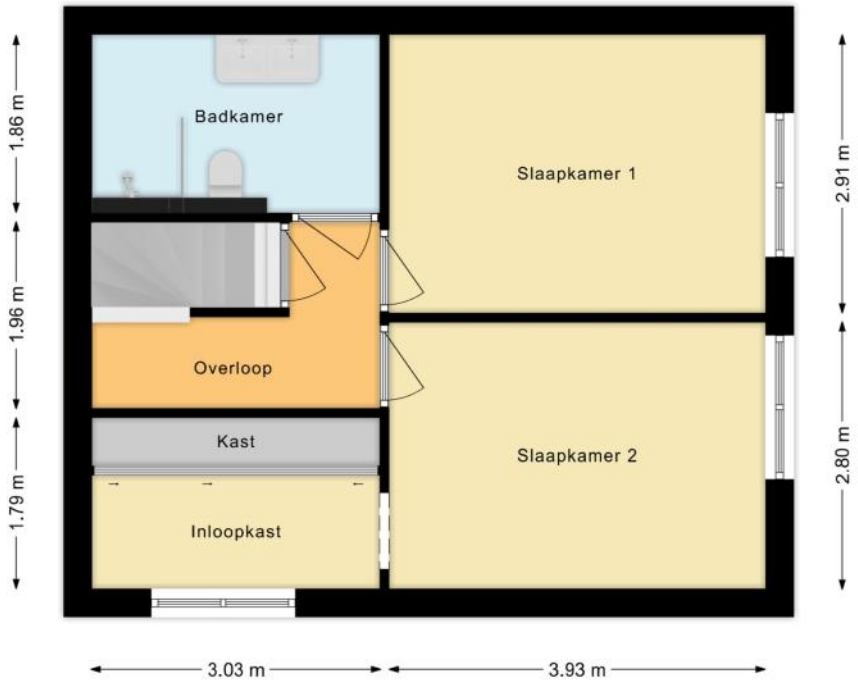




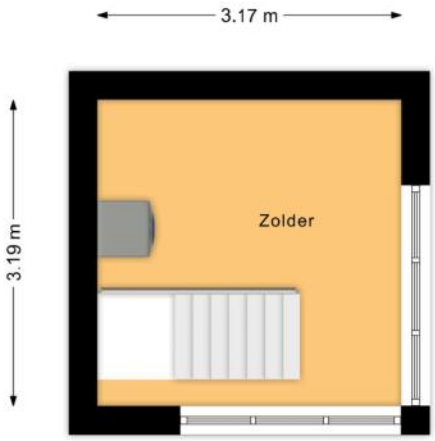
# PLATTEGRONDEN



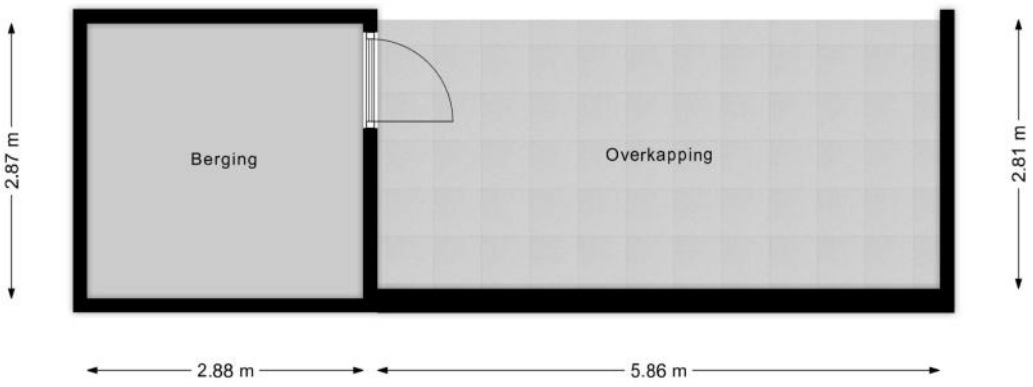
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort woonhuis | **Eengezinswoning, Hoekwoning** |
| Kenmerk woonhuis | **Kwadrantwoning** |
| Bouwvorm | **Bestaande bouw** |
| Bouwjaar | **1988** |
| Soort dak | **Plat dak** |
| Materiaal dak | **Bitumineuze dakbedekking** |

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | **191 m²** |
| Inhoud | **350 m³** |

**Gebruiksoppervlakten ***

| | |
|---|---|
| Wonen (= woonoppervlakte) | **101 m²** |
| Gebouwgebonden buitenruimte | **1 m²** |
| Externe bergruimte | **8 m²** |

*** 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 | **4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)** |
| Aantal badkamers | **1 badkamer en 1 apart toilet** |
| Badkamervoorzieningen | **Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche** |
| Aantal woonlagen | **3 woonlagen en een vliering** |
| Voorzieningen | **Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | **A** |
| Isolatie | **Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas** |
| Verwarming | **Stadsverwarming** |
| Warm water | **Stadsverwarming** |

## Buitenruimte/omgeving

| | |
|---|---|
| Ligging | **Aan rustige weg, In woonwijk** |
| Tuin | **Achtertuin, Zijtuin** |
| Achtertuin | **98 m² (8,2m diep en 12m breed)** |
| Ligging tuin | **Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom** |

# KENMERKEN

## Bergruimte

| | |
|---|---|
| Schuur/berging | **Vrijstaand hout** |
| Voorzieningen | **Voorzien van elektra** |

## Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | **Openbaar parkeren** |

## Kadastrale gegevens

**Rotterdam BA 2351**

| | |
|---|---|
| Oppervlakte | **191 m²** |
| Eigendomssituatie | **Erfpachtsrecht** |

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.
> - Gelegen op tijdelijke Gemeentelijk erfpachtgrond, waarvoor de canon verplichting is afgekocht tot einde looptijd: 1 Juni 2086

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Losse potten/planten | | | ● |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Alarminstallatie | | ● | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | | | ● |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | | ● |
| Horren | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Parket | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Dimmers | ● | | |
| Binnenverlichting | | | ● |
| Losse kasten | | | ● |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | | ● |
| Badkameraccessoires | | | ● |
| Houten vloer(delen) | ● | | |

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Plavuizen | ● | | |
| Radiatorafwerking | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | | | ● |
| (Voordeur)bel | | | ● |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |



*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




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Rotterdam |
| Sectie | BA |
| Perceel | 2351 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026
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.

# 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

### 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 welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

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

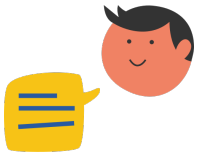
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

### 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.

### Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.