



Buffelstraat 55, 3064 AA Rotterdam

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

In een rustige straat, midden in Kralingseveer, vind je deze sfeervolle en uitgebouwde tussenwoning met verzorgde achtertuin inclusief ruime berging en achterom. De Rotterdamse wijk Kralingse Veer staat bekend om de sfeervolle jaren-30 woningen. Ben je op zoek naar een woning met karakter, dan ben je hier aan het juiste adres. De authentieke details zorgen voor een heerlijk warm gevoel en een krachtige uitstraling. Deze fraaie eengezinswoning beschikt over een recent gerenoveerde keuken en badkamer. Wat meteen opvalt is de heerlijke lichtinval door de lichtkoepel en de achterpui met openslaande deuren. De tuin is oost gericht, zo geniet je in de ochtend met een heerlijke bak koffie van de eerste zonnestralen. De woning is voorzien van drie slaapkamers, een ruime badkamer met douchegelegenheid en bad, en een separate wasruimte.

De woning is gelegen in een zeer kindvriendelijke omgeving met een buurt- en speeltuinvereniging waar de kinderen lekker kunnen spelen. In de directe omgeving bevinden zich meerdere speeltuinen, basisscholen en winkels. De ontsluiting van de wijk is perfect: je rijdt binnen enkele minuten de N210, N219 of A16 op. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik: met 5 minuten fietsen stap je in de metro op halte Capelsebrug. Bovendien ligt winkelcentrum 's-Gravenland op slechts vijf minuten fietsen. Wil je juist ontspannen? Je loopt binnen een paar minuten naar de dijk waar je kunt genieten van de passerende schepen.

Kortom, een sfeervolle eengezinswoning met ruime living en drie slaapkamers in een rustige en kindvriendelijke buurt.

Wil je deze woning in het hart van Kralingseveer met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond

Entree/hal met toiletruimte v.v. hangend closet, fonteintje, en trapopgang met trapkast (v.v. schakelkast (2021), elektra- en gasmeter) naar de 1e verdieping. Sfeervolle living v.v. gestukt plafond met ornamenten. Zitgedeelte aan de voorzijde en open keuken (2021) met lichtkoepel aan de achterzijde. De keuken heeft een composiet blad en is v.v. spoelbak met heetwaterkraan (Quooker, direct warm en kokend water), gaskookplaat (SMEG, 5 kookzones), rvs-afzuigkap (SMEG, buitenafvoer), stoomoven, combi-oven, koel-vries-combinatie en vaatwasmachine. Vanuit de keuken via openslaande deuren is er toegang tot de tuin. De living is v.v. een houten vloer, de entree en het toilet zijn v.v. een plavuizen vloer.

1e verdieping

Overloop met toegang tot bergkast welke is v.v. CV-ketel en MV-box. Grote slaapkamer aan de voorzijde v.v. elektrisch rolluik. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Tevens is aan de achterzijde de badkamer gesitueerd welke is v.v. ligbad, douchegelegenheid met hand- en regendouche, hangend closet, dubbel wastafelmeubel met spiegel, designradiator en een groot draaikiepraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Aan de voorzijde gesitueerde badkamer welke is v.v. een inloofdouche met hand- en regendouche, hangend closet, dubbel wastafelmeubel met spiegel met licht, designradiator en een dubbele klepraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. De badkamer is v.v. een verlaagd plafond met spotjes. Separate wasruimte (voormalige badkamer) v.v. wastafel, wasmachine- en wasdrogeropstelplaats. De eerste verdieping is (uitgezonderd de badkamer en wasruimte) v.v. een nette laminaatvloer.

2e verdieping

Ruime voorzolder v.v. tuimelramen en bergruimte achter knieschotten. Ruime, derde slaapkamer met fraaie plafondventilator en airconditioning (verwarmen & koelen). Ook de tweede verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

Buiten

- Achtertuin op het oosten v.v. buitenkraan.
- Achterom aanwezig.
- Grote, stenen berging (v.v. elektra) met betonnen vloer, vliering en overkapping.

BIJZONDERHEDEN

- Fijne gezinswoning in een rustige, kindvriendelijke buurt!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1938.
- Energielabel E.
- Voorzien van houten en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (2021).
- Mechanische ventilatie (badkamer).
- Glasvezelaansluiting.
- Sfeervolle living met houten vloer, lichtkoepel en gerenoveerde keuken (2021).
- Badkamer recentelijk gerenoveerd (2021).
- Tuin met grote, stenen berging en achterom.
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Ligging in een rustige woonwijk, met meerdere speeltuinen op loopafstand en winkelcentrum 's-Gravenland op 5 minuten fietsen.
- Ligging t.o.v. de metrostation Capelsebrug en diverse uitvalswegen (N210, N219, A16) is zeer gunstig. Centrum van Rotterdam is binnen 10 autominuten bereikbaar.
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbest- en loodclausule.
- Oplevering: in overleg.

PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Met veel plezier hebben we de afgelopen acht jaar in Kralingseveer gewoond met onze twee dochters. De wijk is uniek in Rotterdam en bestaat uit een goede mix van oude 'dorpsbewoners' en nieuwe 'KV'ers' waar we ons heel welkom en thuis hebben gevoeld met lieve burens en wijkgenoten die naar elkaar omkijken. In deze wijk kan de voordeur overdag de hele zomer openstaan en in de winter hangt er kerstversiering in de straten. Een dorpsgevoel op slechts twintig minuten fietsen van hartje Rotterdam. We hebben geprobeerd in dit huis de jaren 30 sfeer te bewaren en tegelijkertijd de woning te voorzien van moderne, comfortabele voorzieningen. We hopen dat de foto's laten zien met hoeveel plezier we hier hebben gewoond. Voor ons begint een nieuw hoofdstuk en gunnen we dit warme thuis aan iemand anders."

BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

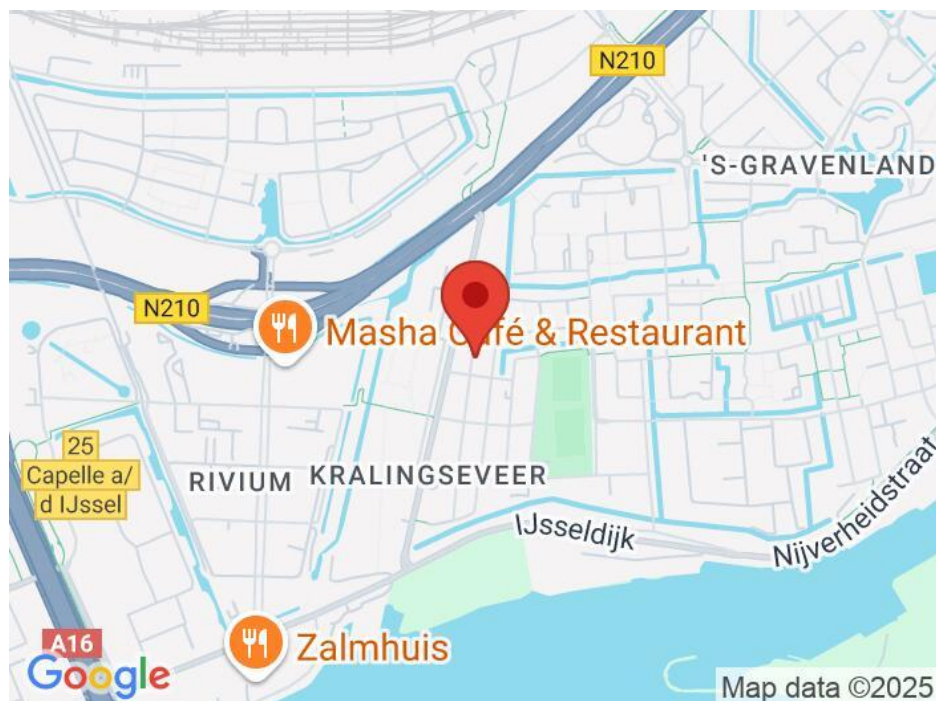
Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning, eengezinswoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 373 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 100 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 108 m ²
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 35 m ²
Parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas HRE A 36/30 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

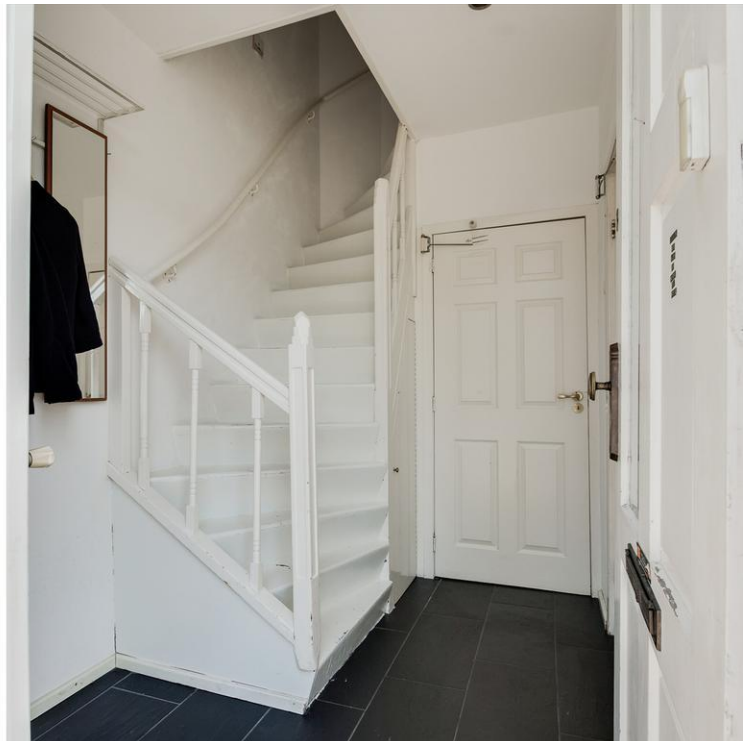
Buffelstraat 55
3064 AA ROTTERDAM

























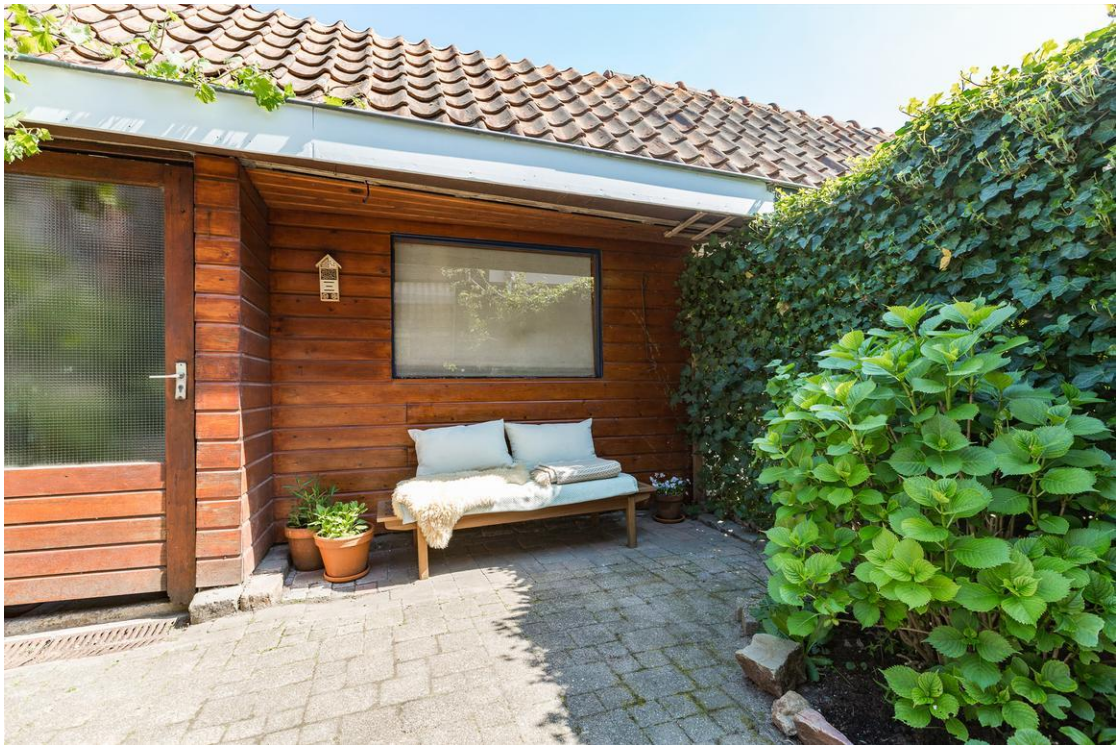












Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Kralingen Sectie H Perceel 461	kadaster 
--	--	---

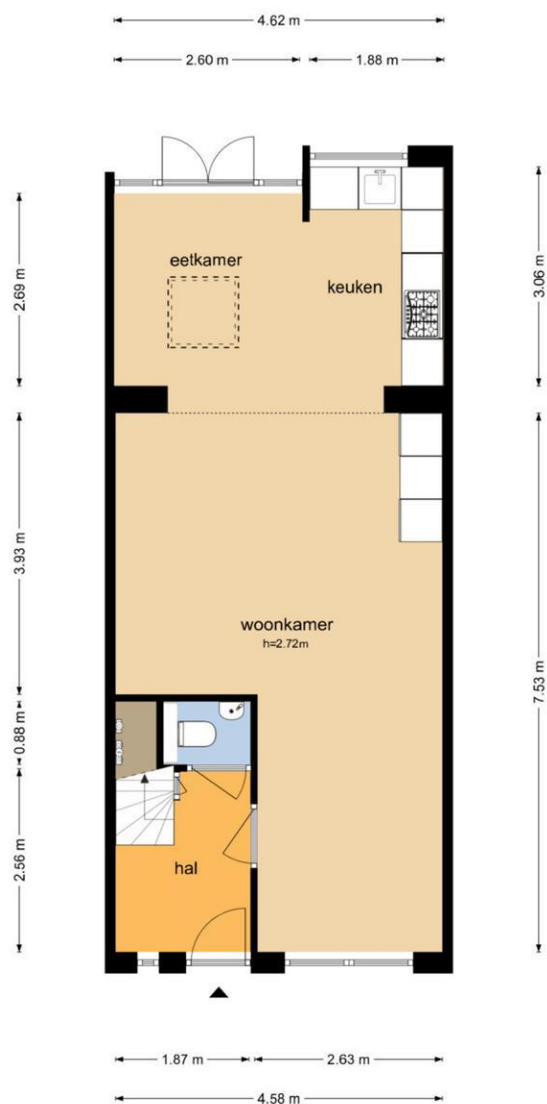
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond | Begane grond

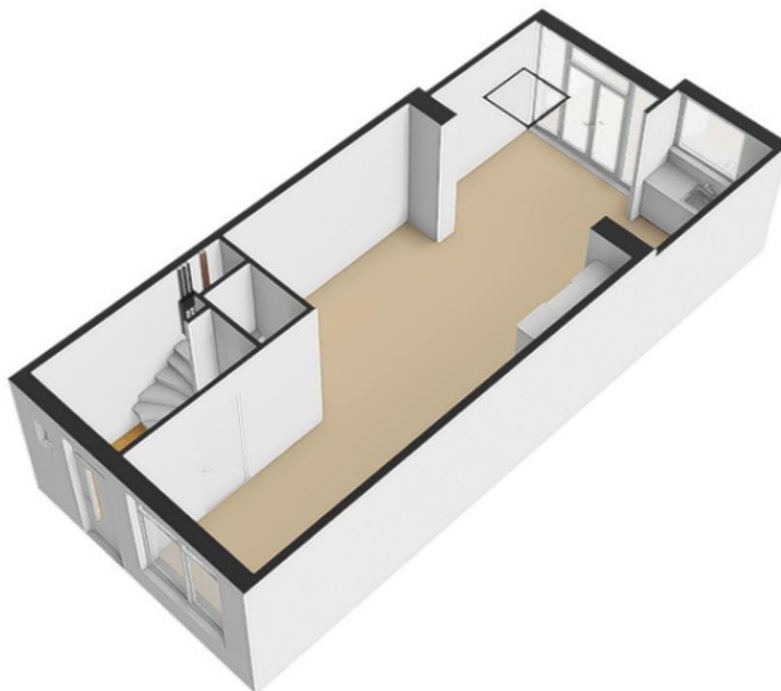


Buffelstraat 55 - Rotterdam
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

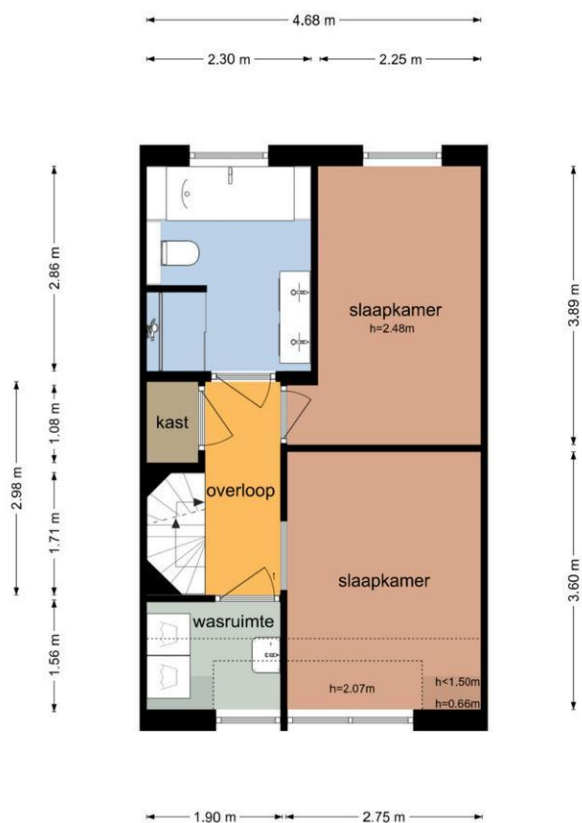
Plattegrond | Begane grond



Plattegrond | 1e verdieping

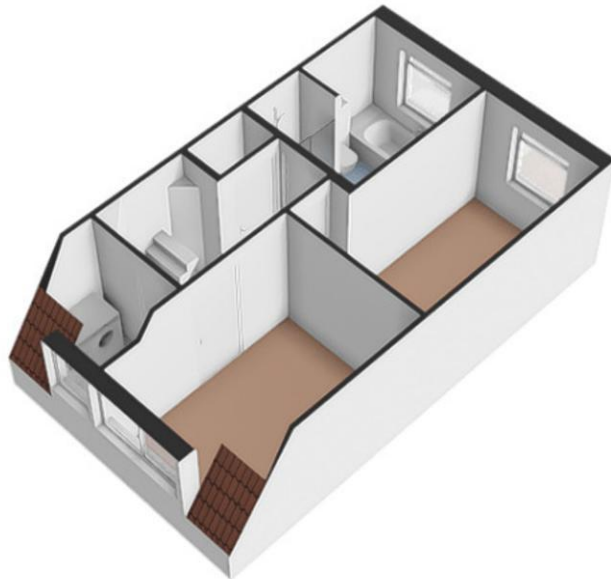


Buffelstraat 55 - Rotterdam
Eerste Verdieping



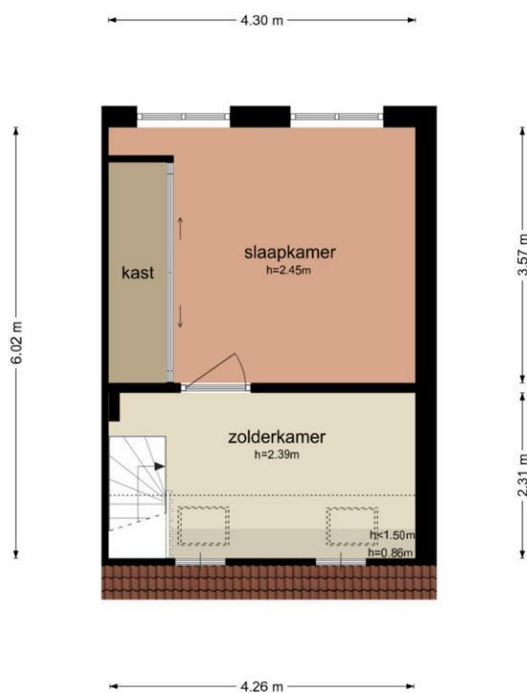
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | 2e verdieping

Buffelstraat 55 - Rotterdam
Tweede Verdieping

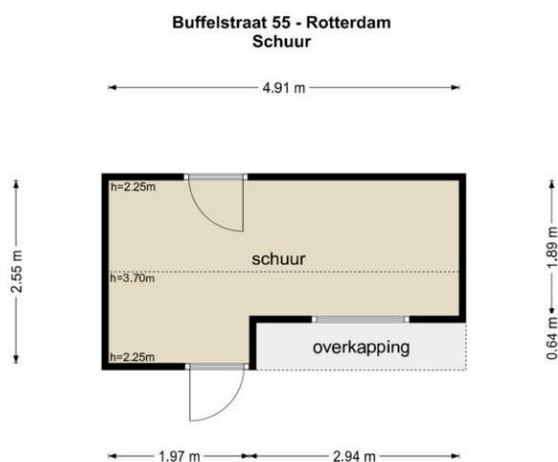


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond | 2e verdieping



Plattegrond | Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond | Schuur



Overige informatie

Toelichtingsclausule 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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.