



Brochure

ROTTERDAM | Buffelstraat 156 | Vraagprijs € 350.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1938
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	333 m ³
Woonoppervlakte:	94 m ²
Perceeloppervlakte:	88 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

Uitgebouwde tussenwoning met 4 slaapkamers, nagenoeg geheel voorzien van HR++ glas in kunststof kozijnen, een keurige keuken uit 2022, vernieuwd dak met isolatie uit 2024 en tuin op het westen, kan jouw nieuwe thuis worden. Kom gezellig kijken en ervaar zelf wat een heerlijke eengezinswoning dit is!

Deze leuke eengezinswoning staat in de kindvriendelijke wijk Kralingse Veer. In de wijk zelf tref je onder andere verschillende verenigingen zoals een buurt- en speeltuinvereniging, verschillende sportverenigingen, maar ook horeca en wat basis winkels. In de zeer directe nabijheid heb je tevens de beschikking over de wijkvoorzieningen van 's-Gravenland, zoals onder andere meerdere scholen, kinderopvanglocaties, speelgelegenheden, sportverenigingen en de Puccinipassage met diverse winkels. Openbaar vervoer in de vorm van Metro Capelsebrug en bushaltes zijn op loop- en fietsafstand. Qua uitvalswegen ben je binnen enkele minuten op de N210 en A16.

Indeling:

Begane grond: entree, hal en trapopgang. Royale woonkamer met trapkast. In de uitbouw met daklicht tref je een praktische bergkast, toiletruimte en de keukenopstelling uit 2022. De L-vormige keukenopstelling is voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, Quooker en combi-oven/magnetron. Vanuit de keuken heb je zowel zicht op als toegang tot de achtertuin op het westen met vrijstaande kunststof berging.

1e verdieping: overloop, twee goede slaapkamers aan de achterzijde en een zeer praktische werkkamer aan de voorzijde. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, type Whirpool, wastafelmeubel, douchecabine, wasmachine aansluiting, designradiator en daglicht.

2e verdieping: royale slaapkamer, welke momenteel in gebruik is als hoofdslaapkamer. Hier tref je verder bergruimte en de CV-ketel. Aan de achterzijde een grote dakkapel en aan de voorzijde een groot dakraam.

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel ons voor een afspraak op 010-258 09 19!

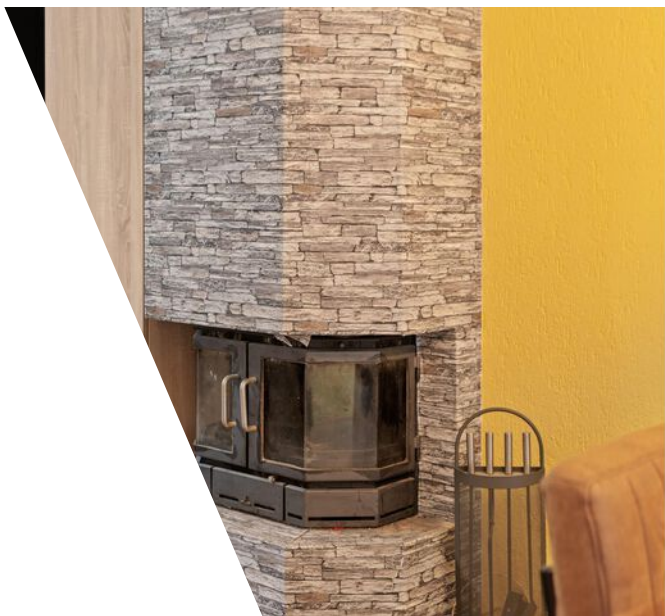
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca. 1938;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 94 m²;
- Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte (berging/schuur): ca. 7 m²;
- Inhoud: ca. 333 m³;
- Uitgebouwd op de begane grond;
- Energielabel D;
- Keuken uit 2022;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing en bijna geheel van het type HR++;
- Grotendeels kunststof kozijnen uit 2025;
- Dak vernieuwd en voorzien van isolatie in 2024;
- 1e supermarkt op 5 min fietsen;
- 7 min fietsen vanaf metrostation Capelsebrug;
- Nabij uitvalswegen zoals de N210, N219 en A16;
- Voldoende openbare gratis parkeergelegenheid in de omgeving;
- Oplevering in overleg.

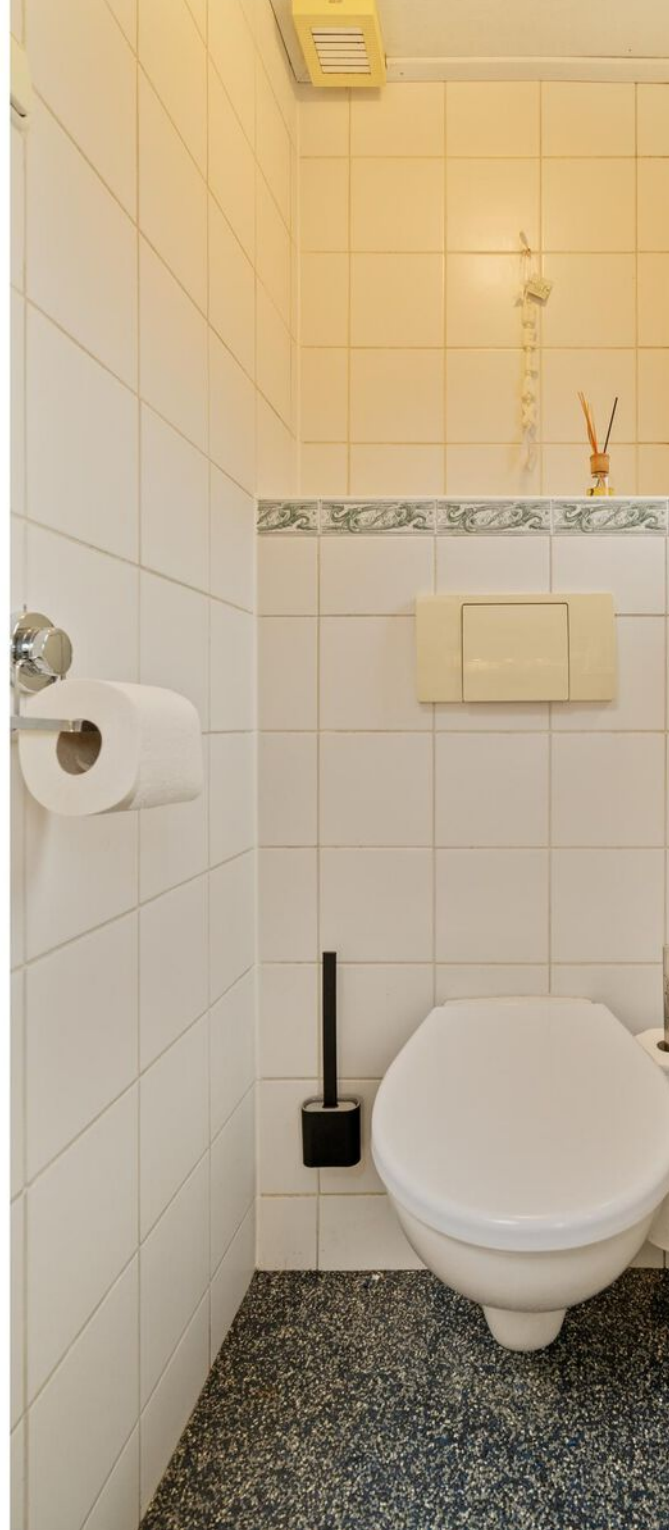
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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.

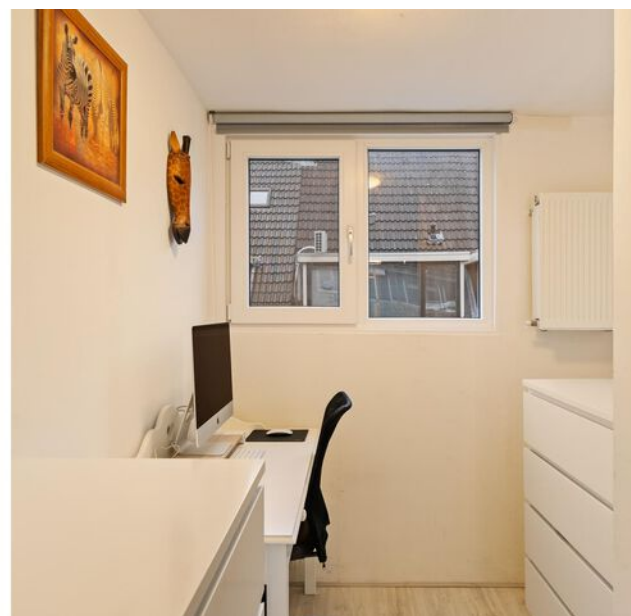
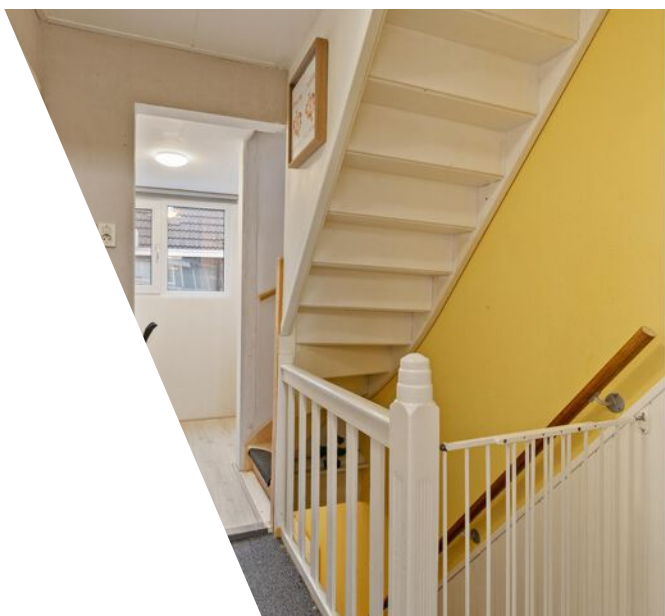
Woongood Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.



















Plattegrond



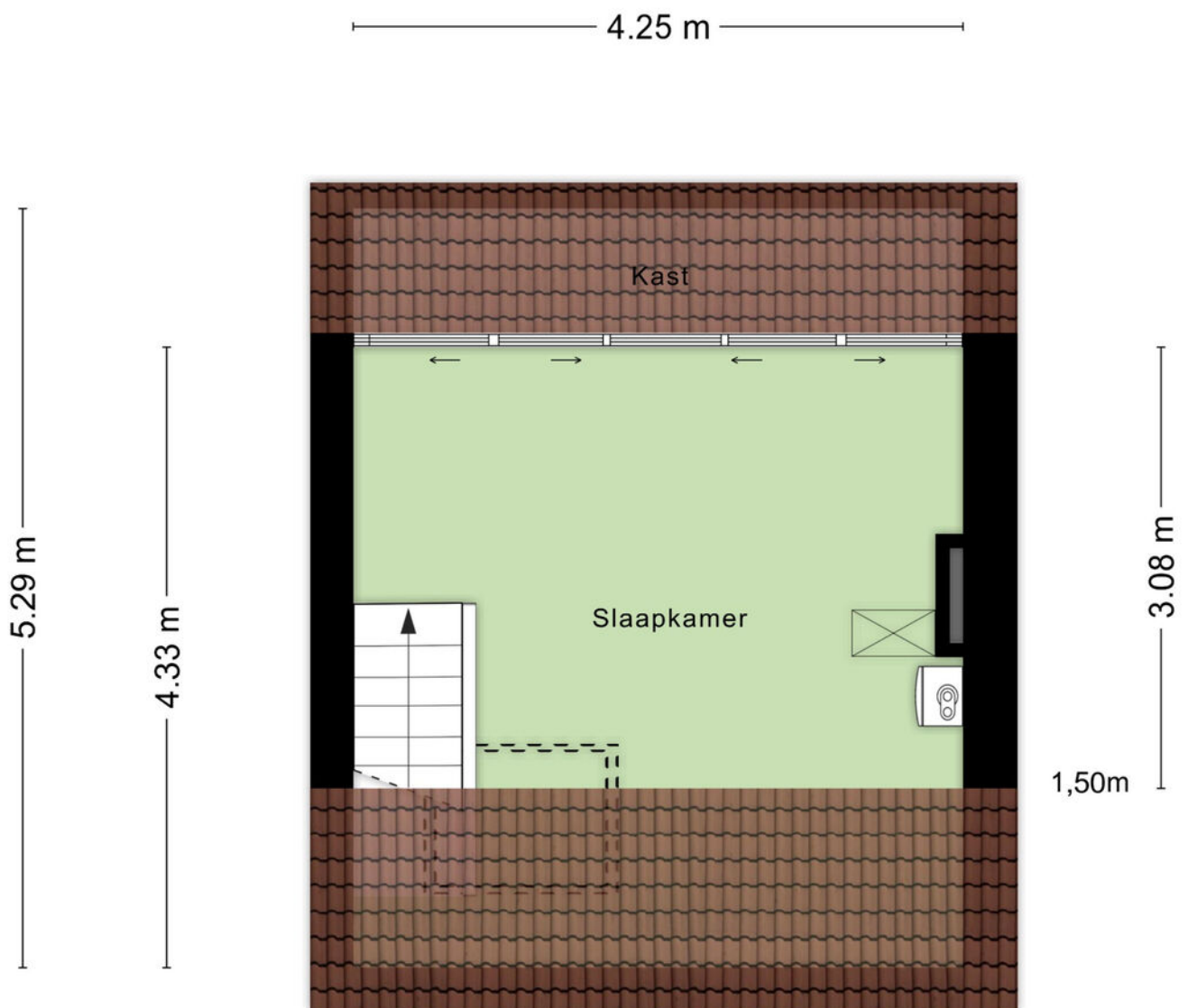
Plattegrond



Plattegrond



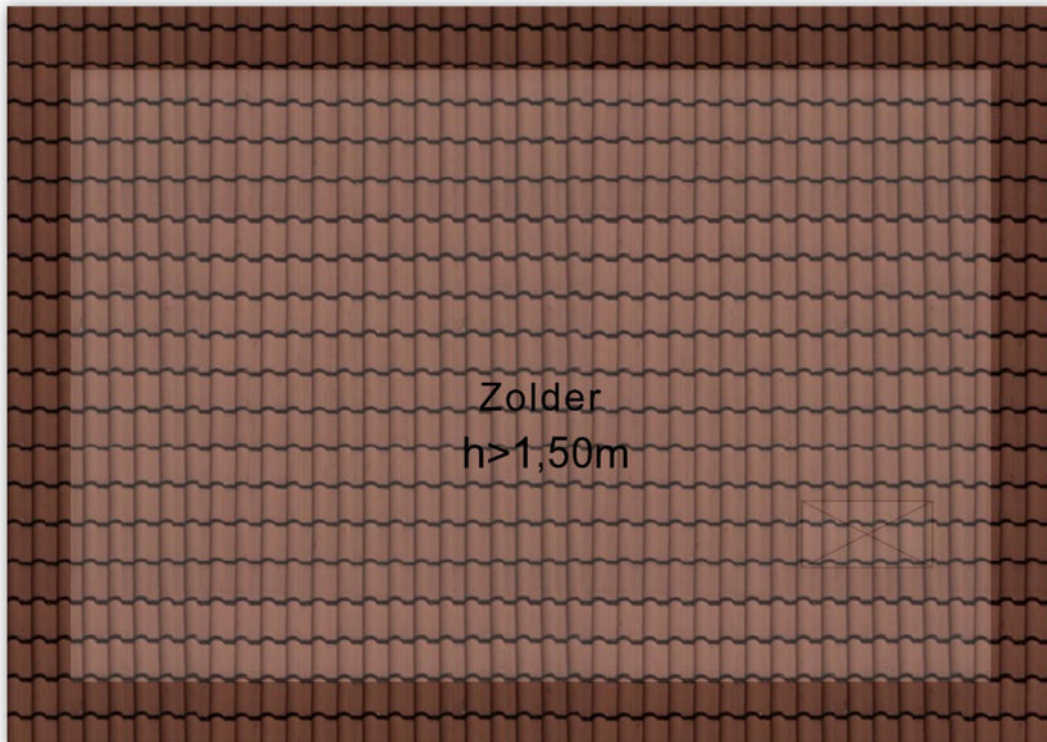
Plattegrond



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

Plattegrond

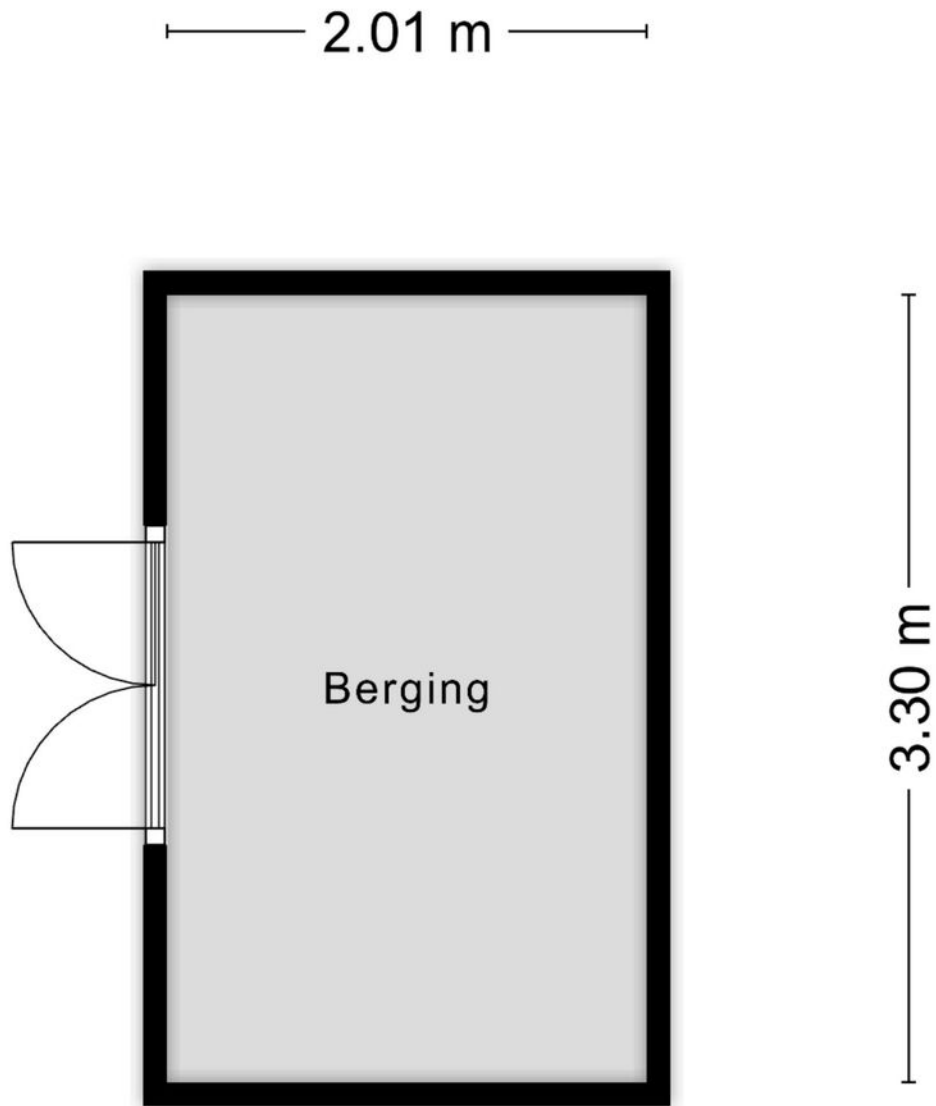
4.33 m



2.88 m

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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kralingen

H

719

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.

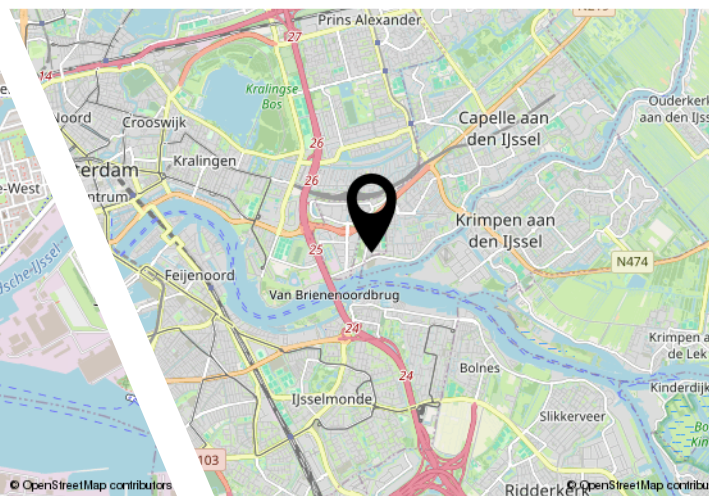
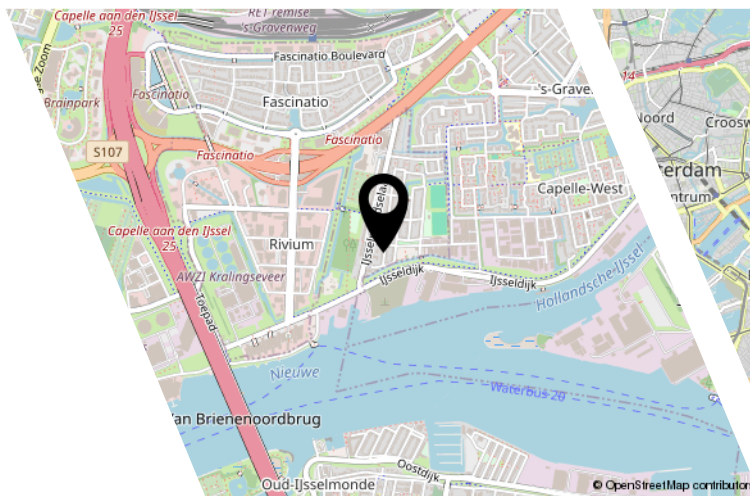
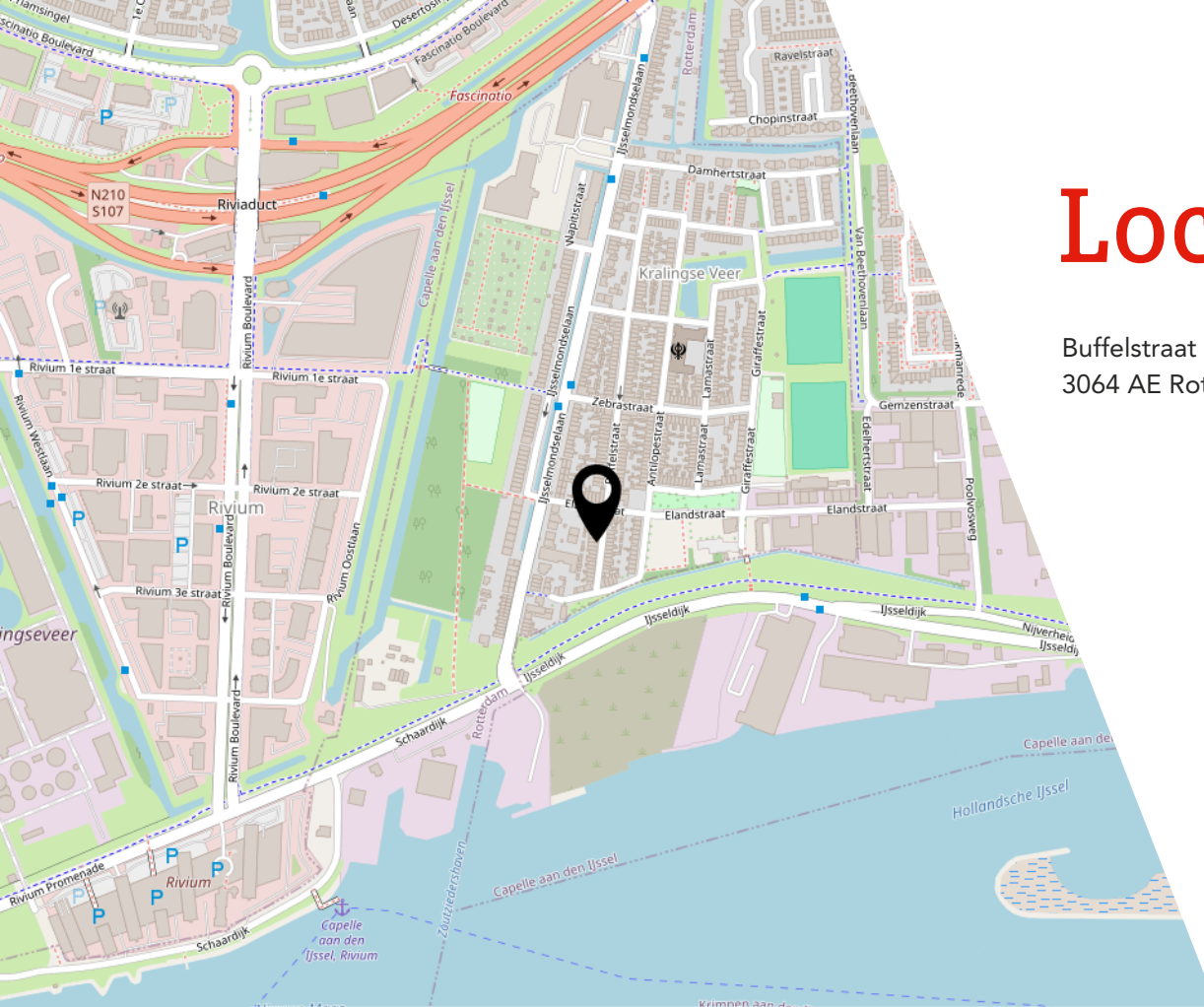
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Buffelstraat 156
3064 AE Rotterdam



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
-	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- badkamer kast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl