



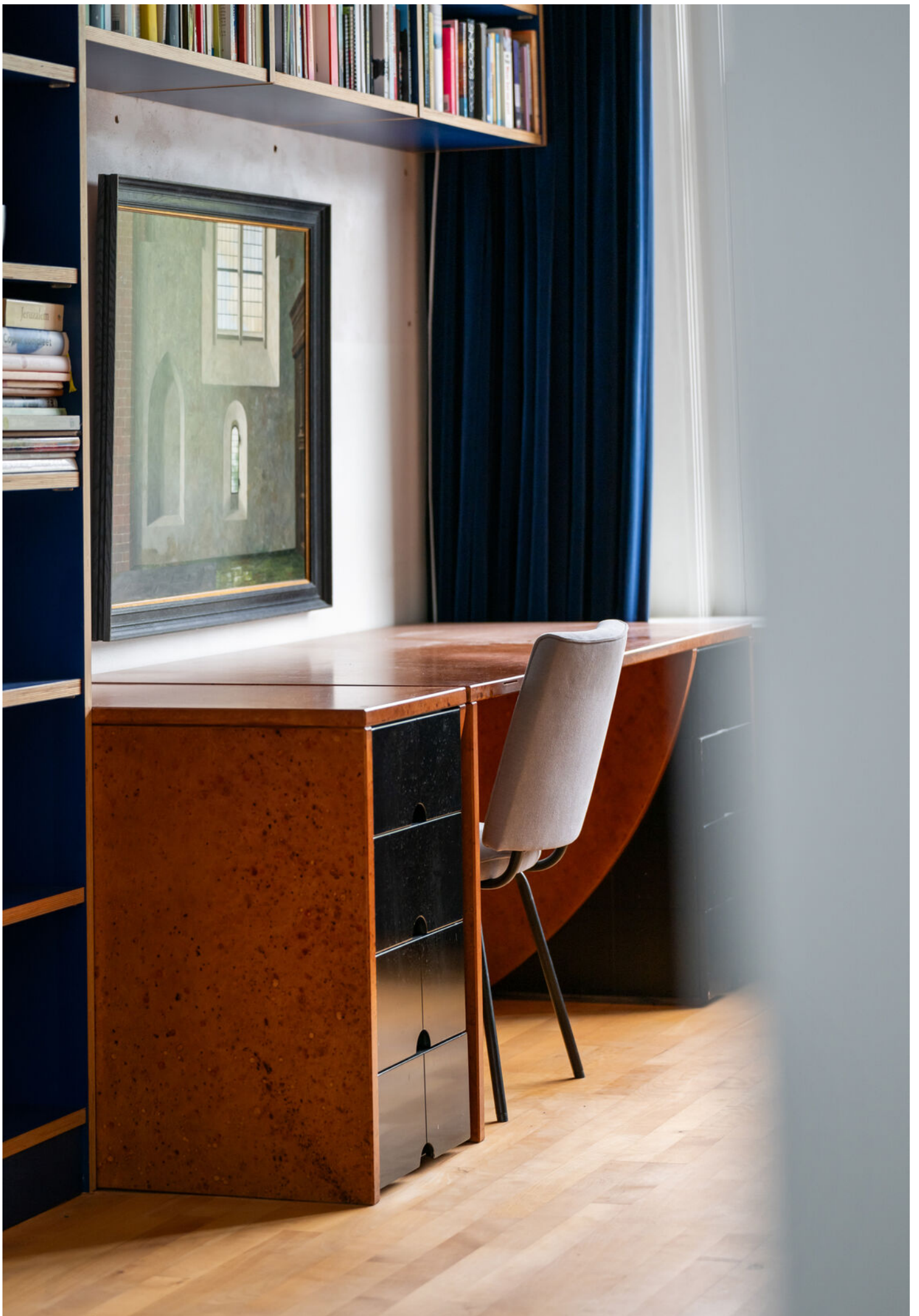
's-Gravenweg 9

Rotterdam

Vraagprijs € 895.000 k.k.



RIJNDELTA



Een herenhuis met
echt een eigen
karakter, die onder
meer tot uiting komt
in de gezellige, iets
onorthodoxe indeling.

Een herenhuis met echt een eigen karakter, die onder meer tot uiting komt in de gezellige, iets onorthodoxe indeling. De begane grond heeft een hele gezellige woonkamer en een keuken die eenvoudig bij de woonkamer kan worden getrokken. De eerste verdieping was ooit woonkamer, maar nu TV kamer en werkkamer. De mogelijkheden kunnen dus als heel breed worden ervaren. Vrij uitzicht over de bruisende 's-Gravenweg en Kortekade geeft een stads gevoel, maar aan de achterzijde heerst een rustige, stille sfeer met mooi uitzicht in het groen.



Indeling

Indeling

Begane grond:

Binnenkomst in de hal met toegang tot de eetkamer.

De riante eetkamer is gelegen aan de achterzijde, waar ruimte is voor een grote eettafel. Of het nu gaat om een snel ontbijt, een uitgebreid diner of een gezellige avond met gasten – deze ruimte is gemaakt voor samenzijn. Openslaande deuren verbinden de eetkamer met de achtertuin. De achtertuin van ca. 10 m diep is gelegen op het zuiden. Door de ligging en het terras wat direct grenst aan de woning is dit een fijn verlengstuk van het leefgedeelte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de afgesloten keuken: een praktische en rustige plek om te koken, met voldoende werk- en opbergruimte.

Op de begane grond bevinden zich ook het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

1e verdieping:

De eerste verdieping is volledig ingericht als living. Hier vind je aan de achterzijde een ruime, lichte woonkamer met open haard. Dankzij grote raampartijen aan beide zijden geniet je hier de hele dag van natuurlijk licht. Aan de voorzijde bevindt zich de studeerkamer die via een room divider naadloos aansluit op de woonkamer. Deze ruimte leent zich perfect als rustige werkplek, bibliotheek of extra loungehoek.

2e verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde ligt een ruime hoofdslaapkamer (ca. 4,48, 4,24 m²), en aan de voorzijde bevinden zich twee kleinere slaapkamers (ca. 3,82 x 2,01/2,13 m) die ideaal zijn als o.a. kinderkamer, logeerkamer of hobbykamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Kelder:

De woning beschikt over een ruime kelder van ca. 30 m² met een stahoogte van ca. 1,91 m.



Bijzonderheden & locatie

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1925
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 149m²
- Perceeloppervlakte circa 108 m²
- Inhoud circa 626 m³
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca en goede verbinding tot diverse uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Kralingen beschikt over een ideale combinatie van een groene woonomgeving en een gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen (A13 en A20) en het stadscentrum van Rotterdam. De wijk is tevens uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Tramhaltes op de Oudedijk en metrostation Voorschoterlaan zijn op loopafstand gelegen. Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. In de buurt bevinden zich diverse scholen, de Erasmus Universiteit en één van de vestigingen van de Hogeschool Rotterdam. Op loopafstand zijn verschillende horecagelegenheden en winkelveorzieningen gevestigd. Het is een actieve buurt, waarin regelmatig festiviteiten zoals straatborrels worden georganiseerd.



Kenmerken

Aanvaarding

Prijs	€ 895.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	's-Gravenweg 9
Postcode	3062 ZA
Plaats	Rotterdam

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3
Voorzieningen	TV-kabel, Frans balkon, natuurlijke ventilatie

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	Bestaande bouw
Verwarming	CV-ketel

Buitenruimte

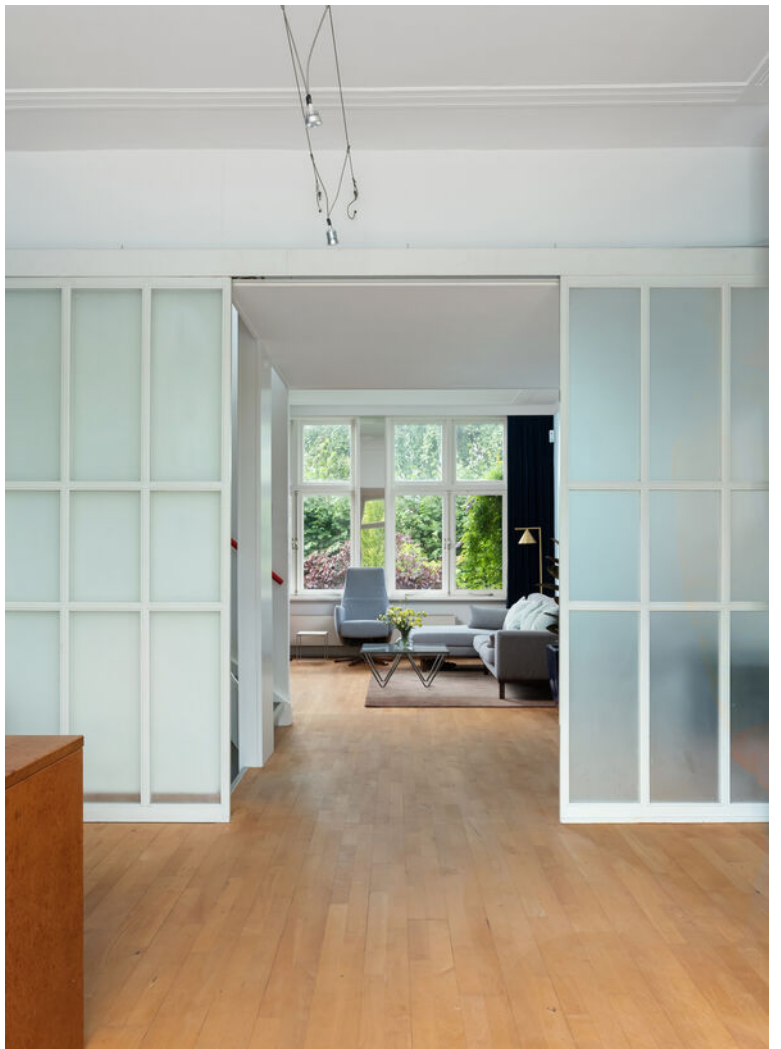
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Balkon	Nee
Tuin	Voortuin, achtertuin
Achtertuin	Ja

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	108 m ²
Overig oppervlakte	30 m ²
Inhoud	626 m ³

















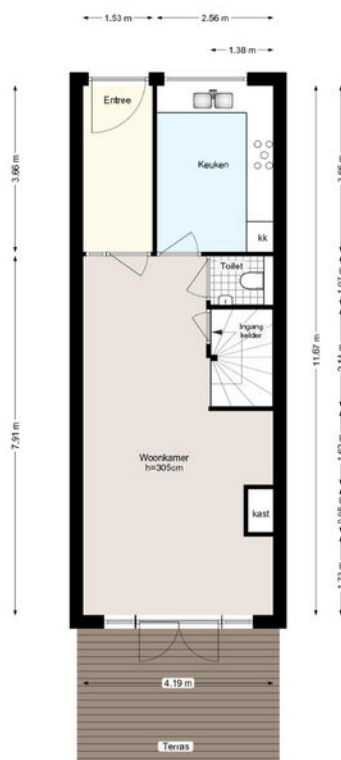




Aantekeningen

[illegible]

's-Gravenweg 9 Rotterdam
-BEGANE GROND-



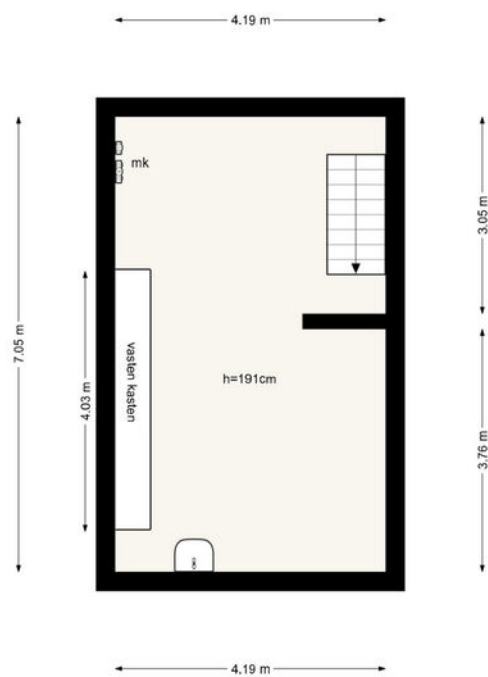
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

's-Gravenweg 9 Rotterdam
-BEGANE GROND-



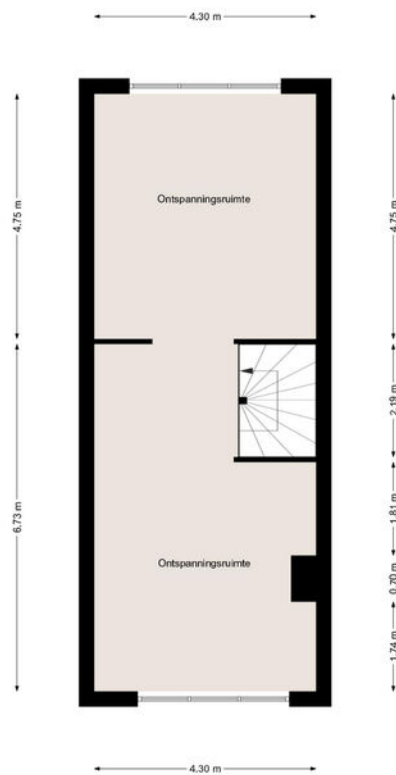
Dit plattegrond is niet zing samenkomst, maar er kunnen geen tekenen aan worden ontbrekend.
Alle maten en omtrekken zijn in meters.
WWW.AMBTELIJKEJANKEDE.NL

's-Gravenweg 9 Rotterdam
-KELDER-



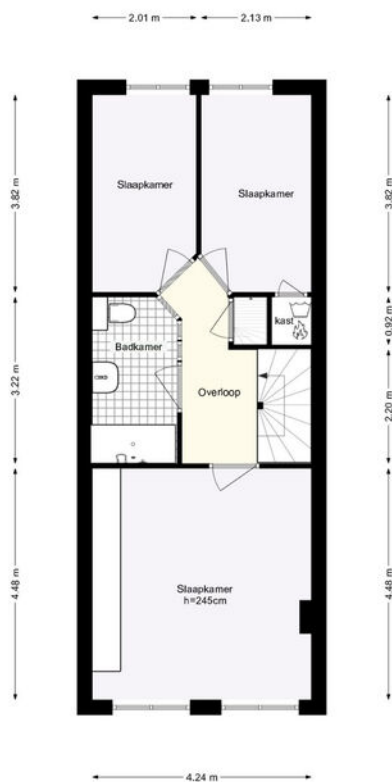
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

's-Gravenweg 9 Rotterdam
-1e VERDIEPING-



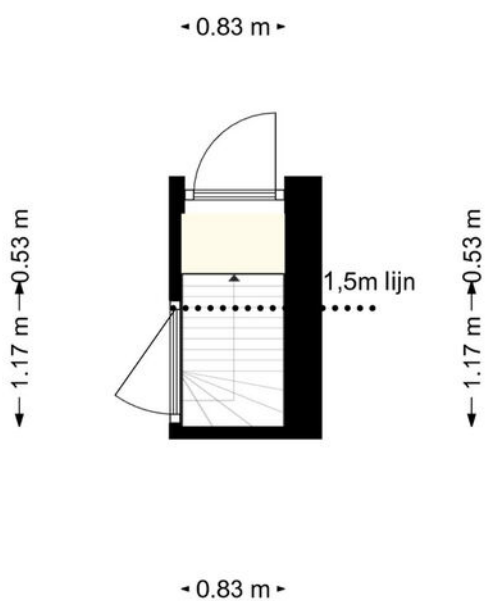
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

's-Gravenweg 9 Rotterdam
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJMOND.NL

's-Gravenweg 9 Rotterdam
-3e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Kralingen
Kadastrale aanduiding Gemeente code	501
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	108 m ²
Kadastraal perceel (nummer)	8157
Kadastraal sectie	D

Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kralingen

Sectie D

Perceel 8157

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 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.

We vertellen met liefde over de plekken met karakter

Mis niks en volg ons daarom op Instagram. Lees ook over deze plekken en de wijken op rijndelta.com



Zwaanshals

Bakkit in Rotterdam Noord biedt een unieke combinatie van croissantlekkernijen, beaked goods en hoogwaardige coffee.



Centrum

Juni wijn- en kaasbar, wat begon met diners in hun woonkamer voor vrienden, groeide via cateringklussen en een pop-up uit tot iets waar heel Rotterdam inmiddels van mee kan genieten.



Kralingen

In een filterversie of gemaakt van zelfgebrande bonen. Bij SpiceKix op de Vlietlaan 14 in Kralingen vind je een zeer gevarieerd aanbod van bonen om zelf thuis te branden of om vers mee te nemen.



Kralingen

Geen boot, wel varen. Dat is de speelse naam van het sloepenbedrijf van Laurens Kamerling.



Centrum

Bij Harvest komen goede koffie, goed eten en goede service samen.



Oude Noorden

Wolly aan de waterkant serveert een All-day breakfast op de meest zonnige hoek van Rotterdam-Noord.

Wonen in Klassiek Kralingen

Kralingen beschikt over een ideale combinatie van een groene woonomgeving en een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen (A16 en A20) en het stadscentrum van Rotterdam.



De wijk is tevens uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Metrostation Voorschoterlaan en de tramhalte op de Oudedijk zijn op loopafstand gelegen. Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. In de buurt bevinden zich diverse scholen, de Erasmus Universiteit en één van de vestigingen van de Hogeschool Rotterdam. Het is een kindvriendelijke en actieve buurt.





Veerkade 9
3016 DE Rotterdam
+31 (0)10 413 24 60
info@rijndelta.com
rijndelta.com

