

RIVA
- MAKELAARS -



TE KOOP

ROTTERDAM | Van Cittersstraat 28 B | Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1924
Soort:	bovenwoning
Kamers:	8
Inhoud:	697 m ³
Woonoppervlakte:	197 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energie label:	gedeeltelijk dubbel glas C

ALGEMENE INFORMATIE

Aan de Van Cittersstraat in het Nieuwe Westen ligt deze bijzondere drielaagse bovenwoning van circa 197 m² gebruiksoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. De woning valt op door de unieke en verrassend ruime indeling, die verschillende gebruiksmogelijkheden biedt. De eerste verdieping is momenteel ingericht als een zelfstandig appartement, terwijl de tweede en derde verdieping samen een ruime bovenwoning vormen. Desgewenst kunnen alle woonlagen eenvoudig weer intern met elkaar worden verbonden. Deze indeling maakt de woning geschikt voor verschillende gebruiksvormen, zoals dubbele bewoning, werken aan huis of als interessante investering.

De woning bevindt zich in het geliefde Nieuwe Westen, een wijk waar karakteristieke bebouwing en stadsleven samenkomen. In de directe omgeving bevindt zich een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder supermarkten, bakkers, speciaalzaken en diverse cafés en restaurants rond de Mathenesserweg en de levendige Vierambachtsstraat. Voor een wandeling of een moment in het groen liggen de Heemraadssingel en het Roel Langerakpark op korte afstand. Ook Historisch Delfshaven met zijn sfeervolle kades, terrassen en restaurants bevindt zich in de nabijheid.

Daarnaast is de ligging erg prettig, met zowel het centrum van Rotterdam als Rotterdam Centraal binnen handbereik. Ook Schiedam ligt op korte afstand, met zijn karakteristieke historische binnenstad, grachten, molens en gezellige terrassen. Voor recreatie en natuur liggen het Kralingse Bos en de plassen van Hillegersberg eveneens op fietsafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram- en metrohaltes bevinden zich op korte afstand en bieden snelle verbindingen naar het centrum en andere delen van de stad. Ook de uitvalswegen richting de A13 en A16 zijn goed bereikbaar, waardoor omliggende steden eenvoudig te bereiken zijn.

Eerste verdieping

De eerste verdieping (circa 67 m²) is ingericht als een volledig zelfstandig appartement.

Via de entree op de eerste verdieping kom je op de overloop, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op deze woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer met karakteristieke erker, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige sfeer.

Aangrenzend vind je de woonkamer met aan de achterzijde van de woning een fijne eetkamer met een open keuken.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur met o.a. een vaatwasser. Je beschikt hier over een inductiekookplaat met afzuigkap, een spoelbak met mengkraan en voldoende werkruimte op het aanrechtblad. Daarnaast biedt de keuken diverse onder- en bovenkasten voor opbergruimte. Het raam zorgt voor prettige lichtinval tijdens het koken en draagt bij aan een lichte en open sfeer in de ruimte. Vanuit de keuken geven de originele openslaande deuren toegang tot het balkon.

Het appartement is daarnaast voorzien van een badkamer en een separate toiletruimte.

Vanaf de entree is de trap naar de overige verdiepingen bereikbaar.

Tweede verdieping

Via de entree kom je op de tweede verdieping binnen, waar je direct in de keuken staat met toegang tot de overige ruimtes. De ruime woonkamer strekt zich uit over een groot deel van deze woonlaag en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer.

De keuken is voorzien van een kookplaat, een afzuigkap, een spoelbak met mengkraan en een ingebouwde oven. Daarnaast is er voldoende kastruimte aanwezig in de onder- en bovenkasten. Het grote raam zorgt voor veel natuurlijk licht tijdens het koken en geeft de ruimte een open en aangename sfeer. De keuken staat in directe verbinding met de eetruimte en middels openslaande deuren heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Aan de voorzijde van de verdieping bevindt zich een slaapkamer met karakteristieke erker, wat zorgt voor veel lichtinval en een fijne sfeer. Daarnaast zijn er op deze verdieping praktische inbouwkasten aanwezig en is via de gang de trap naar de bovenliggende verdieping bereikbaar.

Derde verdieping

De overloop op de derde verdieping geeft toegang tot meerdere kamers. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met toegang tot een balkon. Daarnaast zijn er nog twee extra kamers aanwezig die naar wens kunnen worden ingericht als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig. Ook op deze verdieping zorgen de aanwezige kasten voor extra bergruimte.

Boven deze verdieping bestaat de mogelijkheid om een royaal dakterras te realiseren, toegang middels een vaste trap. Met de benodigde vergunning kan hier een aantrekkelijke buitenruimte worden gecreëerd met prachtig uitzicht over de omgeving.

Maten en afmetingen

Eerste verdieping:

- Woonkamer: ca. 4,22 x 4,44 m
- Eetkamer: ca. 6,17 x 2,82 m
- Keuken: ca. 3,51 x 1,50 m
- Slaapkamer: ca. 5,33 x 4,49 m
- Badkamer: ca. 2,77 x 1,50 m
- Balkon: ca. 1,19 x 2,40 m

Tweede verdieping:

- Woonkamer: ca. 10,33 x 4,57 m
- Keuken: ca. 3,85 x 1,55 m
- Slaapkamer: ca. 5,02 x 4,57 m
- Balkon: ca. 1,41 x 2,74 m

Derde verdieping:

- Slaapkamer I: ca. 3,98 x 4,54 m
- Slaapkamer II: ca. 3,25 x 2,56 m
- Slaapkamer III: ca. 3,98 x 2,52 m
- Badkamer: ca. 3,71 x 2,61 m
- Toilet: ca. 2,82 x 1,92 m

Overig

- Bouwjaar 1924
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 197 m²
- Energielabel C
- VvE bijdrage circa € 306,- p.m.
- Twee balkons
- Mogelijkheid tot realiseren dakterras
- Interne trap aanwezig (thans afgesloten)
- Gelegen op eigen grond
- Oplevering en aanvaarding per juni 2026

De informatie is door ons kantoor met veel zorg samengesteld. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

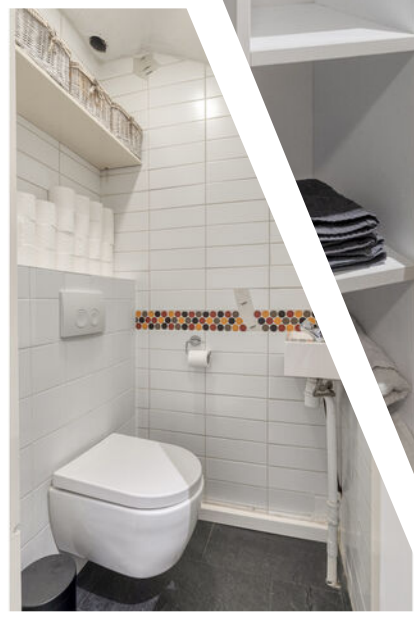
Riva Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.











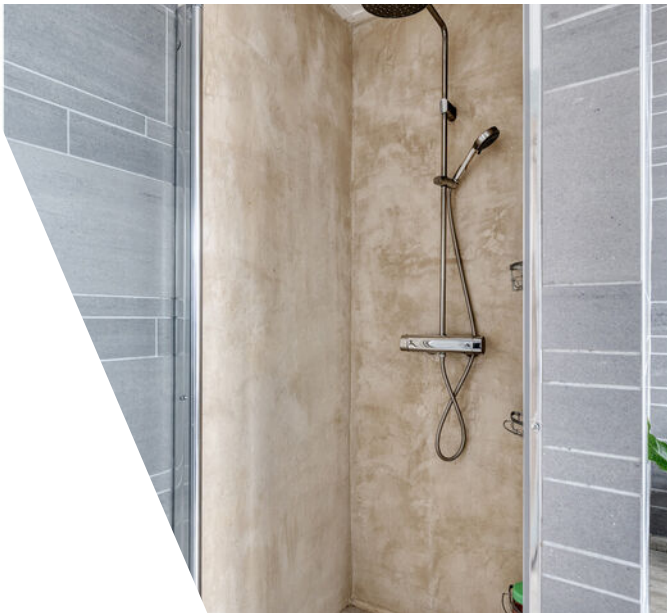




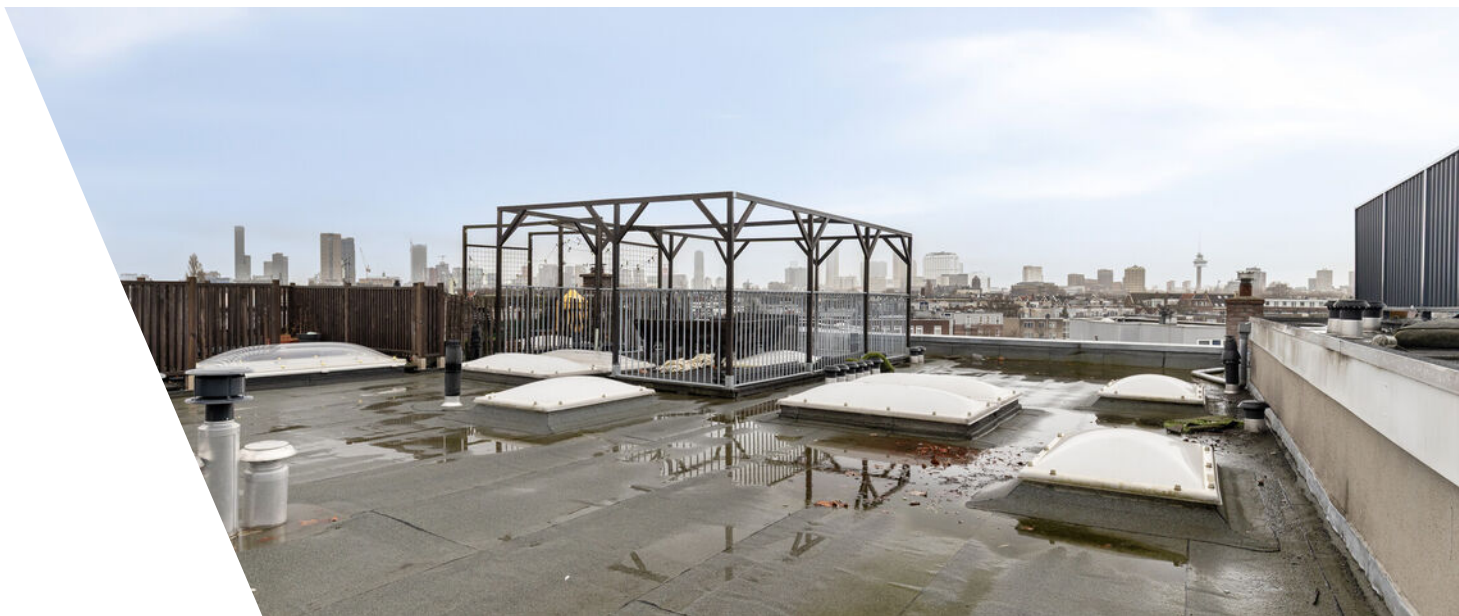










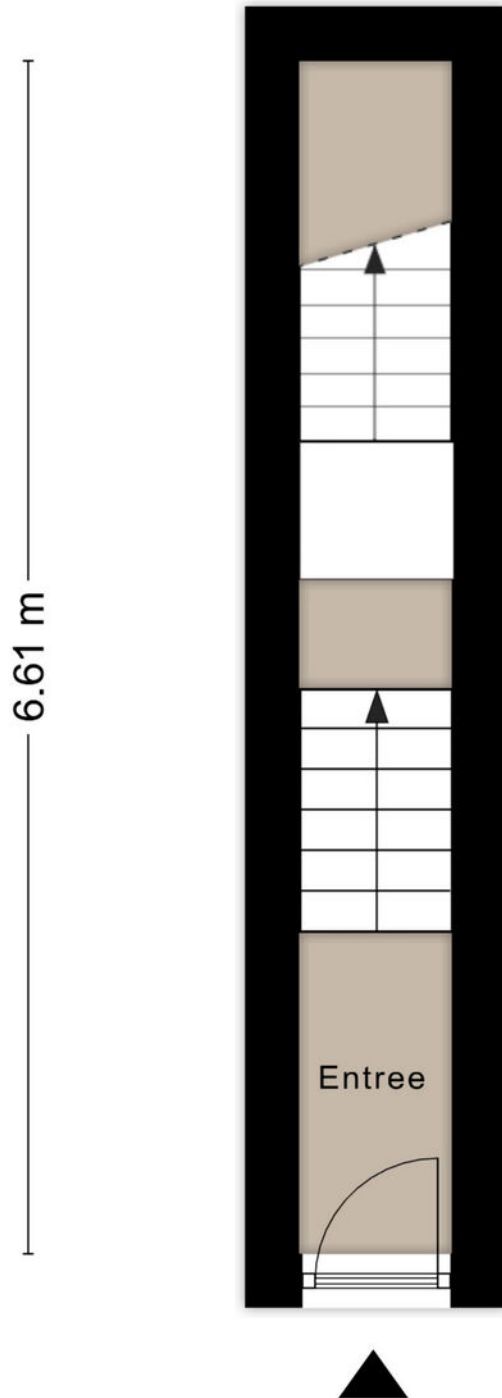






Entree

0.85 m



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

Eerste verdieping



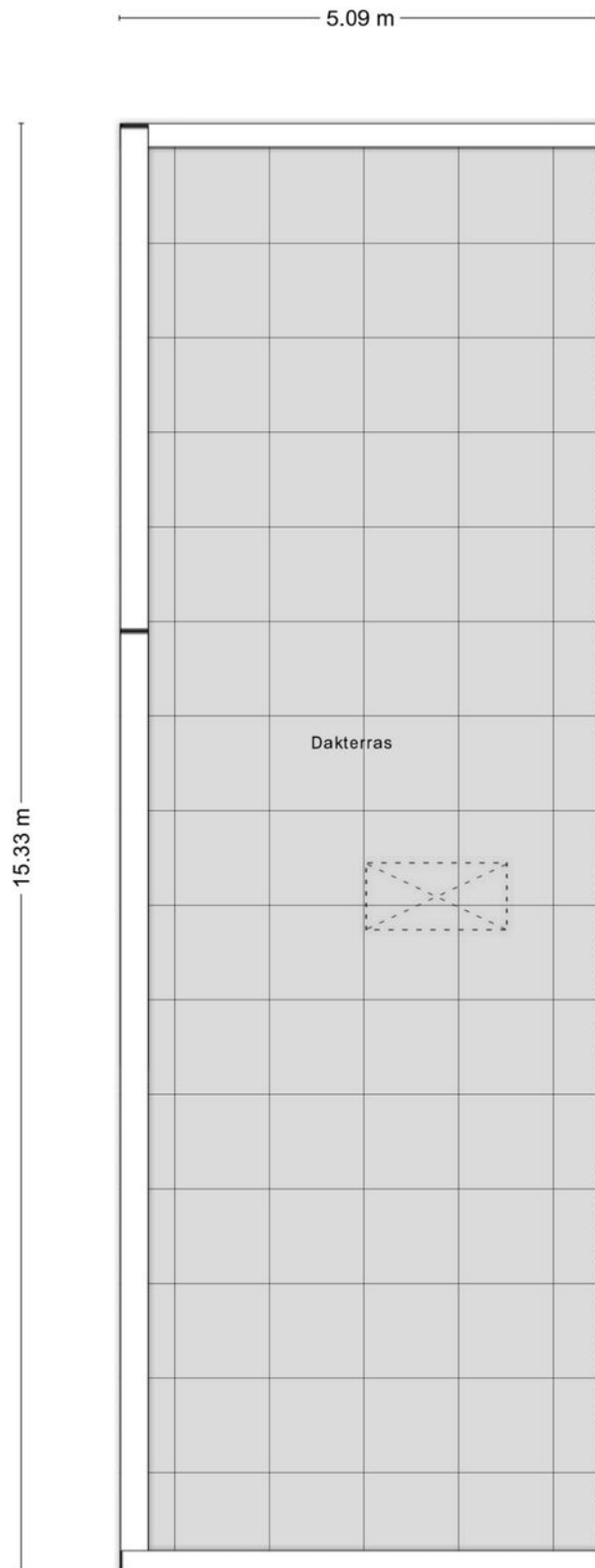
Tweede verdieping



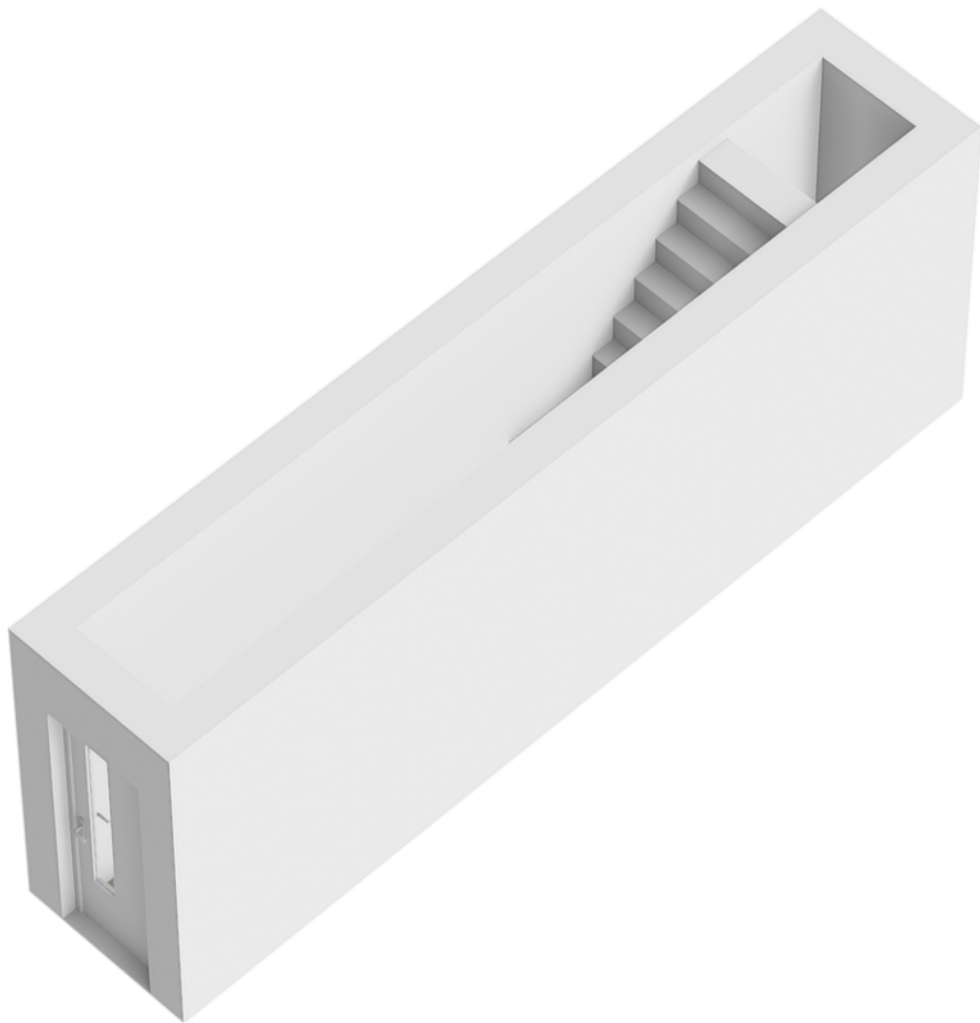
Derde verdieping



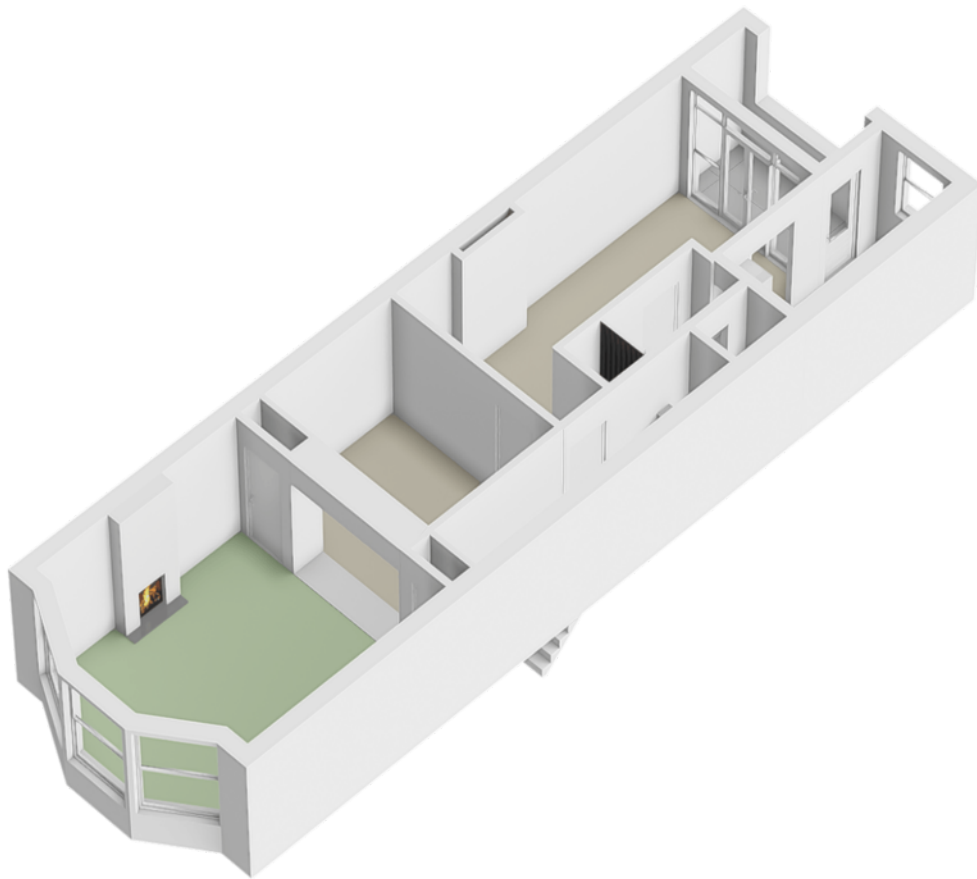
Dakterras



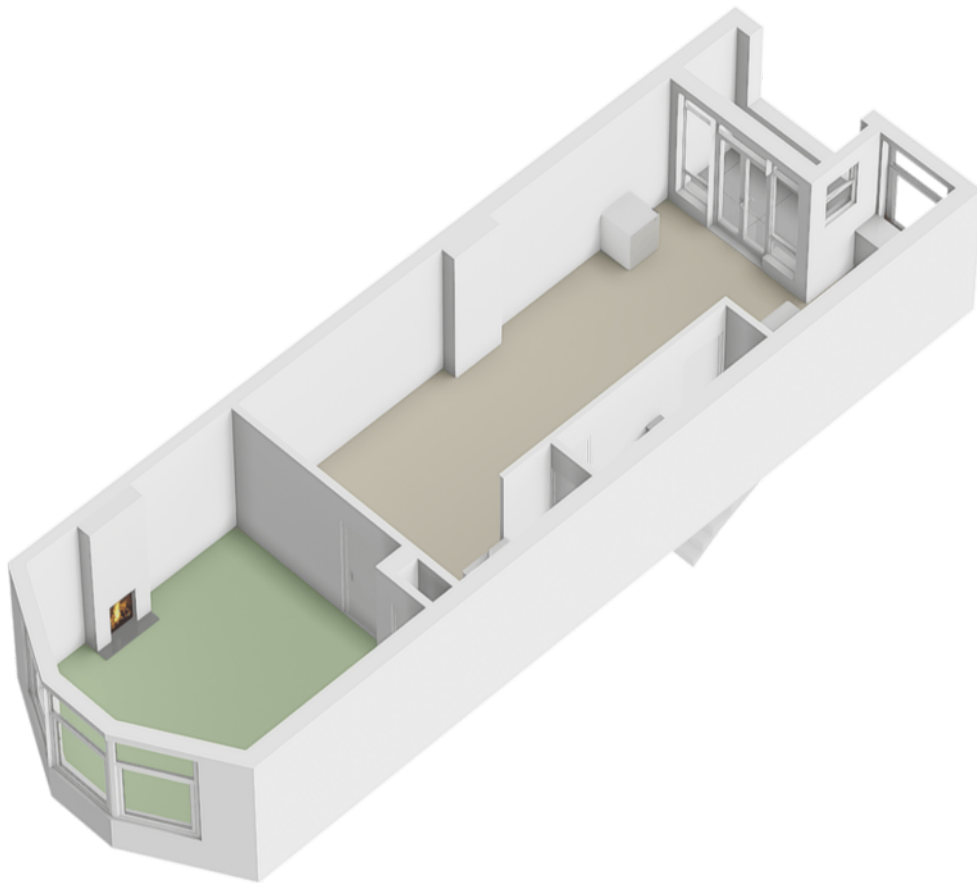
Entree



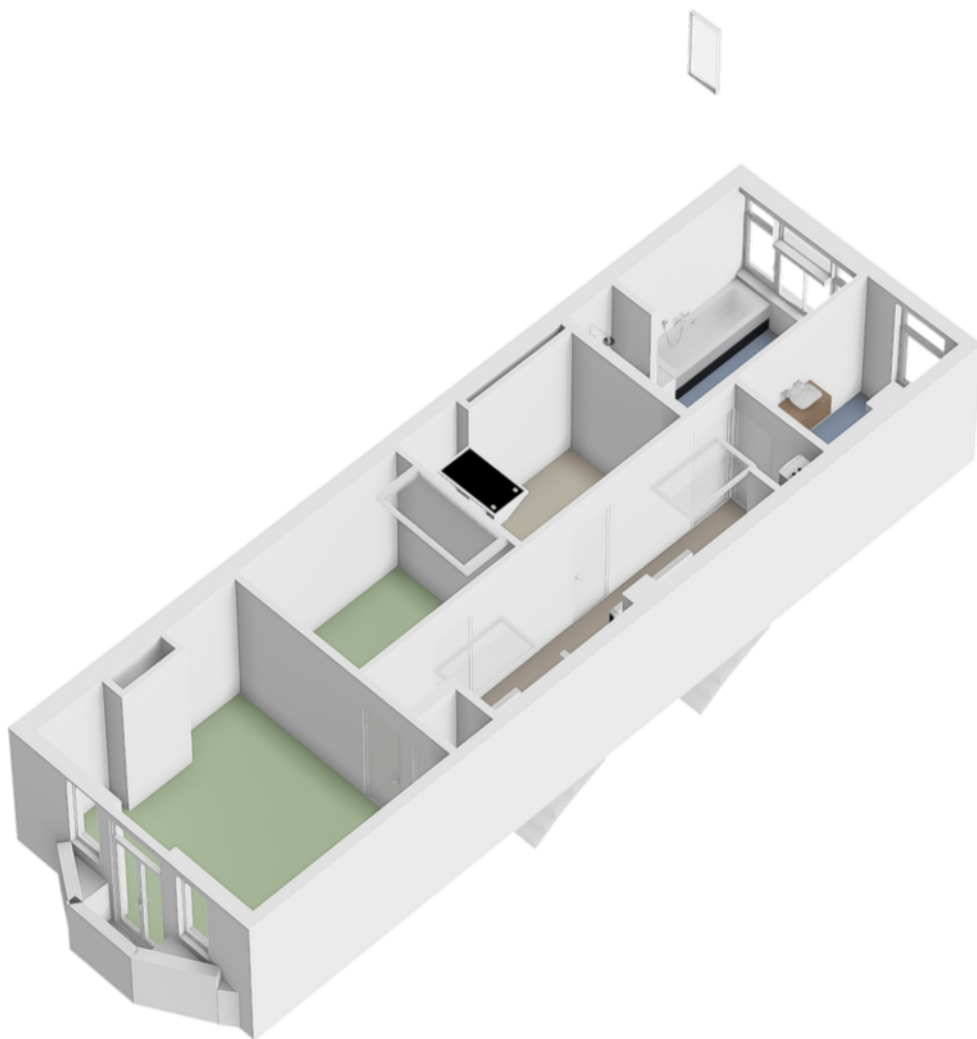
Eerste verdieping



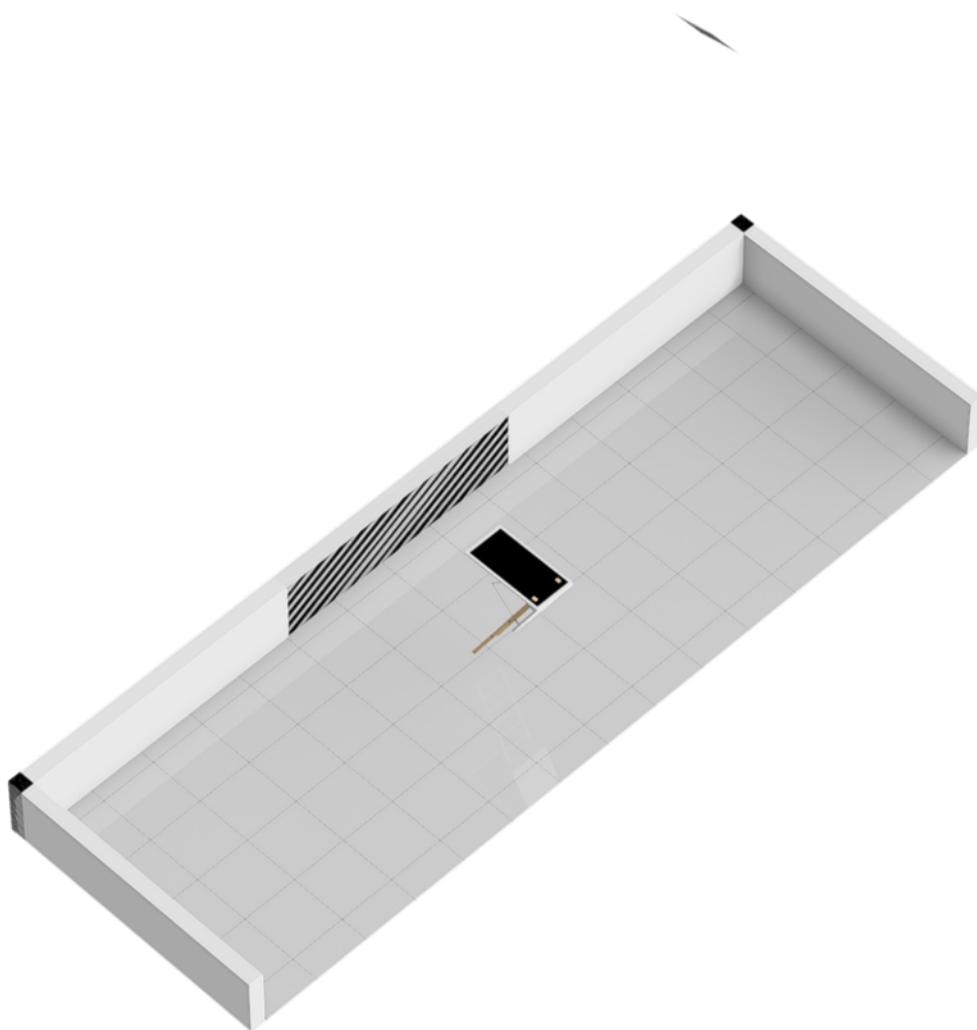
Tweede verdieping



Derde verdieping

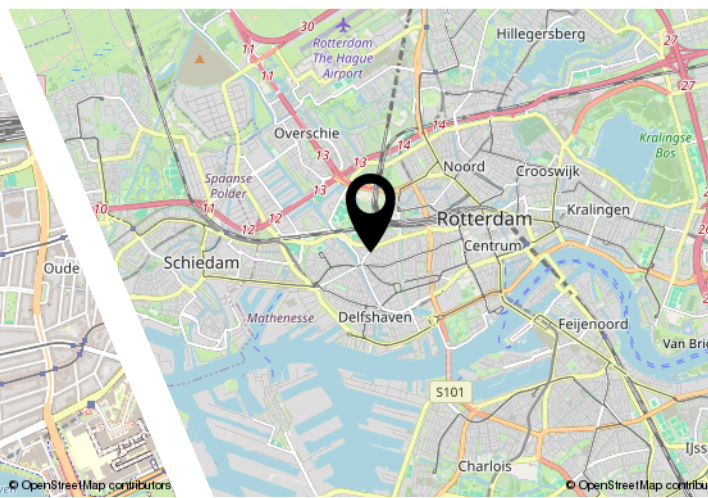
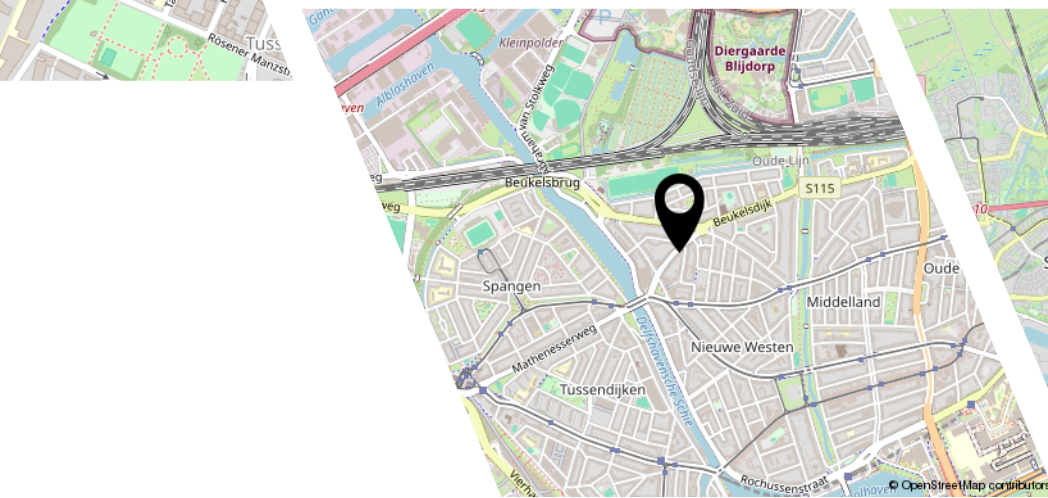
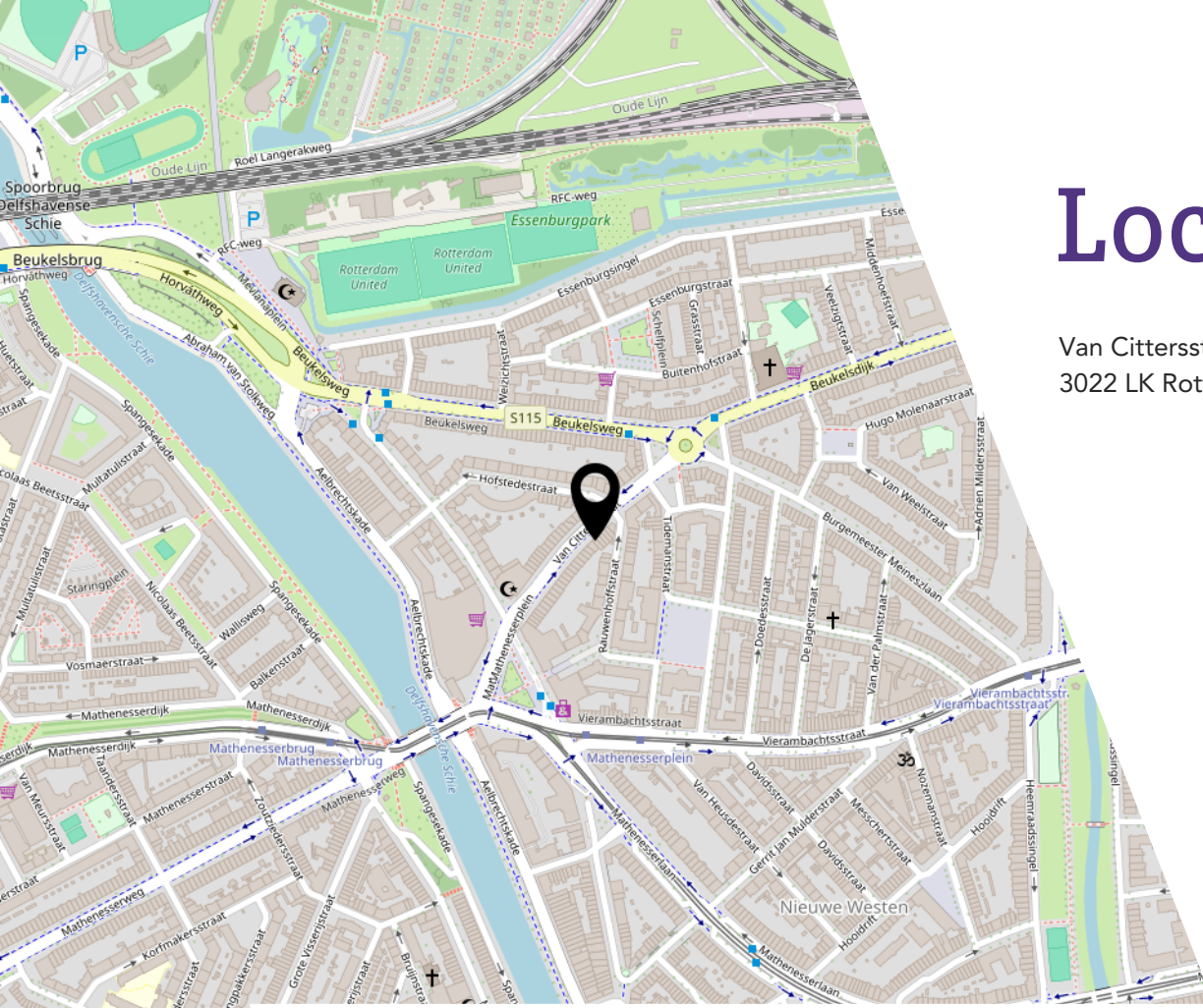


Dakterras



Locatie

Van Citterstraat 28 B
3022 LK Rotterdam



Interesse?



Oostzeedijk Beneden 193
3061 VS Rotterdam

(+31)10-3041002
info@rivamakelaars.nl
www.rivamakelaars.nl