



Brochure

ROTTERDAM | Buffelstraat 132 B | Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1938
Soort:	bovenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	285 m ³
Woonoppervlakte:	87 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

Kopers opgelet! Hier tref je een verrassend ingedeelde dubbele bovenwoning met energielabel B, gelegen in de wijk Kralingse Veer. Deze bijzondere woning is verdeeld over twee volwaardige woonlagen, die elk zijn ingericht als een zelfstandige woning met een eigen woonkamer, open keuken, slaapkamer en badkamer. Hier woon je feitelijk met twee complete woningen onder één dak, twee woningen voor de prijs van één.

Dit maakt de woning uitermate geschikt voor bijvoorbeeld ouders met studerende kinderen, samenwonende familieleden, of voor wie een deel wil verhuren. Ook het combineren van wonen en werken is hier uitstekend mogelijk.

De woning is in 2018 volledig gerenoveerd, waarbij niet alleen de keukens en badkamers zijn vernieuwd, maar ook het leidingwerk en de elektra volledig zijn vervangen op beide woonlagen. Daarnaast is het dak volledig geïsoleerd. Dit alles zorgt voor een verzorgde, eigentijdse en comfortabele woonomgeving.

De woning is gelegen aan de Buffelstraat in Kralingse Veer, met een gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen. Metrostation Capelsebrug bevindt zich op korte afstand, waardoor je snel in het centrum van Rotterdam bent. Ook de Erasmus Universiteit is eenvoudig bereikbaar, wat deze woning extra interessant maakt voor studenten of verhuur. Daarnaast zijn uitvalswegen zoals de N210 en A16 binnen enkele minuten te bereiken.

Indeling:

Begane grond

Eigen entree met trapopgang naar de verdiepingen.

Eerste verdieping

Woonkamer met open keuken met rechte opstelling, voorzien van onder andere een inductiekookplaat, afzuigkap en wasmachineaansluiting. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de Cv-ketel.

Op deze verdieping vind je een slaapkamer met vaste kast en toegang tot het balkon. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Het toilet is separaat.

Deze volledige woonlaag is in 2018 volledig gerenoveerd, waarbij niet alleen de afwerking is vernieuwd, maar ook het leidingwerk en elektra zijn vervangen. Dit zorgt voor een eigentijdse uitstraling en extra wooncomfort.

Tweede verdieping

De tweede woonlaag beschikt over een vergelijkbare, volwaardige indeling met een eigen woonkamer, open keuken (rechte opstelling), een slaapkamer en een tweede badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Ook deze verdieping is volledig gerenoveerd in 2018, waardoor beide woonlagen een uniforme en moderne uitstraling hebben.

Daarnaast beschikt de woning over een balkon, gelegen op het westen, waar je heerlijk buiten kunt zitten. Ook is er nog een aangebouwde stenen berging.

Kortom: een unieke en volledig gerenoveerde woning met dubbele bewoningsmogelijkheden en tal van kansen!

Bijzonderheden

WIL JE ALVAST EVEN BINNENKIJKEN? GA NAAR ONZE WEBSITE VOOR DE RONDLEIDING!

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

Indeling, voor de maatvoering verwijzen we je naar de plattegronden in de brochure.

- Gelegen in de wijk Kralingse Veer;
- Unieke dubbele bovenwoning met twee zelfstandige woonlagen;
- Woonoppervlakte ca. 87 m²;
- 2 woonlagen;
- 2 woonkamers;
- 2 open keukens (rechte opstelling, vernieuwd in 2018);
- 2 slaapkamers;
- 2 badkamers (vernieuwd in 2018);
- Balkon aanwezig;
- Aangebouwde stenen berging;
- Energielabel B;
- Voorzien van o.a. dak-, muur- en vloerisolatie en (grotendeels) dubbel glas;
- Verwarming en warm water via twee CV-ketels (Remeha Tzerra, 2018);
- Bouwjaar 1938;
- Eigen grond;
- Openbaar parkeren;
- Oplevering in overleg.

In de koopovereenkomst nemen wij een ouderdomsclausule op.

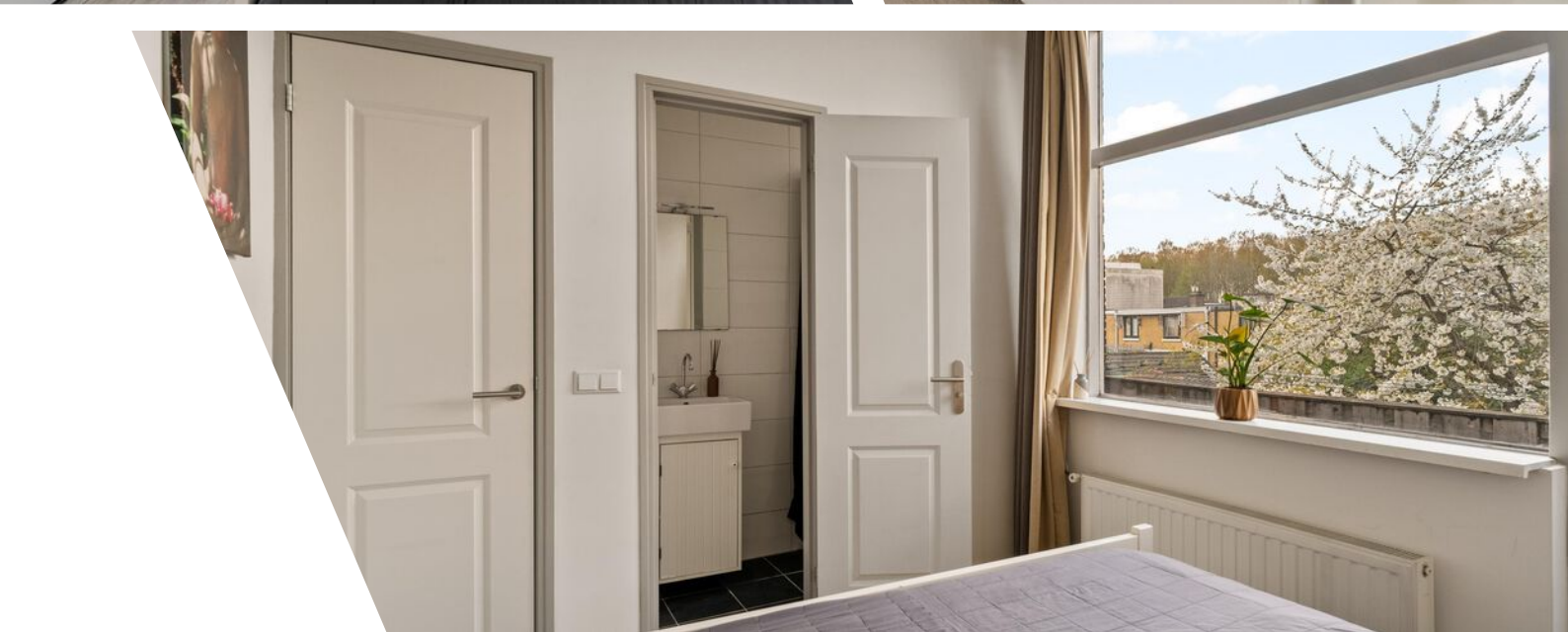
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Woongoed 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.



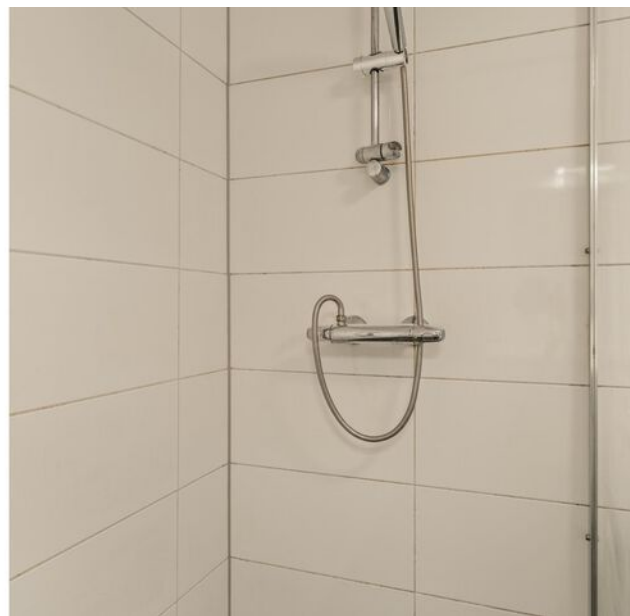




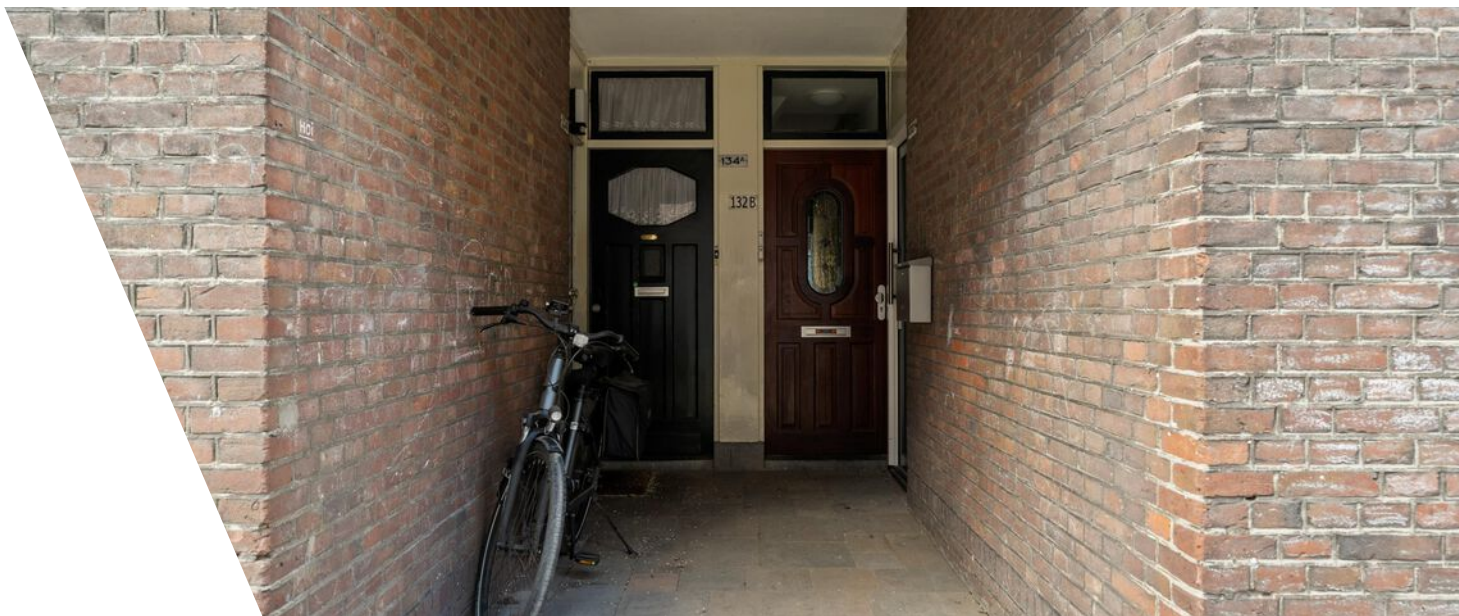




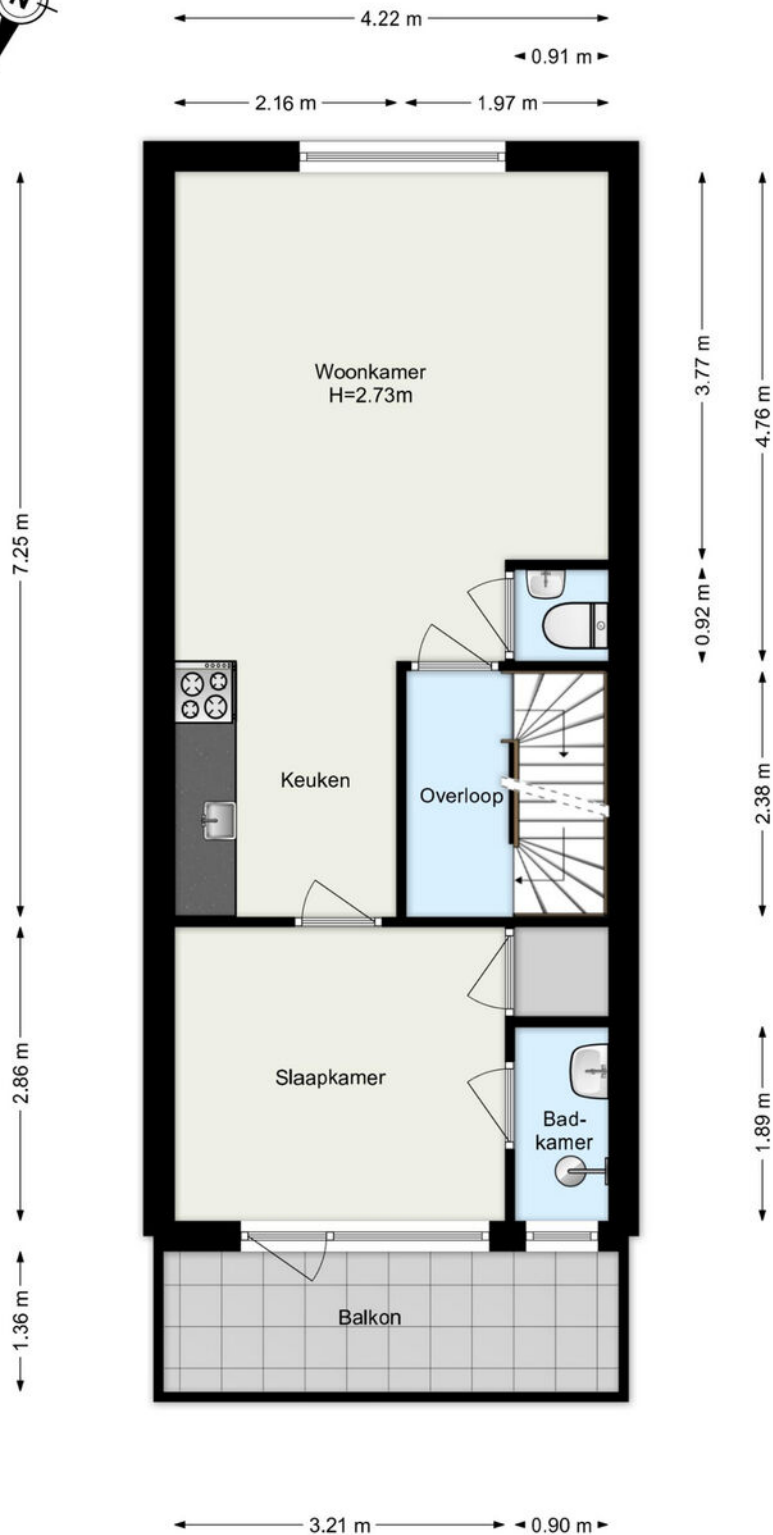








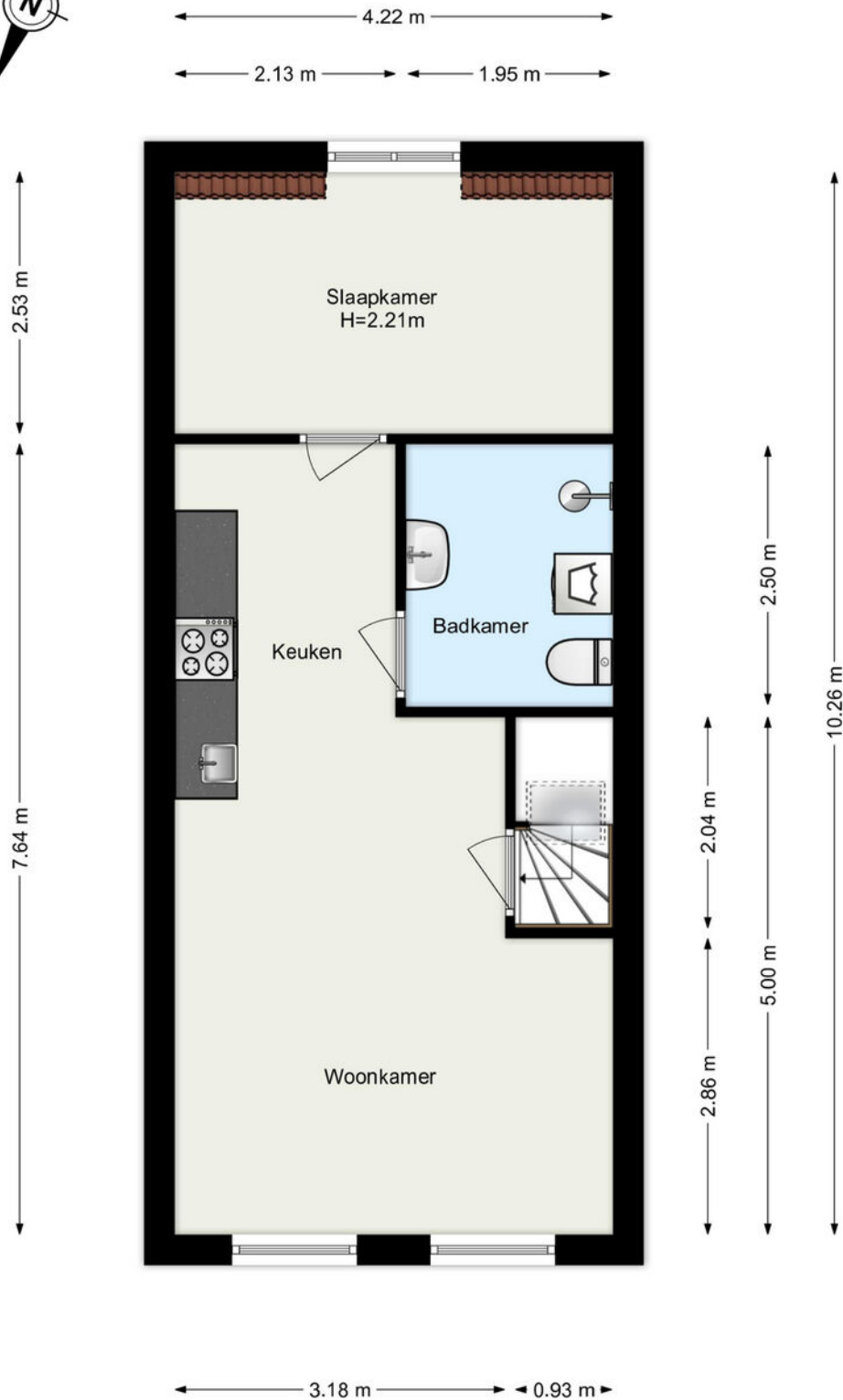
Plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

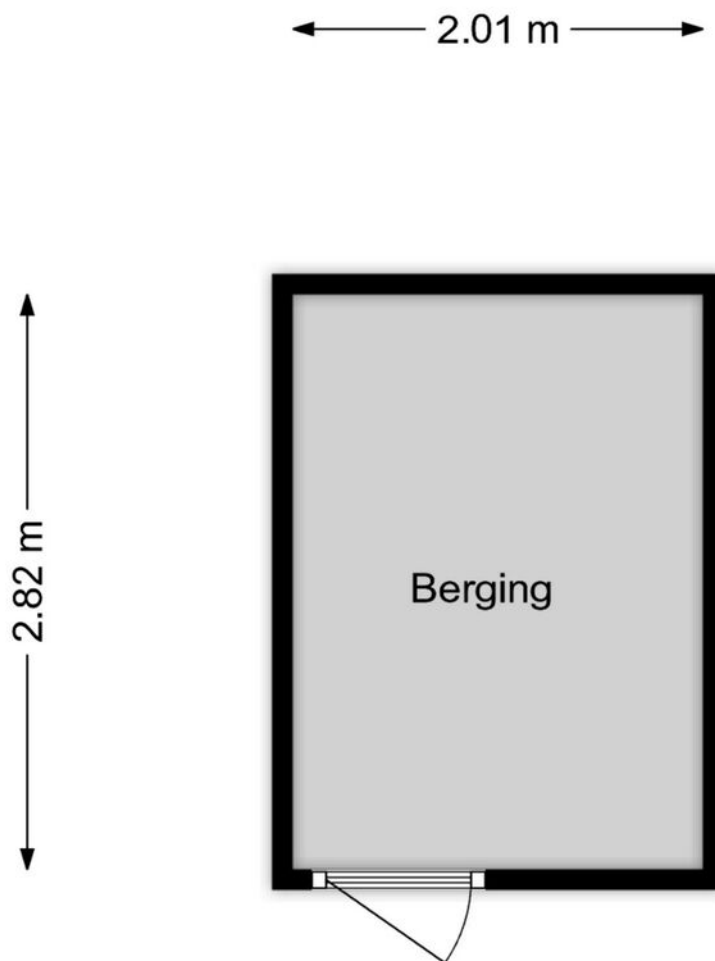
Plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



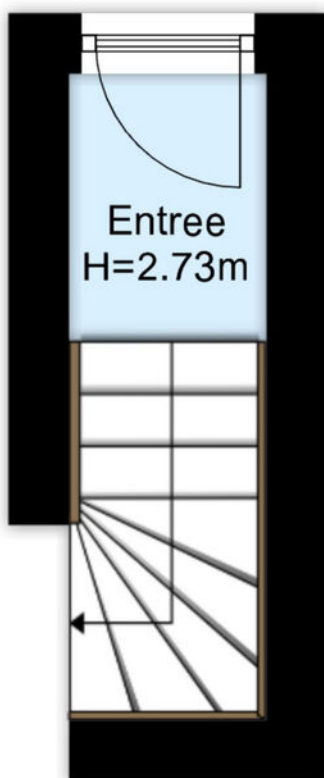
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



← 0.96 m →



↕ 1.31 m ↕

www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

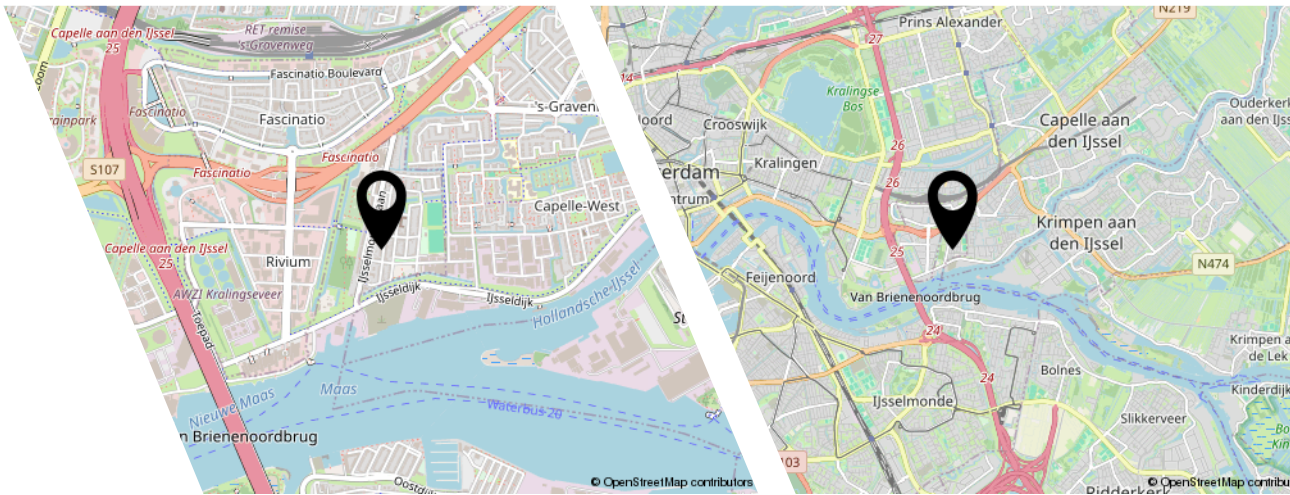
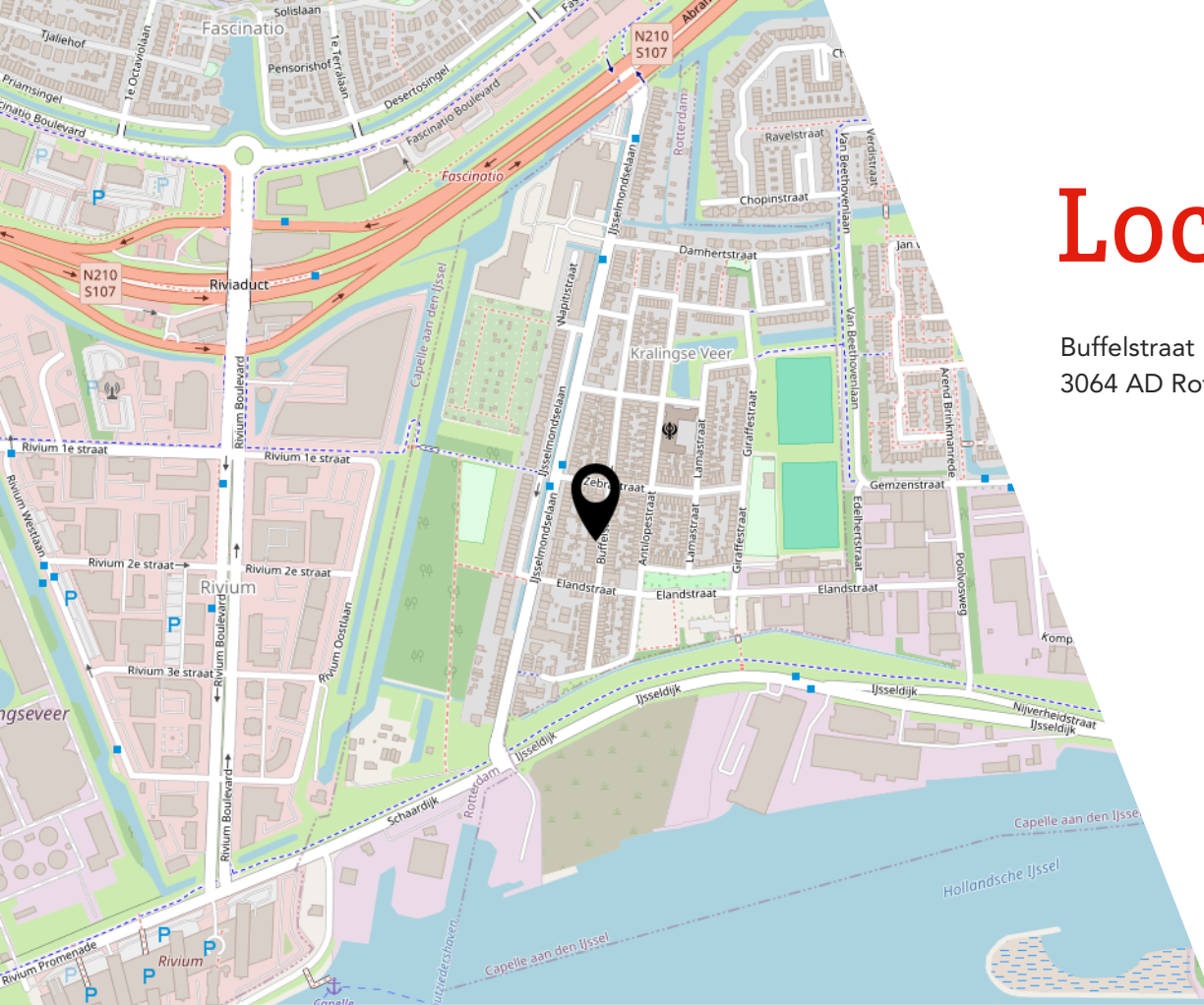
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Kralingen
Sectie H
Perceel 1398

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.



Locatie

Buffelstraat 132 B
3064 AD Rotterdam



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

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!



funda



vind ons op
Facebook

vind ons op
Instagram

TikTok

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!



funda



vind ons op
Facebook



vind ons op
Instagram



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

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