



# Charlotte de Bourbonlaan 28

Rotterdam

**Vraagprijs € 1.398.000 k.k.**





In het hart van  
geliefde Kralingen  
ligt dit stijlvolle  
hoekherenhuis met  
fraai aangelegde tuin  
aan 3 zijden.

De woning is van beneden tot boven volledig luxe verbouwd en verduurzaamd, waarbij comfort, sfeer en hoogwaardige afwerking perfect samenkomen. De onder architectuur gerealiseerde uitbouw aan de achter- en zijkant zorgt voor een uitzonderlijk royale leefruimte op de begane grond. Het split-level ontwerp en de strakke gietvloer creëren een moderne, speelse indeling met een prachtige verbinding naar de tuin. De luxe woonkeuken vormt het absolute hart van het huis: een sfeervolle plek om te koken, dineren en genieten met familie en vrienden. De zonnige achtertuin biedt volledige privacy, meerdere terrassen en een nieuwe houten berging. Dankzij de gunstige ligging kan hier tot in de avond van de zon worden genoten. Ruime voortuin met een ruimte voor fietsen, een gezellig zitje en een trampoline.



## Indeling

Begane grond:

Entree

Garderobe ruimte en vaste kasten

Hal met modern toilet en fonteintje

L-vormige woonkamer, circa 7.00 x 3.67/5.77m, met fraaie eiken parketvloer en open haard en een open verbinding naar de split level gelegen

riante luxe woonkeuken met een gietvloer, circa 45m<sup>2</sup>, met zithoek en luxe inbouwapparatuur waaronder een kookeiland, wijn klimaatkast, twee ovens, een Quooker, een vriezer en een koelkast.

Toegang naar de provisie kelder op stahoogte van circa 13m<sup>2</sup>

Eerste verdieping:

Overloop

Ouder slaapkamer, circa 4.43 x 3.75m, met vaste kledingkasten en openslaande deuren naar het balkon

een en-suite luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, een toilet en vloerverwarming.

Slaapkamer II aan de voorzijde, circa 4.25 x 3.75m.

Slaapkamer III aan de voorzijde circa 2.24 x 1.90m met fraaie hoek-raamverdeling.

Praktische (was)kamer met raam

Tweede verdieping:

Overloop

modern toilet

Slaapkamer, circa 3.40 x 3.75m, met dakkapel

Slaapkamer, circa 4.27 x 3.75m met dakkapel

Badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafel en vloerverwarming

Bergkamer met opstelplaats CV ketel.

Zolder:

Via de vlizotrap toegang naar de ruime bergruimte onder de nok van het dak.







## Bijzonderheden

Op het gebied van duurzaamheid zijn ook grote stappen gezet. Onder andere door het plaatsen van 12 zonnepanelen en diverse hoogwaardige energiebesparende voorzieningen. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere ruime slaapkamers en praktische bergruimtes, waardoor dit een ideaal familiehuis is. Nagenoeg het gehele huis is voorzien van fraaie eiken vloeren met Fermacel isolatie. Een instapklaar, luxe herenhuis op een van de mooiste locaties van Kratingen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 194m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte circa 271m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 721m<sup>3</sup>
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel, airconditioning met split unit in alle slaapkamers
- Praktisch geheel voorzien van dubbele beglazing en grotendeels HR+ + glas
- 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



## Kenmerken

### Aanvaarding

Prijs	€ 1.398.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Charlotte de Bourbonlaan 28
Postcode	3062 GG
Plaats	Rotterdam

### Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	194 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	271 m <sup>2</sup>
Overig oppervlakte	13 m <sup>2</sup>
Inhoud	721 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	5
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning

### Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.v.-ketel

### Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Achtertuint	Ja
Schuur	Vrijstaand hout
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra

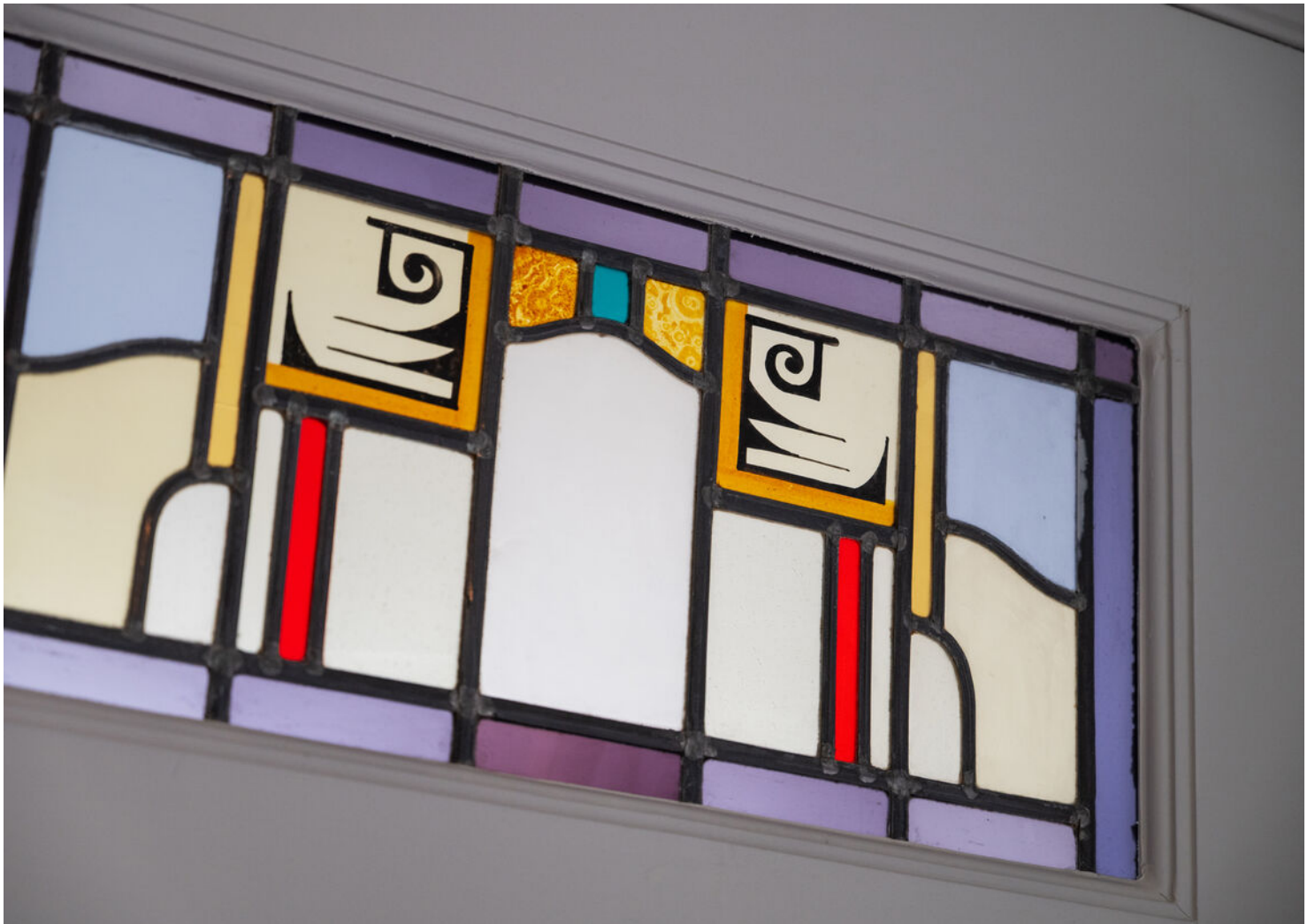














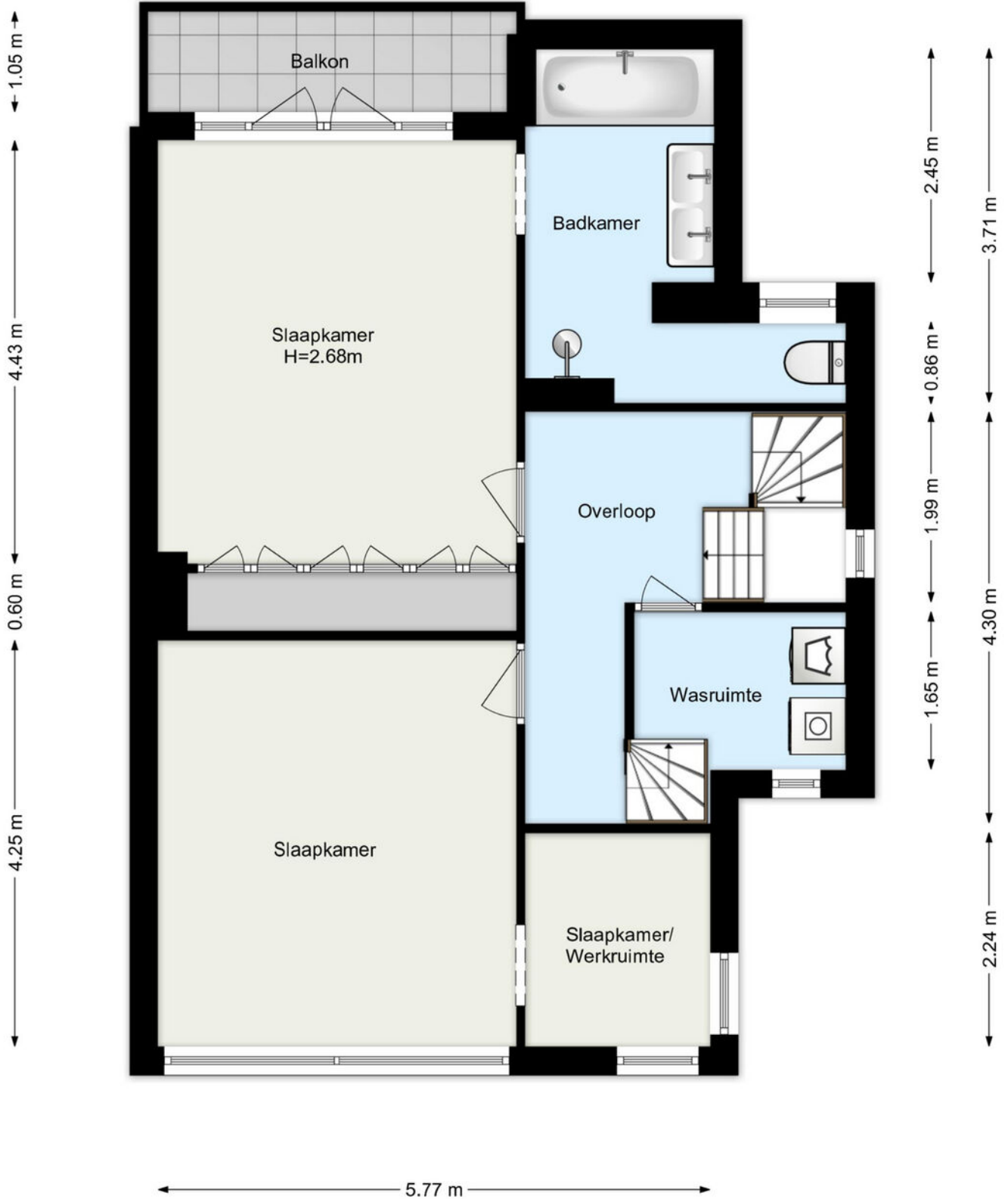
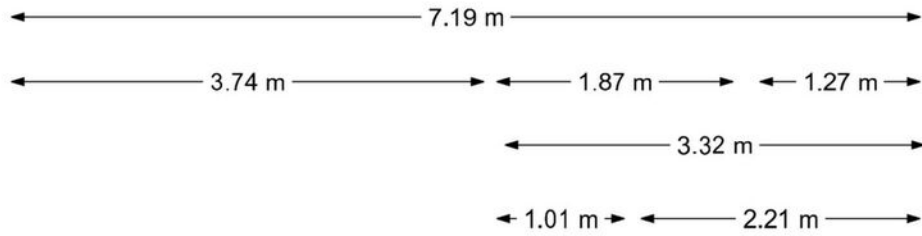






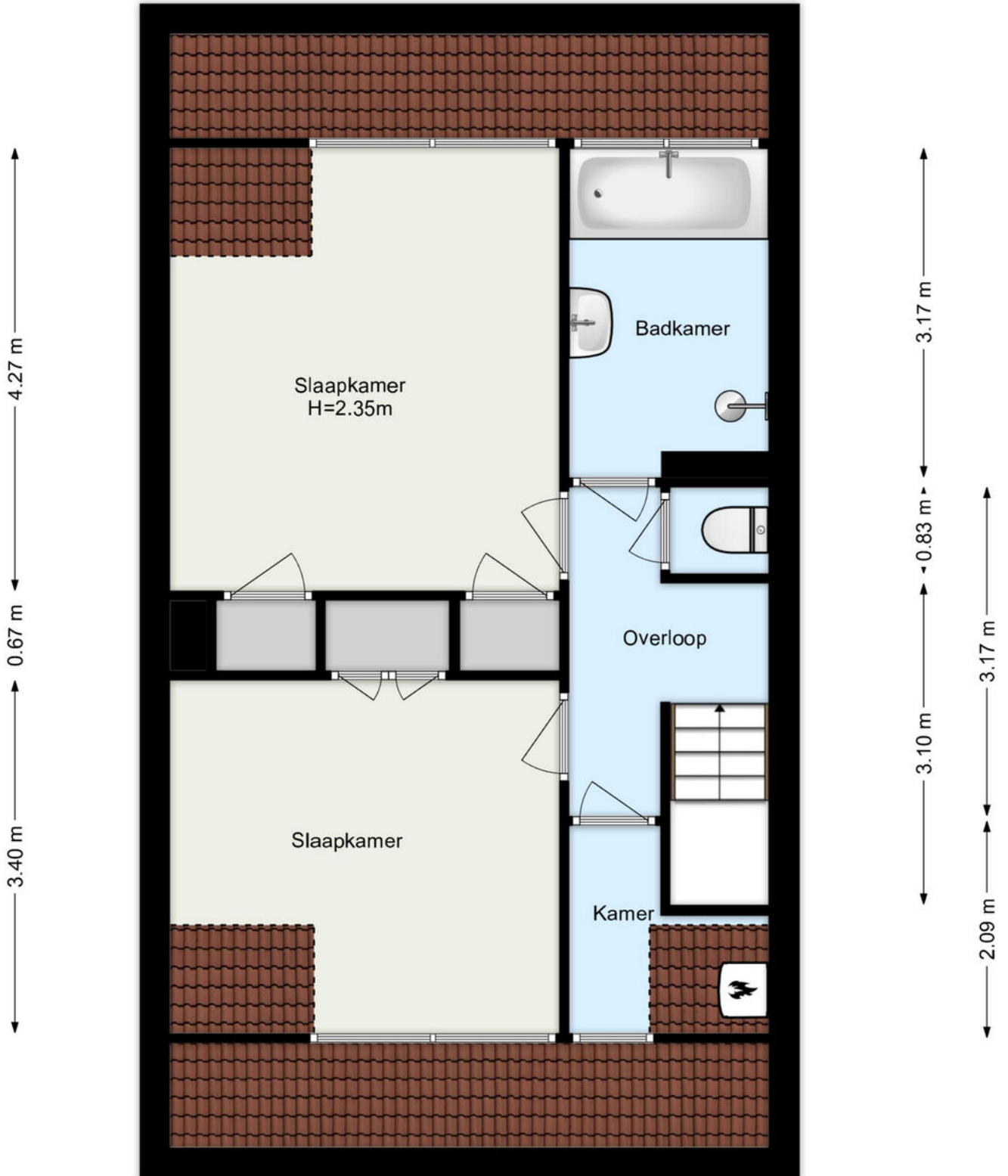
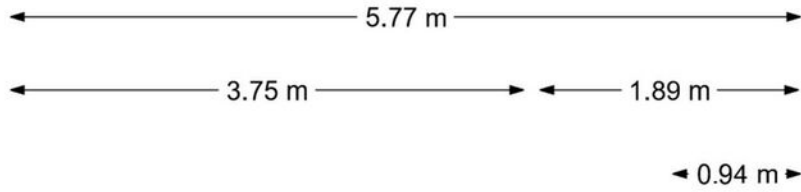






[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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



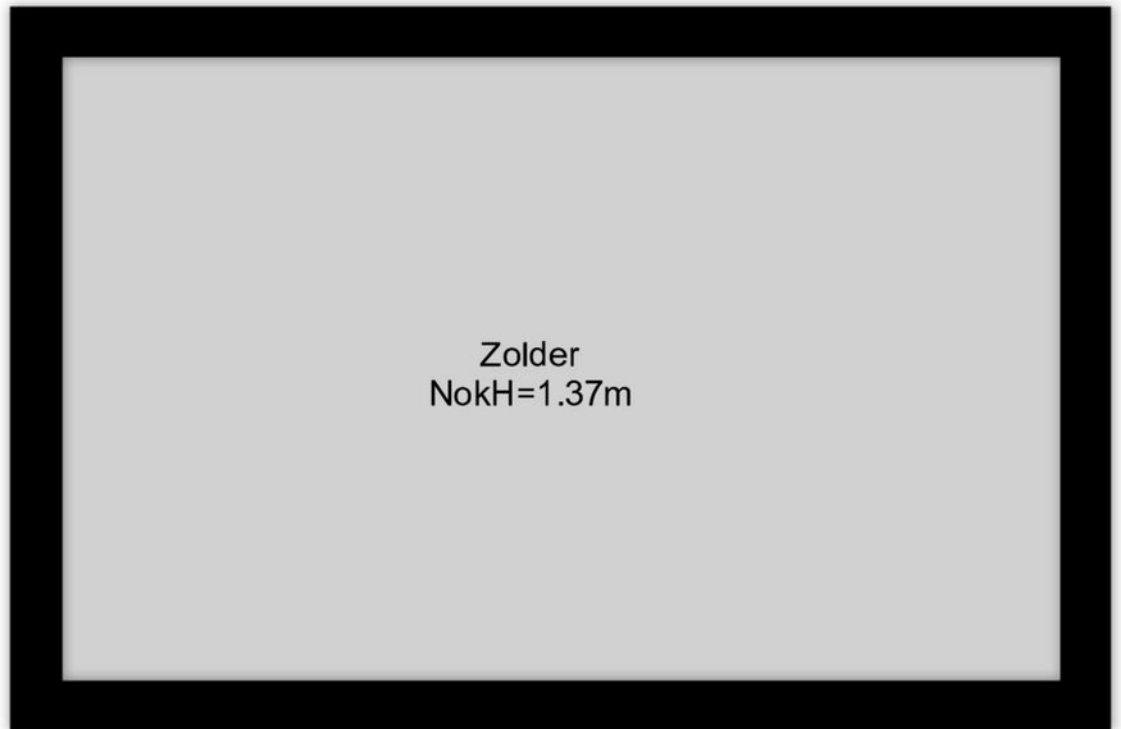
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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



5.77 m

3.60 m



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

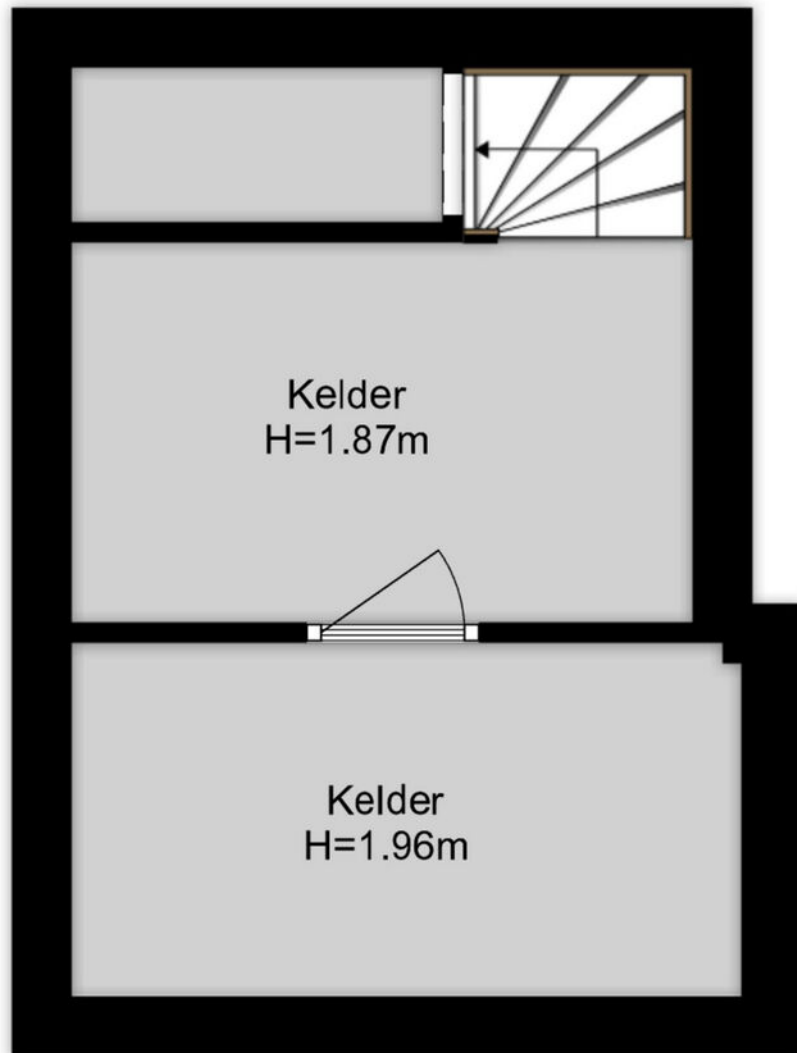
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



← 3.06 m →

← 1.13 m →

↑ 1.88 m ↓  
↑ 1.74 m ↓



↑ 2.74 m ↓

← 3.31 m →

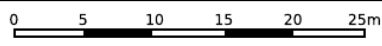
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Kralingen
Kadastrale aanduiding Gemeente code	501
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	271 m <sup>2</sup>
Kadastraal perceel (nummer)	8696
Kadastraal sectie	D

## Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen Sectie D Perceel 8696</p> <p>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.</p>	
---	---	--

# Woning verkopen?

Bij Rijndelta Makelaars begrijpen we dat het verkopen van je woning een belangrijke en soms complexe stap is. Ons team van ervaren verkoopmakelaars heeft uitgebreide kennis van de Rotterdamse vastgoedmarkt. Wij helpen je niet alleen bij het bepalen van de juiste verkoopprijs, maar zorgen er ook voor dat je woning onder de juiste voorwaarden en aan de juiste koper wordt verkocht. Wij zijn sinds 1972 meegegroeid met de ontwikkelingen van Rotterdam en hebben daarom een uitgebreid netwerk.

- ✓ **50 jaar ervaring**
- ✓ **Gekwalificeerde en gecertificeerde makelaars**
- ✓ **Aangesloten bij de NVM, NRVt en het NWWI**



# Woning kopen?

Bij Rijndelta is een huis kopen geen sprong in het diepe. Ons team van ervaren en gecertificeerde aankoopmakelaars heeft diepgaande kennis van de woningmarkt in Rotterdam en omgeving. Dit stelt ons in staat om jou optimaal te ondersteunen bij het vinden van de juiste woning voor jouw situatie en budget. We zijn altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en zorgen ervoor dat je altijd een stap voor blijft.

# Taxatie aanvragen

Onze erkende taxateurs beginnen met een grondige inspectie van je woning. Ze kijken naar de locatie, de staat van onderhoud, de grootte van het perceel en de woning en vergelijken je woning met recente verkoopprijzen in de regio. Vervolgens stellen ze een gedetailleerd taxatierapport op, dat je inzicht geeft in de waarde van je woning. Dit rapport kun je gebruiken voor bijvoorbeeld hypotheekaanvragen, verkoop, of andere juridische doeleinden.

- ✓ **Betrouwbare woningwaarde**
- ✓ **Nodig voor hypotheek**
- ✓ **Houvast bij beslissingen**

# Ons team

Ons karakter uit zich in een daadkrachtige werkwijze, oplossingsgerichtheid en betrokkenheid. Eerlijkheid, discretie en integriteit is wat we beloven aan én waarmaken naar onze cliënten. Naast de aansluiting bij de NVM, NRVV en het NWWI zijn onze makelaars gekwalificeerd en gecertificeerd om onze deskundigheid te kunnen waarborgen. Met ruim 50 jaar aan ervaring bieden wij full-service dienstverlening bij de aankoop en verkoop van een woning in en rondom Rotterdam.



**Olaf Reimers**

NVM Register-Makelaar (RM)  
Register-Taxateur (RT)  
o.reimers@rijndelta.com



**Nicoline Hordijk**

NVM Register-Makelaar (KRM)  
n.hordijk@rijndelta.com



**Patrick van Bueren**

Makelaar | Adviseur  
p.vanbueren@rijndelta.com



**Juriaan Kok**

NVM Register-Makelaar (RM)  
j.kok@rijndelta.com



**Nicole Mariman**

Secretariaat  
info@rijndelta.com  
secretariaat@rijndelta.com



**Helen de Goeijen**

Secretariaat  
info@rijndelta.com  
secretariaat@rijndelta.com



**Paul Priester**

Binnendienst medewerker  
secretariaat@rijndelta.com



**Fleur Hoogeveen**

Content marketing



**Liza Dikkerboom**

Content marketing

# 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](https://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

