

**VOOR  
BERG**

*makelaars*

010-2650040  
rotterdam@voorberg.nl  
[www.voorberg.nl](http://www.voorberg.nl)

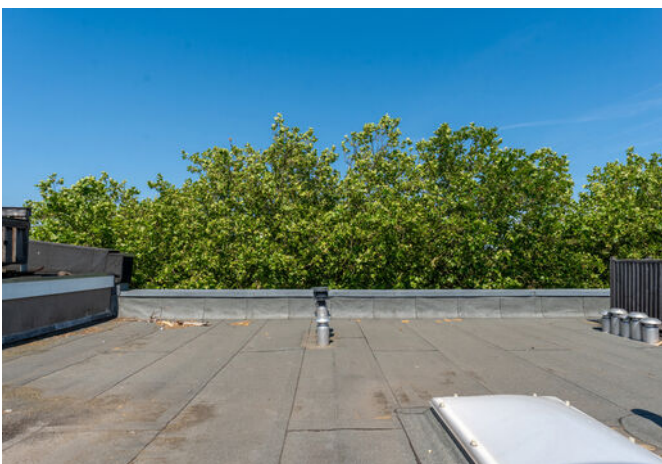
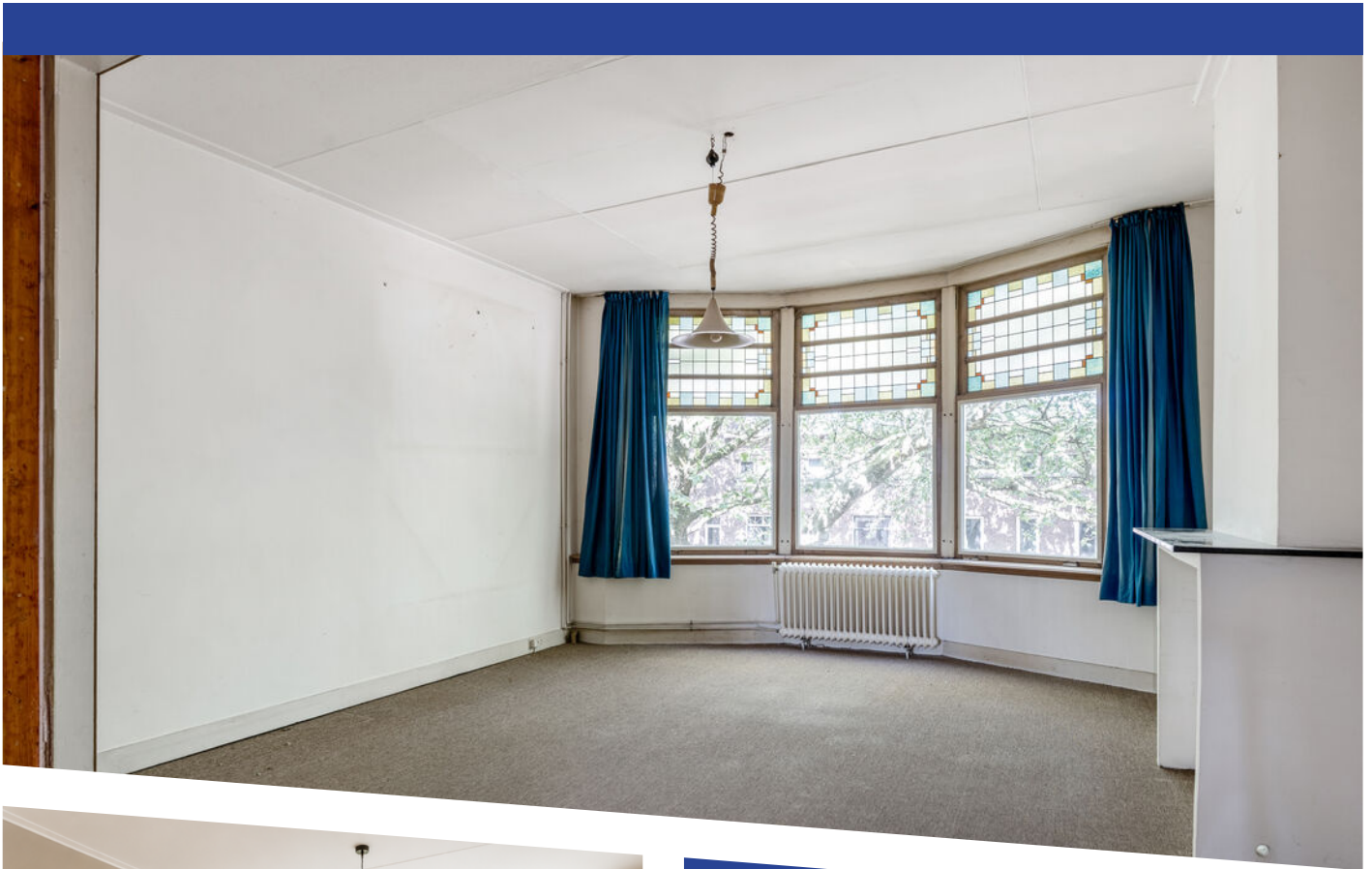


# VAN CITTERSSTRAAT 26 B 03

## ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 375.000 k.k.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
93 m<sup>2</sup>

**KAMERS**  
3

**WIJK**  
NIEUWE WESTEN

**BOUWJAAR**  
1924

**ENERGIELABEL**  
C

# OMSCHRIJVING

Er is gebruik gemaakt van AI foto's voor de woonkamer en dakterras.

Karaktervolle dubbele bovenwoning met volop mogelijkheden om jouw droomwoning te realiseren!

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze charmante dubbele bovenwoning aan de Van Cittersstraat 26 B03 absoluut een bezichtiging waard. Gelegen in het geliefde Rotterdam West biedt deze 3-kamerwoning een uitstekende basis, volop ruimte én prachtige glas-in-lood ramen die zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Dakterras? Dat zou je zeker kunnen realiseren mits alle toestemming binnen zijn. Zie jij de mogelijkheden al? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het potentieel van deze leuke dubbele bovenwoning!

#### Locatie:

De woning is gelegen in het populaire Nieuwe Westen, een sfeervolle stadswijk waar karakteristieke architectuur, groen en stedelijke dynamiek samenkomen. De nabijgelegen Heemraadsingel zorgt voor een aangename, groene uitstraling, terwijl je tegelijkertijd profiteert van alle voorzieningen die de stad te bieden heeft.

Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten en speciaalzaken. Voor een uitgebreid aanbod aan dagelijkse voorzieningen, gezellige winkels en internationale eetwinkels kun je terecht aan de Vierambachtsstraat en rondom het Mathenesserplein.

Ook liefhebbers van horeca zitten hier goed. De wijk staat bekend om haar groeiende aanbod van trendy koffiebars, gezellige lunchzaken en sfeervolle cafés, wat zorgt voor een levendige en eigentijdse woonomgeving. Bovendien bereik je het stadscentrum binnen enkele minuten en zijn metro, tram, bus en trein uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je daarnaast snel onderweg via de A20 en A16.

#### Indeling:

Begane grond:

Eigen entree met trap naar 3e verdieping.

#### 3e verdieping:

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ramen met glas-in-lood op. Het glas-in-lood is voorzien van voorzetrampen en ze geven het appartement echt die jaren '30 gevoel! Vanuit de woonkamer is er toegang tot een slaap-/ werkkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die klaar is voor een modernisering. Hier heb je de kans om een keuken te creëren die van alle gemakken is voorzien en volledig aansluit bij jouw woonwensen.

#### 4e verdieping:

Via een interne trap met dakraam bereik je de vierde verdieping. Hier vind je een royale slaapkamer met openslaande deuren naar tweede balkon (noord/west), de badkamer en een trap naar het dak. De badkamer beschikt over een prettig formaat en voorzien van een douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. Het biedt uitstekende mogelijkheden om een stijlvolle, moderne badkamer te realiseren.

#### Dakterras:

Er is momenteel nog geen dakterras, maar is zeker te realiseren mits je een toestemming vanuit de gemeente en VvE hebt gekregen.

Kortom, een woning met een solide basis, authentieke charme en alle ruimte om er een eigentijds thuis van te maken. Een unieke kans voor handige starters, doorstromers of liefhebbers van karakteristieke woningen.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar 1924
- Woonoppervlakte ca. 93 m<sup>2</sup>
- Gelegen op eigen grond
- Positief uitkomst op fase 0 funderingsmeting (laag risico)
- 2 Balkons (zuid/oost + noord/west)
- Prachtige glas-in-lood ramen met voorzetramen
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- In 2018 van nieuw dak voorzien
- Warm water en verwarming middels (Nefit/2017)
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 75,- (MJOP aanwezig)
- In de koopovereenkomst zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen
- Oplevering; kan snel.

#### Biedlogboek

Makelaars zijn wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen. Biedingen kunt u, indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw Move account.

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.

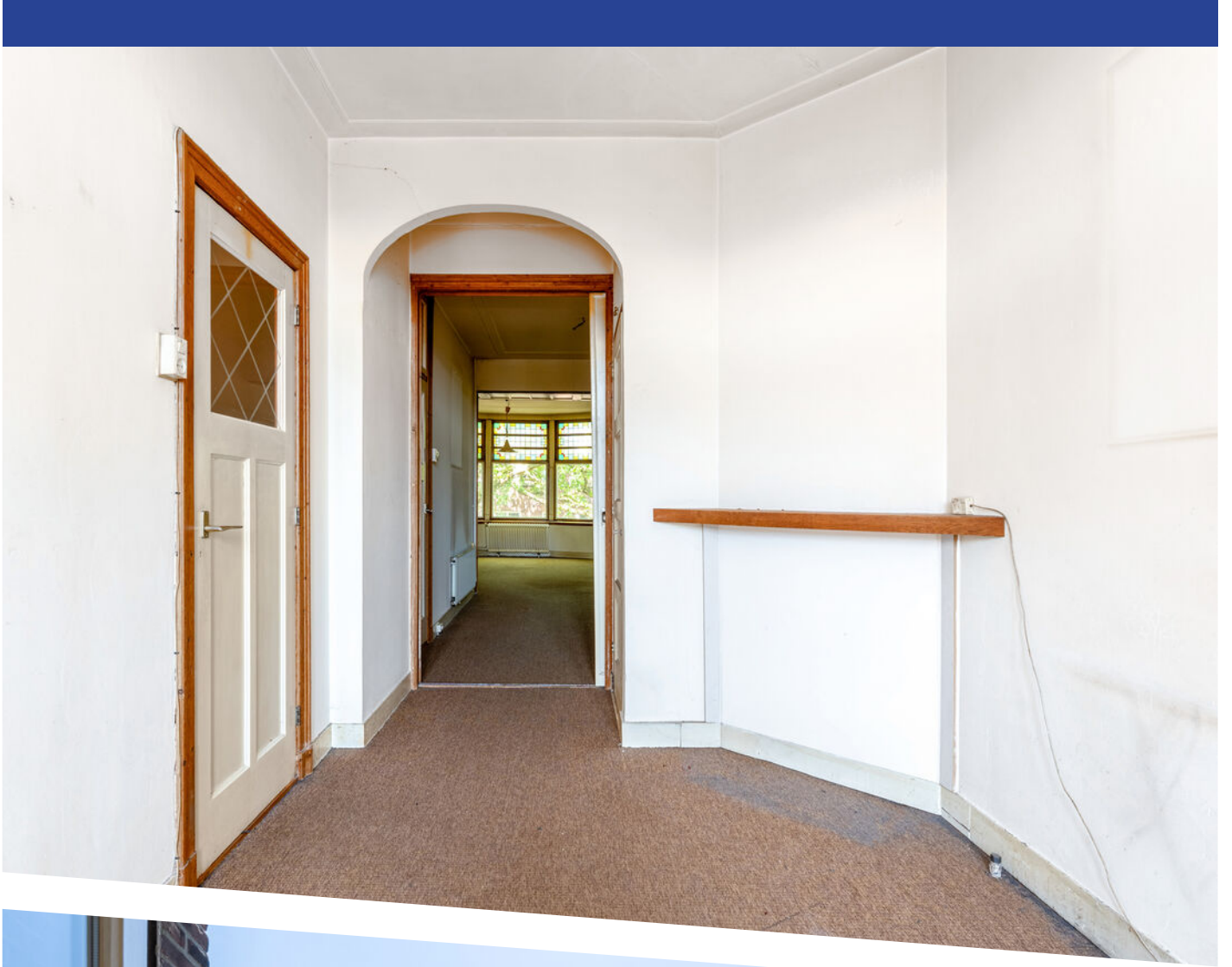
Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

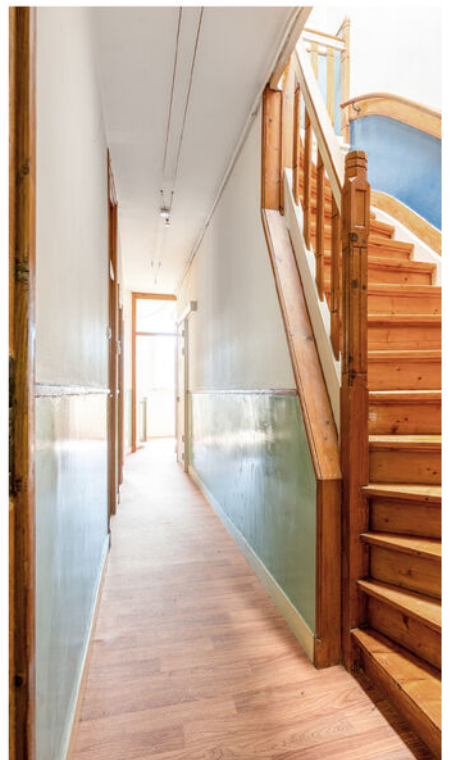
Voorberg NVM Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel uw eigen NVM aankoop makelaar in.







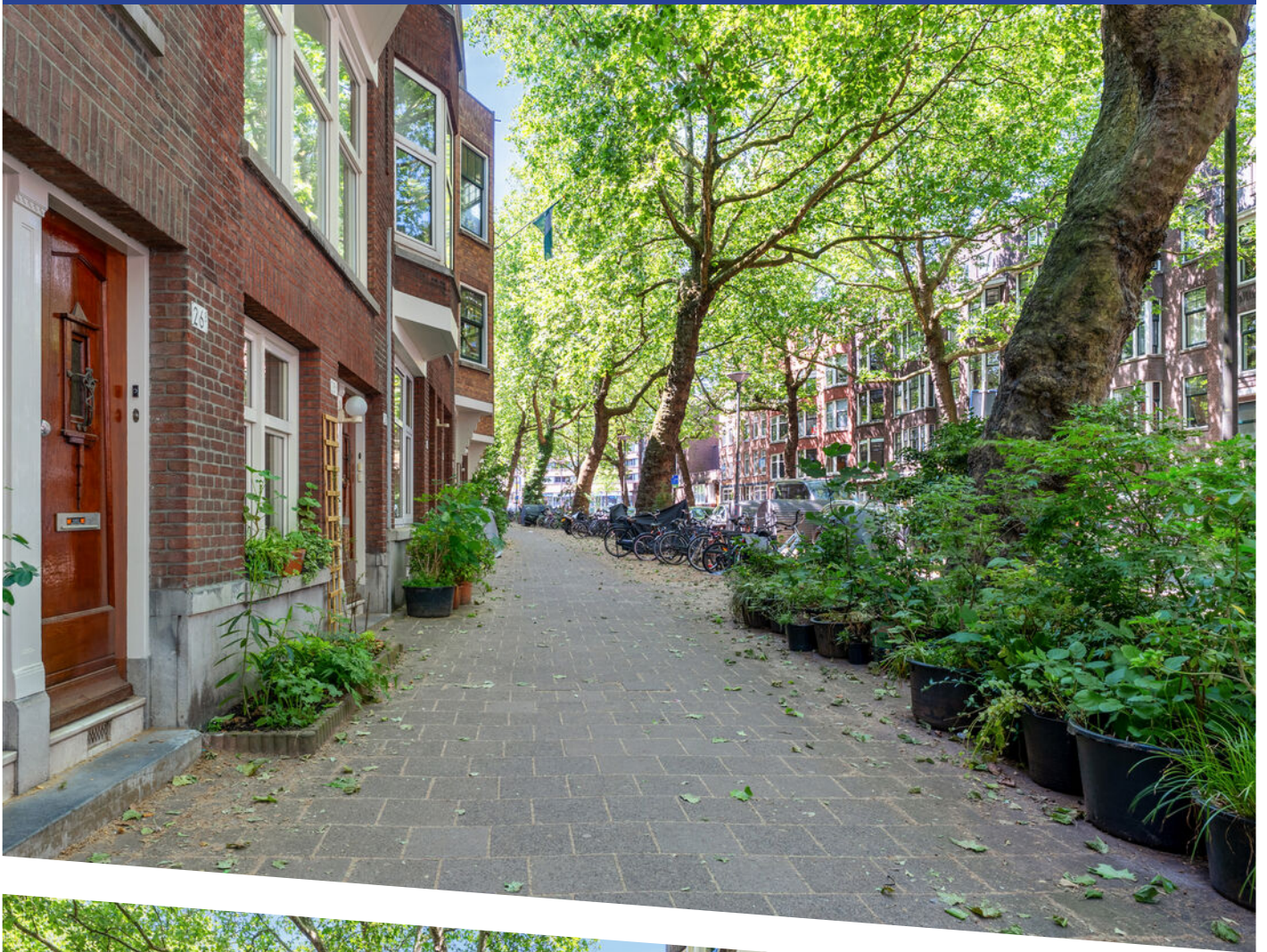










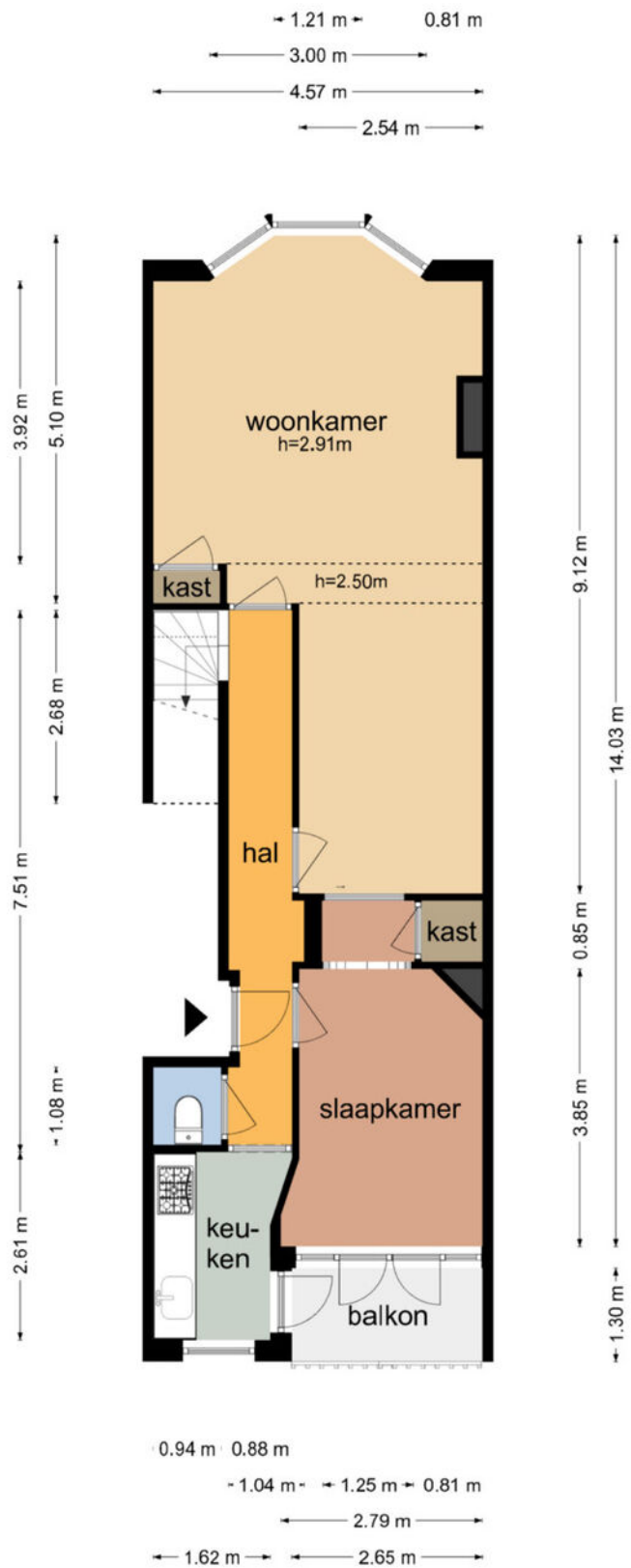




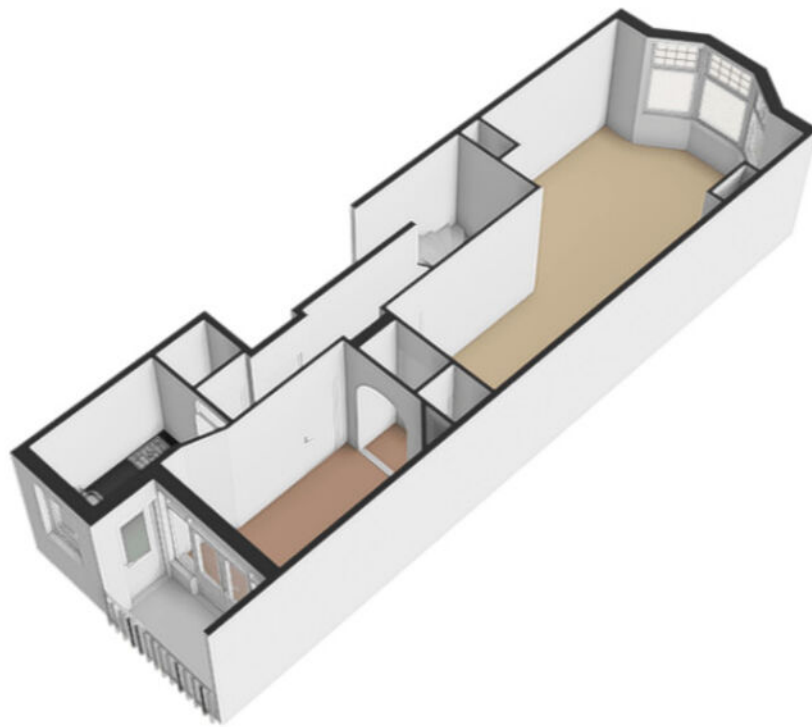




**Van Cittersstraat 26 B03 - Rotterdam  
Derde Verdieping**

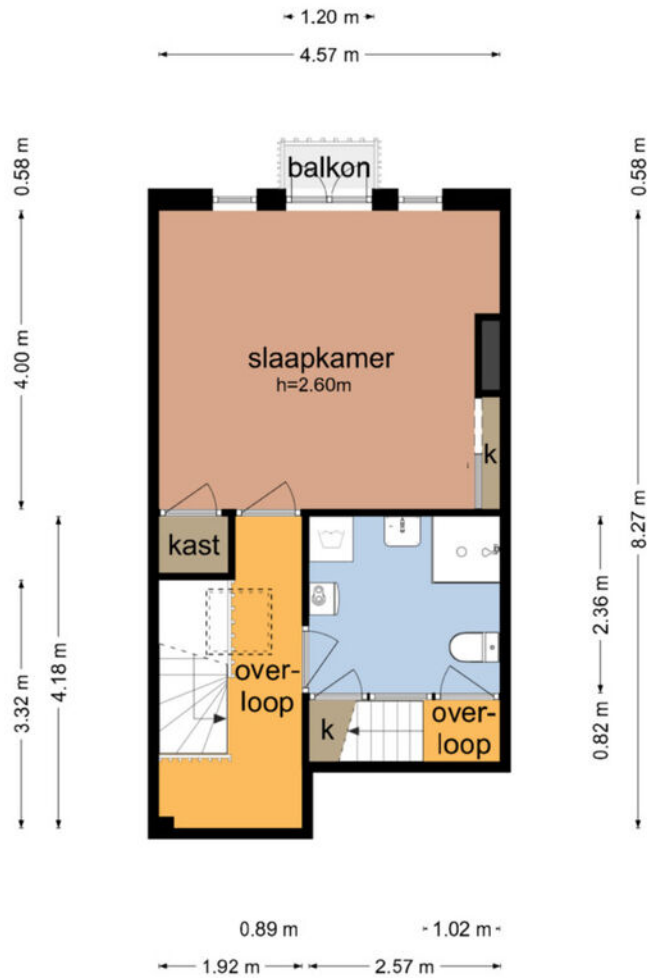


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl

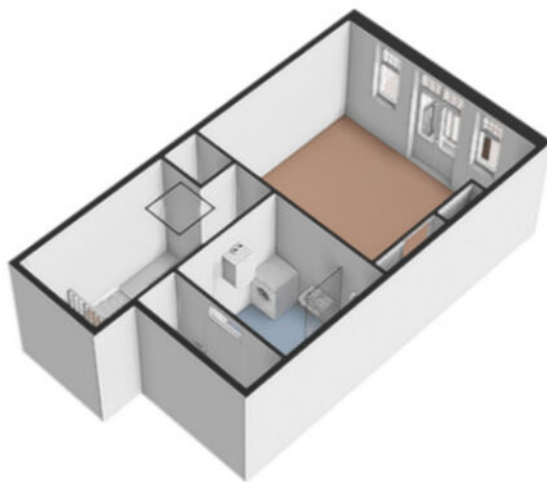


PLATTEGROND

Van Cittersstraat 26 B03 - Rotterdam  
Vierde Verdieping

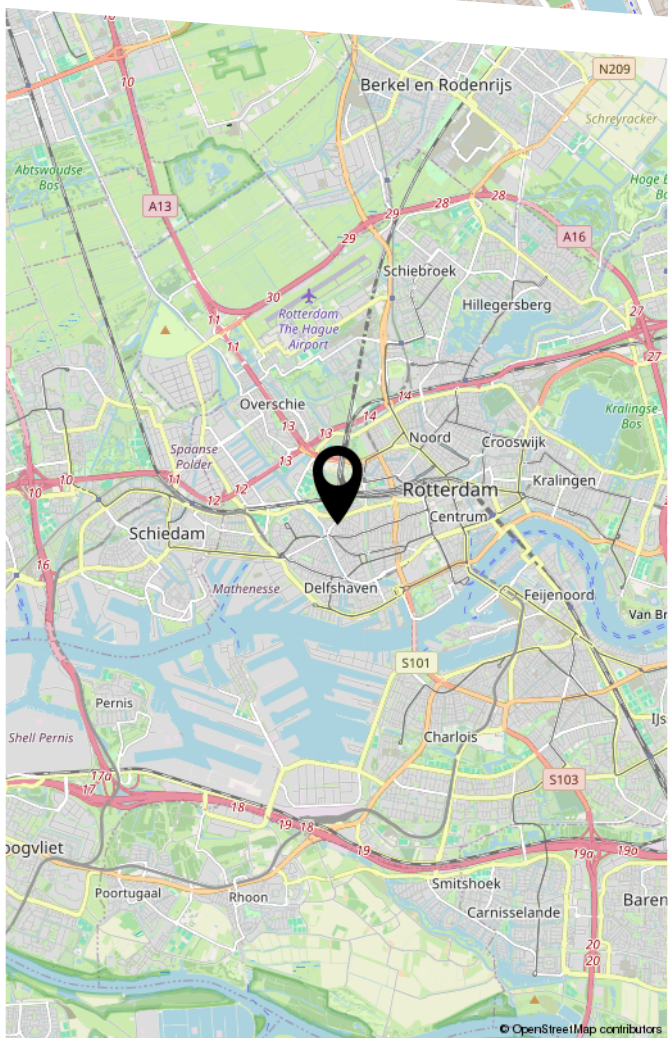
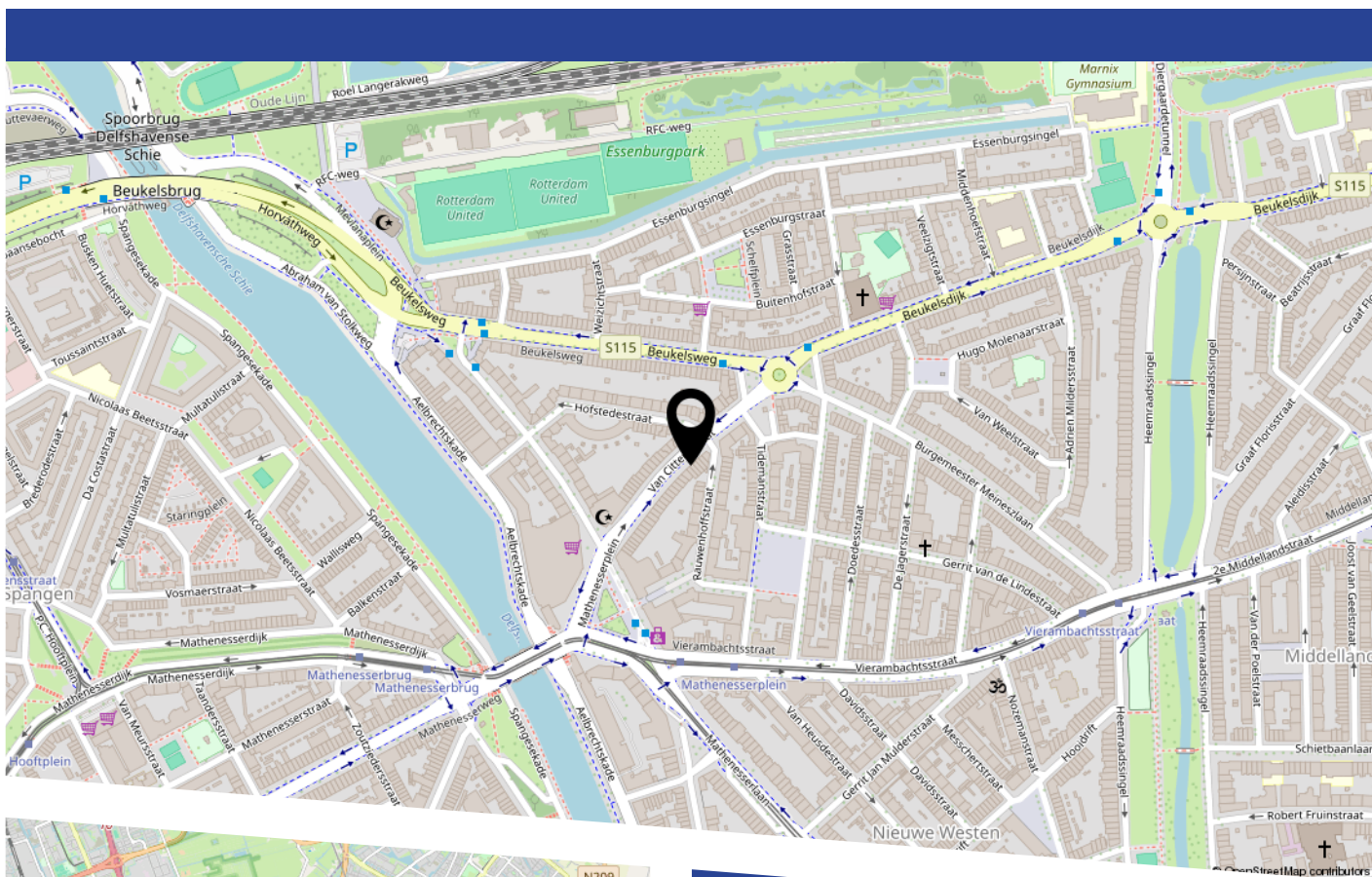


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

# LOCATIE OP DE KAART



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**van cittersstraat26 b 03.nl**

VOOR  
BERG  
reclame

Van Cittersstraat 26 B 03, Rotterdam



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VOORBERG NVM MAKELAARS  
Statenweg 115 D  
3039 HJ, Rotterdam

010-2650040  
rotterdam@voorberg.nl  
www.voorberg.nl