



Brochure

ROTTERDAM | Buffelstraat 172 | Vraagprijs € 365.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1938
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	334 m ³
Woonoppervlakte:	89 m ²
Perceeloppervlakte:	95 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	vloerisolatie

Woningomschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle eengezinswoning met een zonnige tuin én een gunstige ligging? Dan is deze charmante tussenwoning uit 1938 zeker een bezichtiging waard! De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een heerlijke achtertuin op het westen, HR++-glas, vloerisolatie, 8 zonnepanelen en energielabel C. Een fijne woning waar je met veel plezier kunt wonen. Kom langs en ervaar zelf de ruimte, het licht en de prettige sfeer!

Deze leuke eengezinswoning staat in de kindvriendelijke wijk Kralingseveer. In de wijk zelf tref je onder andere verschillende verenigingen zoals een buurt- en speeltuinvereniging, diverse sportverenigingen, horeca en een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving de wijkvoorzieningen van 's-Gravenland, waaronder meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties, speelgelegenheden, sportvoorzieningen en de Puccinipassage met een gevarieerd winkelaanbod. Ook het openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar; metrostation Capelsebrug en diverse bushaltes liggen op korte loop- en fietsafstand. Met de auto ben je bovendien binnen enkele minuten op de N210, N219 en A16.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met trapopgang, toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle doorzonwoonkamer biedt volop leefruimte en staat in verbinding met de keuken. De keuken met rechte opstelling is voorzien van diverse apparatuur, waaronder: een magnetron, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. Alle apparatuur in de keuken is vernieuwd in 2023. Vanuit de keuken is de bijkeuken met wasmachineaansluiting toegankelijk en deze biedt direct toegang tot de zonnige achtertuin op het westen. In de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra, en een praktische achterom.

1e verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers en een complete, volledig betegelde badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.

2e verdieping: de zolder is bereikbaar via een vaste trap. De royale derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en dakraam. Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelplaats van de Intergas cv-ketel (2014).

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

Bijzonderheden:

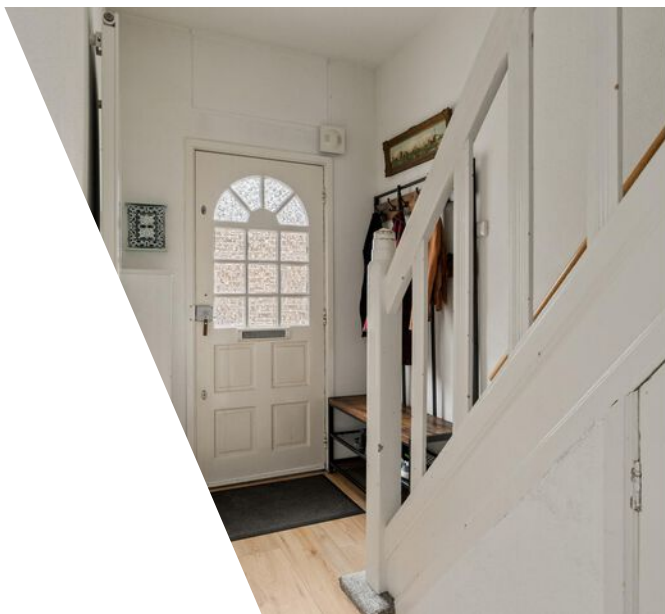
- Bouwjaar: ca. 1938;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 89 m²;
- Gebruiksoppervlakte Externe berging (berging/schuur): ca. 8 m²;
- Perceeloppervlakte: ca. 95 m²;
- Inhoud: ca. 334 m³;
- Energielabel C;
- Voorzien van HR++-glas;
- Vloerisolatie aanwezig;
- Intergas cv-combiketel uit 2014 (eigendom);
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Achtertuin op het westen met achterom;
- Vrijstaande houten berging met elektra;
- 1e supermarkt op circa 5 minuten fietsen;
- Circa 7 minuten fietsen naar metrostation Capelsebrug;
- Nabij uitvalswegen zoals de N210, N219 en A16;
- Voldoende openbare, gratis parkeergelegenheid in de omgeving;
- Oplevering in overleg.

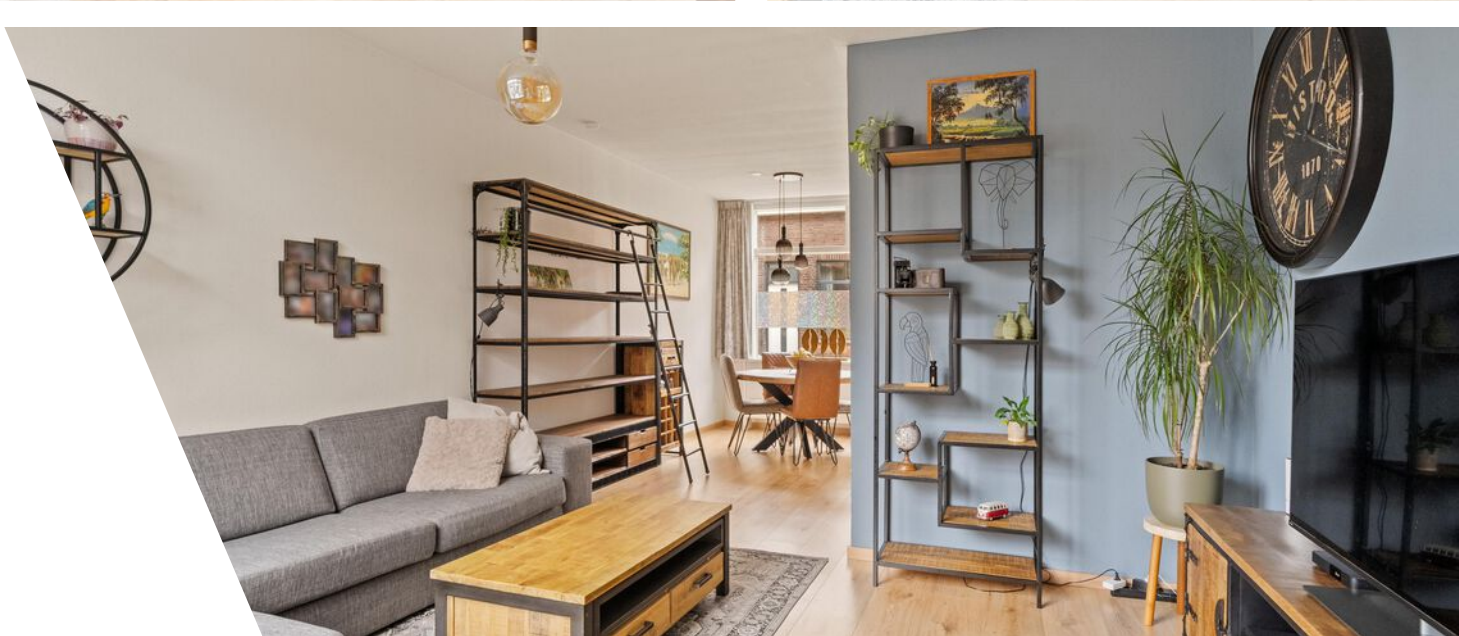
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren je jouw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen voor een deskundige belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.















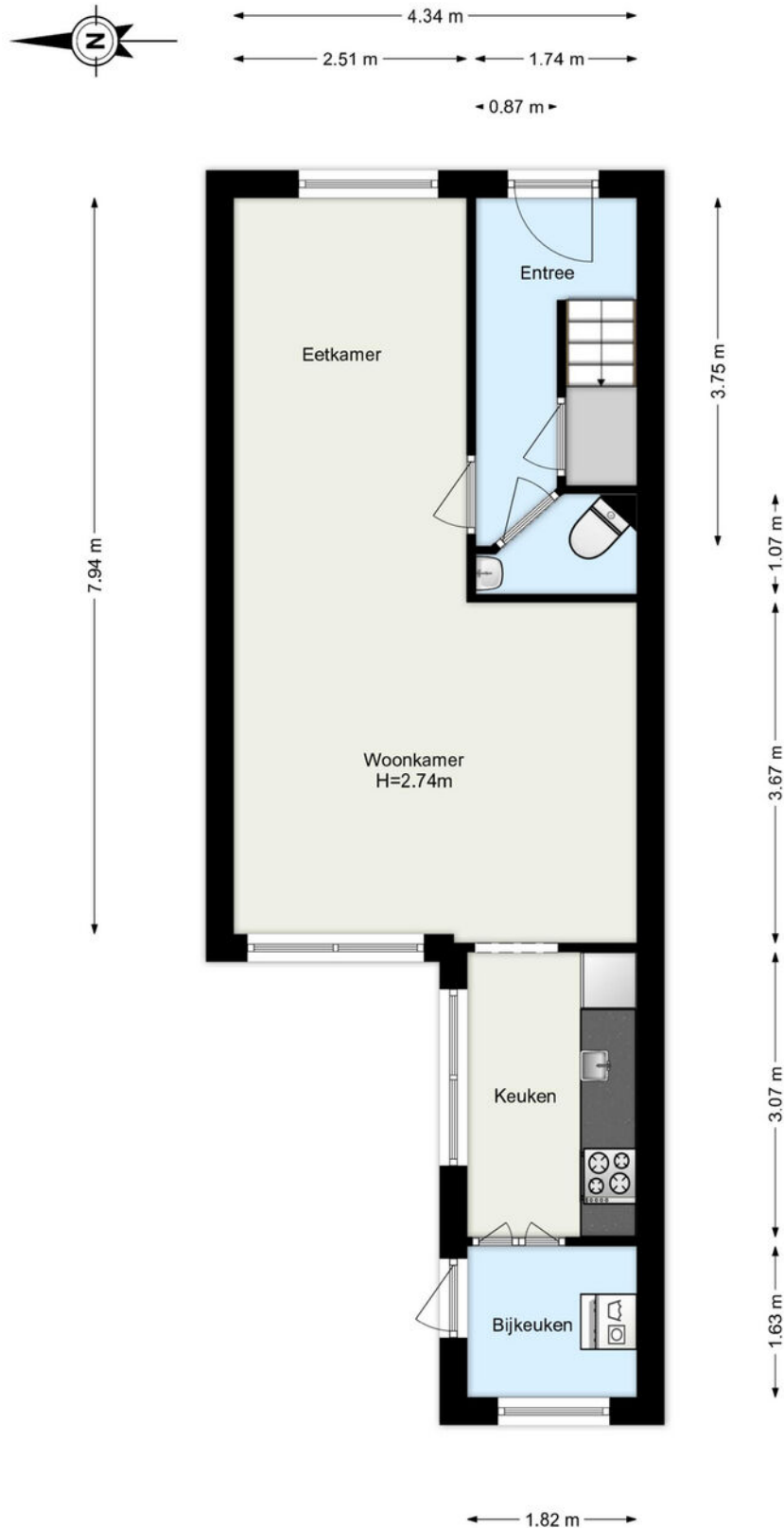




Plattegrond



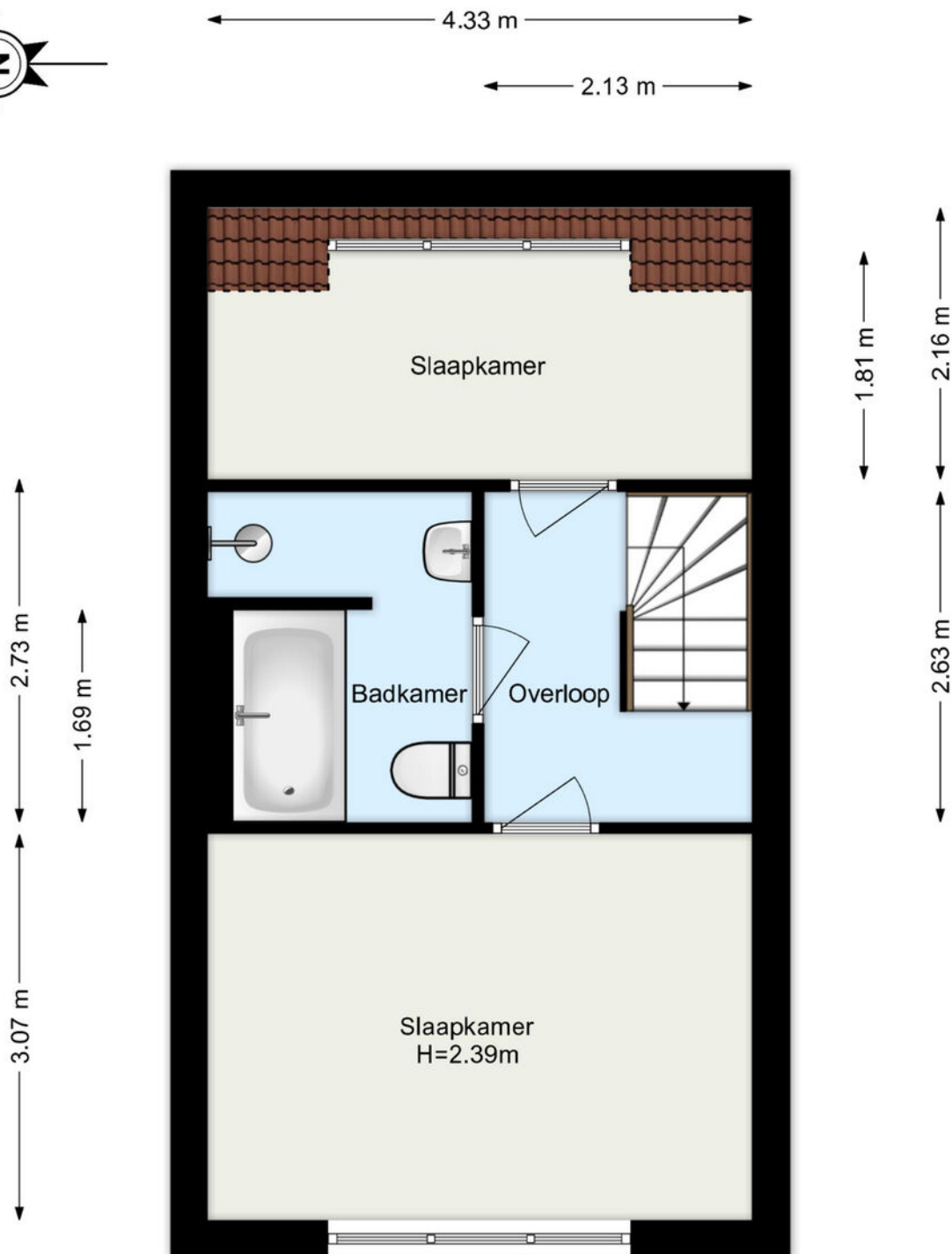
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

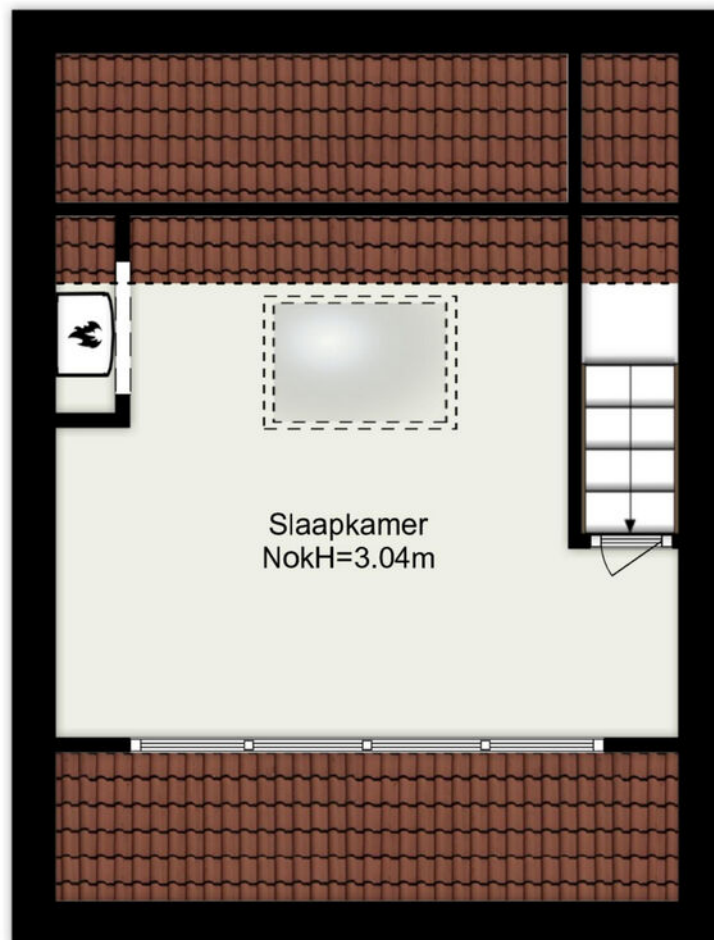
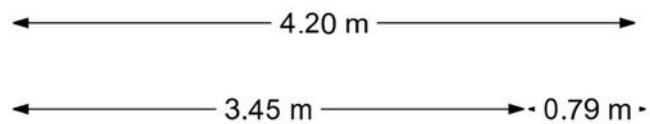
Plattegrond



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kralingen

Sectie	H
--------	---

Perceel	1095
---------	------

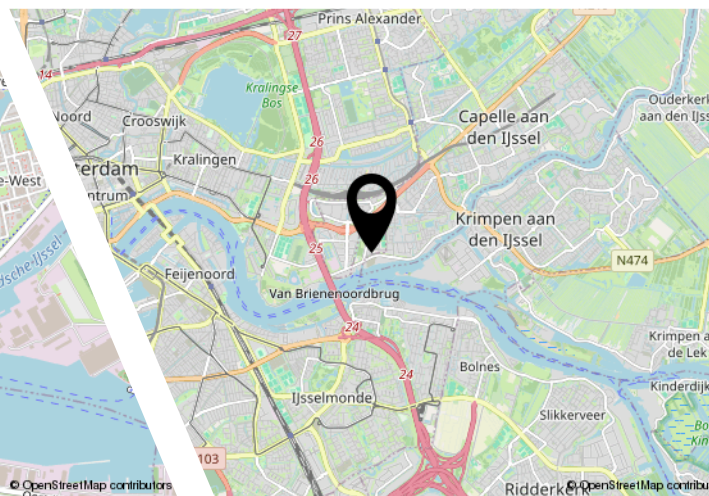
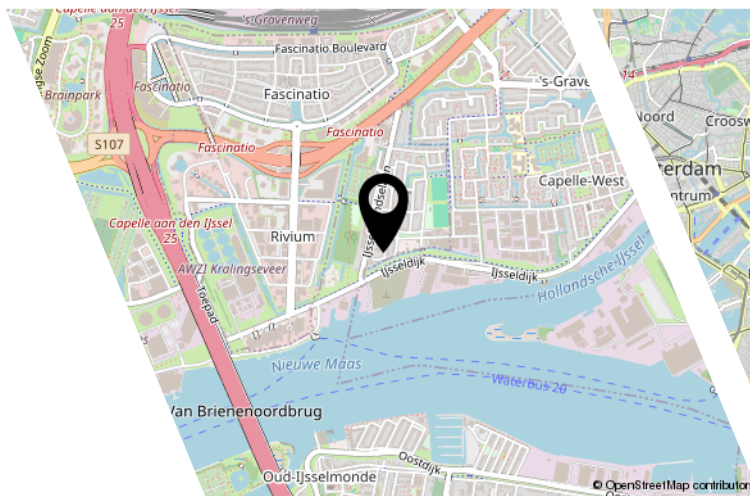
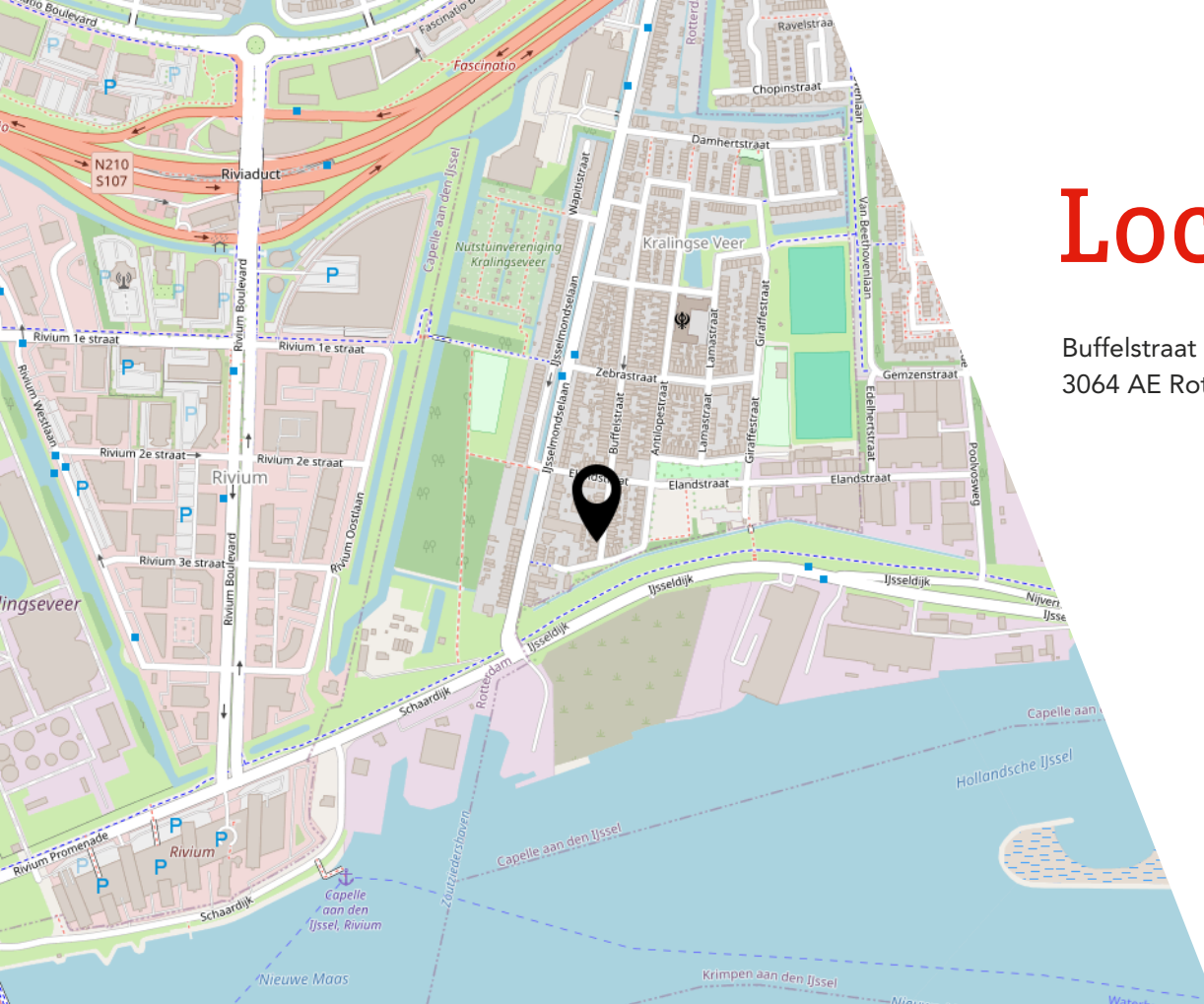
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie

Buffelstraat 172
3064 AE Rotterdam



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten grote slaapkamer	X		
- Alle overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Wasmachine en droger		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver en toebehoren			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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!



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!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

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