



Karmelweg 1 A

Rotterdam

Vraagprijs € 698.000 k.k.



RIJNDELTA



In een breed opgezette en
groene straat en direct
grenzend aan het
Kralingse Bos bevindt zich
dit karakteristieke jaren
'30 dubbel benedenhuis.

In een breed opgezette en groene straat
middenin de gewilde woonwijk Kralingen en
direct grenzend aan het Kralingse Bos
bevindt zich dit karakteristieke jaren '30
dubbel benedenhuis van circa 112 m² met een
fraaie hoekligging en een achtertuin voorzien
van houten berging en achterom. De
achtertuin van circa 62 m² op het zonnige
zuidoosten is een heerlijke plek om te
ontspannen, te tuinieren of voor een gezellige
barbecue. De woning geeft direct een
huiselijk gevoel door de aanwezigheid van
diverse authentieke details zoals glas in lood
schuifdeuren, paneeldeuren en betegelde
schouwen.



Indeling

Begane grond:

Entree, tochtportaal, ruime hal voorzien van meterkast.

Moderne toiletruimte voorzien van fonteintje.

Royale lichte kamer en suite voorzien van originele schuifdeuren en

3 vaste inbouwkasten, welke is verdeeld in:

Een woongedeelte aan de voorzijde (circa 4.88 x 3.54 m) voorzien van vrij uitzicht over een breed groen plantsoen richting de Boezem; en

Een eetgedeelte aan de achterzijde (circa 5.23 x 3.24 m) voorzien van openslaande deuren naar woningbreed terras van circa 11 m² met trap naar de tuin.

Het in beide kamers aanwezige extra zijraam zorgt voor een fijne lichtinval en prachtig uitzicht richting de Kralingse Plas.

Aangrenzende open keuken met kookeiland voorzien van 5-pits gasfornuis en RVS afzuigkap en wandblok in rechte opstelling voorzien van combi-oven, koelkast en vaatwasmachine. Vanuit de keuken is er een dubbele toegang naar het terras.

Ruime voorzijkamer (circa 3.36 x 2.39 m) voorzien van originele schuifdeuren en toegang tot een Frans balkon. Deze kamer is zeer geschikt als werk-/studeerkamer of speelkamer voor kinderen.

Praktische inpandige berging, welke voorheen in gebruik was als doucheruimte.

Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige parketvloer.

Souterrain (achterzijde):

Ruime overloop.

Royale hoofslaapkamer (circa 3.94 x 3.09 m) voorzien van inbouwkast met CV-installatie.

Aangrenzende badkamer voorzien van ligbad met rainshower, wastafelmeubel met spiegelkast, toilet en handdoekradiator.

Tussenhal voorzien van aansluiting voor de wasmachine.

Tweede slaapkamer (circa 3.98 x 1.91 m).

Derde slaapkamer (circa 3.98 x 1.76 m).

Nagenoeg de gehele slaapverdieping is voorzien van een laminaatvloer.







Algemeen

De woning is in het verleden op verschillende punten gemoderniseerd, waarbij er goed is nagedacht over de meest praktische indeling. De kamer en suite is bijzonder licht en sfeervol met aan de achterzijde een moderne open keuken. In het souterrain zijn er maar liefst 3 ruime slaapkamers en een badkamer aanwezig. De woning is bovendien voorzien van dubbel glas in combinatie met centrale verwarming. Er is geen gebrek aan bergruimte door de aanwezigheid van meerdere vaste inbouwkasten en een externe houten schuur van circa 8 m². De woning maakt onderdeel uit van een goed onderhouden Rijksmonumentaal appartementencomplex met een gezonde Vereniging van Eigenaars.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1939
- Eigen grond
- Energielabel D
- Woonoppervlakte circa 112 m²
- Inhoud circa 363 m³
- Goed functionerende actieve V.v.E., de huidige bijdrage is circa € 102,- per maand
- Verwarming en warm water middels een HR CV-combiketel (bouwjaar 2019)
- De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing
- De voor- en achterzijde zijn voorzien van markiezen
- Aparte berging in de achtertuin (circa 8 m²)
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat met parkeervergunning
- Geen verhoogd funderingsrisico
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg.

Deze woning betreft een Rijksmonument. Rijksmonumenten hebben subsidiemogelijkheden voor het onderhoud. Dit Rijksmonument is naar een Nieuw Zakelijk ontwerp van W. Th. ten Bosch. Het woonblok is in Nieuw Zakelijke stijl uitgevoerd en een mooi voorbeeld van vroege open strokenverkaveling. Van algemeen belang wegens stedenbouwkundige- en architectuurhistorische waarde (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).



Kenmerken

Aanvaarding

Prijs	€ 698.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Karmelweg 1 A
Postcode	3061 KE
Plaats	Rotterdam

Bouw

Soort woonhuis	Dubbel benedenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Monument

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	112 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	363 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, frans balkon, tv kabel, rookkanaal

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.v.-ketel

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	Ja
Schuur	Vrijstaand hout









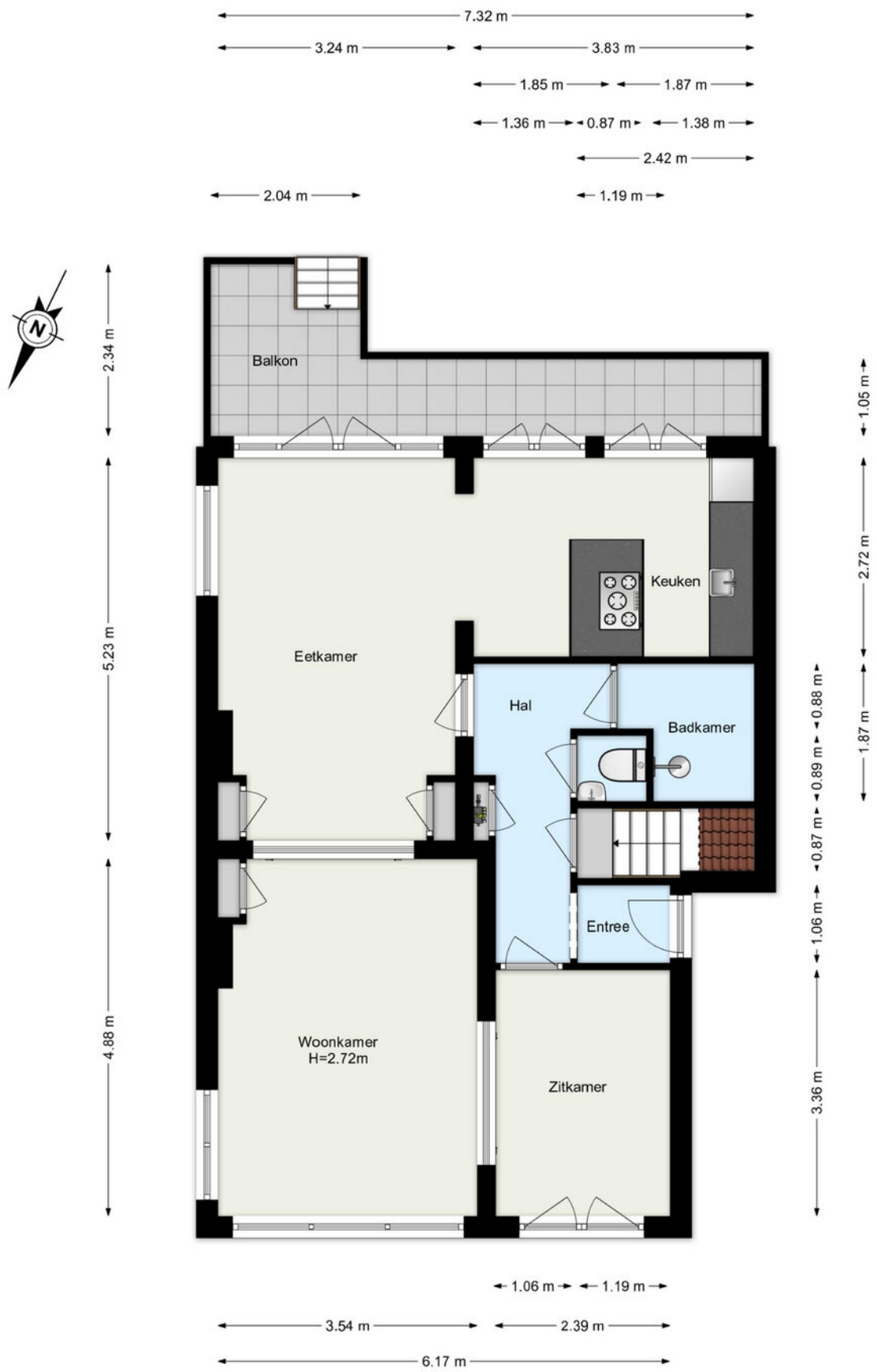


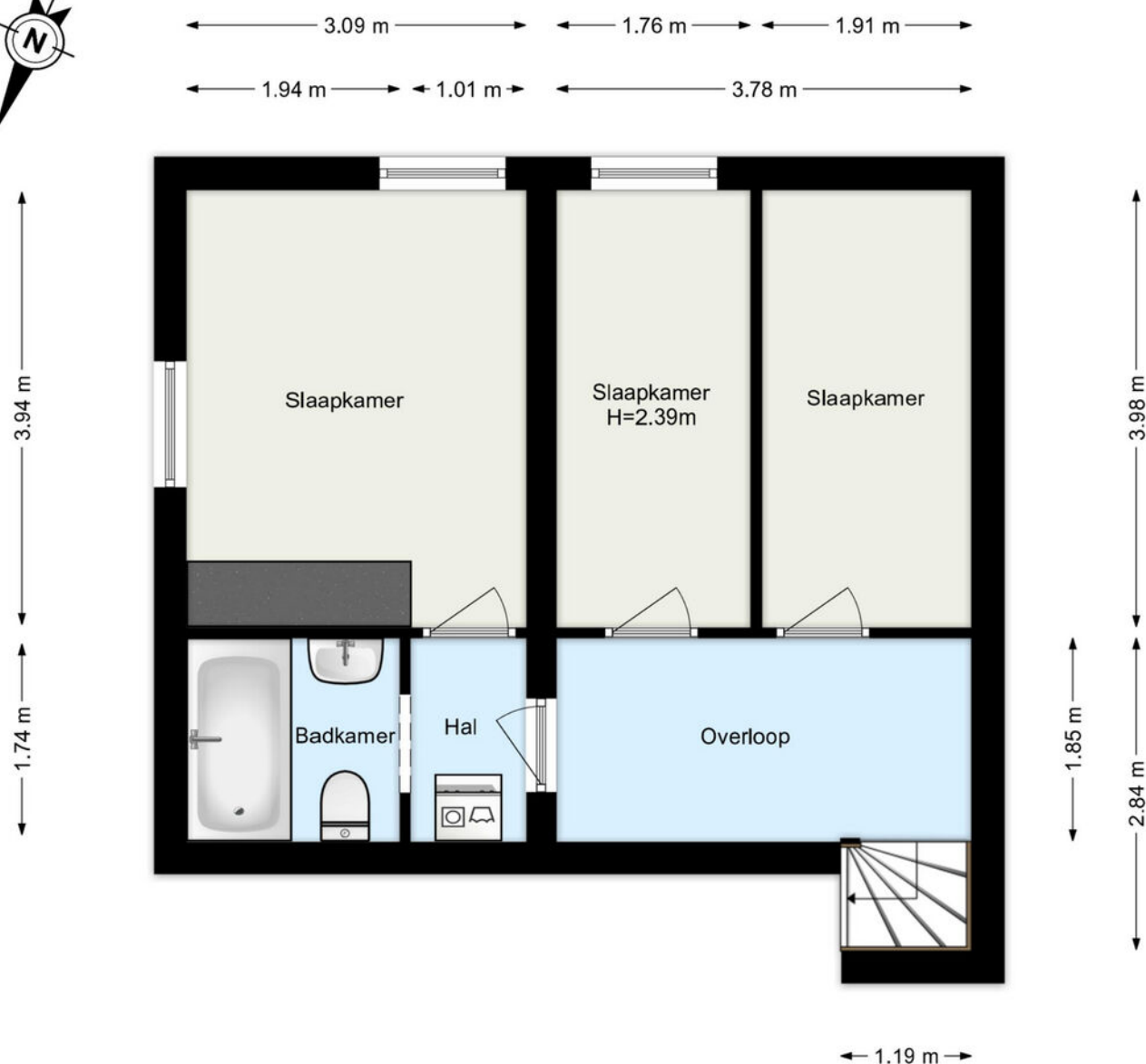












www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding Gemeente	Rotterdam
Kadastrale aanduiding Gemeente code	841
Kadastraal eigendom	Volle eigendom
Perceeloppervlakte	-
Kadastraal perceel (nummer)	7048
Kadastraal sectie	R

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie R

Perceel 6576

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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, NRVt 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



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.

Thuis in Kralingen-West

Kralingen-West betekent wonen in groen en rust, maar dicht bij de stad. Een wijk geschikt voor jong en oud, grenzend aan Crooswijk en Kralingen-Oost.



Kralingen-West is een levendige buurt, grenzend aan de Kralingse Plas en het Bos. Lokale horeca zoals Jordy's Bakery, Secreto en Spicekix Coffee Lab bevinden zich op loopafstand. De wijk ligt gunstig ten opzichte van het centrum en is goed bereikbaar met openbaar vervoer. In Kralingen-West vind je sfeervolle straten, groene pleinen en een divers aanbod aan winkels en horeca. De nabijheid van het Kralingse Bos en de Kralingse Plas biedt volop mogelijkheden om te ontspannen in de natuur. Belangrijke uitvalswegen als de A16 en A20 zijn goed te bereiken.





Veerkade 9
3016 DE Rotterdam
+31 (0)10 413 24 60
info@rijndelta.com
rijndelta.com

