



Adamshofstraat 106 A

Rotterdam

Vraagprijs € 650.000 k.k.



RIJNDELTA



Dit unieke en sfeervolle 3-
laagse woonhuis met atelier
bevindt zich in een
verkeersluwe straat in het
hart van het karakteristieke
Kralingen-Oost.

Dit unieke en sfeervolle 3-laagse woonhuis met atelier bevindt zich in een verkeersluwe straat in het hart van het karakteristieke Kralingen-Oost. De woning heeft een ruim woonoppervlak van bijna 130 m² en met de extra ruimte onder de schuine zijdes van het dak komt er nog circa 10 m² bij. In het oog springende details zijn onder andere de fraaie voorgevel, de hoge plafonds en de grote raampartijen. Deze duiden nog op het oorspronkelijke bouwjaar 1911. De stadstuin op de begane grond en het balkon op de 1e verdieping liggen beide op het zonnige zuidoosten en maken dit tot heerlijke plekken om te vertoeven.



Indeling

Begane grond:

Entree, hal met toegang tot de atelierruimte en trapopgang naar de 1e verdieping.

Grote open ruimte (circa 42 m²) voorzien van meterkast en openslaande deuren naar de stadstuin voorzien van bergkast.

Deze ruimte is thans in gebruik als atelier, maar is voor diverse doeleinden geschikt. Vanaf de straat is deze ruimte ook direct te bereiken via een in delen volledig te openen pui.

Kleine achterzijkamer (circa 2.21 x 1.21 m), eveneens met toegang tot de stadstuin.

De gehele verdieping is voorzien van houten vloerdelen.

1e verdieping:

Overloop, toiletruimte voorzien van fonteintje.

Royale en lichte living aan de achterzijde (circa 7.09 x 2.71 m) voorzien van open keuken en met toegang tot balkon (circa 4 m²) voorzien van houten vlonders.

Moderne open keuken in L-opstelling voorzien van houten aanrechtblad, spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine.

Royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde over de volle breedte (circa 2.97 x 4.49 m) voorzien van bergkast.

De gehele verdieping is voorzien van een parketvloer in blokmotief.

Zolderverdieping:

Overloop voorzien van bergkast en wasmachine/CV-kast.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde (circa 3.49 x 3.60 m) voorzien van dakkapel en dakraam.

Tussenliggende moderne badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet, handdoekradiator en natuurlijk daglicht via een groot dakvenster.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde (circa 3.24 x 3.60 m) voorzien van inbouwkasten en dakraam.

De gehele verdieping is voorzien van houten vloerdelen.







Algemeen

De indeling van de woning is vrij uniek vanwege de grote open ruimte op de begane grond, welke voor diverse doeleinden geschikt is en thans in gebruik is als atelier. Naar eigen wens zou deze ruimte ook kunnen dienen als toekomstige living of royale woonkeuken, oftewel volop mogelijkheden. De 1e verdieping bestaat uit een kamer en suite met een woon-/eetkamer voorzien van open keuken aan de achterzijde en een slaapkamer aan de voorzijde. De zolderverdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Diverse authentieke details zijn nog in goede staat aanwezig zoals plafonds met sierlijsten, paneeldeuren en glas in lood ramen. De woning is extern goed onderhouden en in 2019 voorzien van een nieuwe fundering. Al met al is deze woning daardoor het ideale (toekomstige) gezinshuis.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1911
- Eigen grond
- Energielabel C
- Woonoppervlakte circa 129 m2
- Perceeloppervlakte 67 m2
- Inhoud circa 474 m3
- Extra bergruimte op de zolderverdieping (circa 10 m2)
- Verwarming en warm water middels HR CV-combiketel (bouwjaar 2022)
- De woning is grotendeels voorzien van HR++ dubbele beglazing en dakisolatie
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2025 en 2026
- De fundering van het pand is compleet vernieuwd in 2019
- Parkeergelegenheid in de straat met parkeervergunning
- Geen verhoogd funderingsrisico
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel.







Kenmerken

Aanvaarding

Prijs	€ 650.000
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Adres	Adamshofstraat 106 A
Postcode	3061 ZH
Plaats	Rotterdam

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3
Voorzieningen	Dakraam, tv kabel, rookkanaal

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1911
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.v.-ketel

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	67 m ²
Inhoud	474 m ³

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint









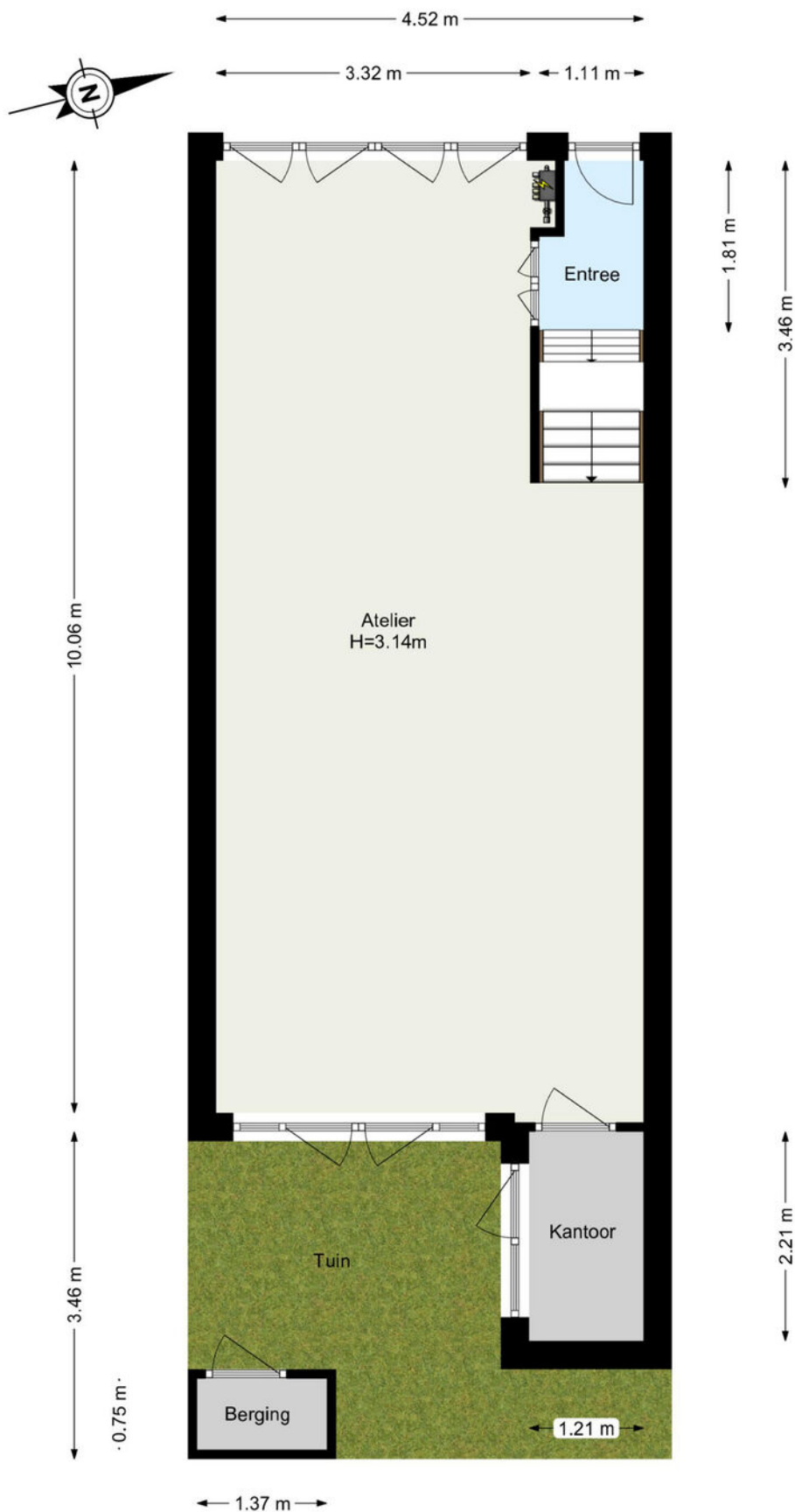






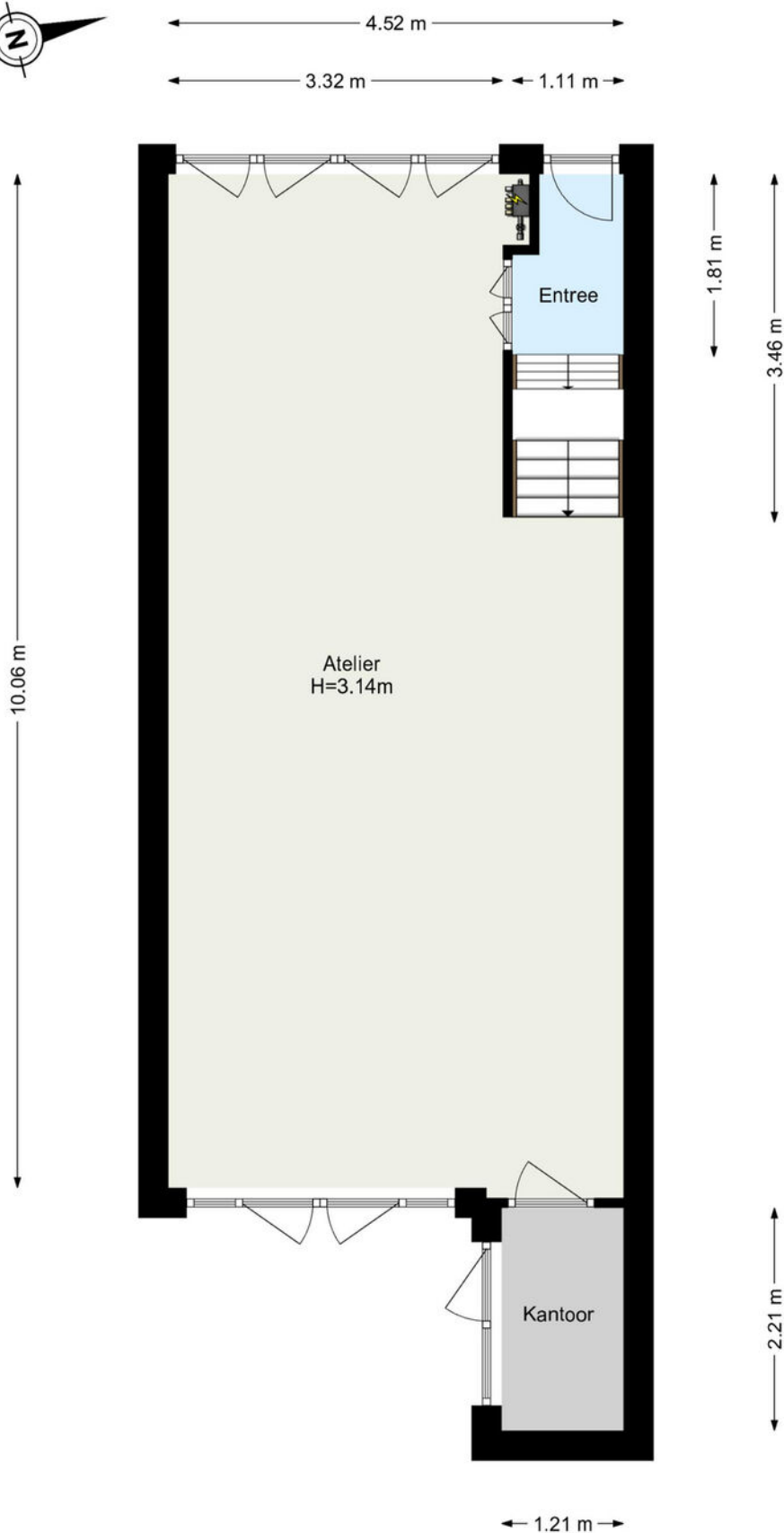


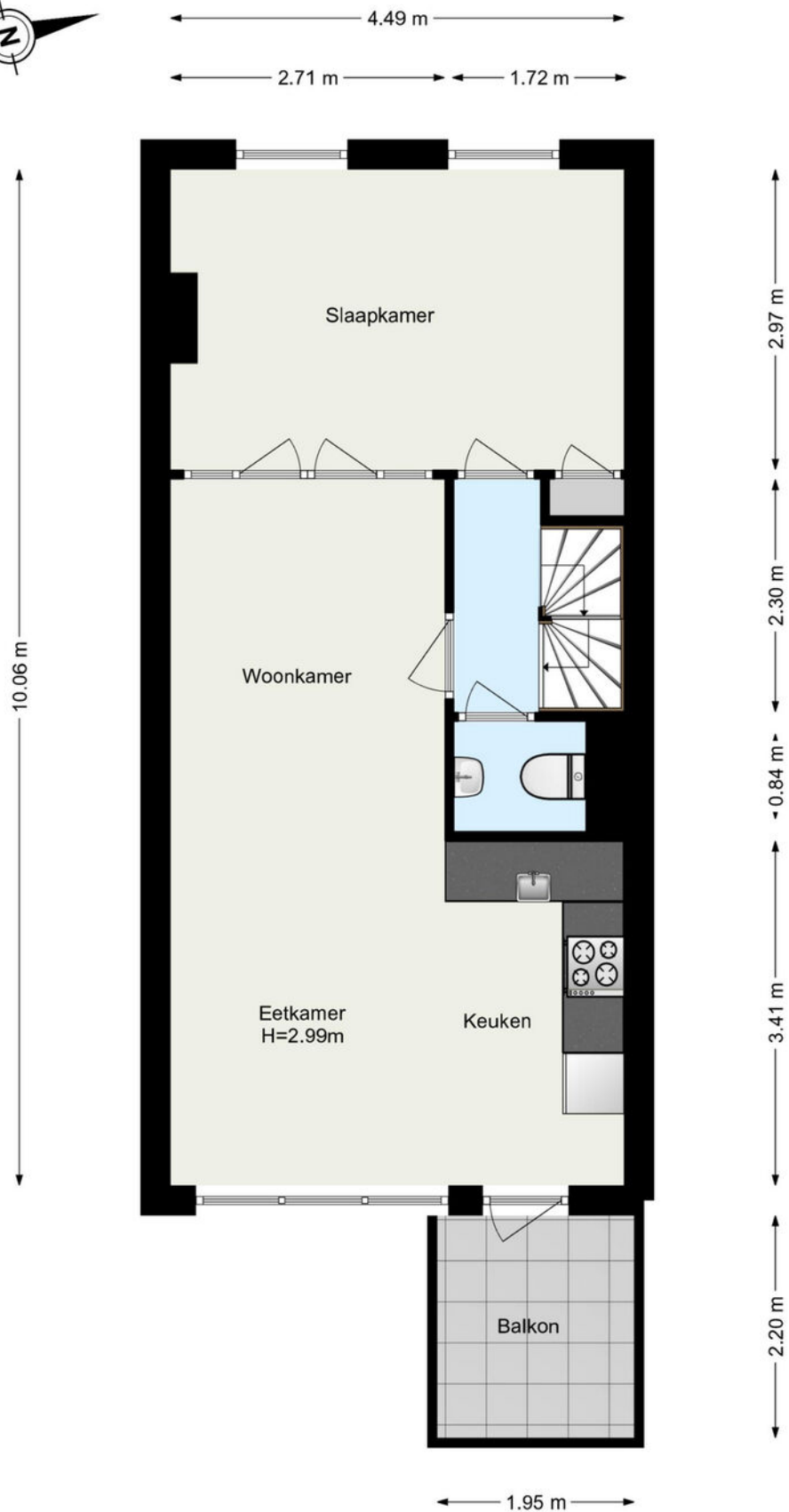




www.framemotion.nl

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





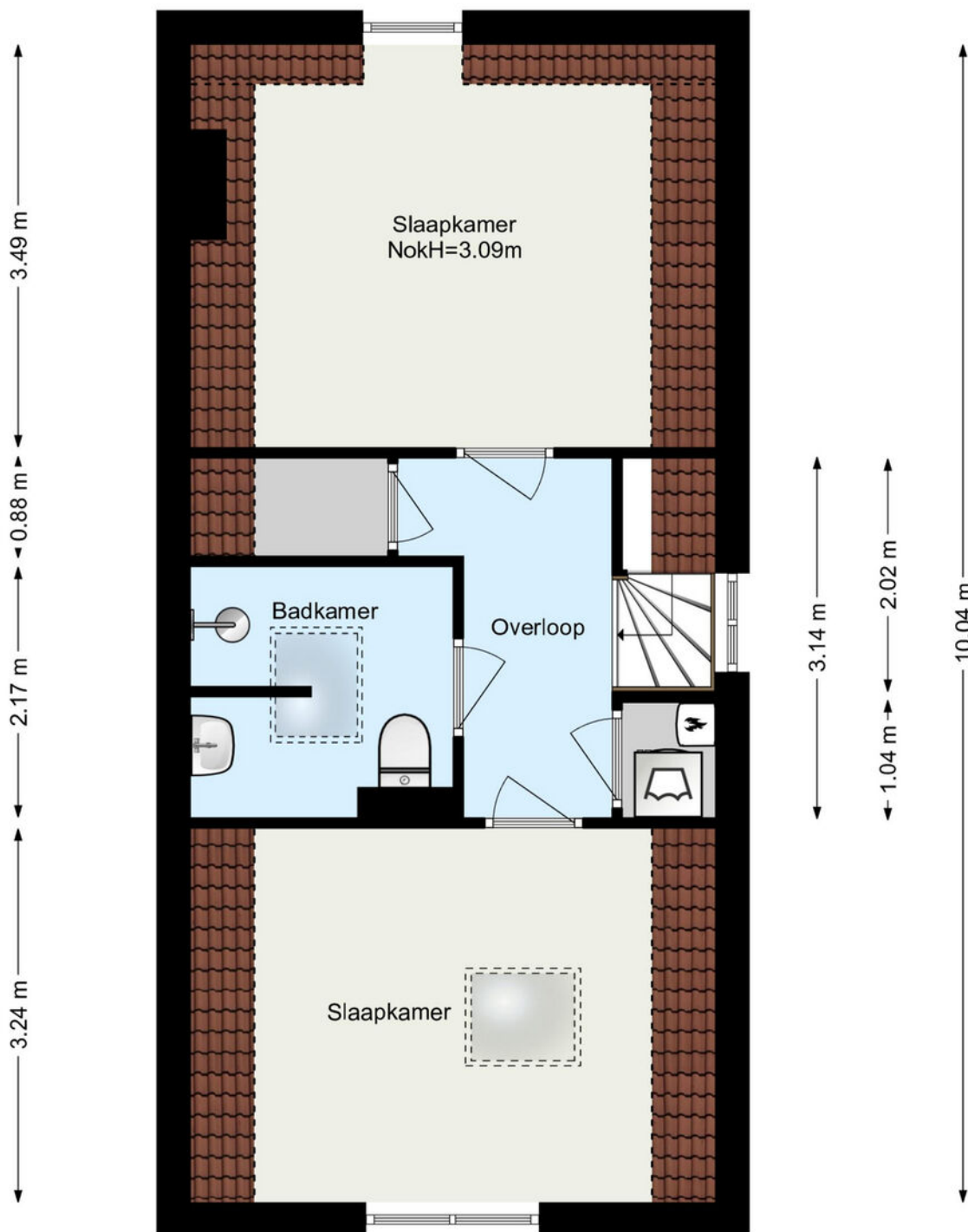


4.55 m

1.70 m

1.98 m

2.18 m



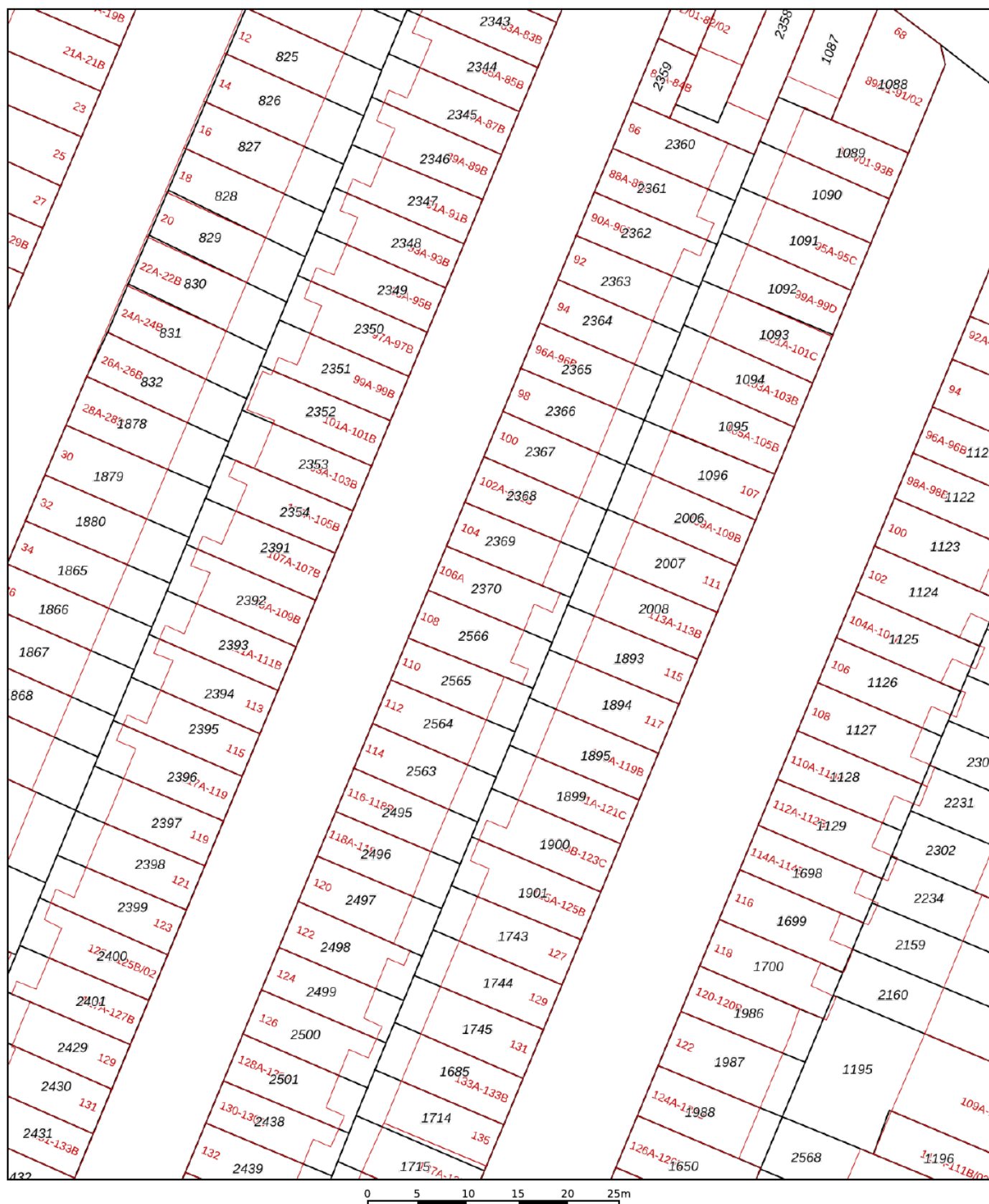
www.framemotion.nl

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	67 m ²
Kadastraal perceel (nummer)	2370
Kadastraal sectie	F

Kadastrale kaart



Bebouwing

2370

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.

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

