

RIVA
— MAKELAARS —



TE KOOP

ROTTERDAM | Van Cittersstraat 28 B | Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1924
Soort:	bovenwoning
Kamers:	8
Inhoud:	697 m ³
Woonoppervlakte:	197 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	37 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C

Algemene informatie

Van Cittersstraat 28B

Aan de statige Van Cittersstraat in het geliefde Nieuwe Westen ligt deze bijzonder royale bovenwoning met circa 197 m² gebruiksoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen.

Een woning met karakter, veel ruimte en vooral een uitzonderlijk veelzijdige indeling. De woning bestaat momenteel feitelijk uit twee werelden: een zelfstandig ingerichte woonlaag en daarboven een ruim dubbel bovenhuis.

Ideaal voor een groot gezin, wonen met een volwassen kind of familielid, werken aan huis, een ruime gastenverdieping of simpelweg voor wie veel woonruimte en privacy zoekt. Tegelijkertijd biedt de woning interessante mogelijkheden voor een koper die het object verder wil ontwikkelen.

De locatie

De woning bevindt zich in het geliefde Nieuwe Westen, een karakteristieke Rotterdamse wijk waar statige bebouwing, groene lanen en het stadsleven mooi samenkomen.

In de directe omgeving vind je een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder supermarkten, bakkers, speciaalzaken en diverse cafés en restaurants rondom de Mathenesserweg en de levendige Vierambachtsstraat.

Voor groen en ontspanning liggen de Heemraadssingel en het Roel Langerakpark op korte afstand. Ook Historisch Delfshaven, met zijn sfeervolle kades, terrassen en restaurants, is snel bereikbaar.

De ligging ten opzichte van het centrum is uitstekend. Rotterdam Centraal en het stadscentrum zijn eenvoudig per fiets en openbaar vervoer te bereiken. Ook Schiedam ligt dichtbij. Tram- en metrohaltes bevinden zich op korte afstand en via de uitvalswegen zijn onder meer de A13 en A20 goed bereikbaar.

De woning

Wat deze woning bijzonder maakt, is de huidige indeling over drie ruime woonlagen.

De eerste woonlaag, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, van circa 67 m², is reeds ingericht met een eigen woonkamer, eetkamer, keuken, slaapkamer, badkamer met toilet en een balkon. Deze verdieping functioneert daarmee als een zelfstandige woonruimte op zich.

De tweede en derde woonlaag van de woning, gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, vormen samen een zeer ruim dubbel bovenhuis. Op de derde verdieping bevinden zich een grote woonkamer, keuken, slaapkamer en balkon. De bovenste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een ruime badkamer en een separaat toilet.

Hierdoor is de woning in de huidige situatie al uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld een gezin met oudere of studerende kinderen, ouders of familie die dichtbij willen wonen, een au pair, gasten of een combinatie van wonen en werken.

Op de bovenste woonlaag ligt bovendien nog extra potentie. Hier ligt de optie om een dakterras te creëren, met een waanzinnig uitzicht over de omgeving en de Rotterdamse skyline. Dat maakt de woning als familiehuis én als toekomstig ontwikkelobject extra interessant maakt.

De verschillende verdiepingen bieden veel privacy, terwijl ze tegelijkertijd onderdeel blijven van de ruimtelijke woning. Voor deze gebruiksmogelijkheden hoeft de woning dus niet eerst volledig opnieuw te worden ingedeeld.

Wie juist één zeer ruime gezinswoning zoekt, kan de drie woonlagen vanzelfsprekend ook volledig als één geheel gebruiken. De hoge plafonds, karakteristieke erkers, royale slaapkamers en meerdere sanitaire voorzieningen maken dit tot een bijzonder comfortabele stadswoning.

Ook interessant voor beleggers en ontwikkelaars

Door de omvang van bijna 200 m², de verdeling over drie volwaardige woonlagen en de reeds aanwezige voorzieningen biedt het object daarnaast interessante mogelijkheden voor verdere ontwikkeling.

De huidige appartementsrechten bieden mogelijkheden voor een nadere ondersplitsing. Mede daarom wordt door Riva momenteel verder onderzocht en uitgewerkt hoe binnen het bestaande object drie zelfstandige appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Hiervoor worden onder meer tekeningen van een mogelijke nieuwe indeling voorbereid. Zodra deze verdere uitwerking gereed en door verkoper beoordeeld is, kan aanvullende informatie aan serieus geïnteresseerde partijen beschikbaar worden gesteld.

Hierdoor kan een koper een beter beeld krijgen van zowel de praktische mogelijkheden als de te verwachten investering. De voorgenomen uitwerking en eventuele splitsing zijn vanzelfsprekend onder voorbehoud van de benodigde toestemmingen en vergunningen.

Fundering

Vanwege de bouwperiode van de woning is in juni 2026 door BVL Bouwadvies een QuickScan naar het funderingsrisico van Van Cittersstraat 28B uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn onder meer het interieur en de gevel geïnspecteerd en zijn verschillende scheefstands- en hoogtemetingen uitgevoerd.

Op basis van de geconstateerde situatie en de uitgevoerde metingen ziet BVL Bouwadvies op dit moment geen aanleiding voor directe funderingsinterventies of aanvullend funderingsonderzoek.

Het volledige rapport is voor geïnteresseerden beschikbaar.

Indeling en afmetingen

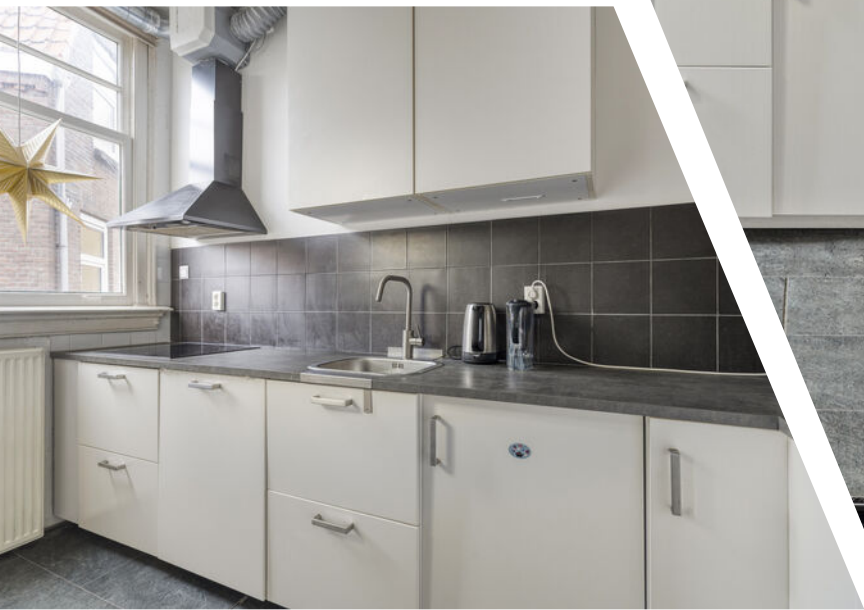
Tweede verdieping

- Woonkamer: ca. 4,22 x 4,44 m
- Eetkamer: ca. 6,17 x 2,82 m
- Keuken: ca. 3,51 x 1,50 m
- Slaapkamer: ca. 5,33 x 4,49 m
- Badkamer: ca. 2,77 x 1,50 m
- Balkon: ca. 1,19 x 2,40 m

Derde verdieping

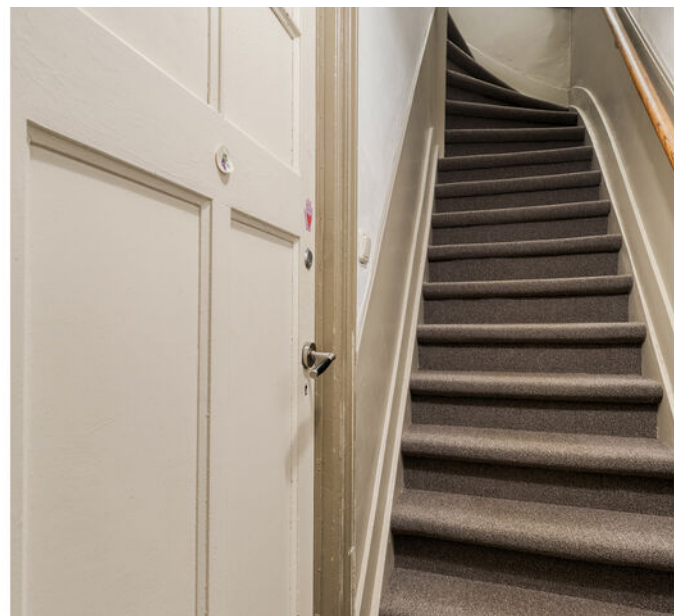
- Woonkamer: ca. 10,33 x 4,57 m
- Keuken: ca. 3,85 x 1,55 m





















Tweede verdieping



Derde verdieping



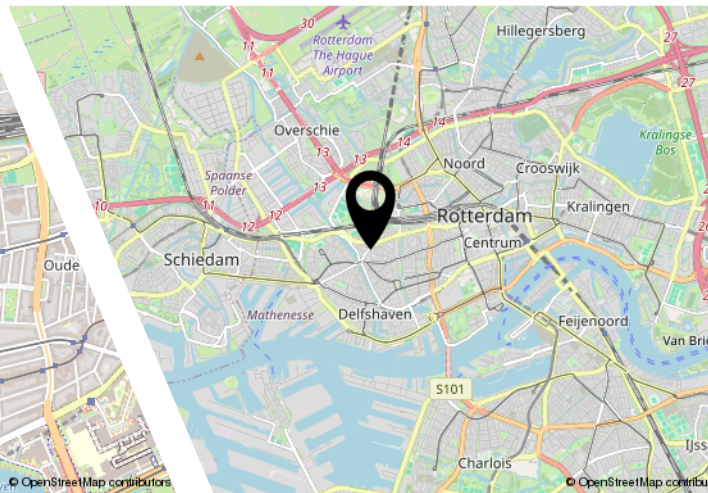
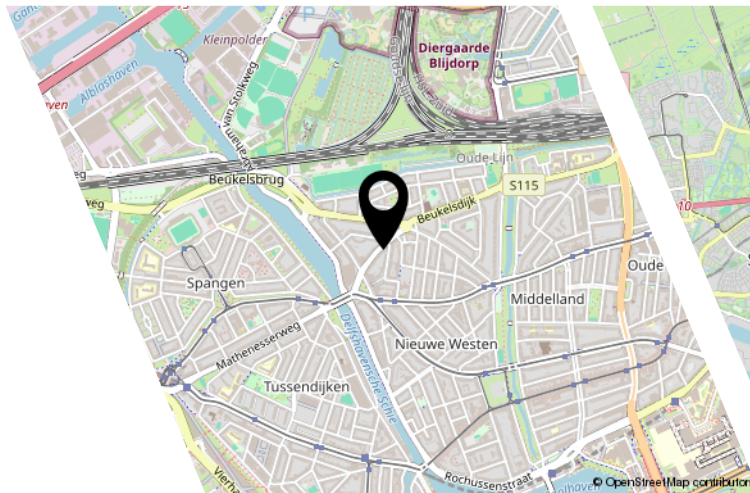
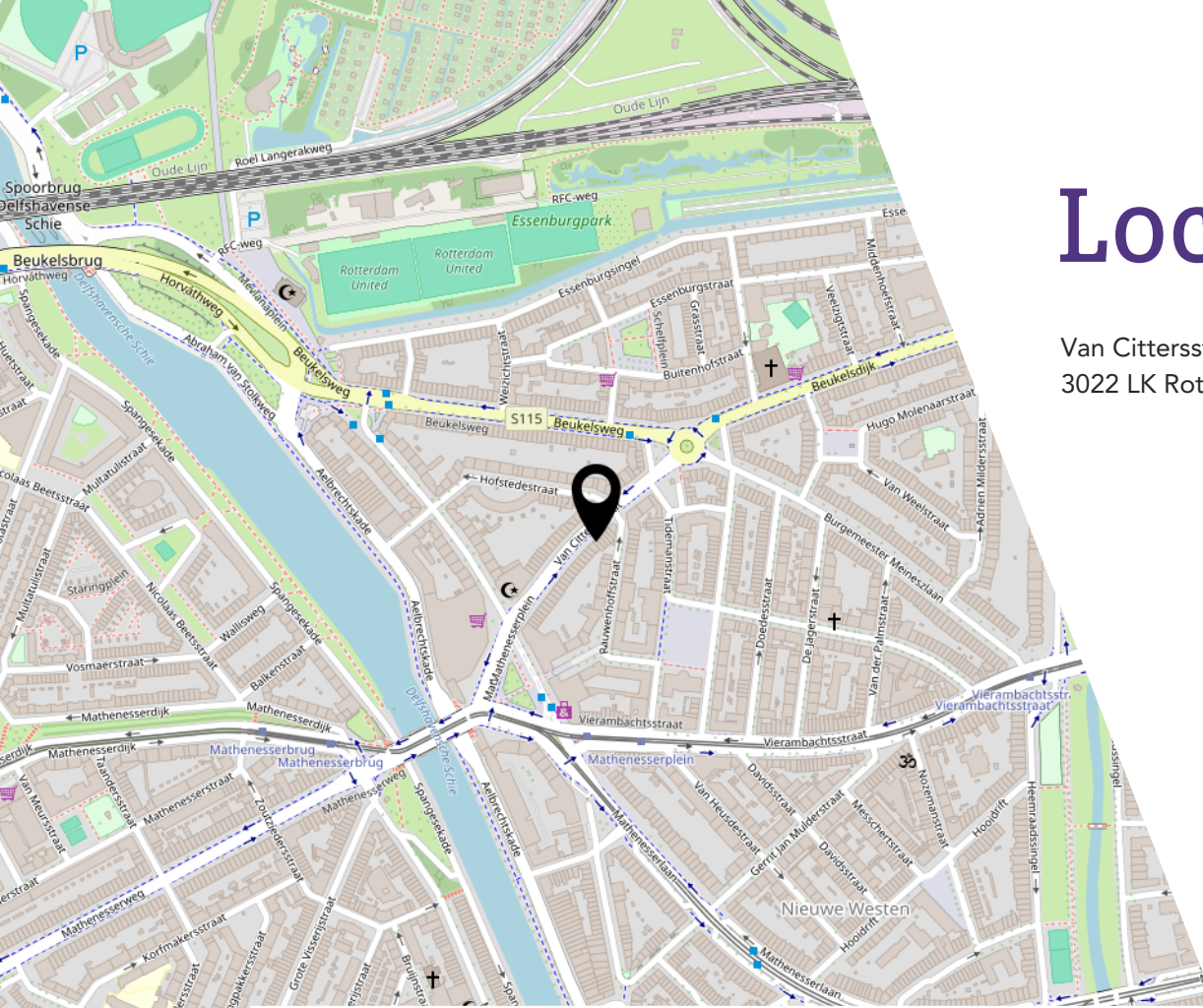
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vierde verdieping



Locatie

Van Citterstraat 28 B
3022 LK Rotterdam



Interesse?



Oostzeedijk Beneden 193
3061 VS Rotterdam

(+31)10-3041002
info@rivamakelaars.nl
www.rivamakelaars.nl