



3021 CL

Rotterdam

Graaf Florisstraat 90 A 02

Vraagprijs **€ 500.000 k.k.**

Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

U wilt een koopwoning in, of uit, omdat u nu uw woonwens in vervulling wilt laten gaan. U leeft immers nu, niet morgen. Wij denken daar precies hetzelfde over. Laat ons u helpen met realistisch en rationeel advies over de aan- en verkoop van uw woning. We zorgen ervoor dat u rust ervaart tijdens het hele proces, van A tot Z. Wij vinden het een eer om aan uw zijde te staan.



'Geen woorden, maar daden'. Een Rotterdams motto dat past bij **Arnoud Adriaanse**



Erik Vogelenzang de Jong: Mensenmens en verbinder pur sang.

Vogelenzang de Jong Makelaars. Tot uw dienst!

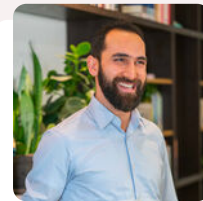
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wat ons typeert is dat we optimistisch zijn, kansen zien en out-of-the-box denken. Daardoor zien we mogelijkheden die u zelf misschien nog niet heeft gezien.



Madelon Kramer is de spil van het kantoor. Zij regelt alle zaken achter en voor de schermen.



Heeft u plattegronden nodig voor verkoop, verhuur of verbouwingen? Dat is geen probleem! **Arif** realiseert het voor u.



Dominique verzorgt voor u diverse creatieve presentaties – van fotografie en styling tot grafisch ontwerp.

Leef nu! Doe waar u van (woon)droomt.

Ons werk doen we altijd door te staan voor:

- ✓ Daadkracht
- ✓ Verbinding
- ✓ Levenslust



De eerste indruk telt



Welkom aan de Graaf Florisstraat 90 A02

Wonen in een huis dat je niet elke dag tegenkomt? Dit is er zo één.

Aan de geliefde, boomrijke Graaf Florisstraat ligt deze verrassend ruime en karaktervolle 4 kamer bovenwoning van maar liefst 107 m². Een woning die zich onderscheidt door haar speelse, architectonische indeling en de prachtige combinatie van authentieke details en modern comfort. Denk aan hoge plafonds met sierlijke ornamenten, grote raampartijen en een prachtige lichtval die elke ruimte tot leven brengt.

De woonkamer is verdeeld in een voorkamer met toegang naar de zijkamer en de tussenkamer, welke doorloopt naar de eetkamer. De zijkamer is bereikbaar via een op maat gemaakte draaikast, een uniek detail dat perfect past bij het karakter van de woning. De keuken sluit hier mooi op aan en maakt het geheel tot een fijne, open leefruimte.

De slaapkamer met hoge nok geeft een bijzonder ruimtelijk gevoel en grenst aan een speels ingedeelde badkamer en een balkon. Aangrenzend bevindt zich nog een tweede slaapkamer, die ook ideaal te gebruiken is als kleedkamer of werkkruimte.





Voor wie behoefte heeft aan meer slaap- of werkkamers, is er bovendien een verbouwingsplan opgesteld waarbij extra slaapkamers kunnen worden gecreëerd. Zie hiervoor de plattegrond met het verbouwingsplan, die een goed beeld geeft van de aanvullende indelingsmogelijkheden van de woning.

Een huis met sfeer, karakter en een indeling die je blijft verrassen, gelegen aan het geliefde, groene stukje stad. Hier woon je écht bijzonder.

Ligging:

Het Nieuwe Westen is een gezellige stadswijk met mooie singels, levendige winkelstraten en ruime pleinen. Een heerlijke combinatie van bruisende stadsfeer en authentieke Rotterdamse gezelligheid! Ontspan in het Roel Langerakpark of Vroesepark, bezoek een museum of ga met de kinderen naar de speeltuinen in het Heemraadspark. Diergaarde Blijdorp ligt om de hoek!

Winkels en voorzieningen:

In de directe omgeving van de Graaf Florisstraat woon je midden in het levendige Nieuwe Westen. Op loopafstand liggen de Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca.

Voor koffie of lunch kun je terecht bij koffie Fortune, Urban espresso bar, Lilith Coffee of Juffrouw van Zanten. Vers brood haal je bij Bakkerij Jordy's en voor een borrel bij Walsjêrôt, de wilde Mossel, de burgemeester en Bakelliet. Daarnaast vind je hier leuke boetieks, speciaalzaken en delicatessenzaken die de buurt haar creatieve karakter geven. Supermarkten, toko's en avondwinkels liggen in de directe omgeving, net als diverse sport-, yoga- en fitnessstudio's.

Bereikbaarheid:

De woning ligt op fietsafstand van Centraal Station met uitstekende verbindingen via metro, bus, tram en trein naar onder meer Den Haag (ca. 33 min), Schiphol (ca. 30 min) en Brussel (ca. 1 uur 30 min). Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de snelwegen A20 (Rotterdam/Gouda) en A13 (Rotterdam/Den Haag) is deze woning bijzonder geschikt voor forenzen. Rotterdam The Hague Airport ligt eveneens op korte afstand.





Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met gezamenlijke trapopgang naar je eigen voordeur op de eerste etage;

2e etage (plafondhoogte ca. 2.94 m)

Entree via de hal met toilet en toegang tot de eetkamer en de moderne keuken, voorzien van een RVS-werkblad en kasten, vaatwasser, oven, gasfornuis en koel-vriescombinatie.

De eetkamer (ca. 4.89 x 3.70 m) staat via karakteristieke ensuitekasten in verbinding met de royale woonkamer

(ca. 8.08 x 3.70 m). Deze kasten zorgen voor sfeer en bieden praktische bergruimte.

De woonkamer is ingedeeld met een comfortabel zitgedeelte en een prettige tussenruimte. Via een op maat gemaakte draaikast is de werkkamer/slaapkamer (ca. 2.74 x 1.91 m) bereikbaar, een speels en uniek detail.

De plafondhoogte van ca. 2.94 m en de prettige lichtinval geven deze verdieping een ruim en sfeervol karakter.

3e etage (nokhoogte ca. 3.51 m)

Via de interne trap bereik je de royale master bedroom (ca. 3.67 x 5.72 m) met indrukwekkende hoogte tot in de nok en prachtige zichtbare balken, een echte eyecatcher. De open, architectonisch vormgegeven badkamer met inloofdouche en wastafel staat in directe verbinding met de slaapruimte en geeft deze verdieping een speels, loftachtig karakter.

Op maat gemaakte kastenwanden delen de ruimte slim in en creëren een extra slaapkamer en werkplek.

Achter verborgen deuren schuilt de wasruimte met wasmachineaansluiting, cv combi ketel en wastafel, strak uit het zicht voor een rustig geheel. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon op het noordwesten met uitzicht over de boomrijke laan, terwijl Veluxramen zorgen voor een prachtige lichtval en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1922;

Woonoppervlakte ca. 107 m²;

Inhoud ca. 418 m³;

Paneeldeuren;

Dubbele beglazing;

Energielabel B;

Verwarming en warm water via CV combi-installatie;

Beschermd stadsgezicht;

Bijdrage VvE € 60,- per maand;

Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;

Oplevering in overleg.



Kenmerken

 107 m² wonen

 2 verdiepingen

 3 slaapkamers

BOUW

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1922
Bouwworm	Bestaande bouw

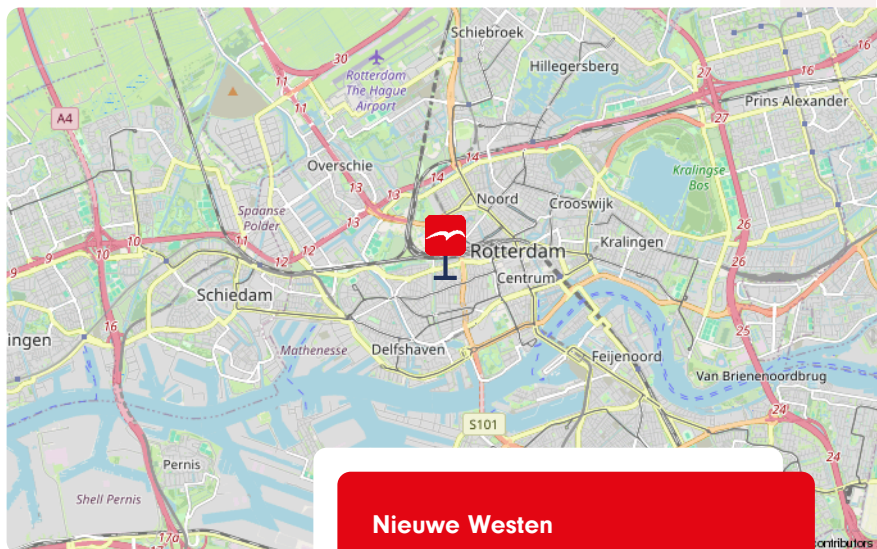
OPPERVLAKTEN & INHOUD

Inhoud 418 m³

Gebouwgebonden
buitenruimte 1 m²

ENERGIE & ISOLATIE

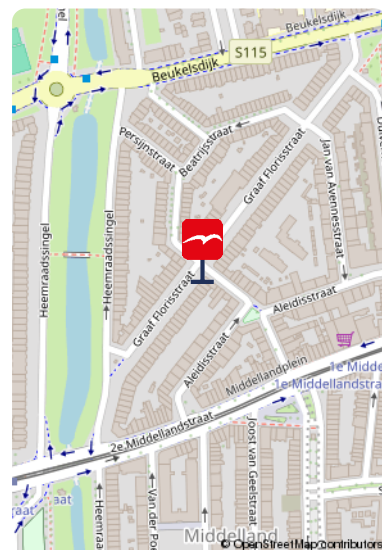
Energielabel	B
Warm water	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas



Nieuwe Westen

LOCATIE

Aan rustige weg



Meer weten over dit bijzonder leuke huis?
Bekijk de foto's op de volgende pagina.

De foto's













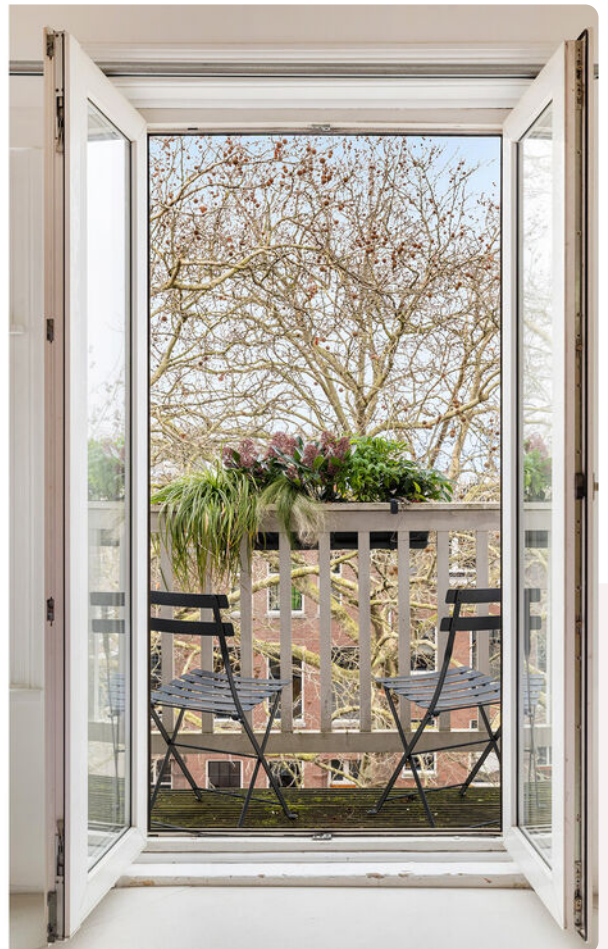
Onze missie

De emotionele gedachten van woning-eigenaren- en zoekenden maken we rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we onze klanten met die belangrijke stap vooruit.













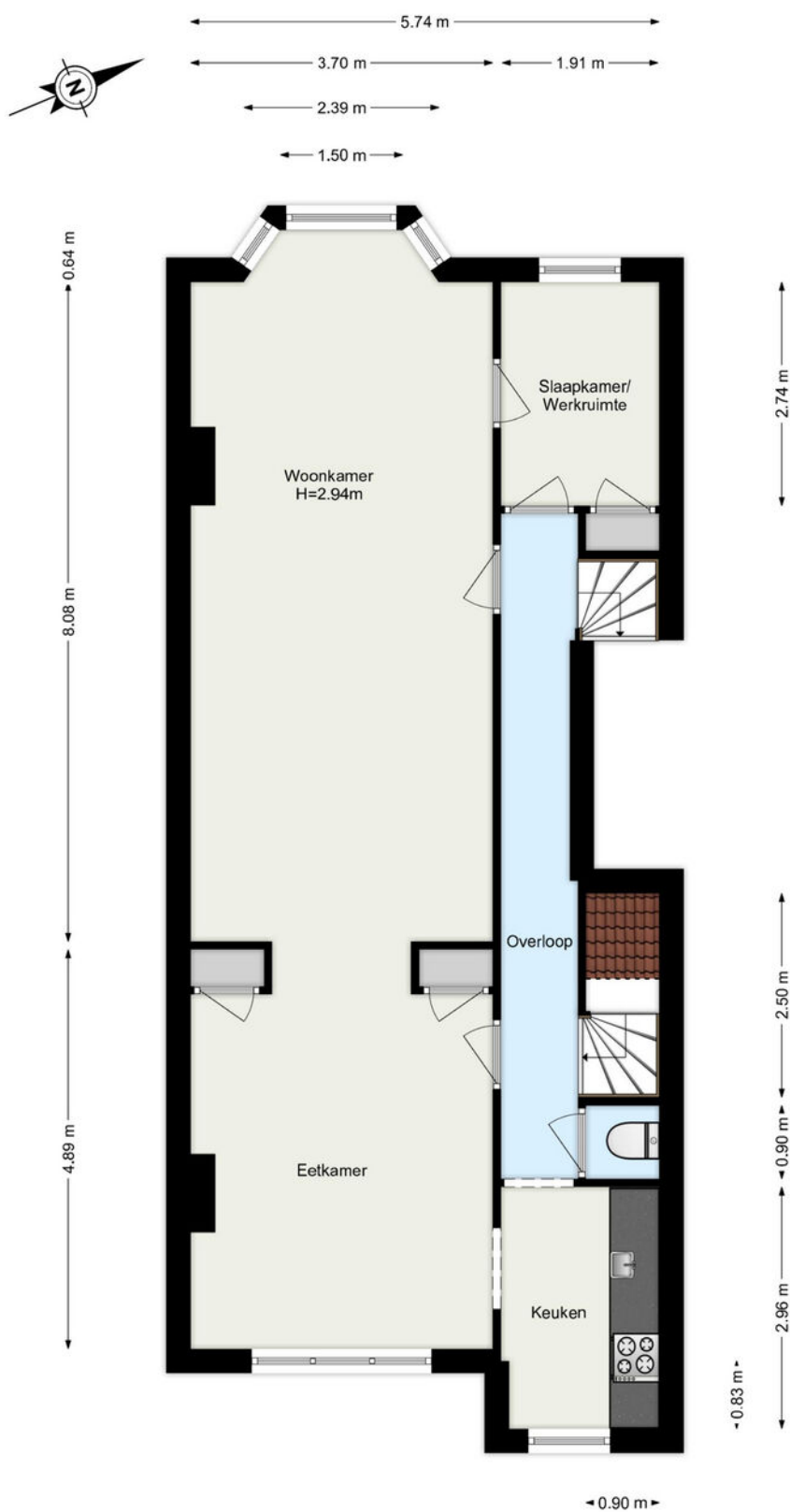






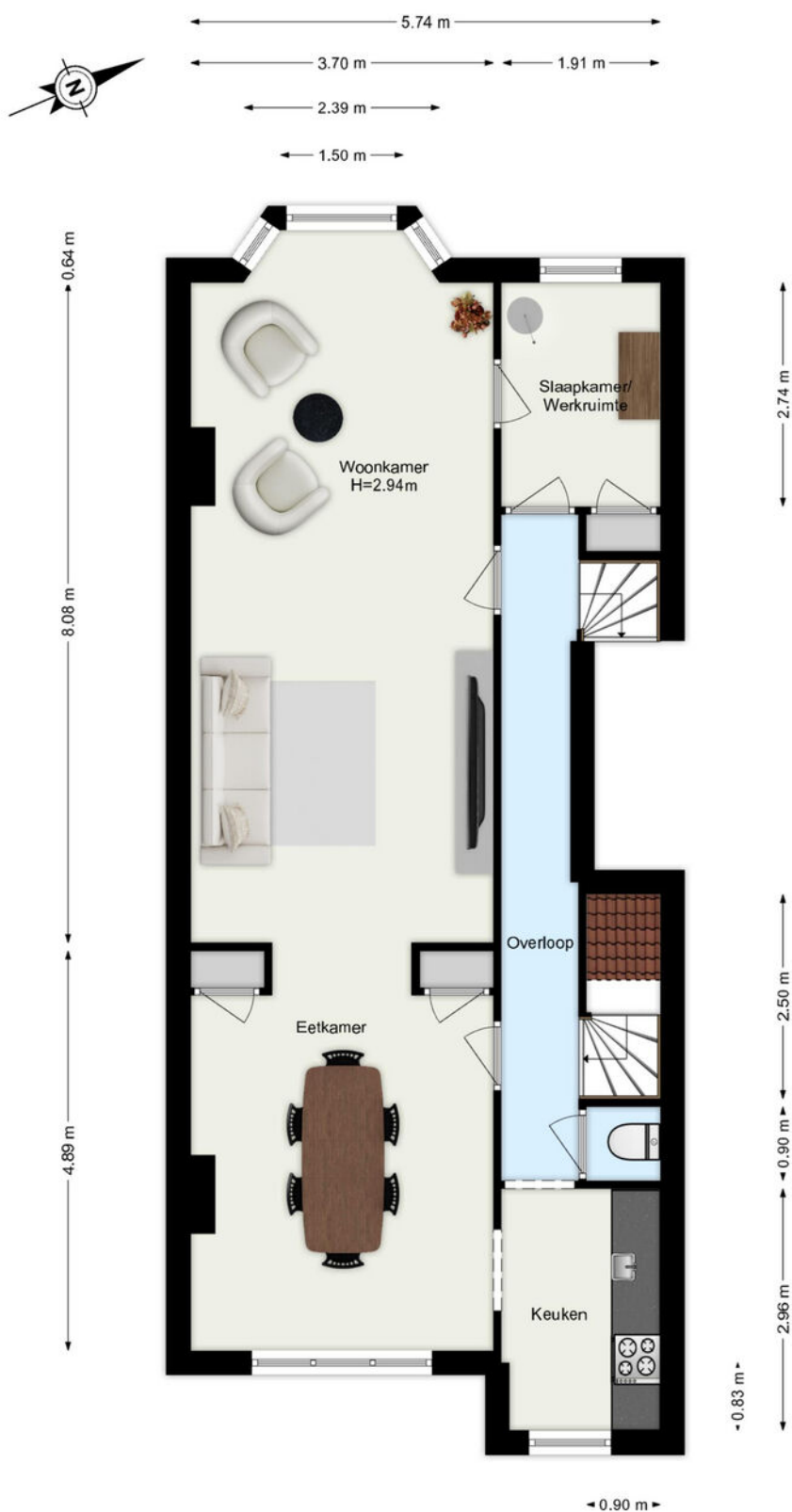


Plattegrond



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

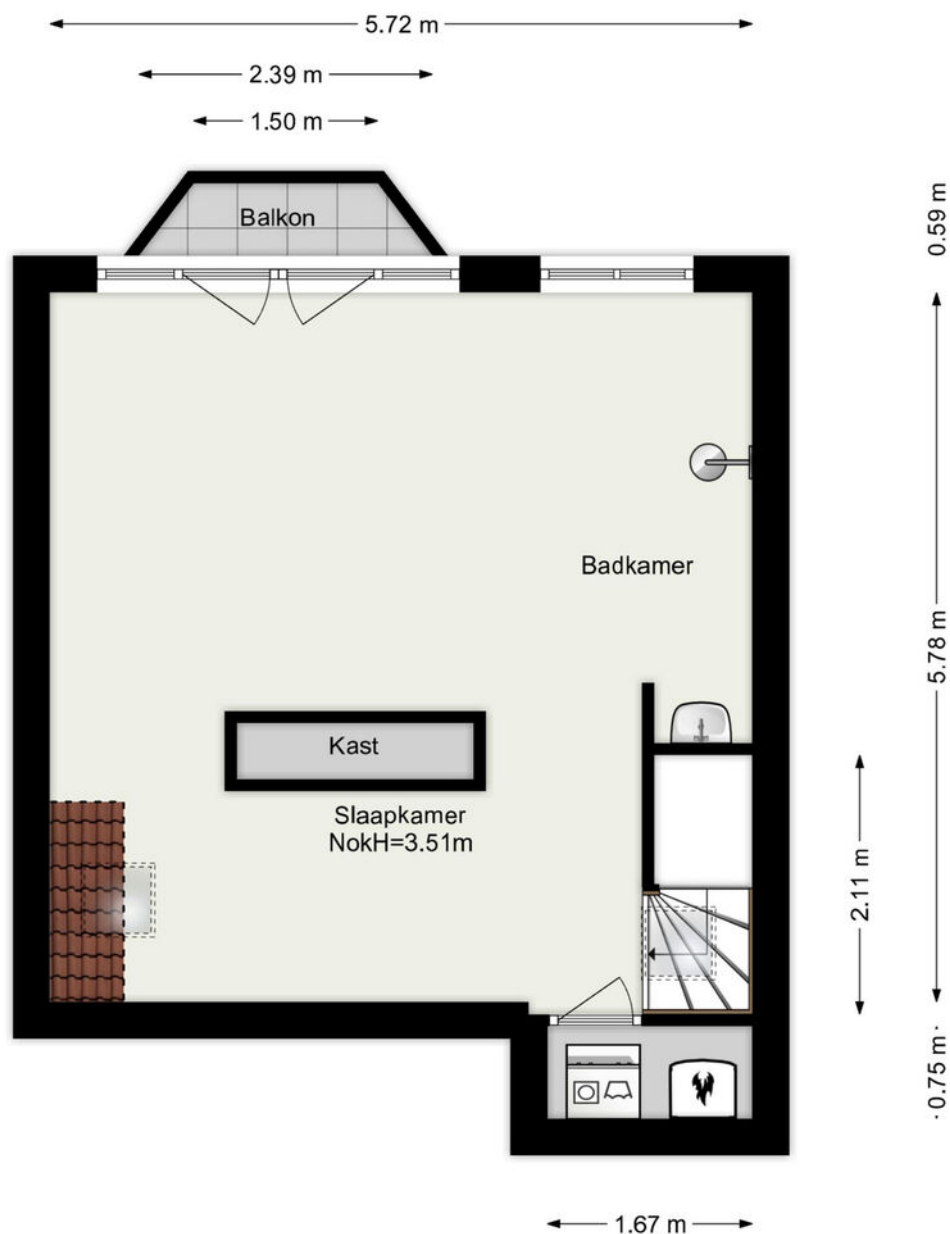
Plattegrond **Impressie**



www.framemotion.nl

De plattegronden en impressies zijn uitsluitend bedoeld ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Eventuele wijzigingen, indelingen of uitbreidingen zijn niet getoetst op bouwkundige haalbaarheid en/of vergunningseisen. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

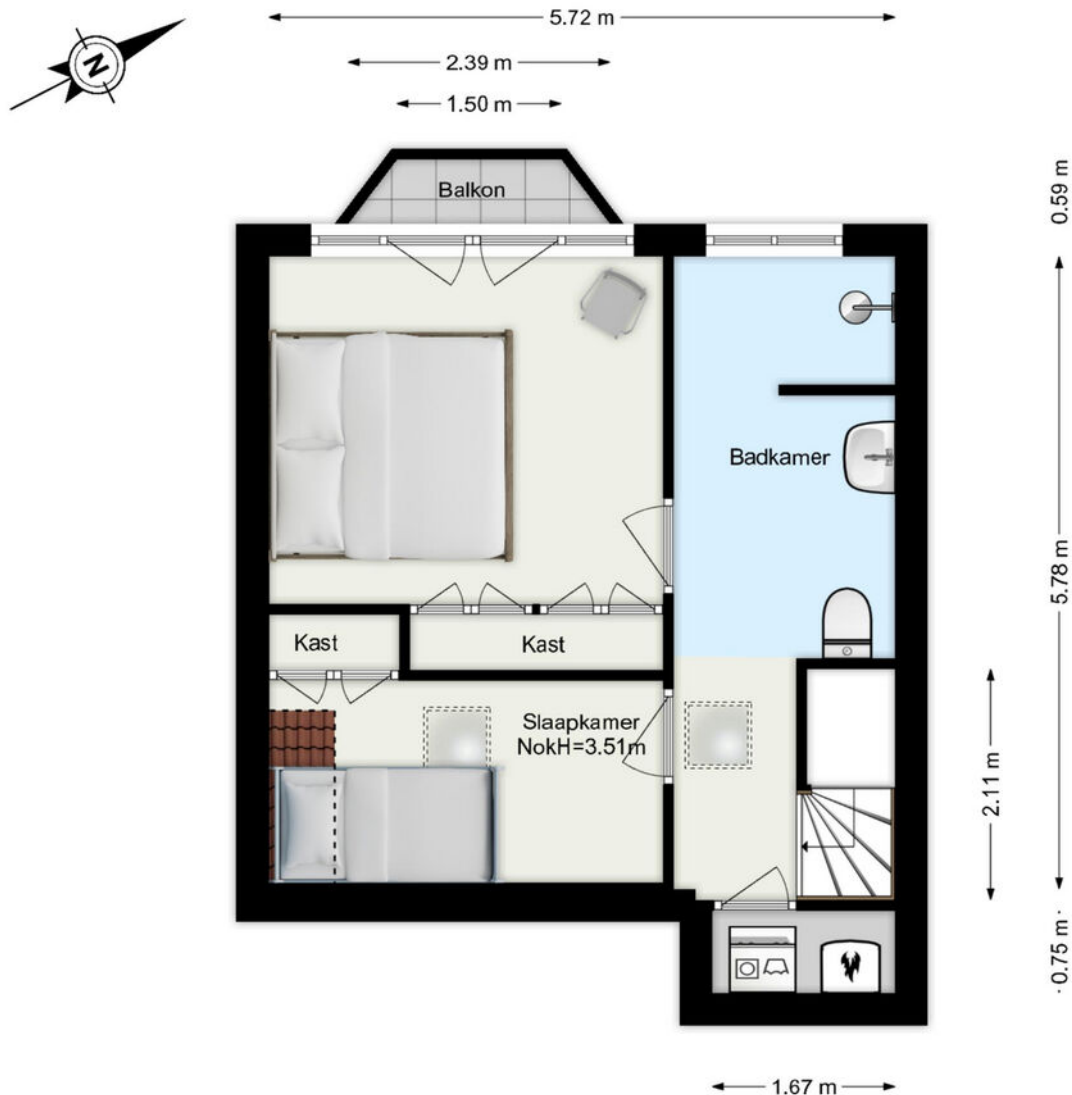
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond **Impressie**



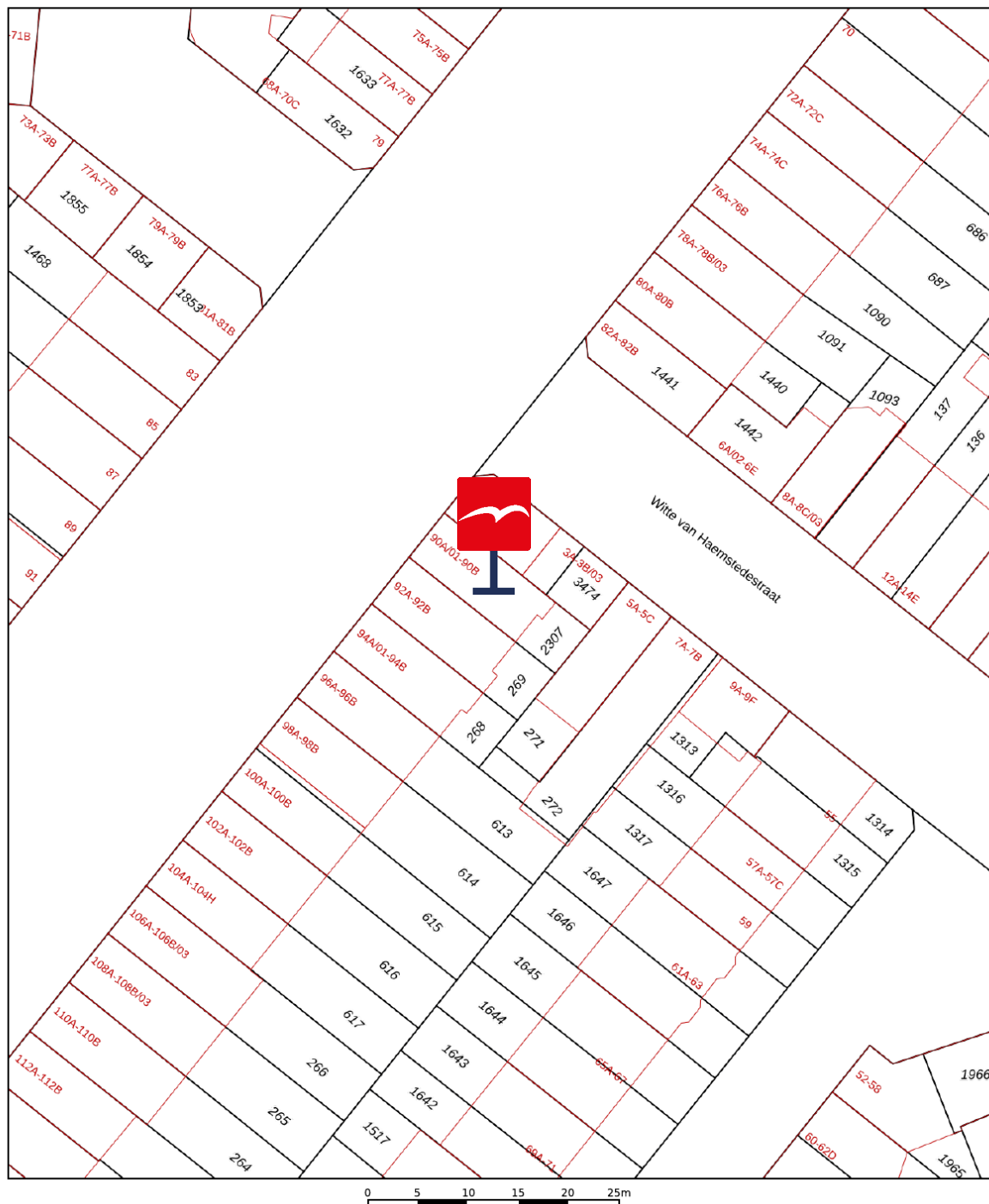
www.framemotion.nl

De plattegronden en impressies zijn uitsluitend bedoeld ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Eventuele wijzigingen, indelingen of uitbreidingen zijn niet getoetst op bouwkundige haalbaarheid en/of vergunningseisen. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: grf190a02



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Delfshaven Sectie I Perceel 2307	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 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.

Waar kunnen we u mee helpen?

De wereld verandert, de makelaar verandert mee.

Een bezichtiging of een aankoop- of verkoopconsult plannen was nog nooit zo eenvoudig. In onze digitale agenda kunt u een moment inplannen wanneer het u uitkomt. Snel en efficiënt!

Klik!

Bekijk onze digitale agenda



Uw woning **verkopen**

Voldoet uw huidige woning niet meer aan uw woonwensen? Overweegt u een volgende stap te nemen? Wij komen graag thuis bij u langs voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend verkoopadvies. Wij hebben alle expertise in huis om meer dan het maximale voor u uit de markt te halen.

Meer over verkopen

Uw nieuwe woning **kopen**

Uw woondromen uit laten komen tegen een reële prijs? We staan aan uw zijde om te helpen, te begeleiden en om de aankoop voor elkaar te krijgen. Zo krijgt u een mooi begin van deze nieuwe periode in uw leven.

Meer over aankopen

Aankoop gemiddelde

9,5

Verkoop gemiddelde

9,4



Lees al onze reviews op ons funda profiel.

Lees nu

funda

Wat een tevreden klant van ons vindt:

“Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden.”

Na 8 jaar eerder een huis aangekocht en verkocht te hebben, heb ik heel bewust weer opnieuw gekozen in zee te gaan met makelaarskantoor Vogelenzang de Jong. En terecht. Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden. Persoonlijk, maar ook zakelijk. En dat was nodig want er waren verschillende hobbels te nemen, zowel juridisch, bij het keuzeproces als bij alert reageren en in het onderhandelen. Arnoud heeft me goed geholpen scherp te blijven op wat voor mij van belang is, ook op de langere termijn. En dat is prettig, want kopen van een huis is spannend, dus kunnen vertrouwen in je makelaar erg fijn!

3.8



Vogelenzang deJong

Erik Vogelenzang de Jong

Uw makelaar

erik@vogelenzangdejong.nl | 06 41 71 88 22

Scan de QR-code hiernaast en sla mijn
contactgegevens op in uw telefoon.



Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

Wilt u een woning in Rotterdam of omstreken verkopen of aankopen? En kunt u wel wat hulp bij deze grote en emotionele beslissing gebruiken? Wij staan klaar om u te helpen. Wij vinden het namelijk een eer om aan uw zijde te staan als sparring-partner, met realistisch en rationeel advies.

We helpen u met die belangrijke stap vooruit, zodat u tijdens het hele proces rust ervaart. We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wilt u vrijblijvend kennismaken?

Plan een kennismakingsgesprek



**Vogelenzang de Jong
Makelaars. Tot uw dienst!**

- ✓ 30+ jaar ervaring in Rotterdam
- ✓ 128+ klanten geven ons een 9,4
- ✓ Altijd persoonlijk contact

"Wij verkopen geen huizen, wij verbinden verkopers met kopers."