Vogelenzang deJong

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






3062 TN
# ROTTERDAM
# Waterloostraat 193

Vraagprijs **€ 479.000 k.k.**

Vogelenzang deJong
Schiebroekseweg 2A
3051 JN Rotterdam
010 218 44 00
info@vogelenzangdejong.nl
**www.vogelenzangdejong.nl**

# 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 Waterloostraat 193

Karakteristiek wonen in hartje Kralingen

In een van de meest geliefde straatjes van Kralingen, achter een fraaie trapgevel uit 1914, ligt deze sfeervolle bovenwoning van 97 m². Het pand is in 2000 volledig gerenoveerd en heeft energielabel A. Je woont hier dus modern en comfortabel, met behoud van alle charme van toen.

Via je eigen voordeur en de trap kom je binnen in een woning die direct een warm thuisgevoel geeft. De woonverdieping loopt maar liefst 12 meter door van voor naar achter. Aan de straatkant vind je de ruime zitkamer met hoge ramen en een eikenhouten vloer. Achterin ontbijt je in de eetkamer met uitzicht op het groen van de binnentuinen. De keuken zit daartussen, centraal in het huis: een fijne indeling om samen te koken of vrienden te ontvangen.

Op de bovenste verdieping liggen drie slaapkamers met houten vloerdelen en een moderne badkamer met inloopdouche. Daardoor is de woning flexibel in gebruik: als kinderkamer, als rustige werkkamer voor thuiswerkdagen of als logeerkamer voor familie en vrienden die over de vloer komen. Vanuit de slaapkamer aan de achterkant stap je zo het balkon op: een rustige plek op het westen, met middag- en avondzon. Dankzij de airco slaap je ook in de zomer goed.

Kralingen staat bekend om zijn groene lanen, statige straten en levendige sfeer. De Hoflaan en de Slotvijver liggen om de hoek, het Arboretum Trompenburg is op acht minuten lopen, en het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op zo'n 500 meter. Ideaal voor een rondje hardlopen voor of na het werk, een wandeling met de kinderwagen of een zondag op het water. Voor boodschappen, de bakker, cafés en restaurants loop je naar de Lusthofstraat, de Oostzeedijk en de Oudedijk. In de buurt zijn meerdere scholen en kinderopvanglocaties. Metrostation Voorschoterlaan en tramhalte Avenue Concordia liggen op loopafstand, Rotterdam Centraal bereik je snel en via de A16 en A20 ben je snel de stad uit. Ook de Erasmus Universiteit en de Hogeschool Rotterdam zijn dichtbij.

Zo combineert de Waterloostraat het beste van twee werelden: rust en groen in een karakteristieke straat, met de levendigheid van de stad om de hoek. Een huis waar je met plezier lang blijft wonen. Plan gerust een bezichtiging.

Een rondgang

Begane grond – Eigen voordeur met entree en trap naar boven. Je eigen berging (1,66 × 2,21 m) ligt achter een afgesloten centrale deur, niet aan de straat. Extra veilig voor je fietsen.

Woonverdieping – Via de hal met toilet en meterkast kom je in de woonkamer aan de voorzijde (ca. 4,29 × 5,52 m, plafondhoogte 2,52 m). De eikenhouten vloer is in februari 2025 opgeknapt. De open keuken in het midden heeft een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, inbouw combi oven (2026), vaatwasser (2024) en een losse koelkast (2022). Aan de achterkant ligt de eetkamer met een brede raampartij.

Slaapverdieping – Op de overloop vind je twee vaste kasten (een aparte ruimte met wasmachineaansluiting, ruimte voor een droger en cv-ketel) en een airco. De grote slaapkamer aan de voorzijde ligt onder de kap en heeft shutters. Aan de achterkant liggen twee slaapkamers; de grootste heeft een deur naar het balkon. De badkamer heeft een inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel en een designradiator.

Balkon – Het balkon van ca. 6 m² loopt over de volle breedte van de achtergevel. Je kijkt vrij uit over groene binnentuinen, zonder directe inkijk.

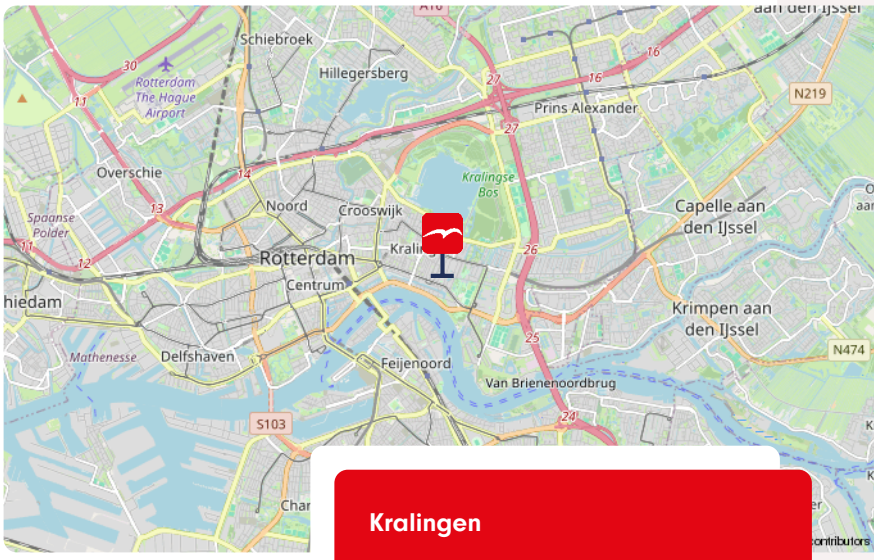
Bijzonderheden
Bouwjaar 1914, complex volledig gerenoveerd in 2000. Fundering in 2024 onderzocht en goed bevonden.
Woonoppervlak 97 m², inhoud 295 m³, balkon 6 m², berging 4 m²
Energielabel A, cv-combiketel 2023, airco op de slaapverdieping
Actieve VvE, bijdrage ca. €115 per maand
Erfpacht: canon afgekocht tot 28 februari 2050. De koper kan tot twee maanden na overdracht een aanbod vragen om af te kopen tot 2099; indicatie ca. €11.500 (geen rechten aan te ontlenen)
Parkeren met vergunning
Oplevering in overleg

# Kenmerken

**97 m²** wonen | 2 verdiepingen | **3** slaapkamers

## BOUW

| | |
|---|---|
| **Soort woning** | Bovenwoning |
| **Type woning** | Appartement |
| **Bouwjaar** | 1914 |
| **Bouwvorm** | Bestaande bouw |




## OPPERVLAKTEN & INHOUD

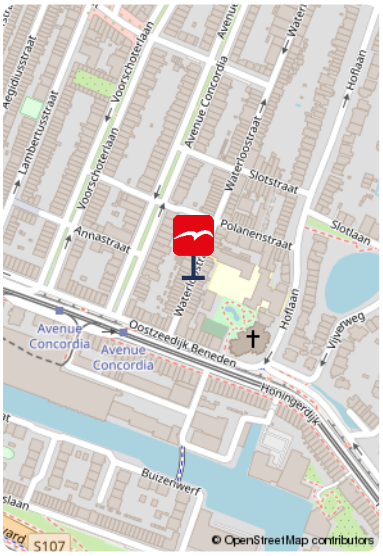
| | |
|---|---|
| **Inhoud** | 295 m³ |
| **Externe bergruimte** | 4 m² |
| **Gebouwgebonden buitenruimte** | 6 m² |

## ENERGIE & ISOLATIE

| | |
|---|---|
| **Energielabel** | A |
| **Warm water** | c.v.-ketel |
| **Isolatie** | Dubbel glas |

## LOCATIE

aan rustige weg, in woonwijk




**Meer weten over dit leuke bovenhuis?**

**Bekijk de foto's op de volgende pagina.**

# De foto's



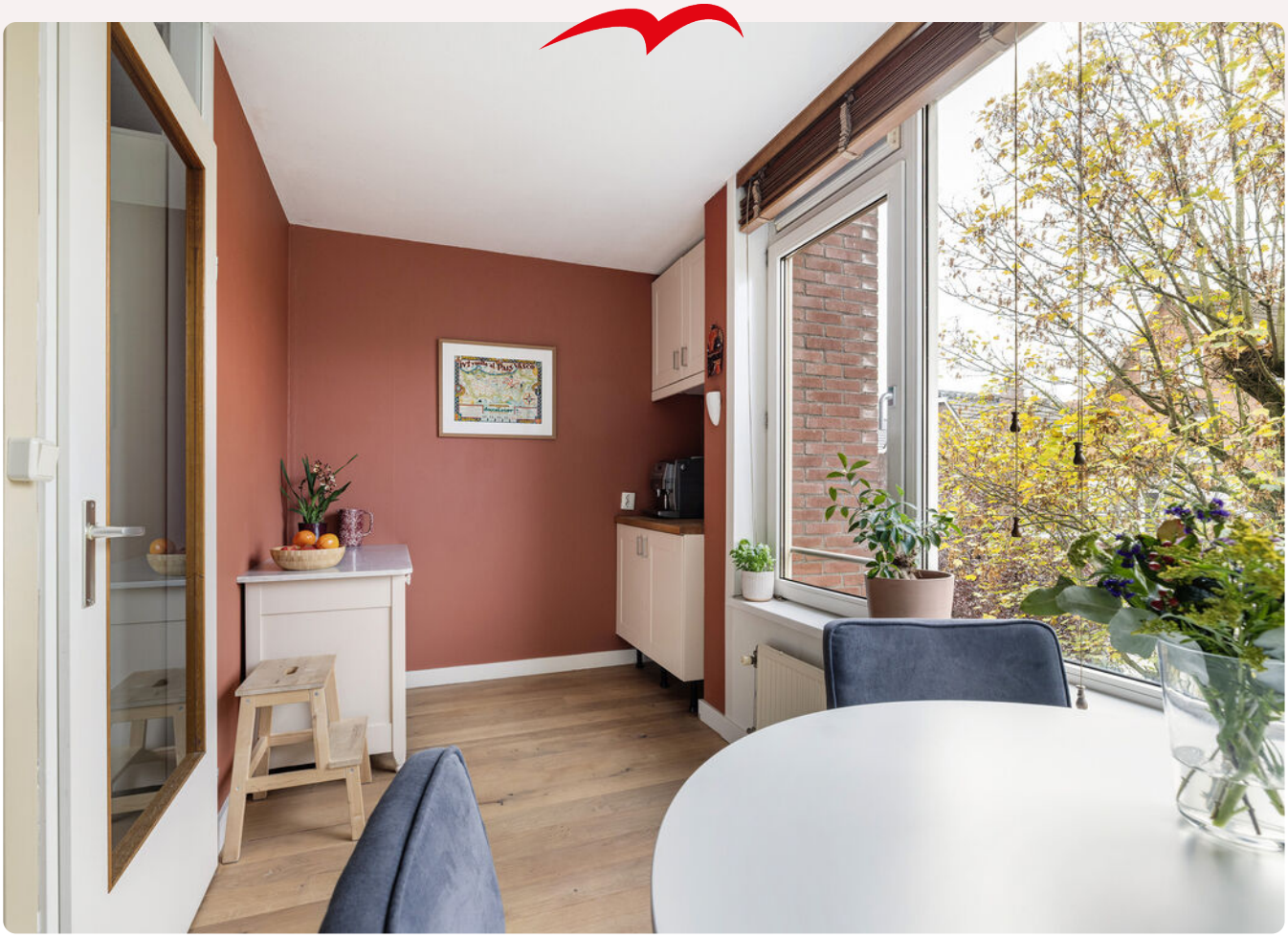


































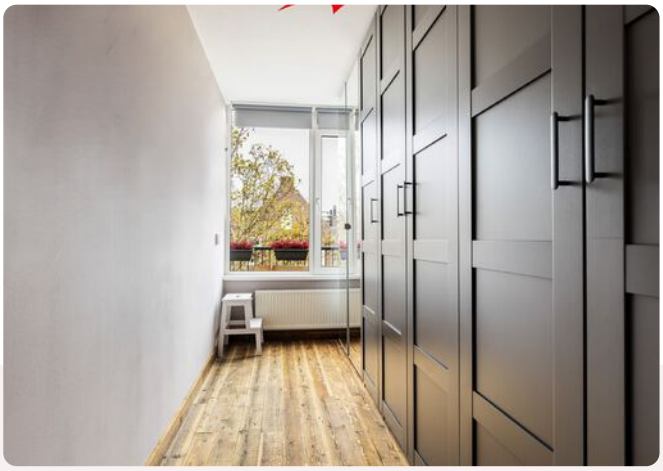






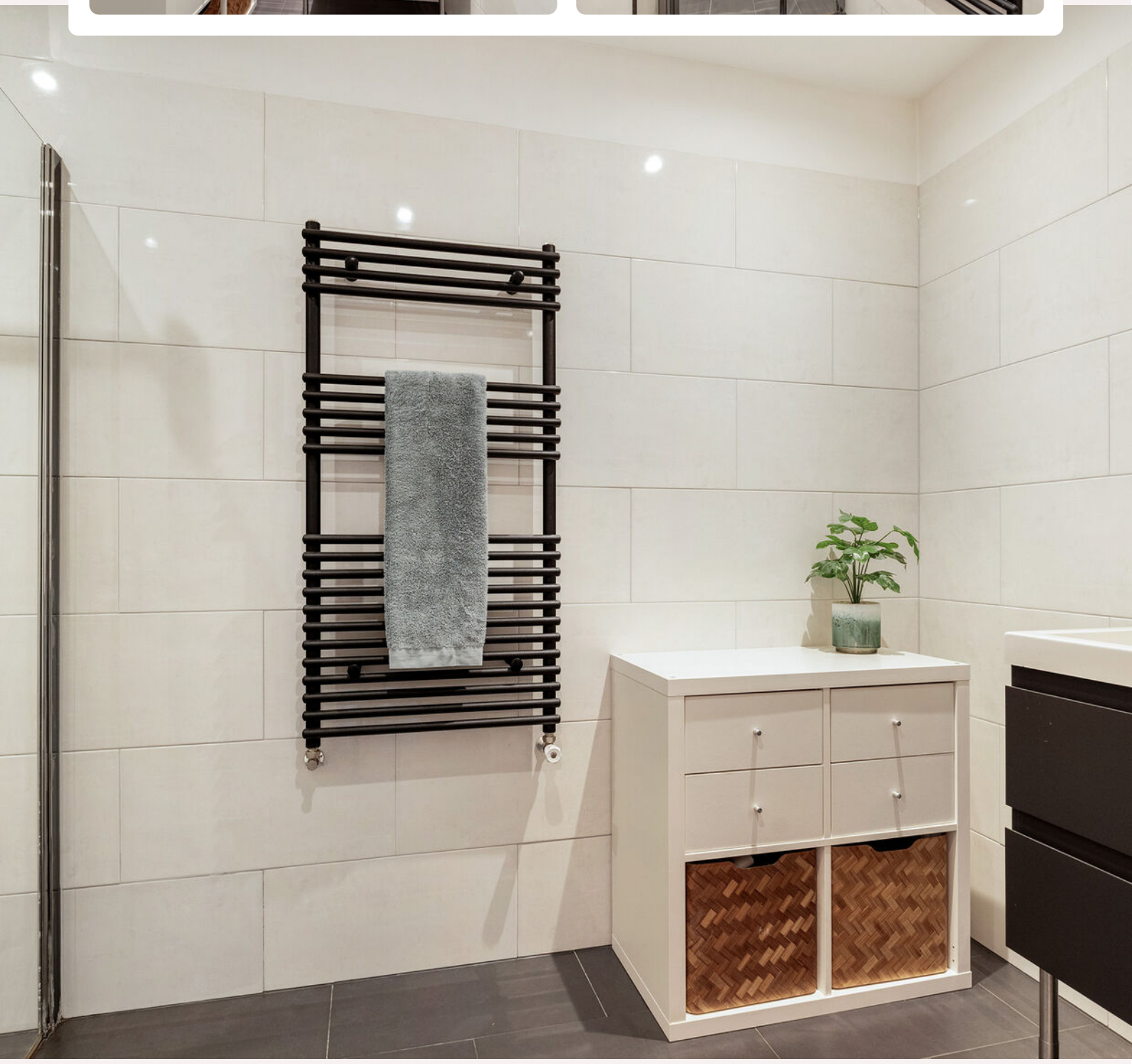



















Voorschoterlaan
RET





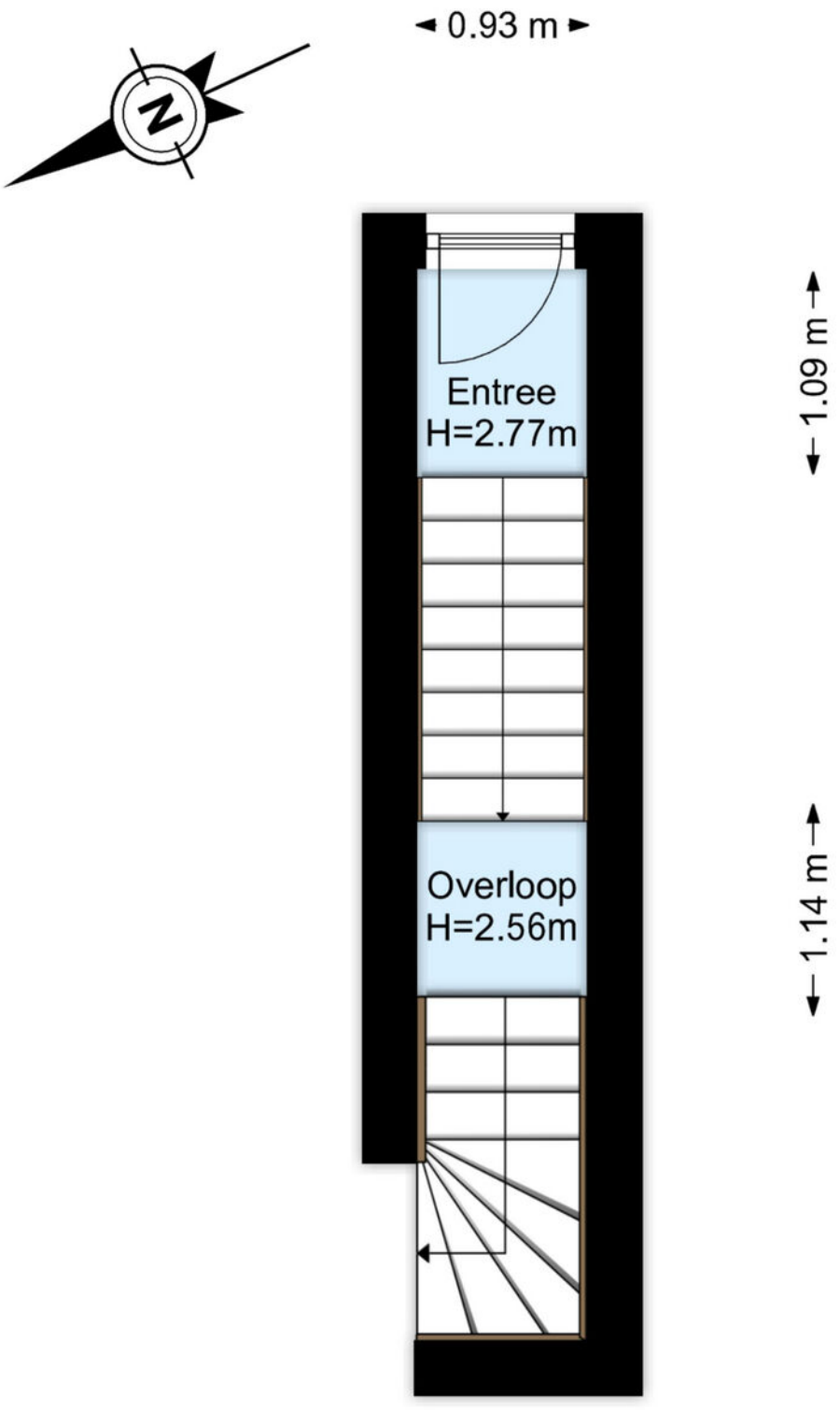

LUSTHOF
PASSAGE




HEMA
dames
HEMA

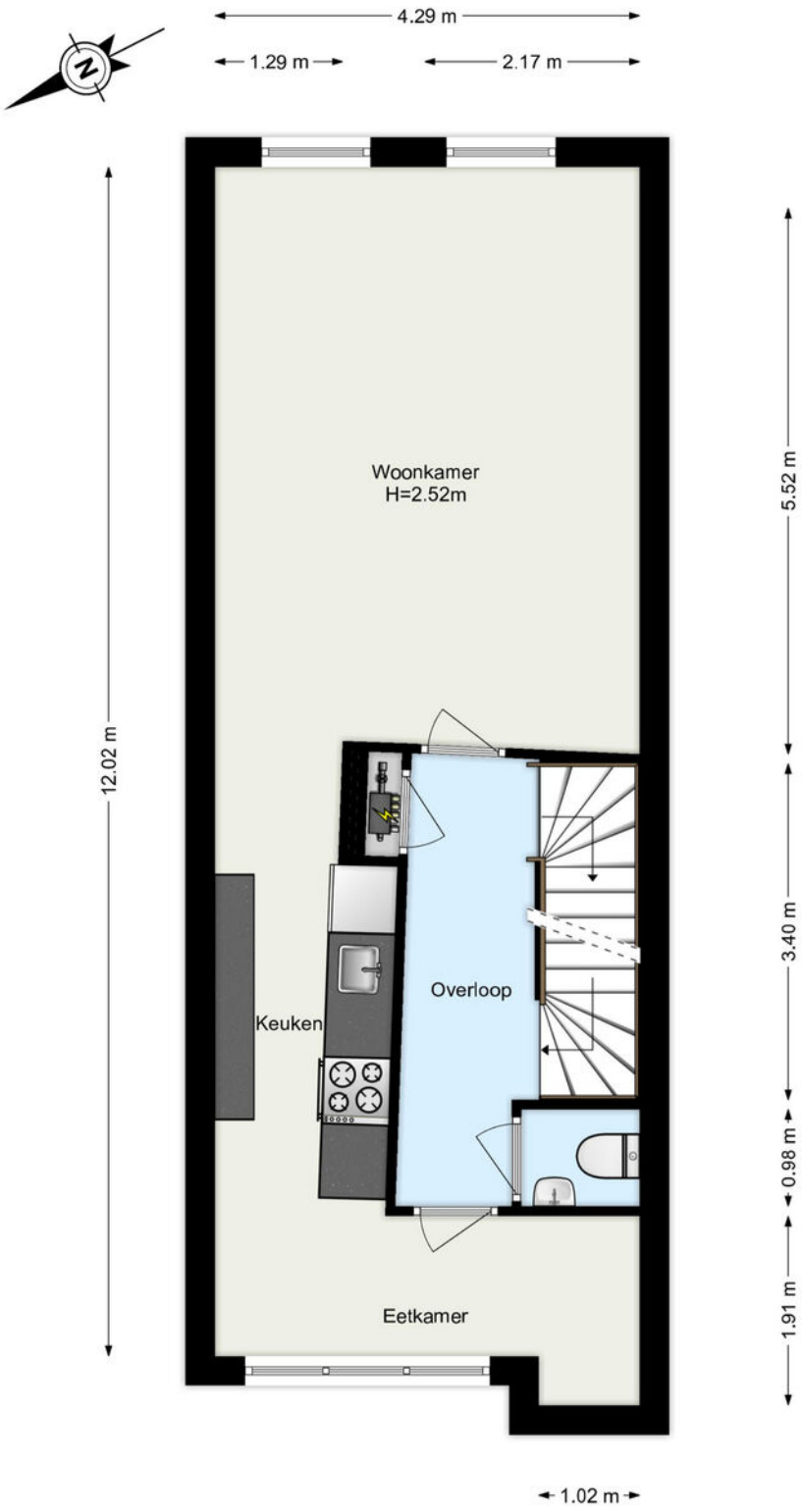


# Plattegrond



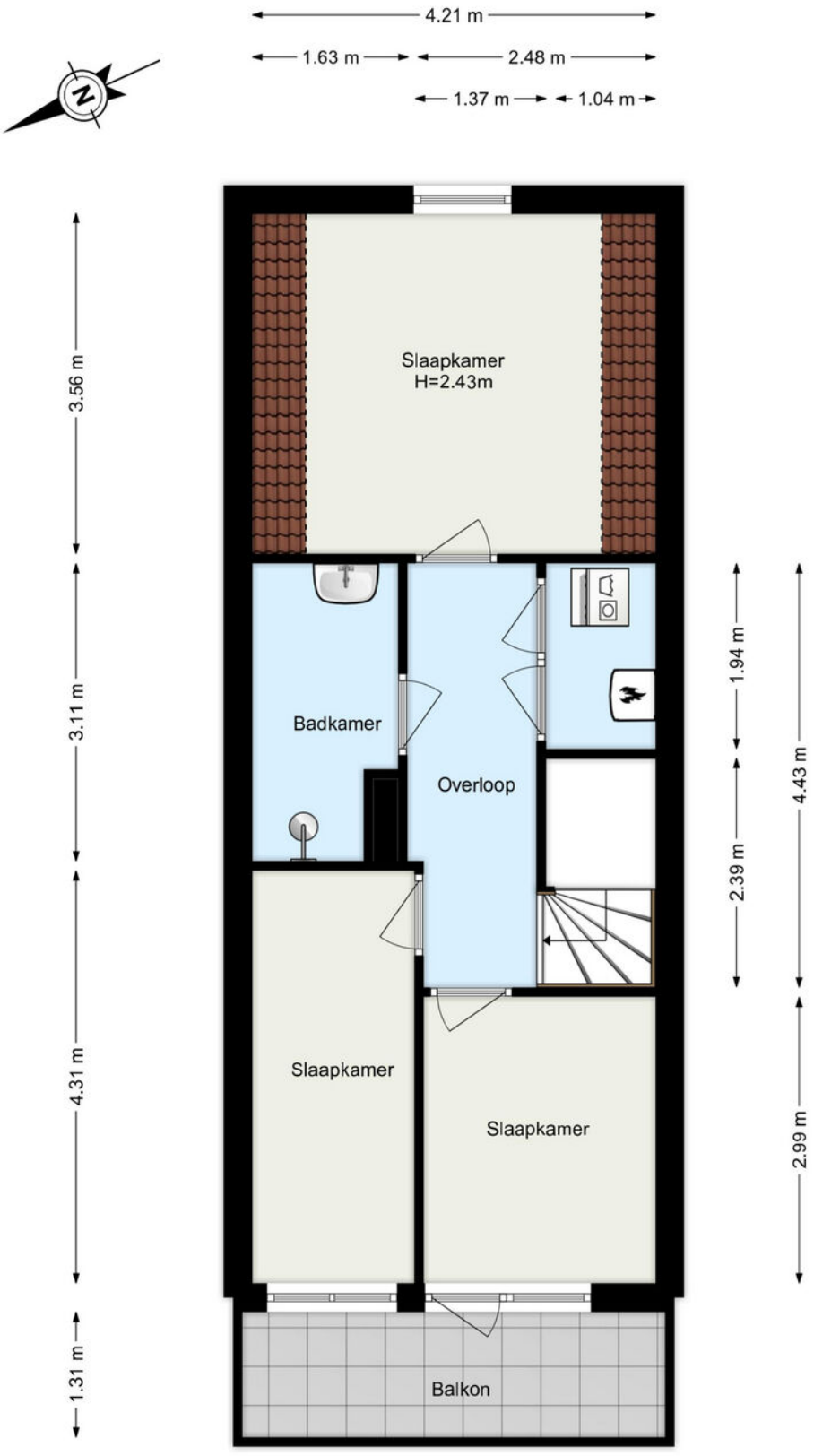

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



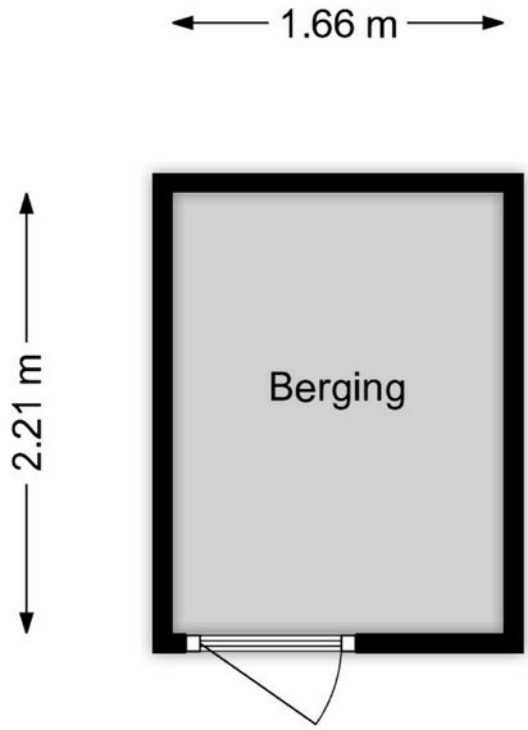

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond




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

# Plattegrond

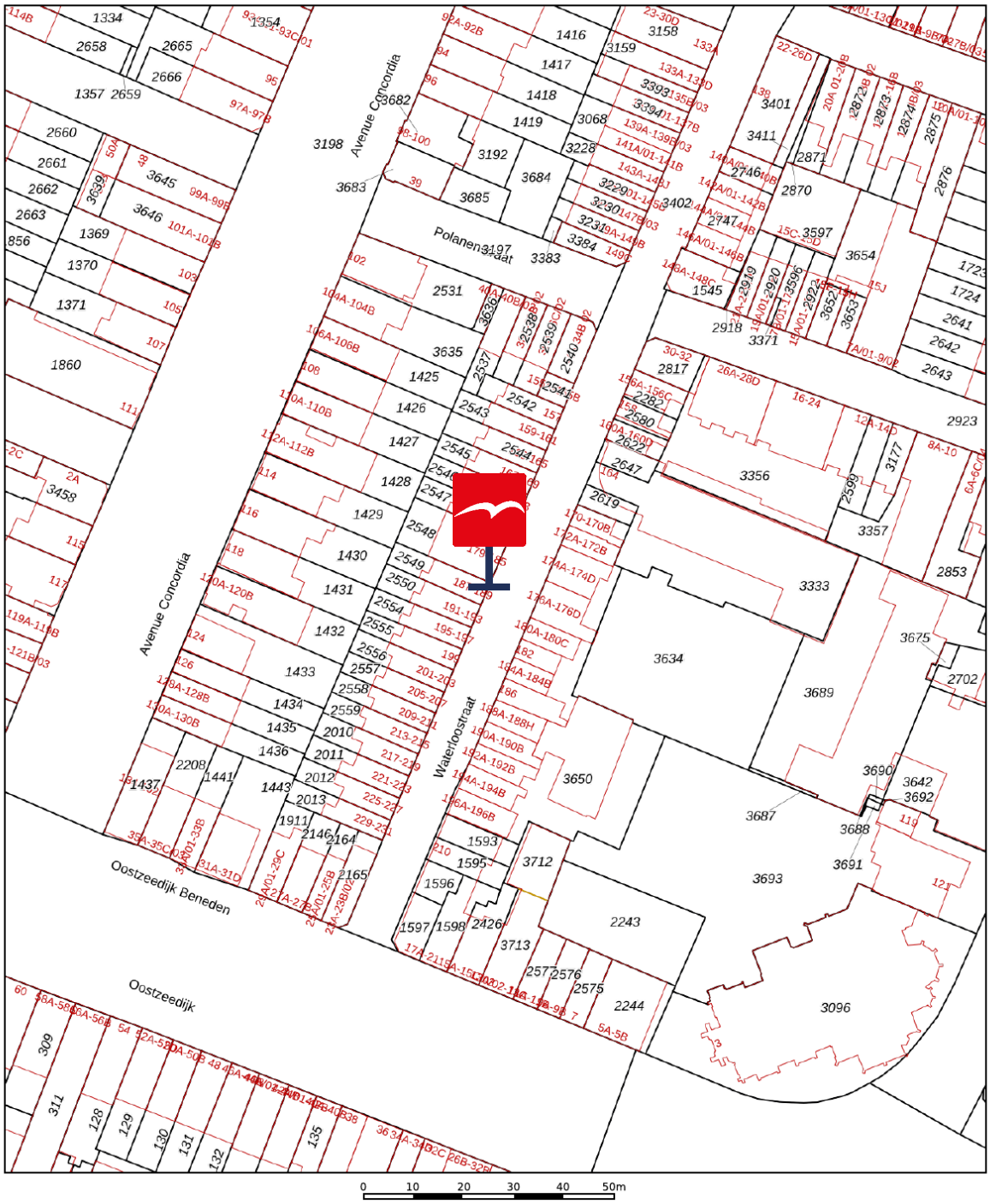



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Kralingen |
| Sectie | F |
| Perceel | 2545 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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!

8.8

# Vogelenzang de Jong




## Arnoud Adriaanse

**Uw makelaar**

arnoud@vogelenzangdejong.nl | 06 41 35 03 75


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

Klik!

## 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.




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

## Wilt u vrijblijvend kennismaken?

**Plan een kennismakingsgesprek**

Klik!

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

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