STAD&LAND
nvm-makelaars



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

**Vraagprijs € 700.000,- k.k.**







**Stad en Land NVM Makelaars**
**1e Jerichostraat 66 B**
**3061 GH ROTTERDAM**
**Tel: 010-4526666**
**E-mail: info@stadenland.nl**
**Website: www.stadenland.nl**

**Omschrijving**

**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

**Sfeervol en prachtig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met speelse indeling, groene tuin, 20 zonnepanelen en een separate werk/praktijkruimte.**

Aan de Alida Tartaud-Kleinstraat staat deze prachtig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning, waar sfeer, ruimte en praktisch wooncomfort mooi samenkomen. De woning heeft een speelse indeling, waardoor iedere ruimte zijn eigen karakter heeft en het huis net even anders aanvoelt.

De woonkeuken en woonkamer zijn van elkaar gescheiden, wat zorgt voor een fijne balans tussen samen zijn en je even terugtrekken. Een echte blikvanger is de centrale trap met het bordes en de vernieuwde lichtstraat. Het daglicht valt hier prachtig naar binnen en geeft het hart van de woning een lichte en open uitstraling.

Ook aan praktische ruimte is gedacht. Op de begane grond bevindt zich een separate werk-/praktijkruimte met een eigen ingang, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor werken aan huis of het ontvangen van klanten. Boven bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning volop mogelijkheden biedt voor een gezin, logees of een combinatie van wonen en werken.

Ook buiten is het hier bijzonder prettig wonen. De woning beschikt over een sfeervolle, groene en verzorgde voor- en achtertuin, waar je heerlijk kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven. Beide tuinen zijn via openslaande deuren bereikbaar vanuit de woning, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. De achtertuin beschikt bovendien over een ruime houten berging en een praktische achterom.

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn er in 2023 maar liefst 20 zonnepanelen geplaatst en is in 2024 nieuwe airconditioning geïnstalleerd, zowel in de werkruimte als op de eerste verdieping. Ook het dak van zowel de woning als de werkruimte is volledig vernieuwd.

Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's. Een bijzonder complete woning met karakter, veel lichtinval, een groene tuin en volop mogelijkheden voor wonen en werken!

**Begane grond**
Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en toegang tot de woning en de separate kantoor-/werkruimte.

Entree/hal met een recent vernieuwd, separaat hangend toilet met fonteintje, een bergkast met opstelplaats voor de cv-ketel en een zeer uitgebreide, separate meterkast.
De woonkamer aan de voorzijde (4,00 x 5,14) heeft via openslaande deuren direct toegang tot de groene voortuin.
De woonkeuken (4,00 x 5,14) is voorzien van:
- Een robuust gasfornuis met meerdere gaspitten en oven;
- Vaatwasmachine;

- Koelkast;
- Quooker;
- Natuurstenen aanrechtblad.

Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en de werkruimte.

De woonkamer en woonkeuken worden op speelse wijze van elkaar gescheiden door de centrale bordestrap. De indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst 6 meter en de vernieuwde lichtstraat zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De separate werk-/praktijkruimte (5,25 x 2,78) beschikt over een eigen ingang, is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot de bijkeuken. Dankzij de zelfstandige bereikbaarheid is deze ruimte ideaal voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis, kantoor of studeerkamer.

De bijkeuken/wasruimte (4,14 x 2,78) beschikt over een aansluiting voor de wasmachine.
De groene achtertuin is sfeervol aangelegd en beschikt over een ruime houten berging (2,50 x 3,60) en een praktische achterom.

**Eerste verdieping**
Overloop.
De slaapkamer aan de voorzijde (3,98 x 5,14).
De eerste slaapkamer aan de achterzijde (4,00 x 2,73) en de tweede slaapkamer aan de achterzijde (4,00 x 2,35).
De badkamer (1,70 x 3,67) is voorzien van een tweede toilet, een ruime douche en een dubbel wastafelmeubel.
De eerste verdieping is eveneens voorzien van airconditioning. In totaal zijn er in 2024 drie airco-installaties geplaatst: één in de werkruimte en twee op de bovenverdieping.

**Bijzonderheden**
- Woonoppervlakte: 140 m².
- Inhoud: 542 m³.
- Bouwjaar: 1995.
- Erfpacht afgekocht tot en met 5 juli 2044.
- Energielabel A+.
- Maar liefst 20 zonnepanelen, geplaatst in 2023.
- Airconditioning in de werkruimte en op de eerste verdieping, geïnstalleerd in 2024.
- Het dak van zowel de woning als de werk-/studeerruimte is volledig vernieuwd.
- Verwarming en warm water via een cv-combiketel.
- De gehele begane grond is voorzien van een eikenhouten vloer.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's.
- Separate werk-/praktijkruimte op de begane grond met eigen ingang.
- Sfeervolle, groene voor- en achtertuin met openslaande deuren.
- Ruime houten berging en praktische achterom.
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2025.
- Binnen schilderwerk uitgevoerd in 2024.
- Elektrische laadpaal ter overname bespreekbaar.

**Omgeving**
De woning ligt in de Rotterdamse wijk Prinsenland, in een rustige, groene woonomgeving met voorzieningen voor alledag binnen handbereik. Supermarkten en basisscholen bevinden zich op korte afstand. Ook zijn er bushaltes in de buurt en zijn uitvalswegen snel bereikbaar. Voor een wandeling of een moment buiten zijn onder meer het Prinsenpark en het Kralingse Bos aantrekkelijke plekken in de omgeving.

Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

**Kenmerken**

| Object gegevens | |
|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar | 1995 |

| Maten object | |
|---|---|
| Aantal kamers | 5 kamers |
| Aantal slaapkamers | 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 542 $m^3$ |
| Perceel oppervlakte | 216 $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 140 $m^2$ |
| Woonkamer | 21 $m^2$ |

| Details | |
|---|---|
| Ligging | In woonwijk |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Warmwater | C.V.-Ketel |
| Schuur / berging | Vrijstaand hout |
| Kabel | Nee |
| Buitenzonwering | Nee |

| Tuin gegevens | |
|---|---|
| Tuin | Achtertuin, voortuin |
| Kwaliteit | Verzorgd |

## Locatie

| Adres gegevens | |
|---|---|
| Alida Tartaud-<br>Kleinstraat 54<br>3066 JH  ROTTERDAM |  |

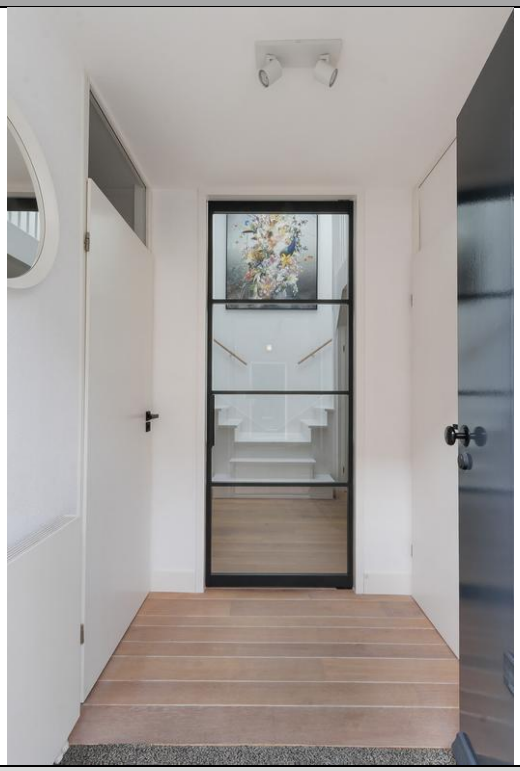
STAD&LAND
nvm-makelaars



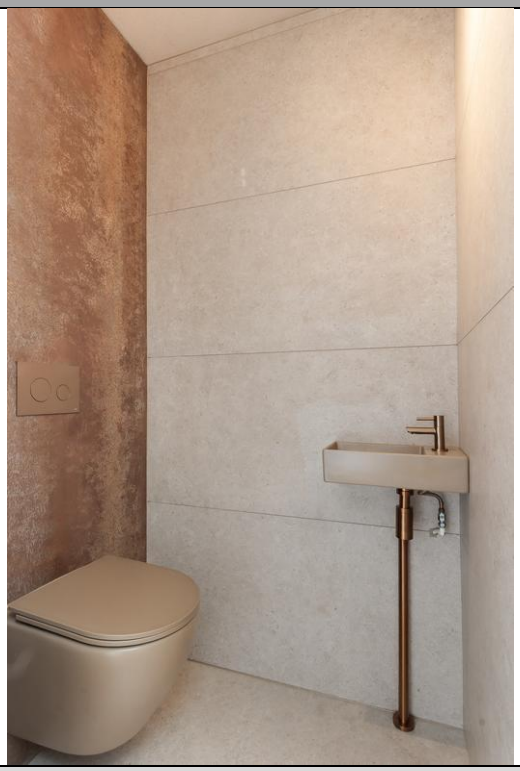


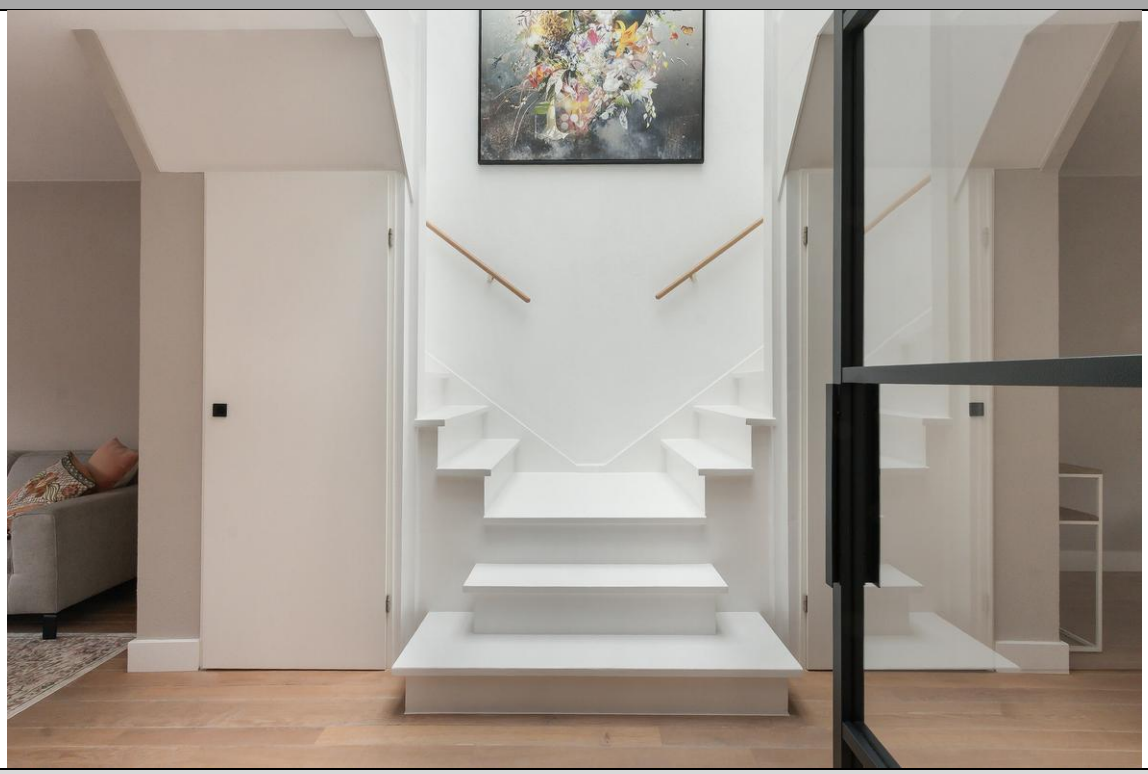
**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

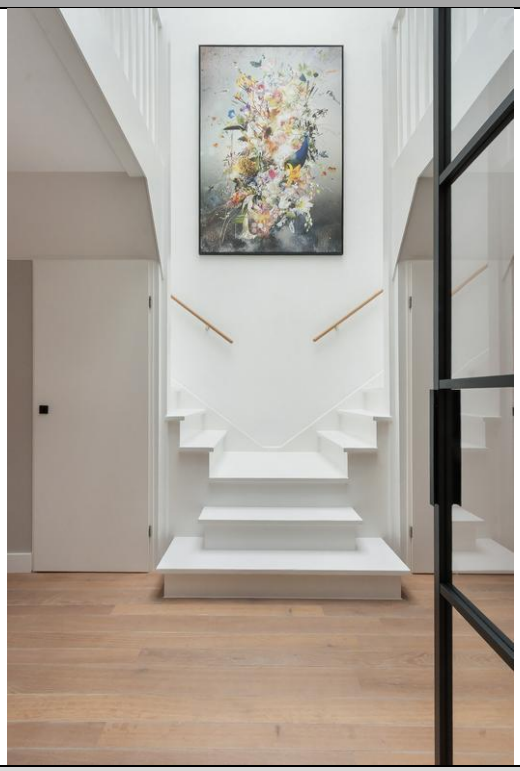


**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**









**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

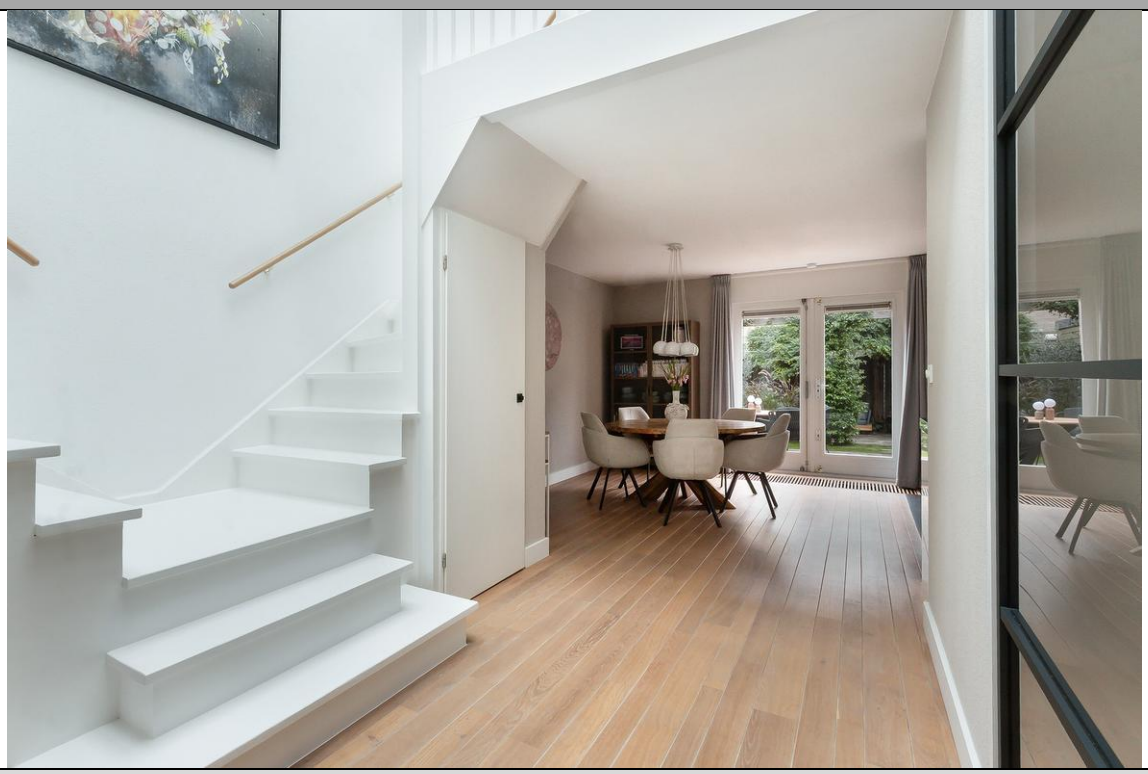




**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars





**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

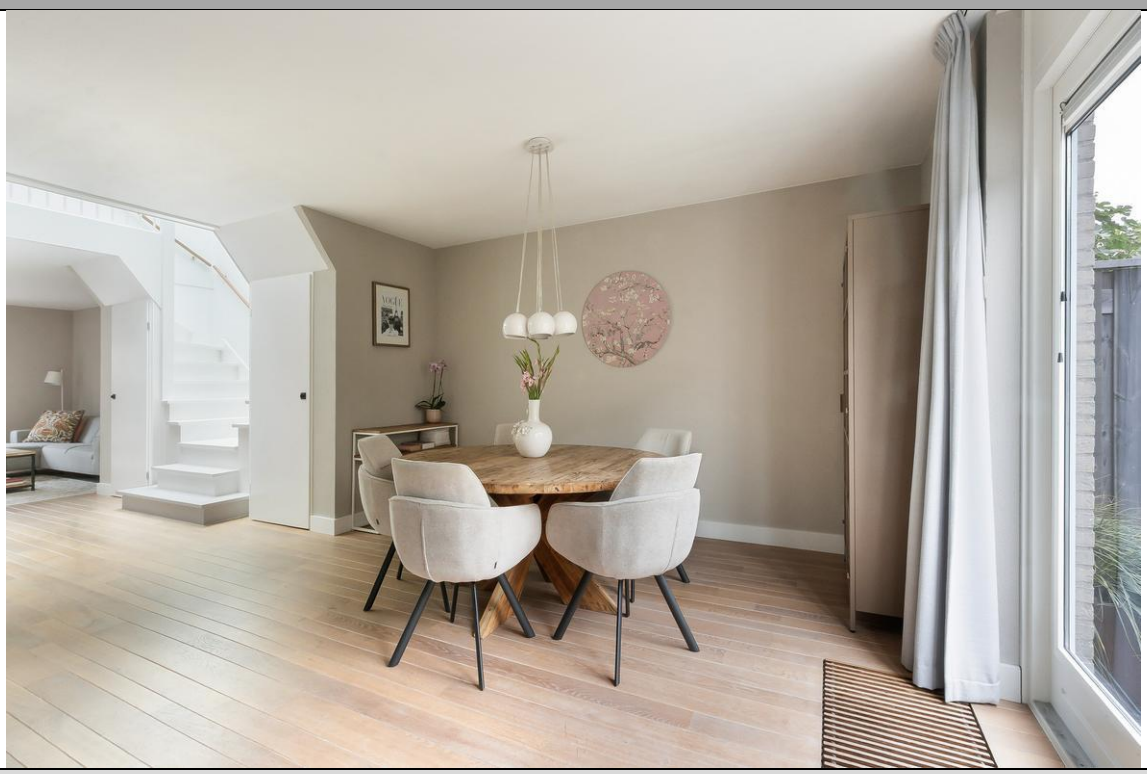
STAD&LAND
nvm-makelaars





**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**





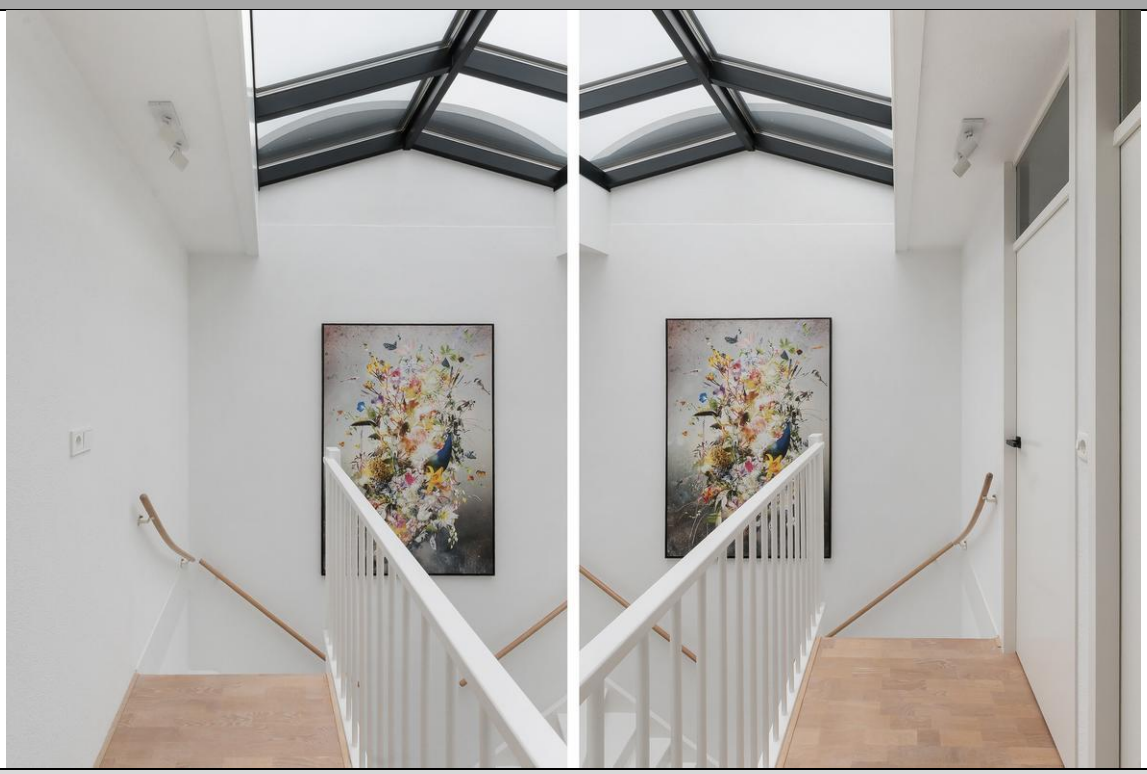




**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars





**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**









**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**





**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**





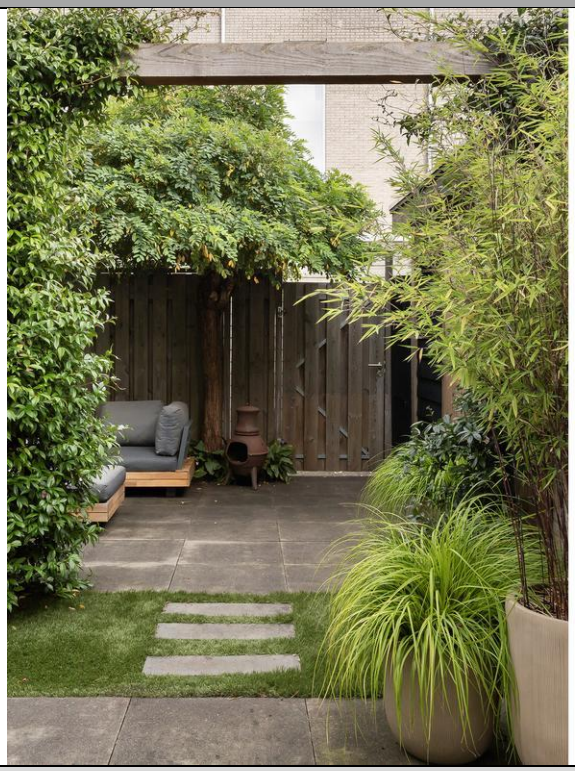
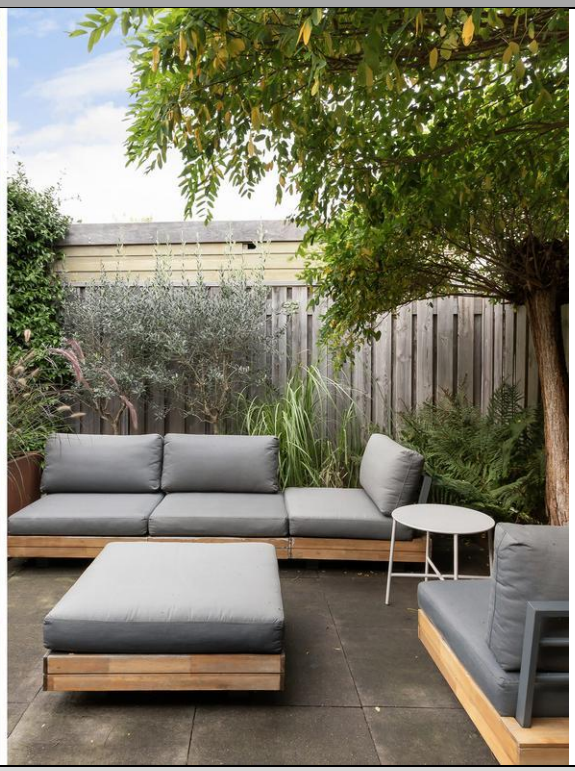
**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

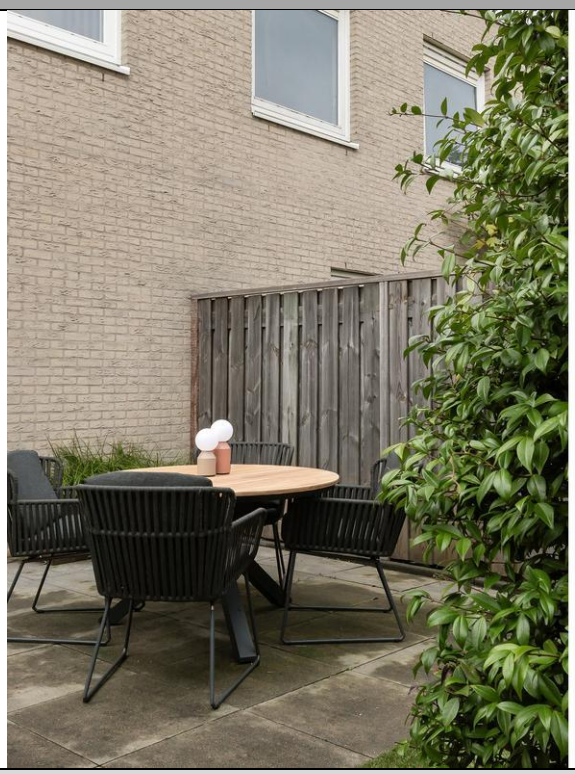
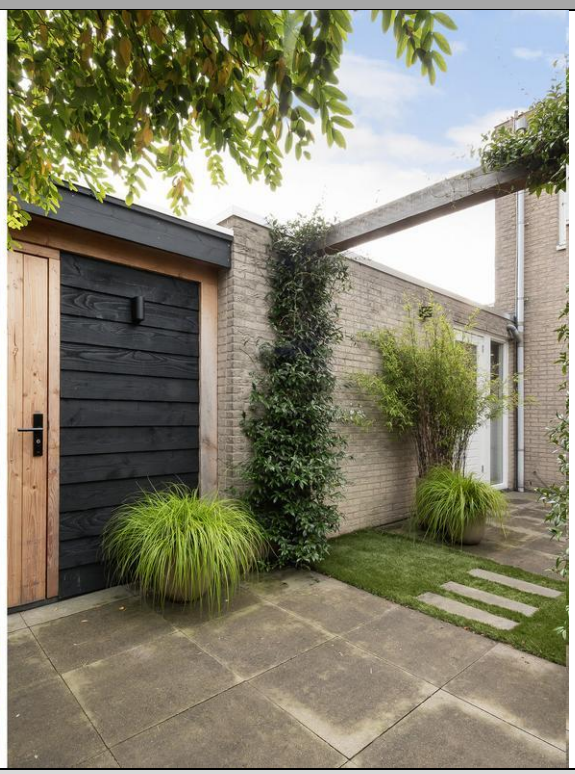




**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

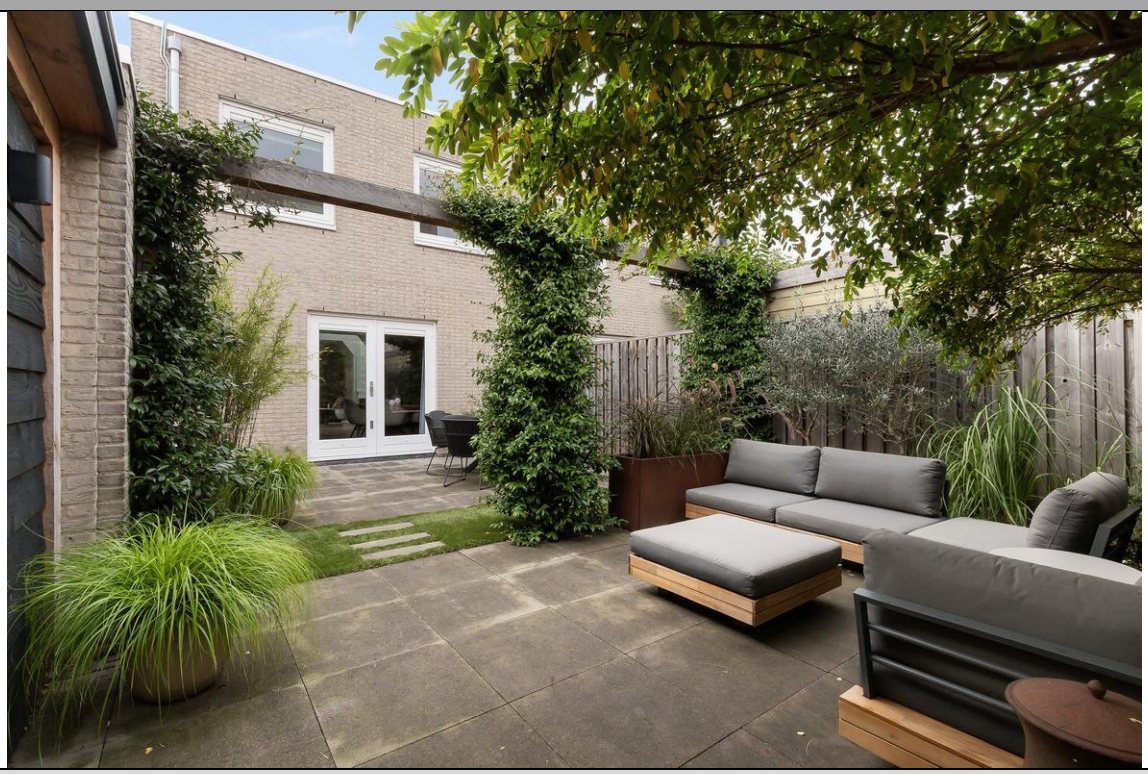
STAD&LAND
nvm-makelaars

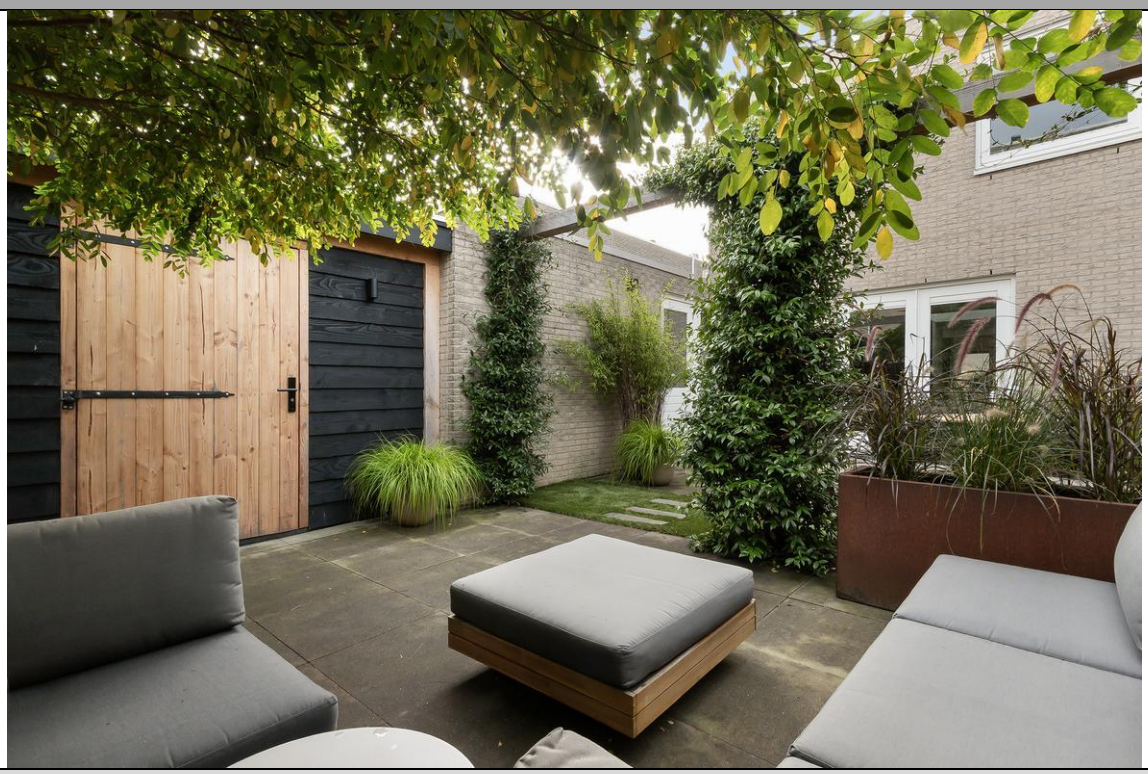



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars





**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

**Kadaster**

| Kadastrale gegevens | |
|---|---|
| Adres | Alida Tartaud-Kleinstraat 54 |
| Postcode / Plaats | 3066 JH  ROTTERDAM |
| Gemeente | Kralingen |
| Sectie / Perceel | C / 4729 |
| Oppervlakte | 216 $m^2$ |
| Soort | Erfpacht |

STAD&LAND
nvm-makelaars

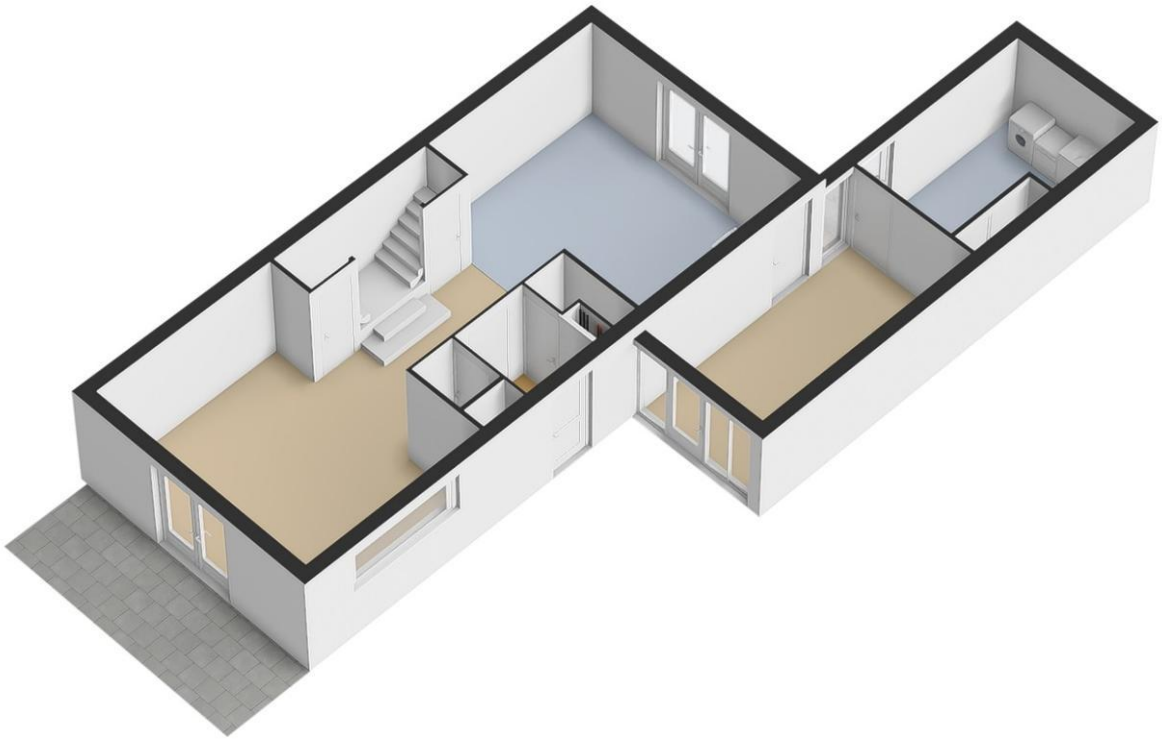



Begane grond

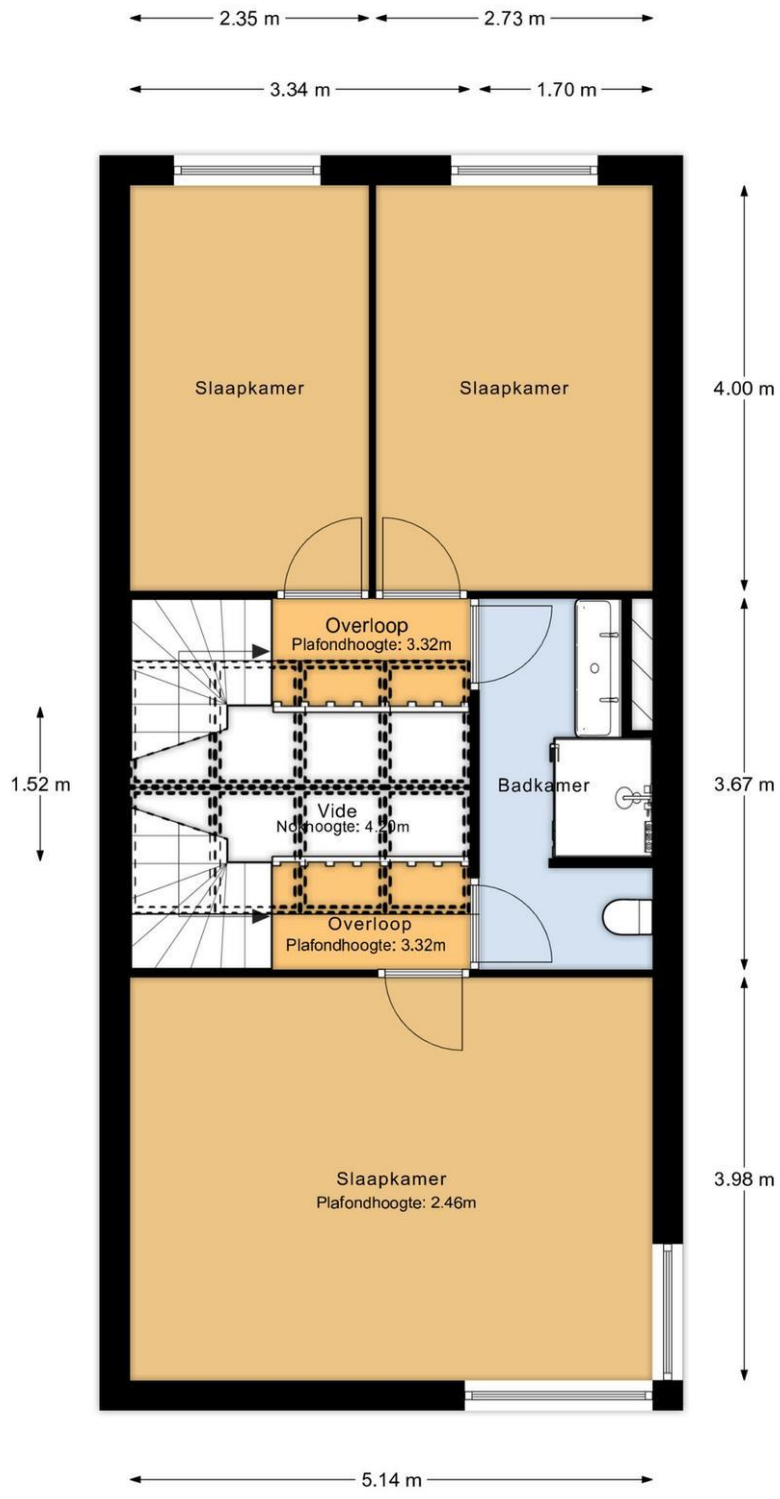
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

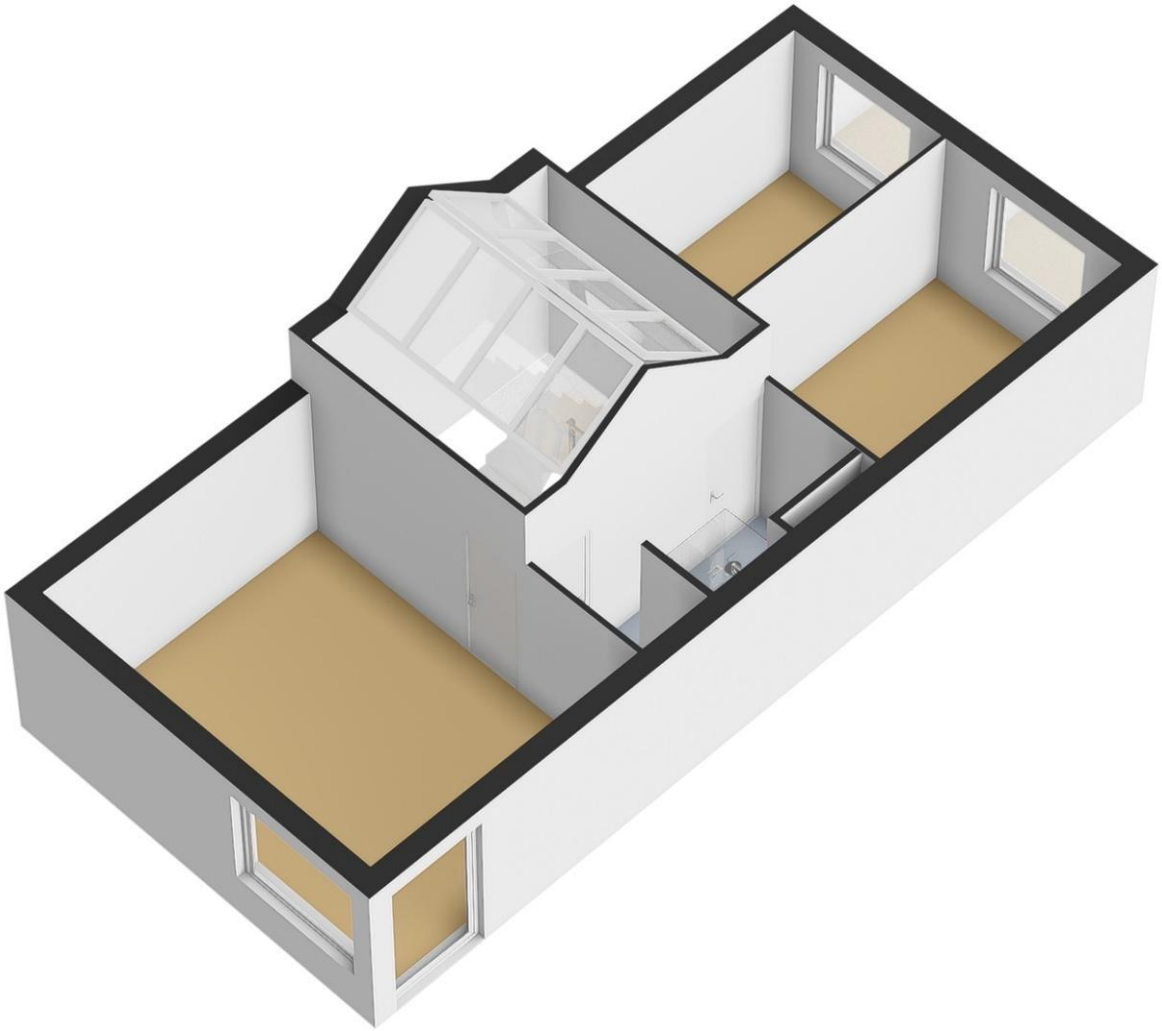



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

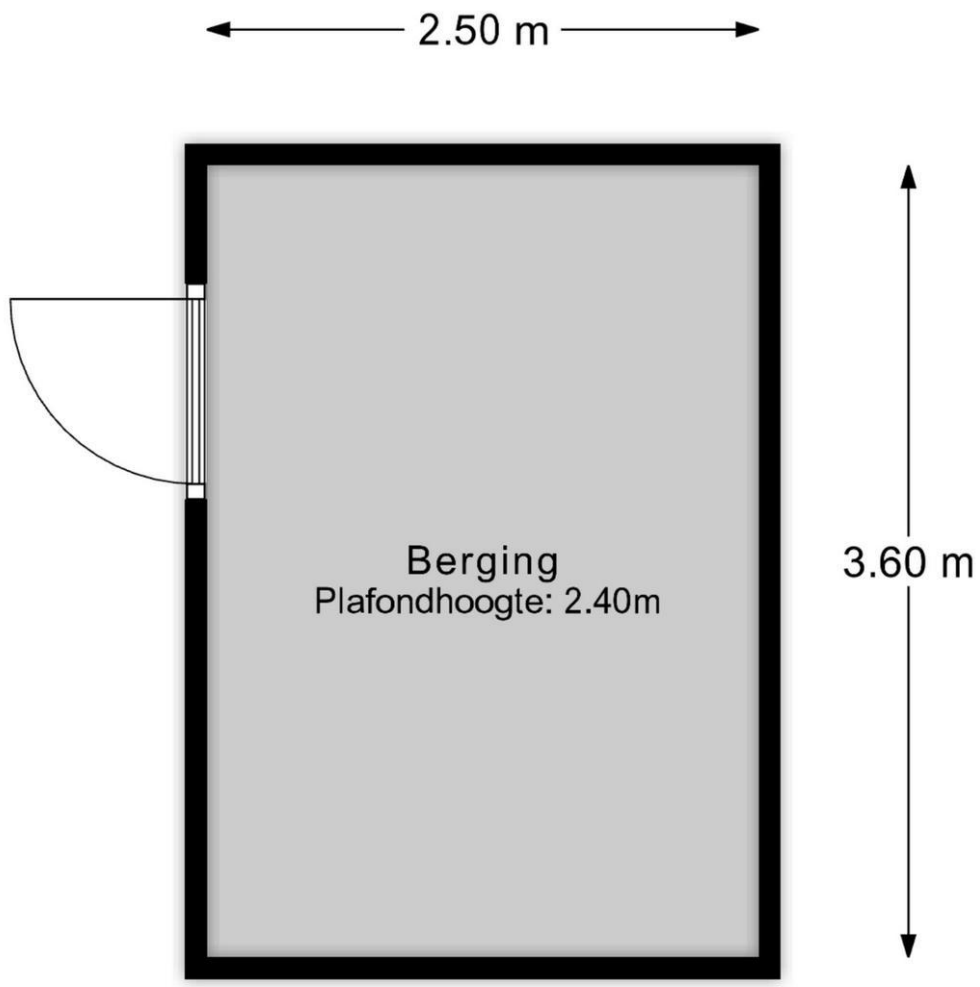
**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

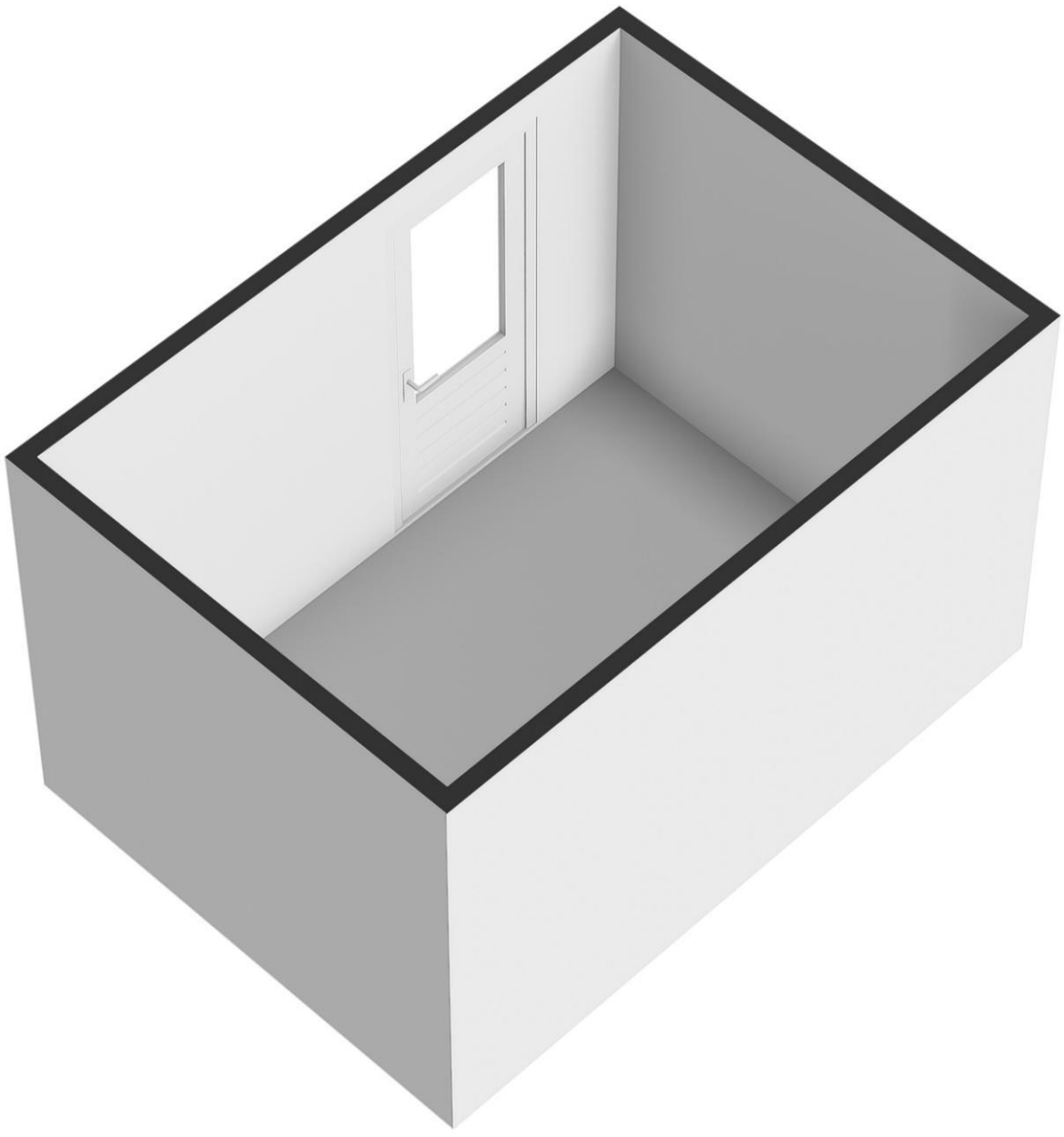
STAD&LAND
nvm-makelaars




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

STAD&LAND
nvm-makelaars



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars




Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**

STAD&LAND
nvm-makelaars



**Alida Tartaud-Kleinstraat 54 - Rotterdam**