

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Oostzeedijk 134 A - Rotterdam**

**Vraagprijs € 695.000,- k.k.**



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



## Omschrijving

### Ruim dubbel bovenhuis met karakter en eindeloze mogelijkheden

Op een prachtige locatie in de geliefde wijk Kralingen, aan de rand van het centrum van Rotterdam, vindt u dit royale dubbele bovenhuis aan de Oostzeedijk 134a. Een woning met een indrukwekkende schaal, veel authentieke details en vooral: uitzonderlijk veel potentie om geheel naar eigen smaak te worden ingericht.

De woning beschikt momenteel over 7 kamers en biedt daarmee een zeer ruime basis voor uiteenlopende woonwensen. Het pand dient op diverse punten te worden gemoderniseerd, maar juist dat maakt het een unieke kans: u kunt hier een droomwoning realiseren die volledig aansluit op uw eigen visie en ideeën.

Bij goed kijken treft u nog verschillende authentieke details aan die het oorspronkelijke karakter van de woning benadrukken. Deze elementen vormen een prachtige basis voor een stijlvolle herontwikkeling.

Aan de voorzijde geniet u van een vrij en weids uitzicht over Kralingen, wat zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel in de woning. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een dakterras te realiseren, een waardevolle toevoeging in deze stedelijke omgeving.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: Kralingen staat bekend om haar groene lanen, de nabijheid van de Kralingse Plas en het Kralingse Bos, en de vele gezellige horecagelegenheden en winkels. Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van het bruisende centrum van Rotterdam.

In de fotopresentatie zijn tevens een aantal AI-gegenereerde impressies toegevoegd. Deze geven u een indruk van hoe de woning eruit kan zien wanneer deze is opgeruimd en hoe de ruimtes potentieel kunnen worden verbouwd en ingericht.

Kortom: een royaal en karaktervol pand op een toplocatie met eindeloze mogelijkheden om het geheel naar eigen hand te zetten. Een unieke kans voor wie groots durft te denken in Kralingen / rand centrum Rotterdam.

## Indeling

### **Begane grond:**

Eigen entree met hal en meterkast. Vanuit de hal de trapopgang naar de 2e verdieping waar de woonverdiepingen beginnen.

### **2e Verdieping:**

Overloop met separaat toilet en meterkast (automaat met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Voorkamer (6.40 x 4.30) gelegen aan de voorzijde met erker, vaste kasten en originele schouw. Vanuit deze kamer is er een prachtig vrij uitzicht richting Kralingen. Een zeer lichte ruimte die uitstekend als woonkamer kan worden gebruikt.

Voorzijkamer (4.32 x 2.34) met vaste kast, goed te gebruiken als werk- of slaapkamer.

Achterkamer (7.05 x 4.30) met originele schouw en vaste suitekasten. Een royale ruimte met veel karakter, geschikt als eetkamer of extra woonkamer.

Dichte keuken (3.76 x 2.30) met toegang tot het balkon (1.00 x 2.30, zuid).

## **3e Verdieping:**

Overloop met dakkoepel voor extra daglicht en separaat toilet.

C.V.-kast met C.V.-combiketel (2024).

Voorkamer (7.92 / 5.48 x 4.26) met wastafel en Frans balkon.

Voorzijkamer (4.24 x 2.36) met vaste kast.

Badkamer (2.14 x 2.38) met wastafel, douche en wasmachineaansluiting.

Achterkamer (4.65 x 4.26) met wastafel en balkon (1.20 x 4.26, zuid).

Achterzijkamer (3.75 x 2.36).

## **Bijzonderheden:**

- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte: 185 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 705 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1921
- Karakteristiek dubbel bovenhuis met originele details zoals schouwen en vaste kasten
- Vrij en groen uitzicht aan de voorzijde richting Kralingen
- Mogelijkheid tot realiseren van een dakterras (vergunningsplichtig)
- Meerdere indelingsmogelijkheden door royale kameropzet
- 7 kamers, flexibel in te delen als woon-, werk- en slaapvertrekken
- Dakkoepel op de 3e verdieping voor extra daglichttoetreding
- Balkon aan de achterzijde op het zuiden (3e verdieping)
- Balkon aan de keuken op het zuiden (2e verdieping)
- Frans balkon aan de voorzijde (3e verdieping)
- Verwarming en warm water via cv-combiketel (2024)
- Actieve VvE; maandelijkse bijdrage: € 100,-
- Gelegen op loop- en fietsafstand van centrum van Rotterdam, Kralingse Plas, Kralingse Bos, winkels en horeca
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en uitvalswegen
- Projectmatige modernisering nodig, waardoor volledige vrijheid in afwerking en indeling
- Een royaal en karaktervol object op een toplocatie met uitzonderlijk veel potentie voor eigen invulling.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1921

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	705 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	185 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

## Locatie

### Adres gegevens

Oostzeedijk 134 A  
3063 BH ROTTERDAM



# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Oostzeedijk 134 A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars

AI-generated



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars

AI-generated



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars

AI-generated



OPGERUIMD



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Oostzeedijk 134 A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Oostzeedijk 134 A - Rotterdam**

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam

# STAD & LAND

nvm-makelaars



Oostzeedijk 134 A - Rotterdam



# STAD & LAND

nvm-makelaars



**Oostzeedijk 134 A - Rotterdam**

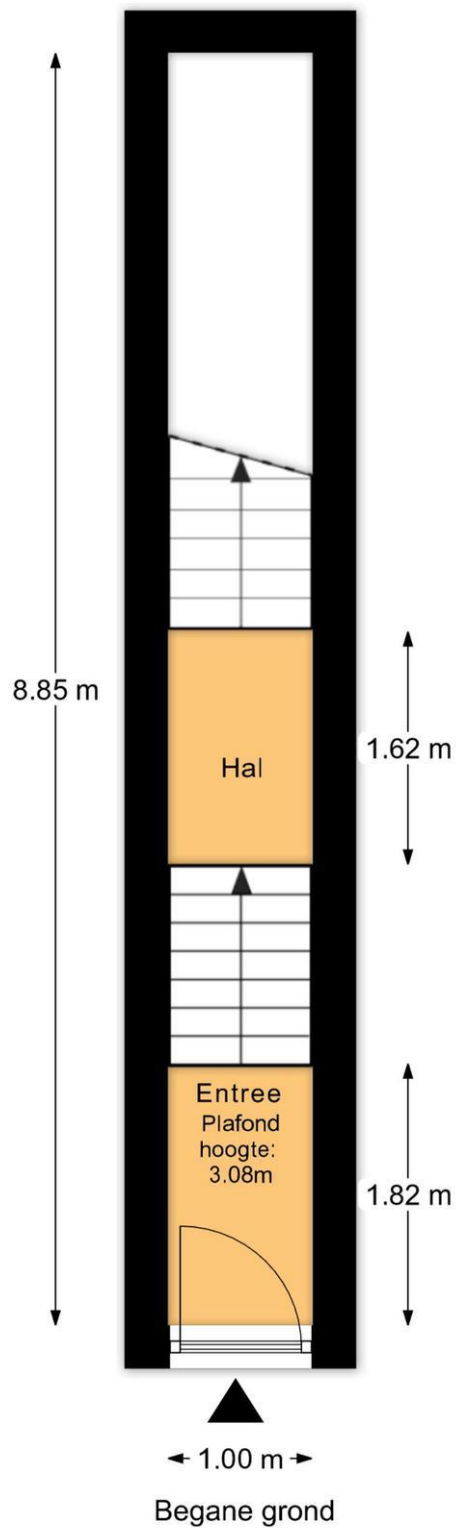


AI-generated

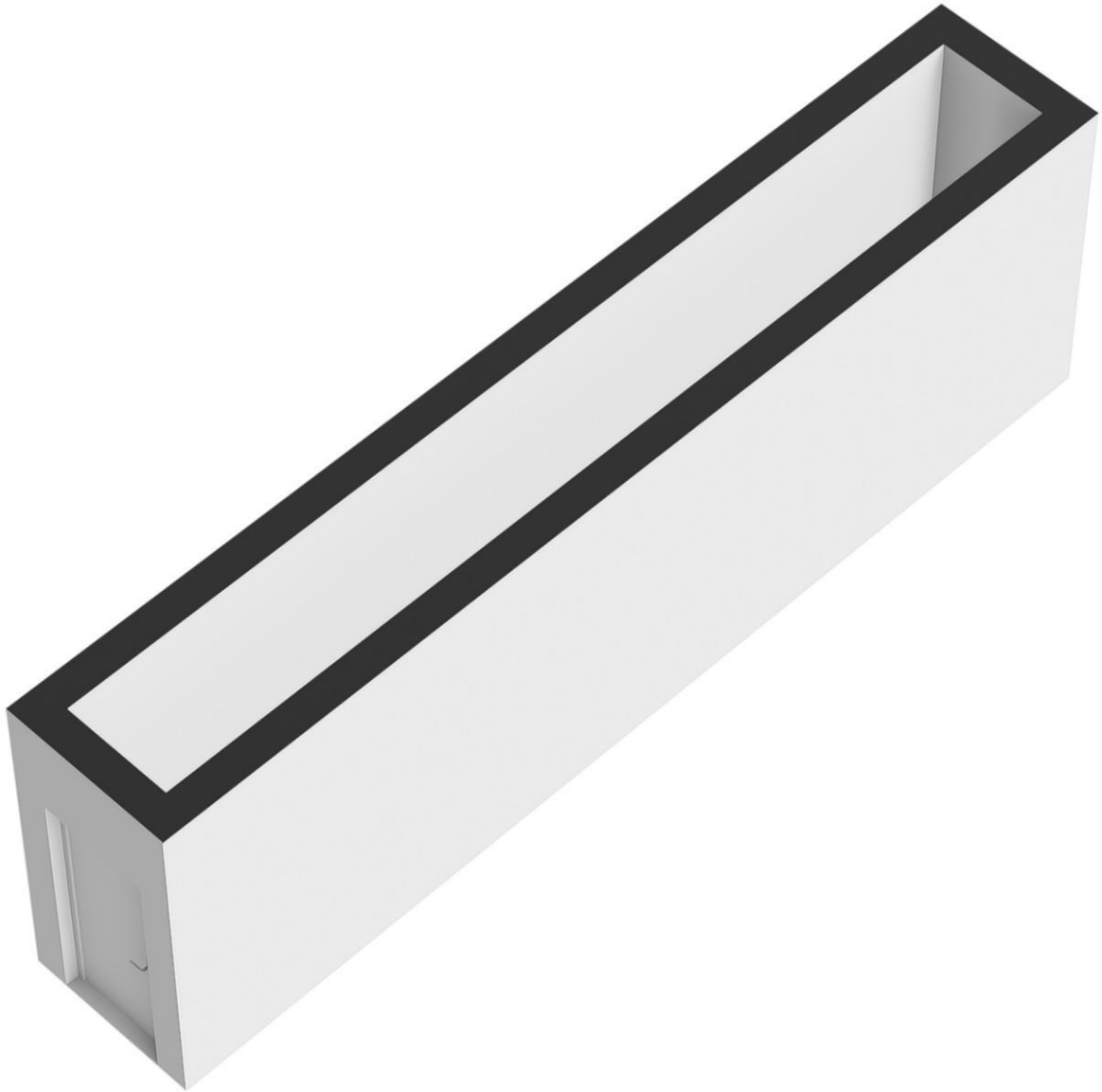


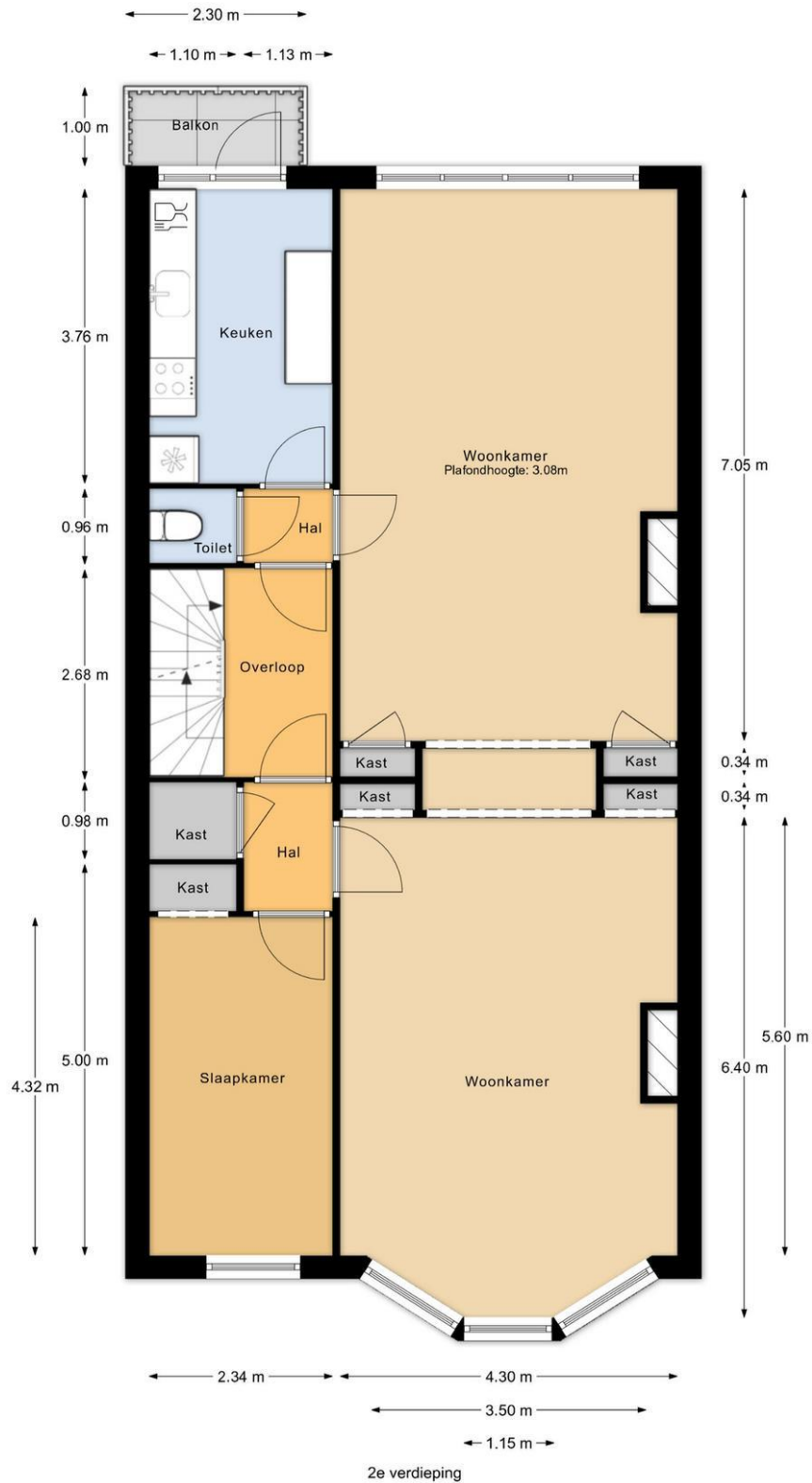
## Kadaster

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Adres	Oostzeedijk 134 A
Postcode / Plaats	3063 BH Rotterdam
Gemeente	Kralingen
Sectie / Perceel	I / 669
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



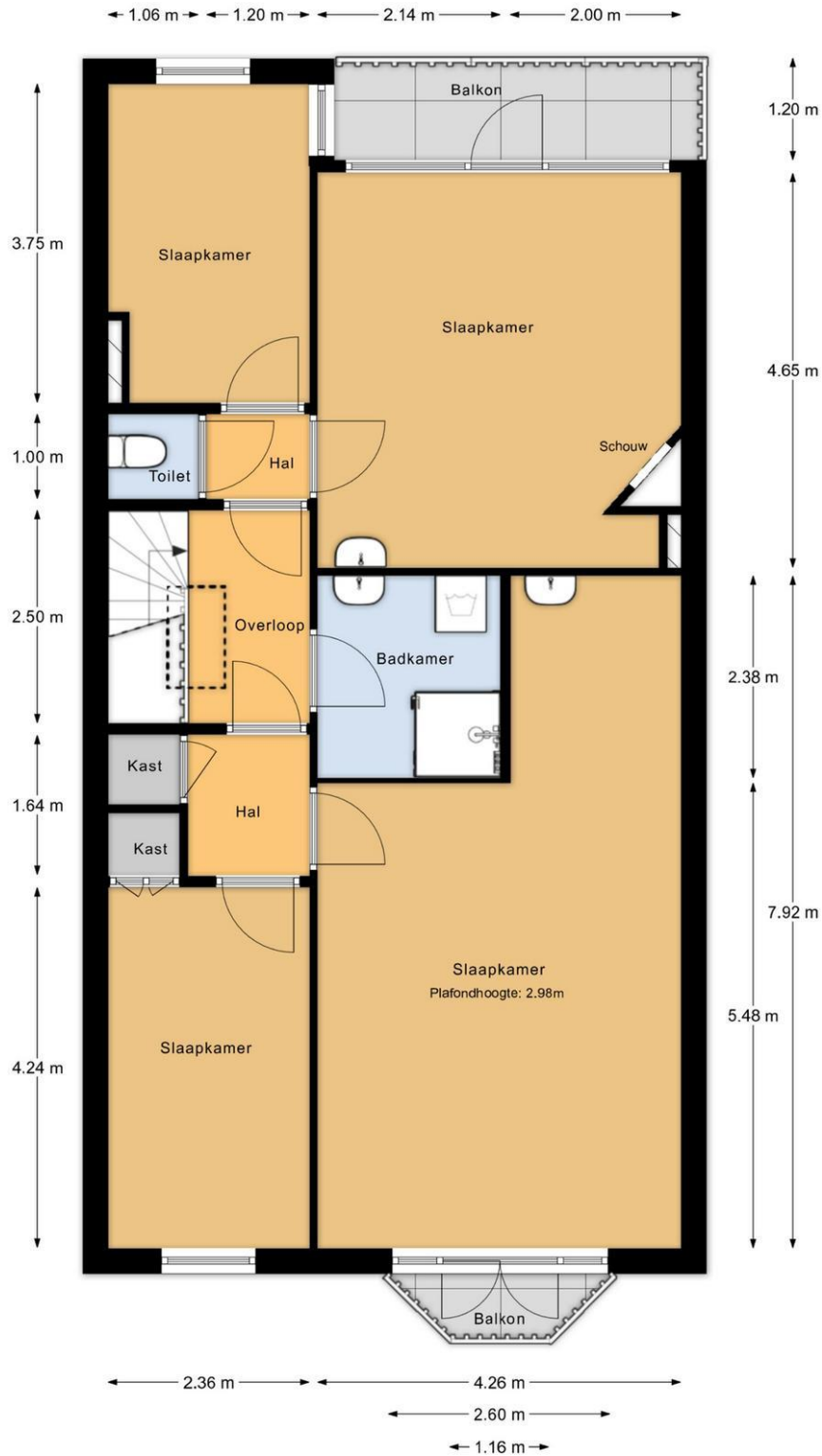
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





2e verdieping  
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





3e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

