

# te koop



**Krabbendijkestraat 438**

**Rotterdam**

**Vraagprijs € 225.000 K.K.**



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 225.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

## Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	60,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	214 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7,8 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7,1 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	2

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

## Energieverbruik

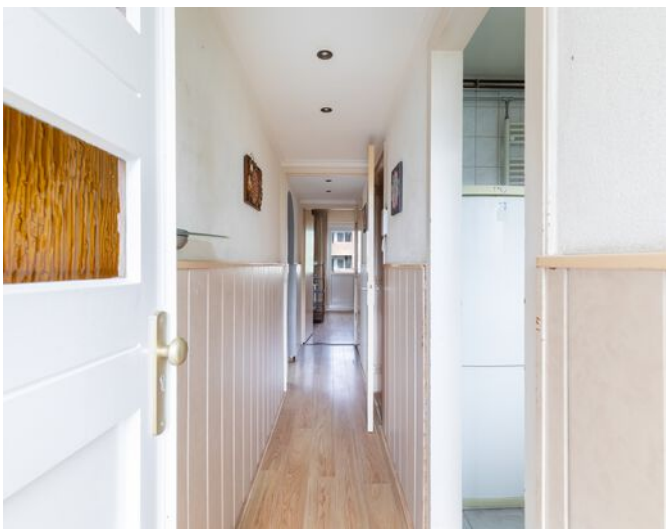
Energie label	D
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	HR-107 ketel
----------	--------------

# Kenmerken

Combiketel	Ja
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Vereniging van Eigenaren</b>	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond





# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**60.30m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

INHOUD  
**214m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**

BOUWJAAR  
**1958**

ENERGIELABEL  
**D**



# Omschrijving Please see for English translation below

STARTERS OPGELET, EXPATS WELKOM EN INTERESSANT VOOR BELEGGERS!

3 kamer hoekappartement, 2 balkons, vrij uitzicht, ca 60,3 m2 op eigen grond

Ben je op zoek naar een betaalbaar appartement dat je helemaal naar je eigen smaak kunt moderniseren? Dan is dit verrassend lichte 3-kamer hoekappartement op de derde verdieping absoluut een bezichtiging waard! Gelegen in de groene en ruim opgezette wijk Pendrecht geniet je hier van een vrij uitzicht, veel lichtinval én een centrale ligging ten opzichte van winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Met een bieden-vanaf-prijs van € 225.000,- k.k. biedt deze woning een uitstekende kans voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten, expats die op zoek zijn naar een goed bereikbare woning in Rotterdam én beleggers, aangezien deze woning niet onder de Rotterdamse opkoopbescherming valt.

## Indeling

Via het portiek en trappenhuis bereik je de derde verdieping.

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning.

De woonkamer bevindt zich aan de zijkant van het appartement en is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Het vrije uitzicht geeft een ruimtelijk gevoel en maakt dit een fijne plek om thuis te komen. De woonkamer beschikt over een sfeervolle elektrische haard en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek.

De gesloten keuken aan de voorzijde is voorzien van een gaskookplaat, magnetron, koel-/vriescombinatie en wasmachine.

De badkamer is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over een ligbad, wastafel en toilet.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer grenzend aan de woonkamer is voorzien van een grote vaste linnenkast en hier bevindt zich tevens een praktische kast met de opstelling van de combiketel.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot het tweede balkon. (W)

Vanuit de woonkamer stap je zo het ruime balkon op het zuidwesten op. Hier kun je heerlijk genieten van de middag- en avondzon, een kop koffie of een ontspannen moment na een drukke dag.

In de onderbouw beschikt de woning bovendien over een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra zeer ruime opslagruimte.

# Omschrijving 2/2

Bijzonderheden

Bouwjaar 1958

Gelegen op eigen grond

Woonoppervlakte ca. 60,3 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 7,1 m<sup>2</sup>

Externe berging ca. 7,8 m<sup>2</sup>

Energie label D (geldig tot april 2033)

Grotendeels voorzien van dubbele beglazing

Houten en kunststof kozijnen

Verwarming en warm water via combiketel

Actieve VvE, bijdrage € 193,- per maand

Oplevering mogelijk op korte termijn

Niet gelegen in een gebied met opkoopbescherming; verhuur behoort daardoor tot de mogelijkheden  
Ouderdomsclausule en clausule voormalige huurwoning worden opgenomen in de koopovereenkomst

Wonen in Pendrecht

Pendrecht is één van de geliefde Zuidelijke Tuinsteden van Rotterdam en staat bekend om zijn ruime opzet, brede lanen en groene karakter. Op loopafstand vind je winkelcentrum Plein 1953 voor alle dagelijkse boodschappen. Ook het prachtige Zuiderpark ligt praktisch om de hoek en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen.

Dankzij de uitstekende verbindingen met openbaar vervoer en de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien binnen korte tijd in het bruisende centrum van Rotterdam, op Rotterdam Centraal of onderweg naar andere steden in de Randstad.

Zie jij de mogelijkheden?

Of je nu op zoek bent naar je eerste koopwoning, een fijne uitvalsbasis in Rotterdam of een interessante investering: dit appartement biedt volop kansen. Kom kijken, laat je verrassen door de ruimte en het licht en ontdek hoe jij hier jouw nieuwe thuis kunt creëren!

Zie jij jezelf hier wonen?

Vraag dan direct via FUNDA een bezichtiging aan — wij plannen op volgorde van binnenkomst.

Aanvullende informatie

BOS Makelaardij is Vastgoed Nederland-makelaar van de verkoper. Wij adviseren kopers hun eigen makelaar in te schakelen. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

























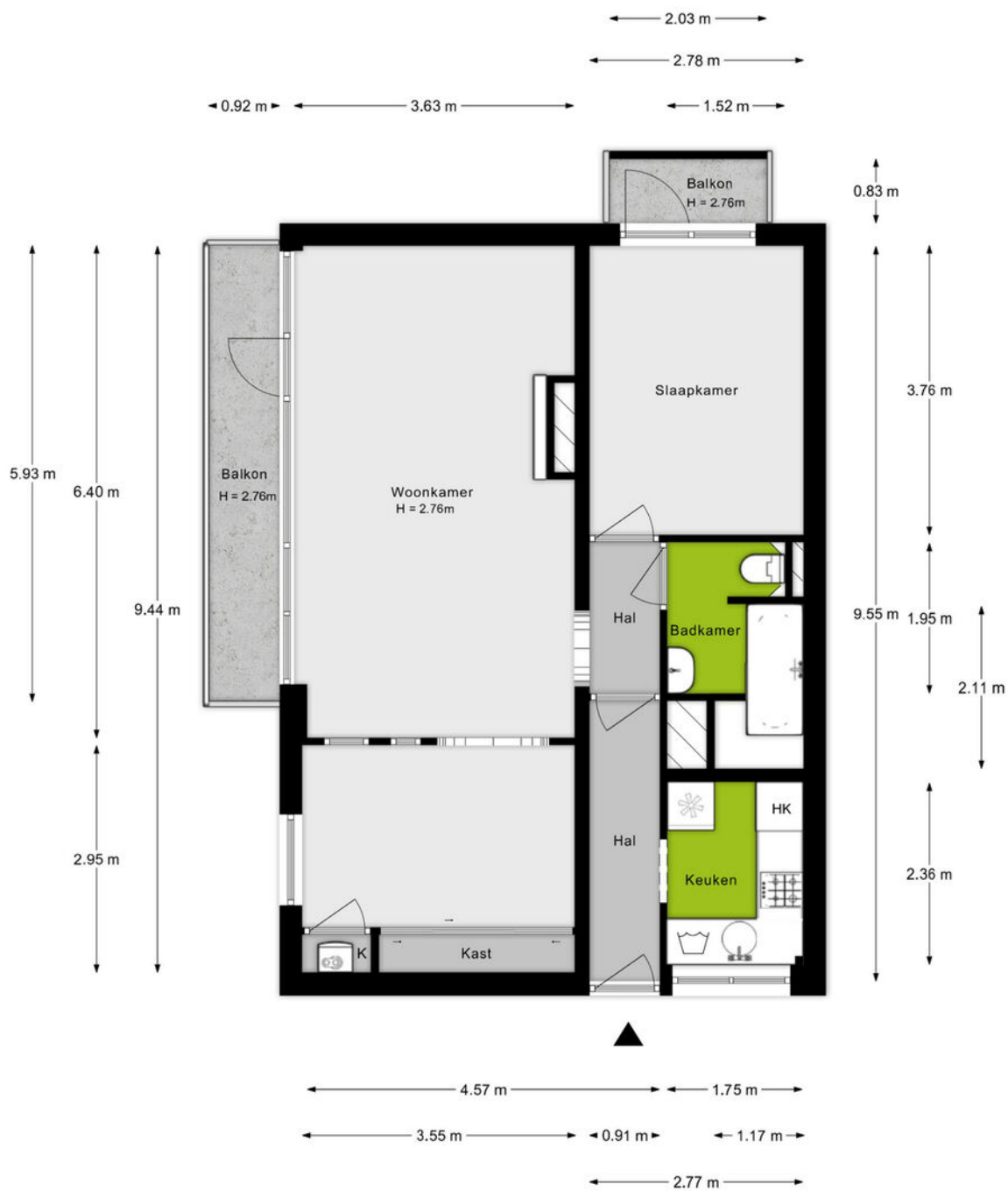






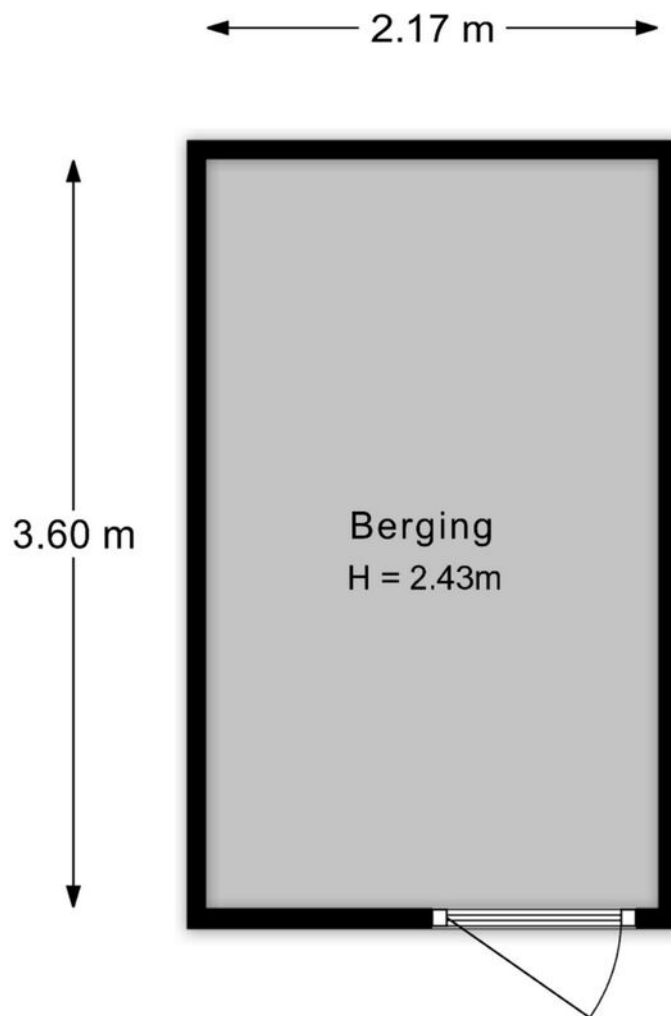


# Plattegrond



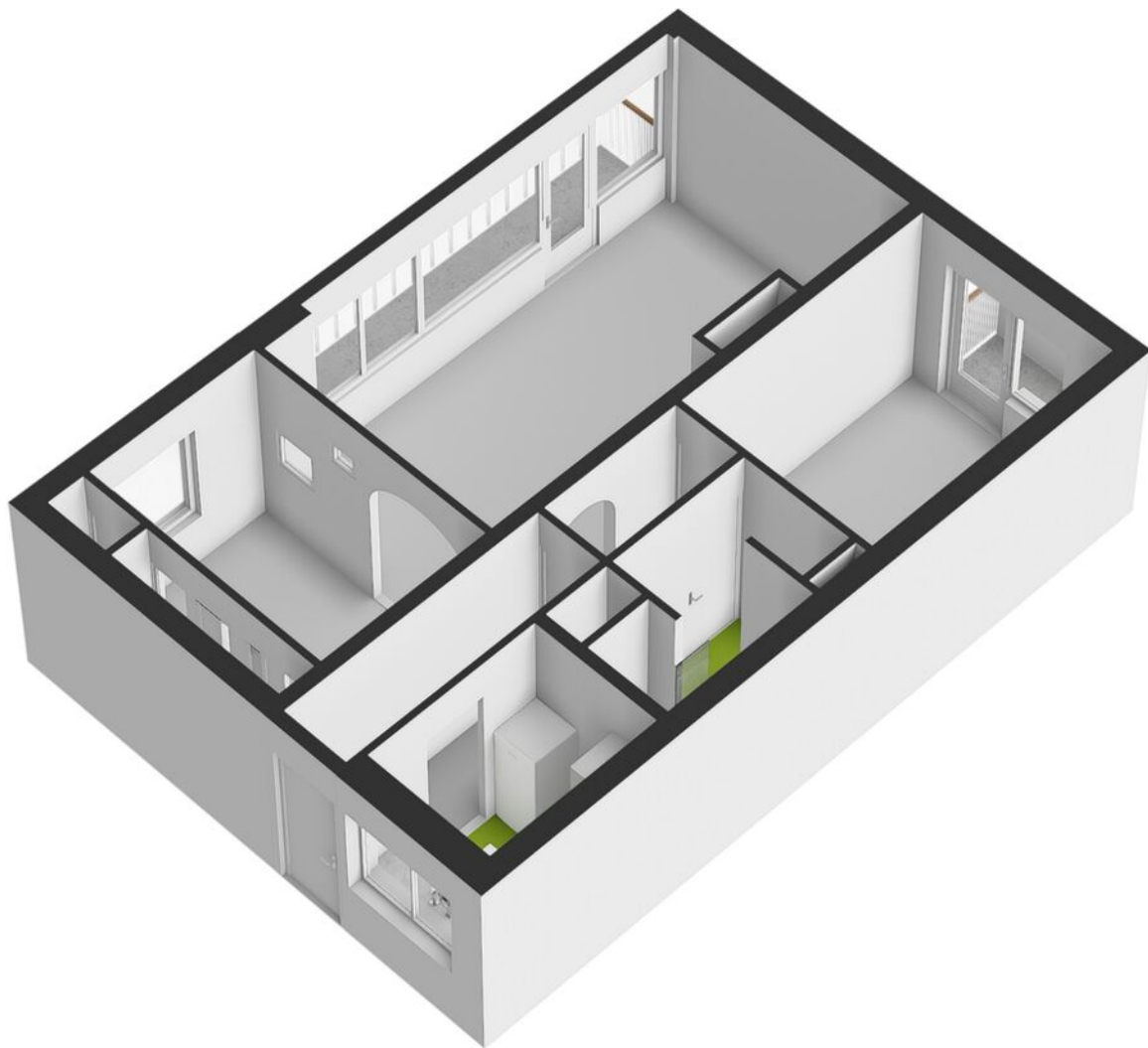
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Krabbendijksestraat



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

Schaal 1: 1000

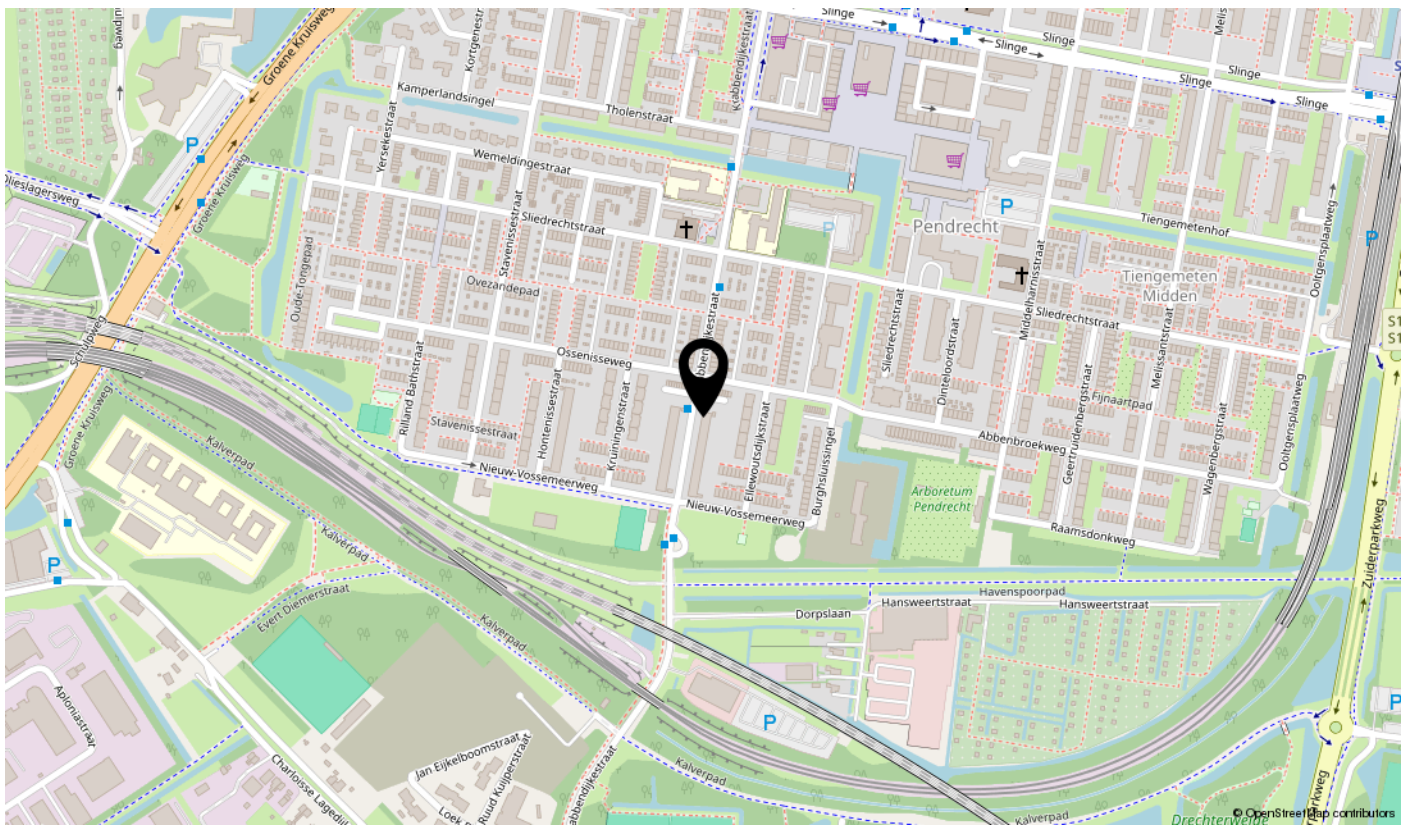
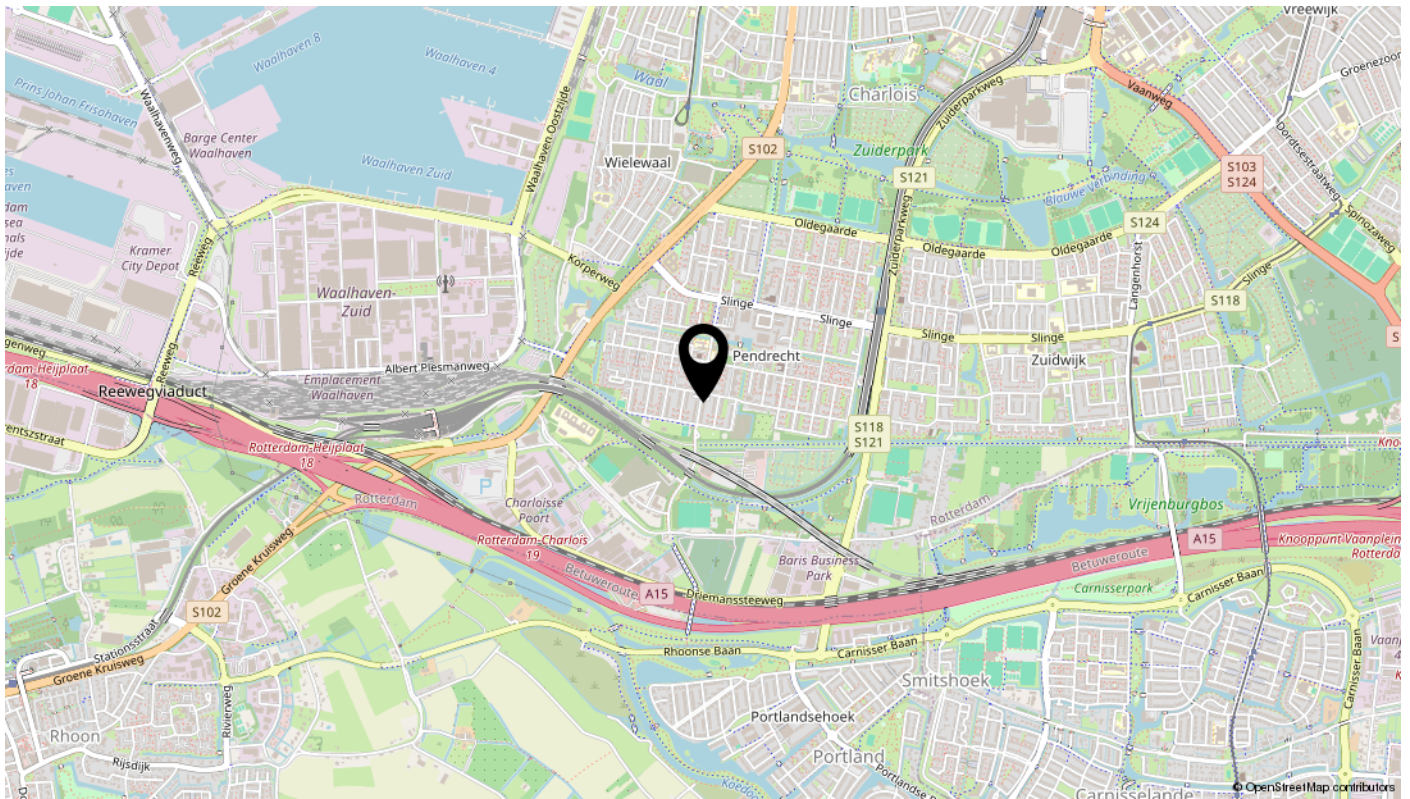
Kadastrale gemeente Charlois  
 Sectie L  
 Perceel 276



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 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.

# Locatie

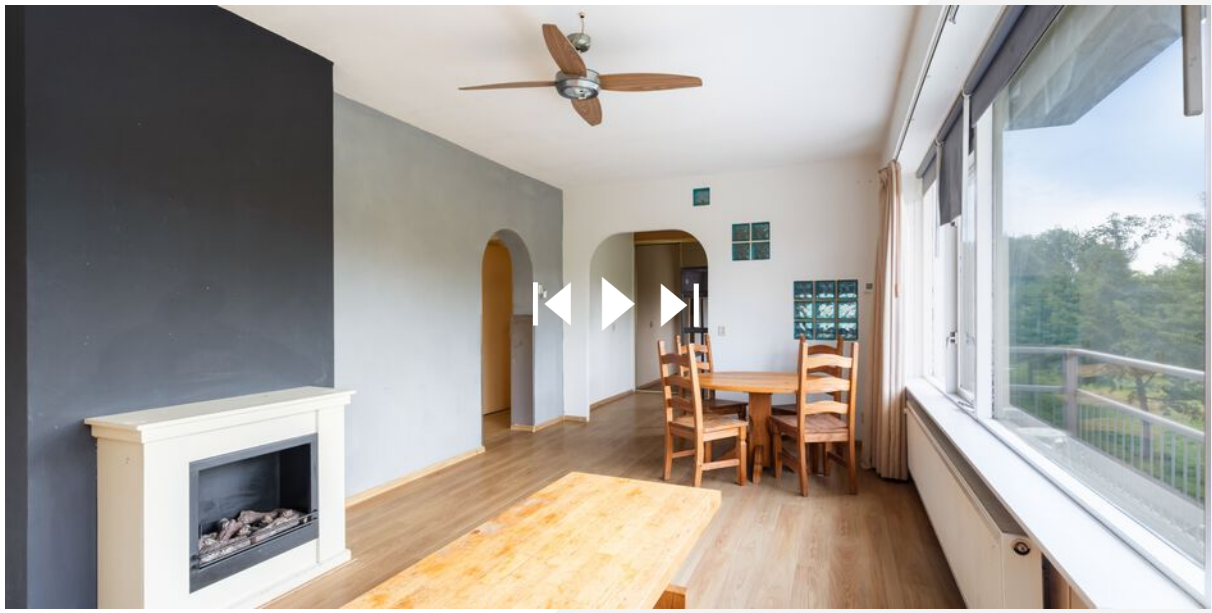


Bekijk deze woning online!

krabbendijkestraat438.nl

**BOS**  
Makelaardij  
Rotterdam | Schiedam

Krabbendijkestraat 438, Rotterdam



**Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!**

---

# interesse

in deze mooie woning?



**BOS**  
**Makelaardij**  
Rotterdam | Schiedam

\\ Dillenburgstraat 48, 3111 CG Rotterdam \\ 010-7613749 \\ info@bosmakelaardij.nu \\ bosmakelaardij.nu \\

# Description 1/1

**FIRST-TIME BUYERS TAKE NOTE, EXPATS WELCOME & AN ATTRACTIVE OPPORTUNITY FOR INVESTORS!**

Bright 3-room corner apartment with 2 balconies, unobstructed views, 60,3 m<sup>2</sup> of living space, on freehold land

Are you looking for an affordable apartment that you can modernize entirely to your own taste? Then this surprisingly bright 3-room corner apartment on the third floor is definitely worth viewing! Located in the green and spacious Pendrecht district, this property offers unobstructed views, plenty of natural light, and a convenient location close to shops, public transport, and major roads.

With a starting bid price of €225,000 costs buyer, this apartment presents an excellent opportunity for first-time buyers taking their first step onto the property ladder, expats seeking a well-connected home in Rotterdam, and investors, as the property is not subject to Rotterdam's buy-to-let protection regulations, making rental possible.

## LAYOUT

The apartment is accessed via the communal entrance and staircase, leading to the third floor.

Upon entering, you arrive in the hallway, which provides access to all rooms.

The living room is situated on the side of the apartment and benefits from large windows, creating a bright and welcoming atmosphere. The unobstructed views enhance the sense of space and make this a wonderful place to relax and unwind. The living room features a charming electric fireplace and offers ample space for both a comfortable seating area and a dining area.

The separate kitchen at the front of the apartment is equipped with a gas hob, microwave, fridge-freezer combination, and washing machine.

The bathroom is accessible from the hallway and includes a bathtub, washbasin, and toilet.

The apartment offers two well-proportioned bedrooms. The bedroom adjacent to the living room features a large built-in linen cupboard and also houses a practical storage cupboard containing the central heating boiler.

The second bedroom is located at the rear of the property and provides access to the second balcony.

From the living room, you can step directly onto the spacious southwest-facing balcony. Here you can enjoy the afternoon and evening sun, a cup of coffee, or simply relax after a busy day.

On the ground floor, the apartment also benefits from a private storage unit, ideal for bicycles and additional storage.

# Description 2/2

## KEY FEATURES

Built in 1958

Situated on freehold land (no leasehold)

Living area approximately 60.3 m<sup>2</sup>

Balcony space approximately 7.1 m<sup>2</sup>

External storage approximately 7.8 m<sup>2</sup>

Energy label D (valid until April 2033)

Mostly double-glazed windows

Combination of wooden and uPVC window frames

Central heating and hot water via combination boiler

Active Homeowners' Association (VvE)

Service charges: €193 per month

Available for transfer at short notice

Not located within Rotterdam's buy-to-let protection zone, allowing rental opportunities

An age clause and former rental property clause will be included in the purchase agreement

## Living in Pendrecht

Pendrecht is one of Rotterdam's popular Southern Garden City districts, known for its spacious layout, wide avenues, and green surroundings. Within walking distance, you'll find the Plein 1953 shopping centre for all your daily amenities. The beautiful Zuiderpark is practically around the corner, offering plenty of opportunities for walking, sports, and relaxation.

Thanks to excellent public transport connections and nearby major roads, you can reach Rotterdam city centre, Rotterdam Central Station, and other cities throughout the Randstad region within a short time.

## Can You See the Potential?

Whether you are looking for your first home, a convenient base in Rotterdam, or an attractive investment opportunity, this apartment offers plenty of possibilities. Come and experience the space, natural light, and potential for yourself, and discover how you can make this your new home.

## Can you picture yourself living here?

Request a viewing directly via FUNDA today — appointments will be scheduled in order of registration.

## Additional Information

BOS Makelaardij acts as the seller's real estate agent and is a member of Vastgoed Nederland. We advise buyers to engage their own purchasing agent. No rights can be derived from the information provided.