



Arent van 's-Gravesandestraat 6 3067 KA Rotterdam

€ 375.000 k.k.



REMAX Totaal Makelaars
010-4535920 | totaal@remax.nl

Meer
informatie
vindt u hier.



Waarom deze combinatie werkt

Maak kennis met Team Folkers

Eén vast aanspreekpunt, vanaf de waardebepaling tot de sleuteloverdracht. Korte lijnen, duidelijke communicatie en begeleiding gedurende het hele verkoopproces.

De flexibiliteit en persoonlijke betrokkenheid van een zelfstandige makelaar, versterkt door de kennis, ervaring en het netwerk van REMAX Totaal Makelaars.

Professionele fotografie en video die opvallen op Funda en social media. Zo wordt uw woning optimaal gepresenteerd aan potentiële kopers.

capturedbyconny.nl



Welkom

bij Folkers Vastgoed & Fotografie

Als zelfstandig makelaar bij REMAX Totaal Makelaars combineert Team Folkers de verkoopkracht van 's werelds grootste makelaarsnetwerk met de meerwaarde van professionele woningpresentaties.

Een makelaar die onderhandelt, een fotograaf die verleidt.

Samen halen we het maximale resultaat uit uw verkoop.

Martijn en Conny Folkers



Martijn Folkers

Makelaar

E martijnfolkers@remax.nl

M 06-55887181

Woning met eindeloze mogelijkheden

Ben je handig, zie je mogelijkheden waar een ander vooral werk ziet en heb je zin om van een huis écht jouw huis te maken? Dan kun je hier je hart ophalen. Want ja, aan de Arent van 's-Gravesandestraat 6 moet het nodige gebeuren. De keuken en badkamer zijn oud, de woning heeft enkel glas, isolatie verdient aandacht en ook de afwerking is op verschillende plekken aan vernieuwing toe. Maar kijk vooral ook even naar wat je daarvoor in handen krijgt: circa 156 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen, vier slaapkamers, een brede en diepe woonkamer, een flinke zolderverdieping én een achtertuin van bijna 14 meter diep met stenen berging. Dit is geen huis voor iemand die alleen nog maar de verhuisdozen wil uitpakken. Wel voor iemand die zin heeft om de handen uit de mouwen te steken en vervolgens heel veel woning naar zijn eigen smaak kan terugbouwen.

De woning is met een breedte van ruim zes meter lekker royaal opgezet. Dat merk je direct op de begane grond. De woonkamer loopt vrijwel over de volledige diepte van het huis en krijgt licht van zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterkant geven dubbele deuren toegang tot de tuin. De huidige inrichting laat tegelijkertijd weinig aan de verbeelding over: hier is al lange tijd niet gemoderniseerd. De houten parketvloer is beschadigd en ook de keuken is echt aan vervanging toe. Juist daardoor hoef je bij je plannen niet om recente investeringen of de smaak van een vorige eigenaar heen te werken. De keuken ligt aan de tuinzijde en staat nu in open verbinding met de woonkamer. De huidige ronde afscheiding met vaste zitbank geeft nog een aardig inkijkje in de tijd waarin deze keuken is gemaakt. Wie hier gaat verbouwen, heeft vooral een mooie hoeveelheid ruimte om opnieuw na te denken over koken, eten en wonen. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je rechtstreeks de achtertuin in.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. Twee daarvan liggen aan de achterzijde en hebben toegang tot het balkon. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer. De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en ook hier geldt: verwacht geen moderne afwerking. Volgens opgave dateert deze nog uit de bouwperiode en is hij toe aan vernieuwing. Het warme water wordt hier nu verzorgd door een boiler. Wie de woning toch grondig gaat aanpakken, kan daarbij onderzoeken of de cv-installatie anders kan worden ingezet of verplaatst, zodat ook de warmwatervoorziening opnieuw kan worden ingericht. En prettig: het toilet bevindt zich apart van de badkamer. Ook dat is aan vervanging toe, maar een separaat toilet op de slaapverdieping is natuurlijk wel een fijne basis om te behouden.

Een verdieping hoger houdt het huis nog lang niet op. Hier vind je de vierde slaapkamer en een ruime overloop onder de schuine kap. Daglicht komt binnen via dakramen en een dakkapel en juist deze verdieping laat goed zien wat we bedoelen met de mogelijkheden van dit huis. De kap is nu aan de binnenzijde voor een belangrijk deel afgewerkt met riet. Dat geeft de zolder zijn huidige, nogal uitgesproken uitstraling. Kun je daar doorheen kijken, dan zie je een flinke verdieping met mooie hoogtes onder de kap. Het verwijderen van het riet en bijvoorbeeld strak afwerken met stucwerk zou de uitstraling hier compleet kunnen veranderen. Een deel van de ruimte onder de schuine kanten valt door de beperkte hoogte niet onder het woonoppervlak, maar is natuurlijk wel praktisch te gebruiken voor bergruimte. Dit is zo'n verdieping waar je tijdens een bezichtiging vooral even moet blijven staan en bedenken wat je er zelf van zou maken.

En dan de tuin. Die past eigenlijk precies bij het huis: ook hier krijg je vooral veel ruimte om zelf iets van te maken. Met een diepte van circa 13,8 meter mag je hier ook echt spreken van een flinke achtertuin. De tuin is groen en loopt over de volle breedte achter de woning. Direct aan het huis is ruimte voor een terras en verder naar achteren staat de stenen berging. Fietsen, tuingereedschap en klusspullen kunnen dus gewoon uit het zicht worden opgeborgen. Ook aan de voorzijde ligt nog een eigen en ruime voortuin. Voor iemand die binnen én buiten graag zijn eigen plan trekt, is dit een woning waar behoorlijk wat mogelijkheden samenkomen.



Verduurzamen kan hier echt verschil maken.

De woning heeft energielabel D. Dat klinkt misschien niet direct als het spannendste onderdeel van een huis, maar voor een koper die toch gaat verbouwen is het juist relevante informatie.

De woning is momenteel grotendeels voorzien van enkel glas en ook op het gebied van isolatie valt hier nog behoorlijk wat winst te behalen. In het energielabel worden onder meer gevel-, dak- en vloerisolatie en het vervangen van de beglazing als mogelijke verbeteringen genoemd. Wie toch vloeren, keukens, badkamer en afwerking gaat aanpakken, kan verduurzaming dus meteen meenemen in het totaalplan.

Via de Verbetercheck op Verbeterjehuis.nl kun je voor deze woning een persoonlijk verbeterplan maken, inclusief indicaties van investeringskosten, energiekosten en mogelijke subsidies. Daarnaast zijn er mogelijkheden om energiebesparende maatregelen onder voorwaarden mee te financieren via de hypotheek.

Niet alles is oud: de cv-ketel is juist zeer recent. In oktober 2025 is een Intergas HRE A 28/24 CW4 geplaatst. De installatie is eigendom. Dat scheelt alvast één onderdeel op de lange klussenlijst.



Goed kijken naar wat er wel is

Bijzonderheden

Zoek je vooral een perfect afgewerkt huis waar niets meer aan hoeft te gebeuren, dan is dit waarschijnlijk niet jouw woning.

Maar word je juist enthousiast van veel vierkante meters, vier slaapkamers, een flinke tuin en een huis waarbij je vanaf het begin zelf de keuzes kunt maken?

Dan kan dit jouw droomhuis worden!



- Bouwjaar 1966
- Circa 156 m² woonoppervlakte
- Circa 546 m³ inhoud
- Perceeloppervlakte 171 m²
- Gelegen op eigen grond
- Vier slaapkamers
- Drie woonlagen
- Achtertuin van bijna 14 meter diep
- Voortuin van ruim 3 meter diep
- Balkon aan de achterzijde, bereikbaar vanuit twee slaapkamers
- Stenen berging van circa 4,8 m²
- Separaat toilet op de eerste verdieping
- Dakramen en dakkapel op de tweede verdieping
- Energielabel D, geldig tot 8 augustus 2036
- Intergas HRE A 28/24 CW4 cv-ketel uit oktober 2025, eigendom
- Woning grotendeels voorzien van enkel glas
- Volop mogelijkheden om modernisering en verduurzaming te combineren
- Oplevering in overleg, maar kan snel



Koken, eten en wonen

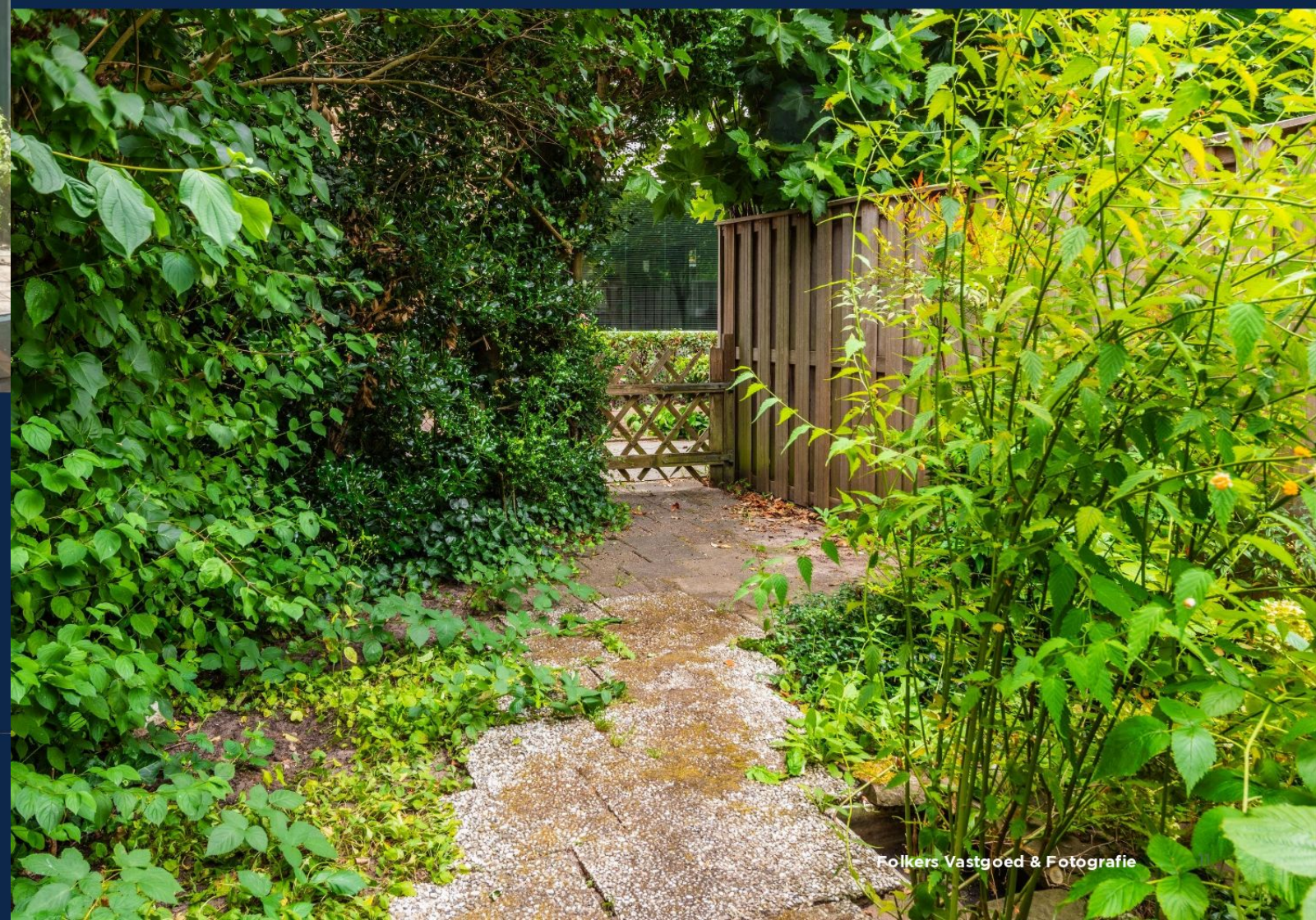
De woonkamer loopt vrijwel over de volledige diepte van het huis en krijgt licht van zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterkant geven dubbele deuren toegang tot de tuin.





Diepe achtertuin

De flinke achtertuin past eigenlijk precies bij het huis: ook hier krijg je vooral veel ruimte om zelf iets van te maken





**Een zolder waar je even
doorheen moet kijken.**

Daglicht komt binnen via
dakramen en een dakkapel en
juist deze verdieping laat goed
zien wat we bedoelen met de
mogelijkheden van dit huis.



Op de eerste verdieping zijn drie
slaapkamers.
Twee daarvan liggen aan de achterzijde en
hebben toegang tot het balkon.
Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer.

**Eerste verdieping met drie
ruime slaapkamers,
badkamer en apart toilet.**



KENMERKEN

ALGEMENE INFORMATIE

Type woning	Eengezinswoning
Straatnaam en huisnummer	Arent van 's-Gravesandestraat 6
Postcode en woonplaats	3067 KA ROTTERDAM
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Ligging tuin	Zuid
Woonoppervlakte	156m²
Inhoud	546m³
Externe bergruimte	5m²
Perceeloppervlakte	171m²
Warmwater/Verwarming	CV ketel, Elektrische boiler eigendom/CV ketel
Isolatie	Geen isolatie
Energielabel	D

KADASTRALE GEGEVENS

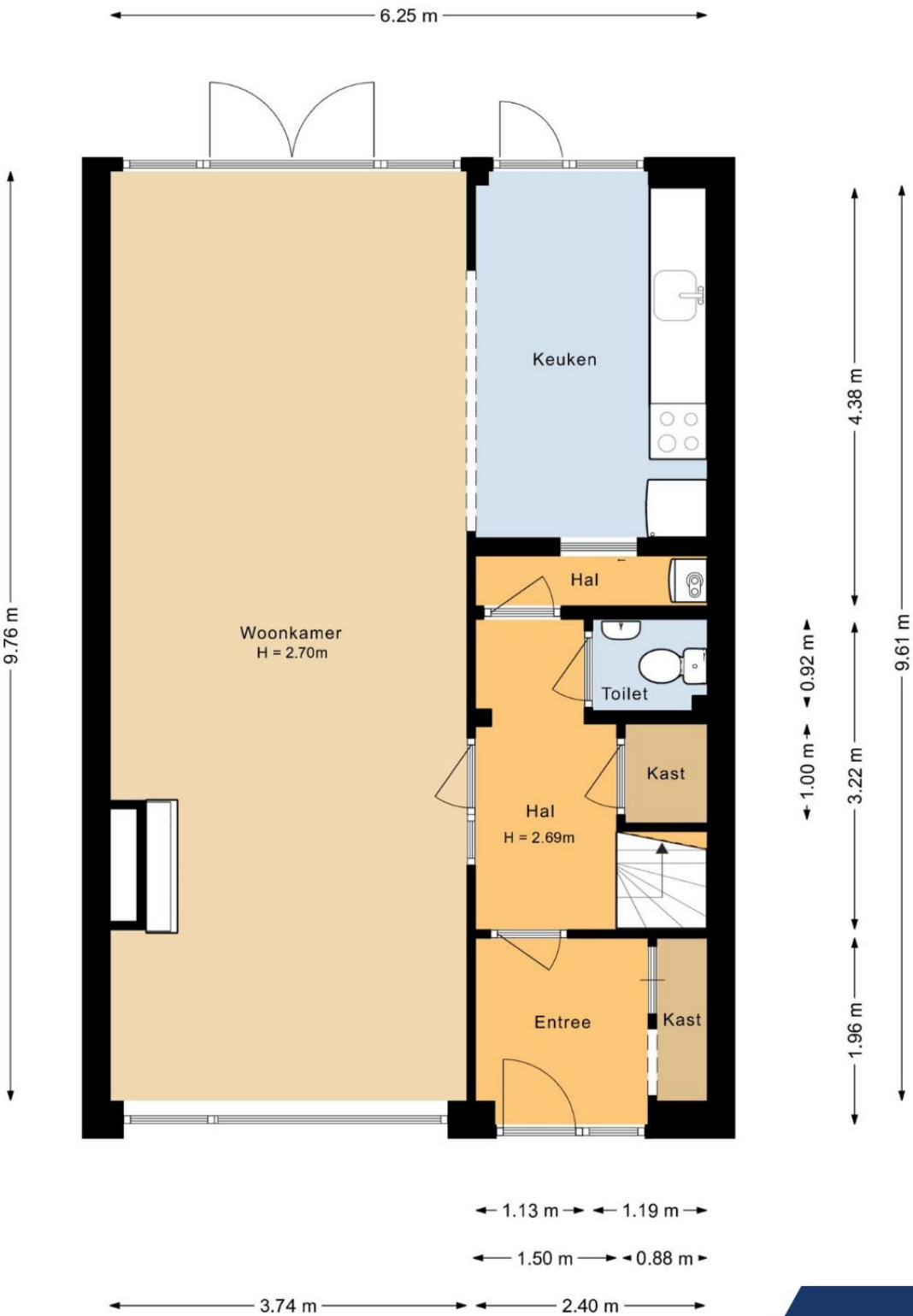
Gemeente	Kralingen
Sectie + Perceelnummer	K, 667

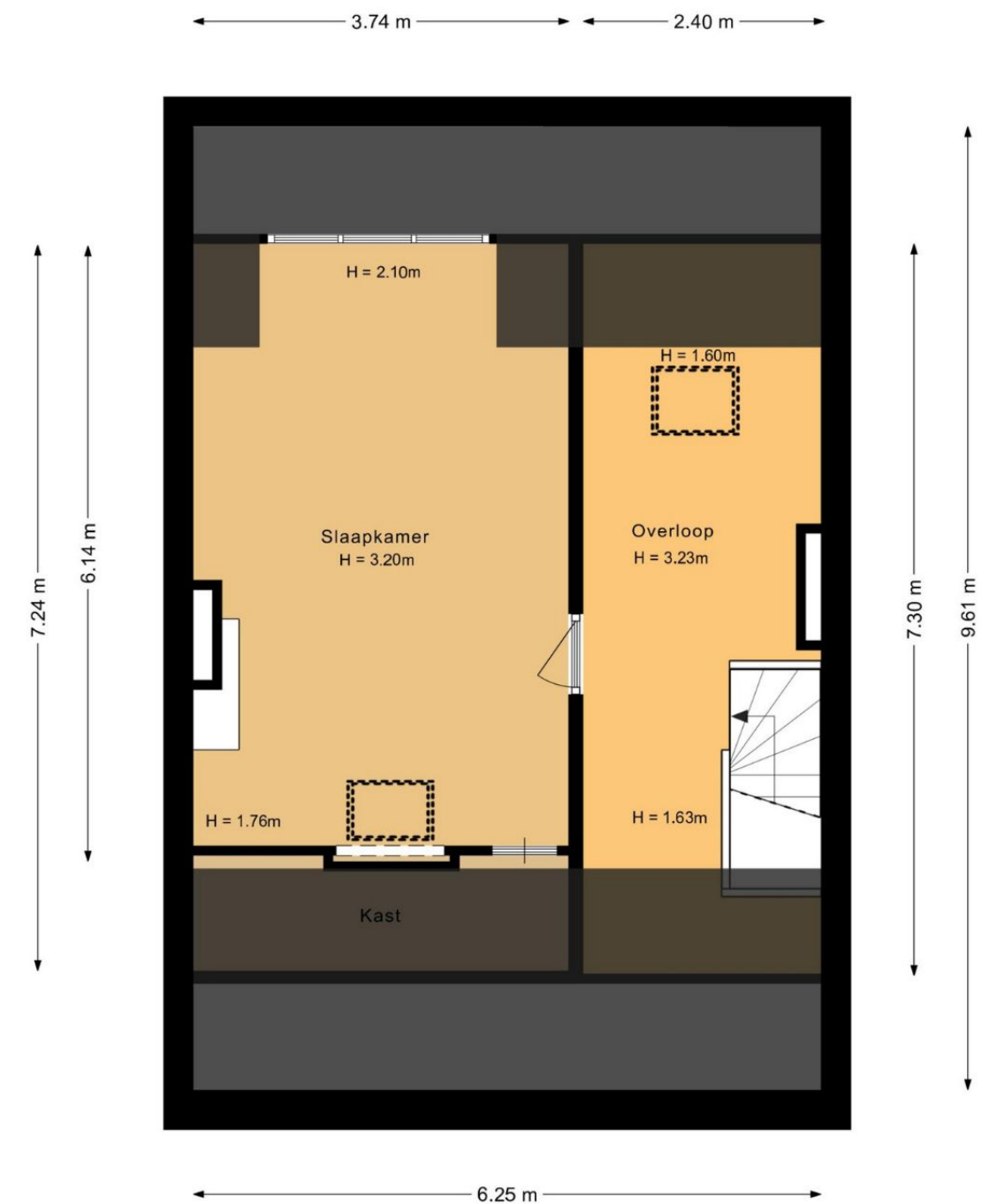
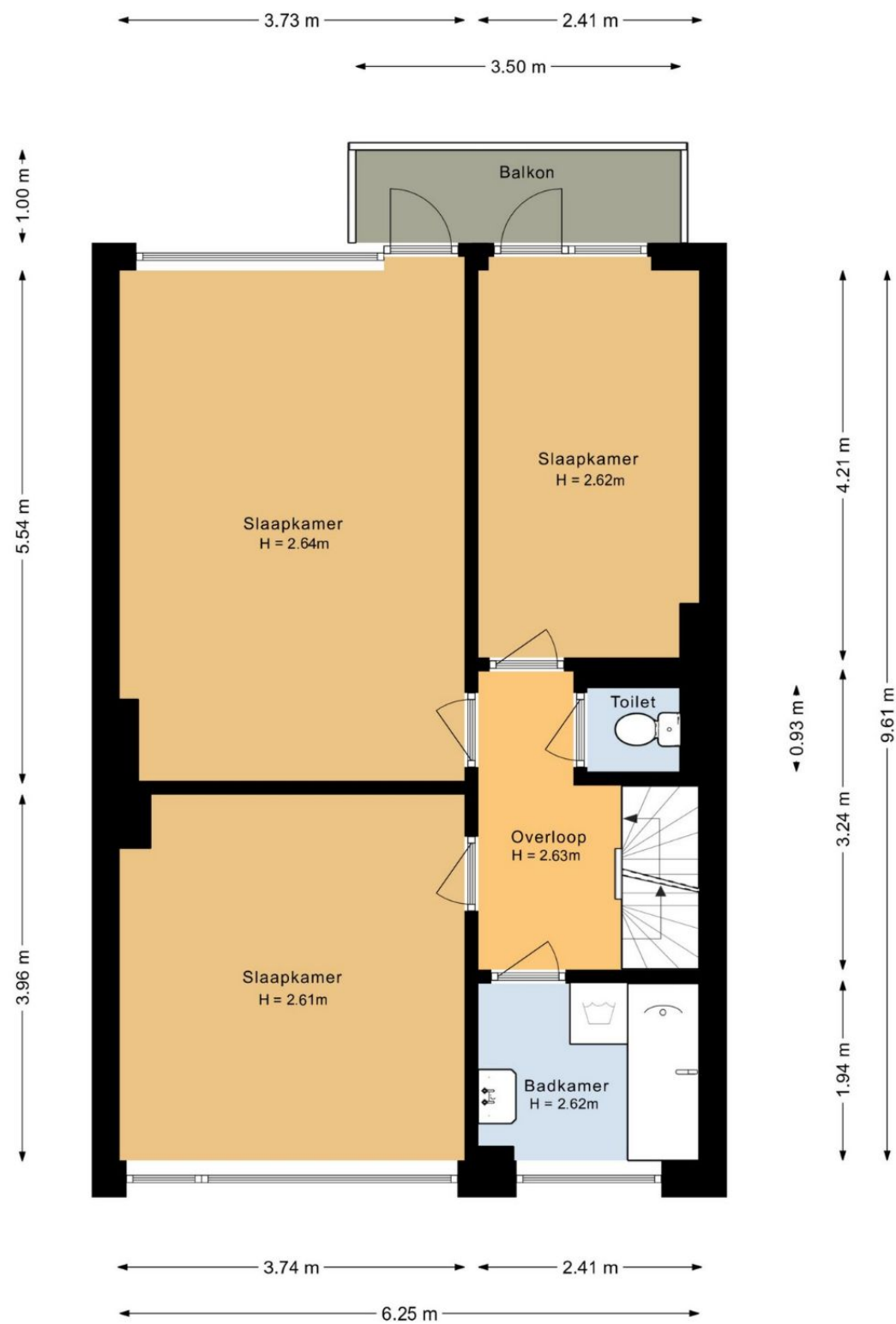


Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.
De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

Plattegrond

Arent van 's-Gravesandestraat 6





De omgeving

Wonen in het lage land

Veel ruimte en groen

Het Lage Land is een ruim opgezette en groene Rotterdamse woonwijk. En dat merk je ook rondom deze woning. Geen binnenstedelijke drukte voor de deur, maar een woonomgeving met veel groen en ruimte tussen de bebouwing.

In de wijk zelf vind je de dagelijkse voorzieningen en voor een uitgebreider aanbod ligt ook het gebied rond Rotterdam Alexander dichtbij. Daar vind je onder meer winkels en station Rotterdam Alexander, met trein-, metro- en busverbindingen.

Met de auto zijn de uitvalswegen vanuit dit deel van Rotterdam eveneens goed bereikbaar.

Het is juist die combinatie die Het Lage Land prettig maakt: je woont gewoon in Rotterdam, met de voorzieningen van de stad binnen bereik, maar komt thuis in een wijk die veel ruimer en groener aanvoelt.

In de buurt

	Luchthaven	7.23 km
	Busstation	1.2 km
	Dokter	1.78 km
	Brandweer	0.56 km
	Sportschool	0.66 km
	Ziekenhuis	1.78 km
	Bibliotheek	0.71 km
	Bioscoop	5.69 km
	Nachtclub	2.43 km
	Park	1.58 km
	Apotheek	0.15 km
	Basisschool	0.50 km
	School	1.87 km





Neem contact met ons op

Een woning verkopen is meer dan alleen een bord in de tuin.
Wij geloven dat iedere woning een uniek verhaal verdient.
Met persoonlijke begeleiding, professionele vastgoedfotografie en pakkende woningpresentaties zorgen wij ervoor dat jouw woning optimaal wordt gepresenteerd en de

aandacht krijgt die zij verdient.
Van de eerste kennismaking tot de uiteindelijke verkoop denken we met je mee en nemen we zoveel mogelijk zorgen uit handen.

Persoonlijk, betrokken en met oog voor detail.

**NEEM VANDAAG NOG
CONTACT OP!**

Martijn Folkers

Makelaar

E martijnfolkers@remax.nl
M 06-55887181



Conny Folkers

Fotograaf

E conny@remax-totaal.nl

 facebook.com/makelaarrotterdam

 instagram.com/remaxtotaalmakelaars/

REMAX
Totaal Makelaars