



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100

info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl

Joris van Oosten RM & RT
Register Makelaar
Register Taxateur
Beëdigd NVM Makelaar

Kralingseweg 438 ROTTERDAM



Vraagprijs € 1.500.000,00 kosten koper



vastgoedcert
gecertificeerd

KVK 24492711 | BTW NL143471223B01 | NL16 ABNA 0421 0336 22

Op onze werkzaamheden zijn van toepassing de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht en worden door ons gaarne ter inzage verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

Omschrijving

Een droomhuis! Gelegen op een historische en landelijke locatie, bereikbaar via een sfeervolle toegangsbrug, staat dit charmante vrijstaande woonhuis uit 1900 op een royaal perceel van bijna 1.000 m² eigen grond mét volop parkeergelegenheid.

Achter de klassieke gevel schuilt meer dan je op het eerste gezicht zou vermoeden. Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het volledig gerenoveerde achterhuis: een voormalige schuur die in 2019 is getransformeerd tot een volwaardig onderdeel van het woonprogramma, ideaal als mantelzorgunit, zorgwoning, kantoor aan huis of gastenverblijf. Via doorgangen op zowel de begane grond als de eerste verdieping sluit deze prachtige ruimte naadloos aan op het voorhuis. Met een lichte leefkeuken beneden en een royale slaapkamer of werkkamer boven, biedt dit extra volume volop mogelijkheden voor comfortabel en flexibel wonen.

De fraai aangelegde en perfect onderhouden tuin rondom het huis straalt rust, gezelligheid en privacy uit. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier de hele dag van de zon. De sfeer doet denken aan een mediterrane vakantiebestemming maar niets is minder waar, dit is Rotterdam! Een oase van rust, midden in de stad.

Het voorhuis ademt karakter en charme. Originele details, een royale en lichte woonkamer, een luxe keuken en meerdere ruime slaapkamers maken dit huis compleet. Bovendien is het volledig gasloos en voorzien van energielabel A en daarmee duurzaam én toekomstbestendig.

De ligging is zeer gunstig; het openbaar vervoer (metro naar het centrum van Rotterdam in ca. 10 minuten), winkels voor de dagelijkse boodschappen, het Kralingse Bos, het Prinsenveldpark en de uitvalswegen A16 en A20 zijn allemaal op korte afstand te vinden.

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de zijkant van het huis, ruime hal met toiletruimte, garderobe en trapopgang, sfeervolle tussenkamer met glas-in-loodramen kastruimte en een deur naar de keuken, royale brede woonkamer met ramen aan drie zijden die voor veel licht zorgen, een fraaie houten vloer, hoge plafonds en een prachtig uitzicht, onder de zitkamer is tevens ook nog een (wijn)kelder met daglicht toetreding aanwezig. De glas-in-loodseparatie leidt eveneens naar de keuken, voorzien van een keukenblok en openslaande deuren naar de zijtuin en een deur naar de kelder. Vanuit deze keuken is er toegang tot de bijkeuken met wasruimte en warmtepomp installatie. Deze bijkeuken biedt op haar beurt toegang tot de prachtige zeer royale en tuingerichte woonkeuken in het achterhuis met trapopgang naar de verdieping, een eigen toilet, een vide, hoog plafond, grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Bereikbaar vanuit zowel het voor- als het achterhuis.

Overloop voorhuis, 2 ruime slaapkamers aan weerszijde van de overloop, de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een privé badkamer, uitgerust met een ligbad, royale inloofdouché, wastafel en toilet.

Overloop achterhuis met openslaande deuren en een vide. Ruime slaapkamer met toegang tot een tweede badkamer voorzien van de toilet, inloofdouché en een dubbele wastafel. Deze badkamer biedt ook toegang tot een slaapkamer in het voorhuis.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

De indeling leent zich uitstekend voor een moderne kangoeroewoning: samenwonen met ouders of volwassen kinderen, mét behoud van eigen ruimte.

Tuin:

De voortuin is fraai aangelegd met hagen, grindpaden en diverse beplanting. Een zijtuin met oprijlaan biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, een carport met een laadpaal en een ruime berging. De andere zijtuin en de achtertuin vormen samen een prachtig hoofdtuingedeelte. Achter in de tuin is een voedselbos aangelegd met fruitbomen, kruiden en zacht fruit. Deze tuin is onder architectuur aangelegd en biedt veel privacy en diverse zonnige zitplekken.

Bijzonderheden;

- bouwjaar 1900
- transformatie van schuur naar achterhuis 2019
- gebruiksoppervlakte wonen: ca. 281 m² (conform NEN2580)
- overige inpandige ruimte: ca. 32 m² (conform NEN2580) verdeeld over 2 kelders
- externe berging: ca. 13 m²
- energielabel A
- centrale verwarming en warm water via warmtepomp, boiler en airco-units (2019)
- maar liefst 40 zonnepanelen
- elektrische laadpaal onder de carport
- twee badkamers waarvan één uit 2020
- volledig voorzien van HR++ glas (op enkele stalen stalraampjes en 3 glas in lood ramen na)
- gedeelde toegangsbrug
- geschikt voor kangoeroewonen / dubbele bewoning
- zelfstandige wooneenheid met eigen voorzieningen
- ideale mantelzorgwoning met eigen entree en woonprogramma
- gelegen op 985 m² eigen grond

Oplevering: In overleg, kan direct.

Voor aanvullende informatie over deze woning kunt u de eigen website (www.kralingseweg438.nl) bezoeken.

J.J. van Oosten Makelaardij is de NVM-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.

Aan deze aanbiedingstekst kunnen geen rechten worden ontleend.

De gebruiksoppervlakte van de woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is gebaseerd op de NEN2580. De BBMI is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



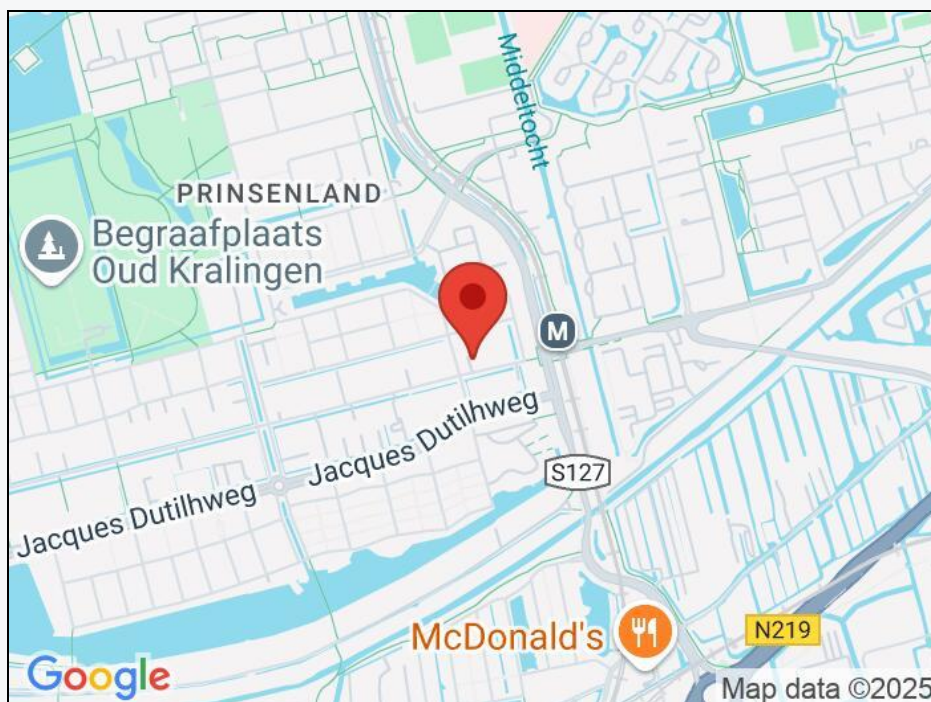
vastgoedcert
gecertificeerd

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.500.000,00
Soort	: Woonhuis, Villa
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.162 m ³
Perceel oppervlakte	: 985 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 281 m ²
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage	: Carport, Parkeerplaats
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Kralingseweg 438
3066 RD ROTTERDAM



Kralingseweg 438 - 3066 RD Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

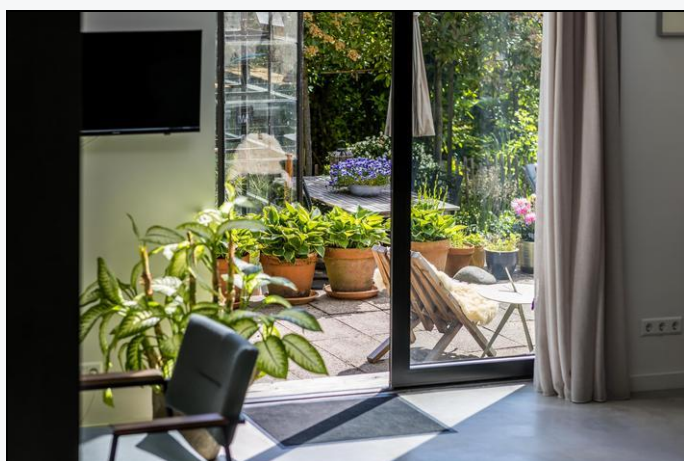
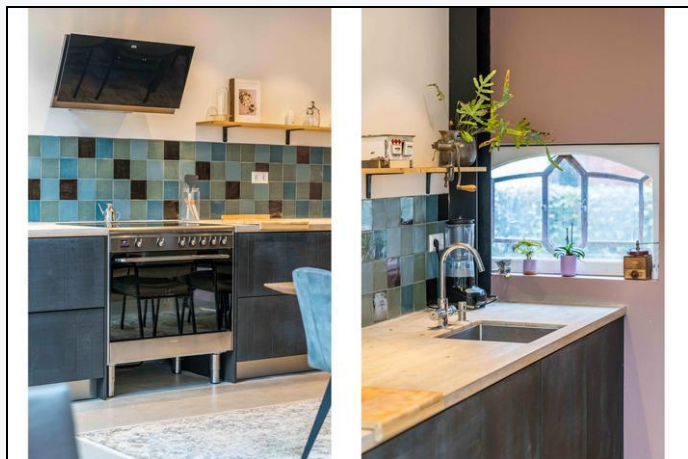




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

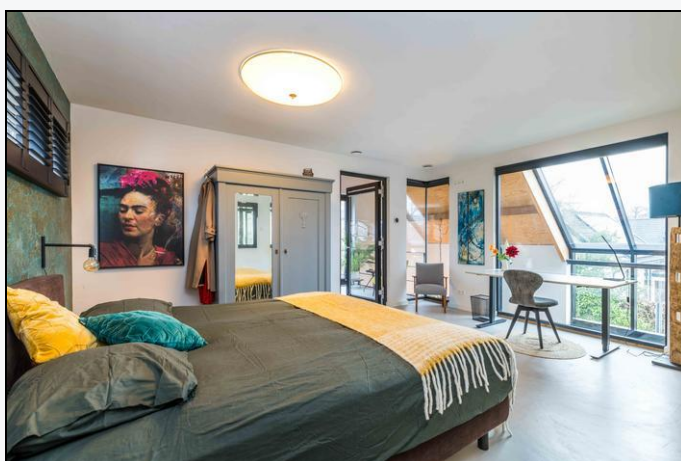
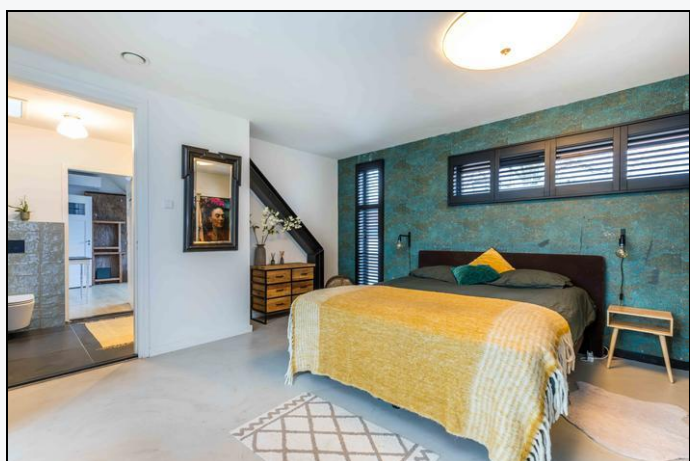
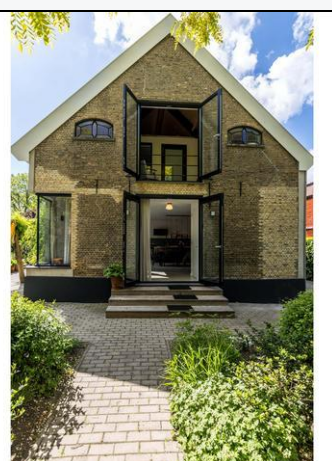
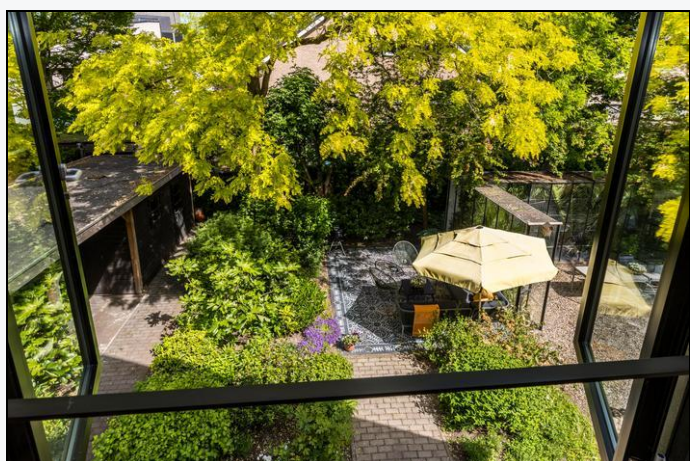
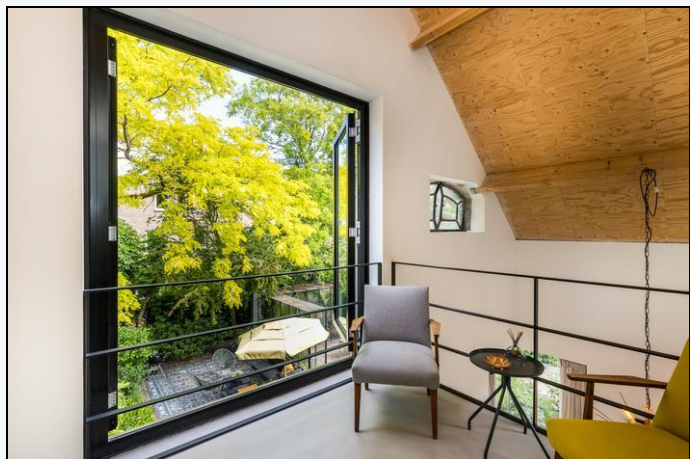




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

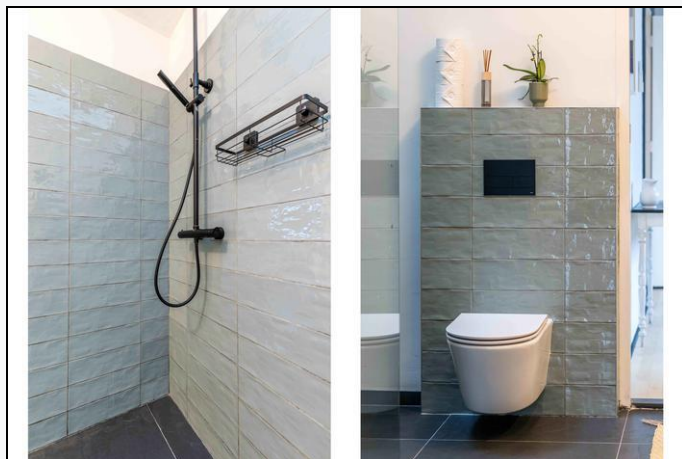
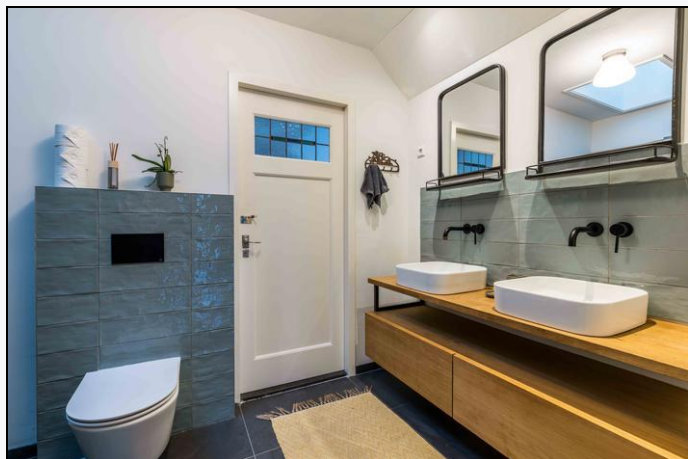




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Kralingseweg 438 - 3066 RD Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

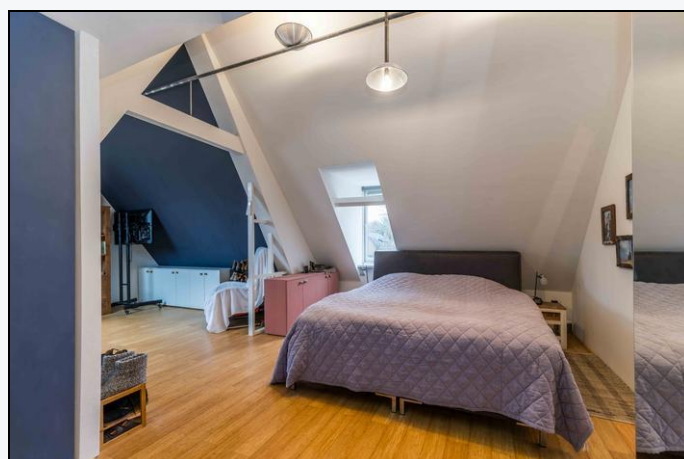
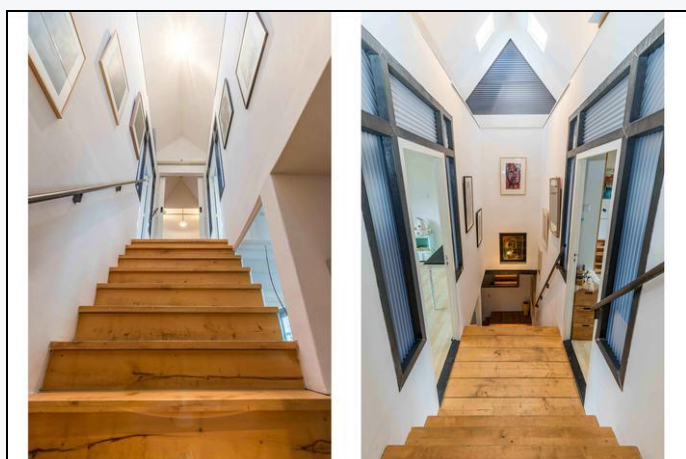
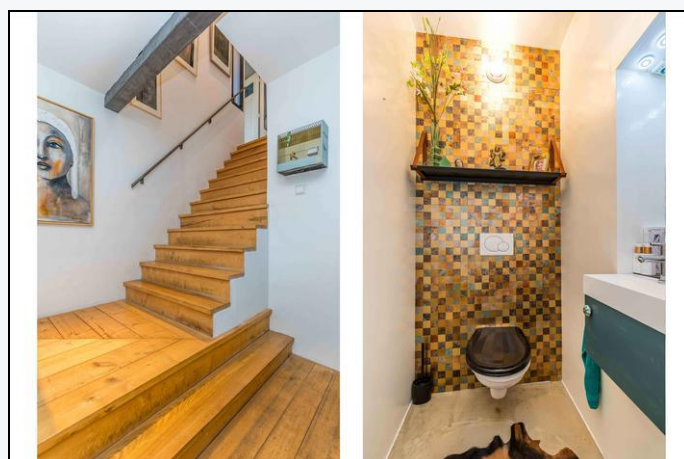
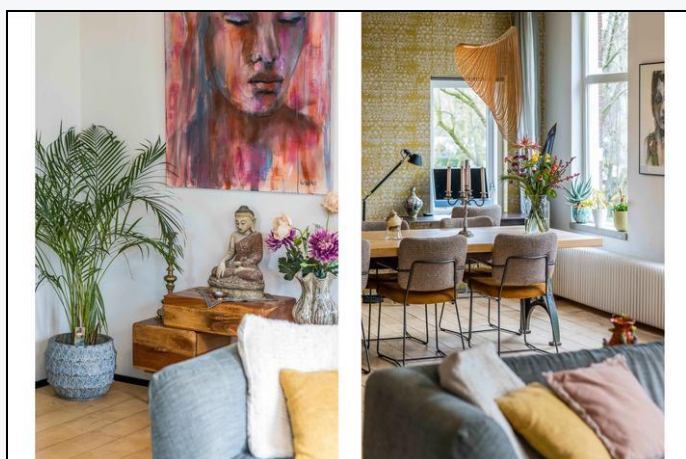
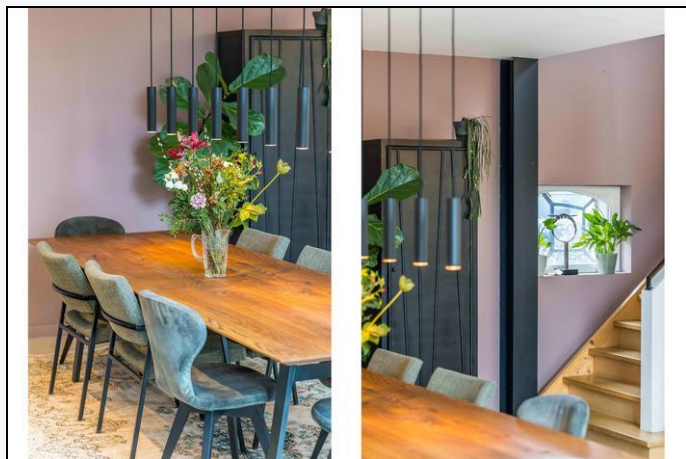




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd

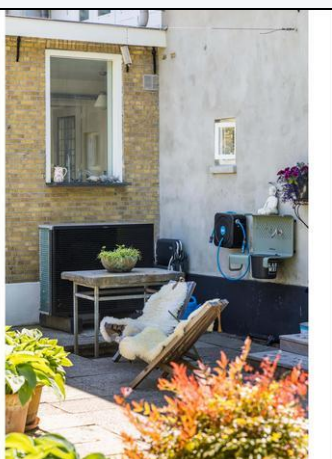
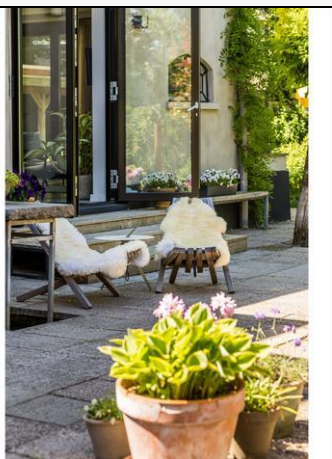
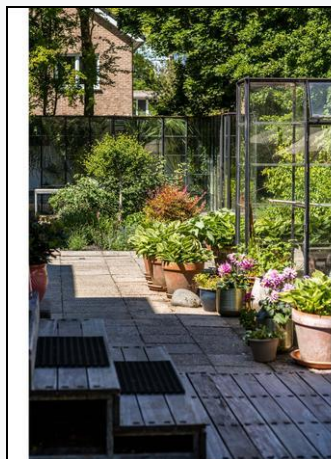




VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd





VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kralingseweg 438 - 3066 RD Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

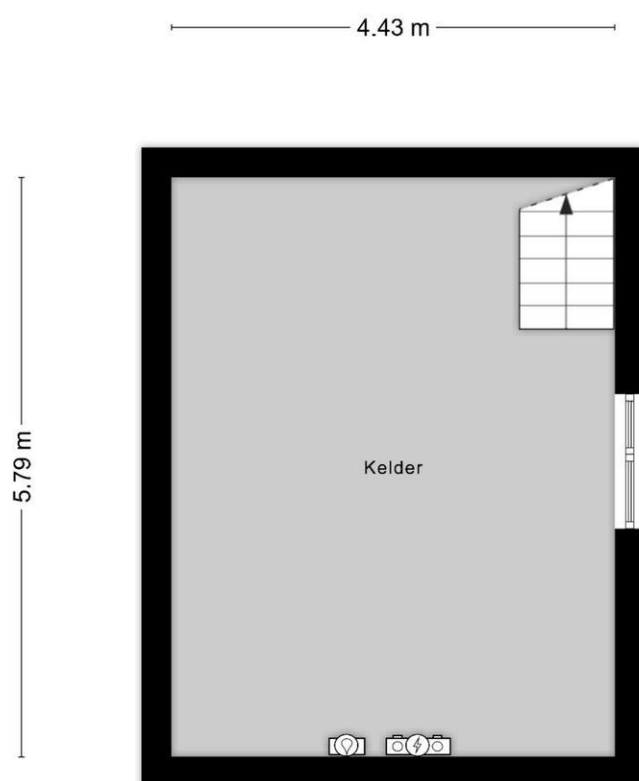
Kralingseweg 438 - 3066 RD Rotterdam



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



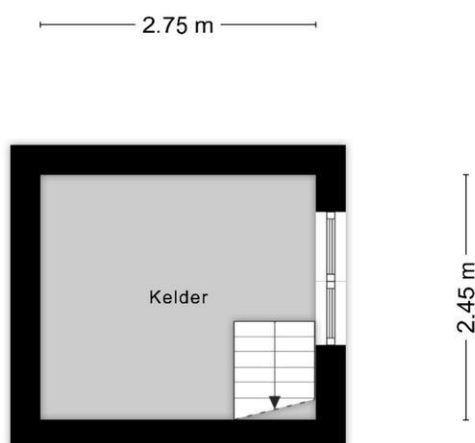
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



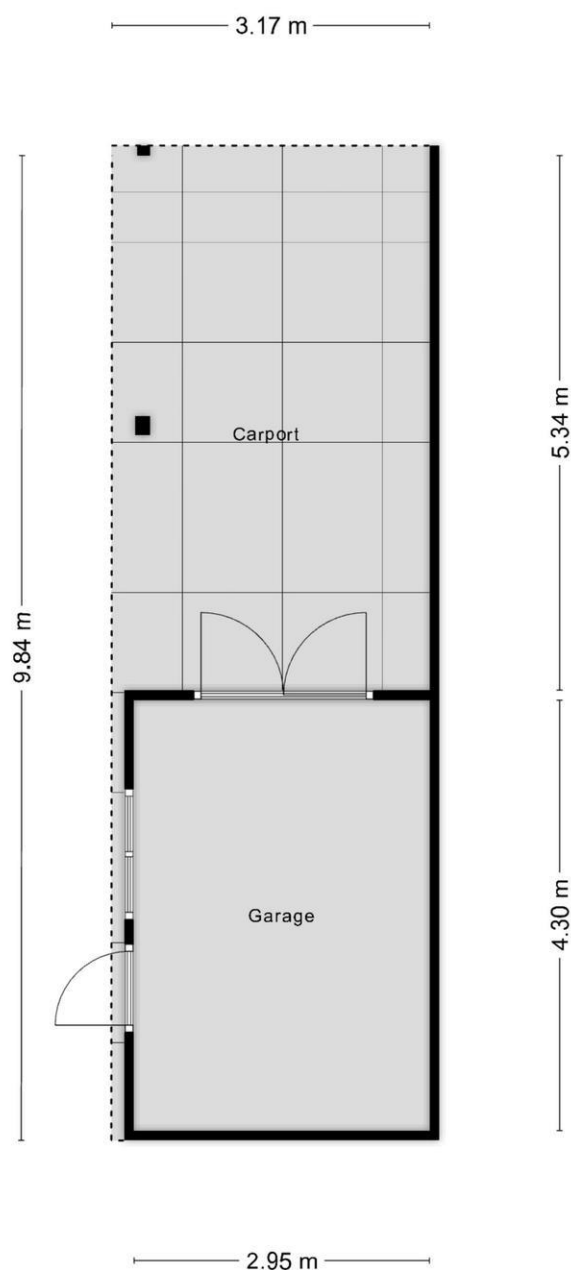
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



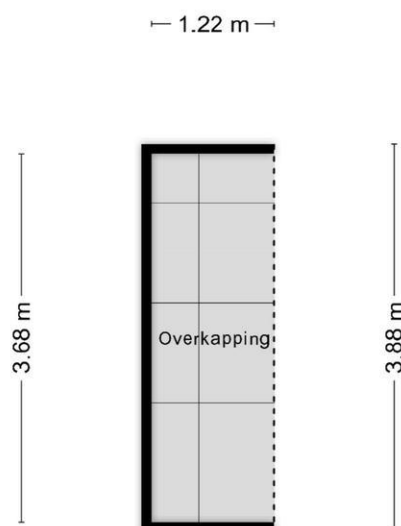
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



VAN OOSTEN
MAKELAARDIJ



vastgoedcert
gecertificeerd



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☒	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



CREATIEF & BETROKKEN

VAN OOSTEN MAKELAARDIJ

J.J. van Oosten Makelaardij

Wij denken dat het anders kan in de makelaardij!
Beter. Creatiever. Meer betrokken.

Wij zijn een jong en **relatief klein kantoor**, dat dicht bij de klant staat. Dat werkt bijzonder efficiënt en dat komt weer ten goede aan de **kwaliteit** die wij leveren. Het kantoor is gevestigd in Hillegersberg-Schiebroek, maar met onze gezamenlijke **werkervaring van meer dan 50 jaar**, hebben we ook veel **lokale kennis** buiten deze wijken. Wij zijn beschikbaar wanneer u ons nodig heeft, ook **buiten kantoor tijden**. Ons **succesgerichte tariefstelsel**, zorgt ervoor dat opdrachtgever en makelaar samen profijt hebben van het behaalde succes.

Opdrachtgever aan het woord:

Met behulp van Joris hebben we een huis kunnen kopen op een plek waarvan we niet durfden te dromen dat we er zouden kunnen wonen. Joris en zijn collega's maken het verschil door een uitstekende kennis van de markt, betrokkenheid, interesse en de tijd die ze in je investeren. Ook in de onderhandelingen wist Joris zich te onderscheiden.



Afspraken zijn ook mogelijk in de avonden en op zaterdag.

Wilt u meer weten over onze dienstverlening?
Neem dan contact met ons op.

J.J. van Oosten Makelaardij B.V.
Straatweg 225
3054 AG Rotterdam

010 4221100



info@vanoostenmakelaardij.nl
www.vanoostenmakelaardij.nl
twitter.com/jorisvanoosten
fb.com/jjvanoostenmakelaardij

Lees meer referenties op onze website: www.vanoostenmakelaardij.nl/referenties