



In hartje Kralingen gelegen instapklare bovenhuis met karakteristieke details en moderne afwerking



Waterloostraat 44-C te Rotterdam

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Omschrijving

Op een charmante plek in hartje Kralingen ligt dit instapklare bovenhuis met karakteristieke details en moderne afwerking.

Waterloostraat 44c biedt je het beste van twee werelden: wonen in een rustige straat vol sfeer, op een steenworp afstand van het bruisende stadse leven en de groene luwte van het Kralingse Bos. Deze maisonnette van ca. 92 m² is verdeeld over twee woonlagen, met een lichte woonkamer, moderne keuken, sfeervolle details zoals glas-in-lood en zichtbare dakbalken, en een balkon aan de achterzijde. De woning is ideaal voor starters of een jong stel dat comfortabel en stijlvol wil wonen.

Via de eigen entree op de eerste verdieping loop je naar boven, waar de woonverdieping begint met een ruime woonkamer met grote ramen en glas-in-lood bovenlichten. De moderne keuken met kookeiland vormt het hart van het huis. De strakke inloofdouche en het vernieuwde sanitair maken het geheel af. Op de bovenste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, waarvan een met stoere zichtbare dakbalken en brede dakkapel uit 2021.

Tweede verdieping – wonen met licht en ruimte

- * Ruime woonkamer ca. 7.95 x 6.08 met veel lichtinval en glas-in-lood ramen
- * Open keuken met kookeiland, modern afgewerkt en voorzien van inbouwapparatuur
- * Fraaie houten vloer door de gehele verdieping
- * Toegang tot het balkon aan de achterzijde op het oosten
- * Apart toilet en handige trapkast

Derde verdieping – karakter en comfort

- * Grote slaapkamer aan de achterzijde ca. 4.60 x 6.20 met brede dakkapel en zichtbare houten balken
- * Tweede slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel ca. 3.55 x 4.15.
- * Moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en strakke afwerking
- * Vaste kasten zorgen voor veel opbergruimte
- * Opgeknapte vliering te bereiken met een uitschuif trap.

Vliering - Voor de spullen die je niet direct nodig hebt.

Balkon

Aan de achterzijde ligt een knus balkon op het oosten waar je in de ochtendzon je eerste koffie drinkt. Je kijkt uit over de groene, diepe tuinen van de Hoflaan.



De wijk

Kralingen staat bekend om haar charmante mix van stads en groen. Je woont hier tussen de Oudedijk en Lusthofstraat, met speciaalzaken, supermarkten en leuke horeca om de hoek. Zin in een avond uit? Restaurant Vicini biedt Italiaanse gastvrijheid, of kies voor de stoere smaken van Stobbe, een moderne bistro in het hart van Kralingen. Metrostation Voorschoterlaan ligt op enkele minuten lopen, en de Erasmus Universiteit, sportclubs en het Kralingse Bos zijn vlakbij.

Praktische pluspunten

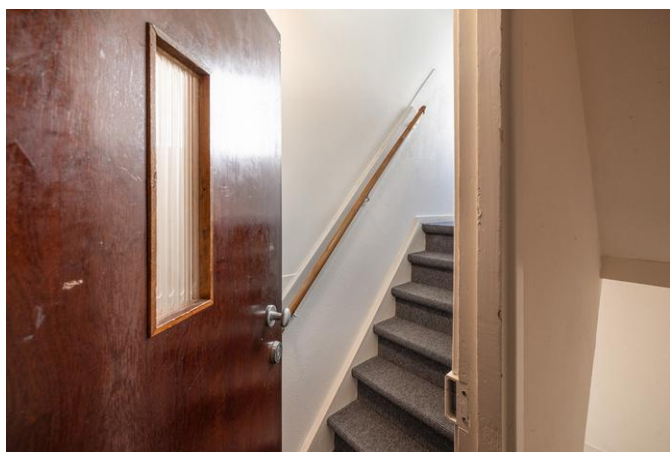
- * Woonoppervlakte ca. 92 m²
- * Balkon op het oosten ca. 2 m²
- * Moderne keuken met kookeiland
- * Badkamer met inloopdouche
- * Brede dakkapel (2021)
- * Cv-ketel in eigendom
- * Volle eigendom
- * Energielabel D
- * Eigen berging in de onderbouw ca. 6 m²
- * Rustige en groene ligging in Kralingen
- * De woning was verhuurd, dus eigenaren clause van toepassing

Voor wie is dit huis

Deze woning is perfect voor een starter of jong stel dat op zoek is naar een stijlvol en instapklaar appartement in een van de populairste wijken van Rotterdam.

Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



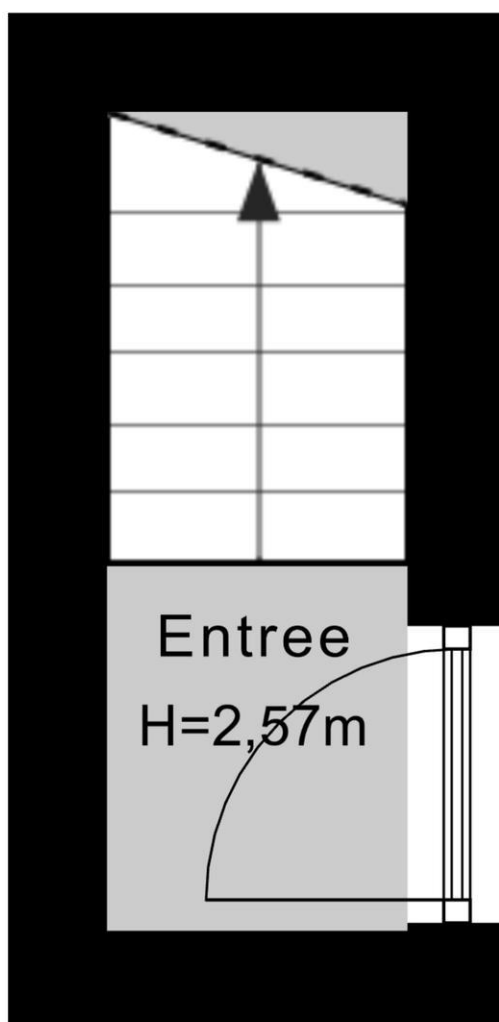


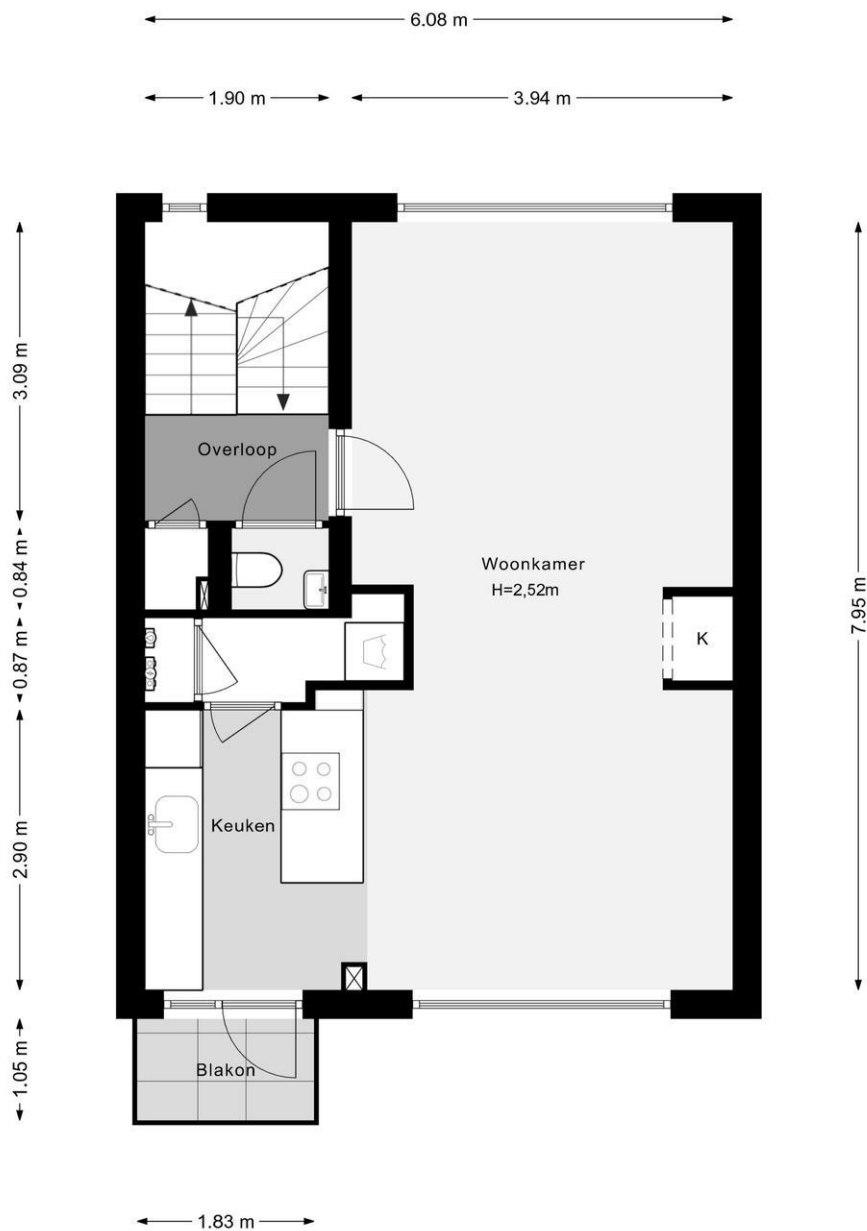


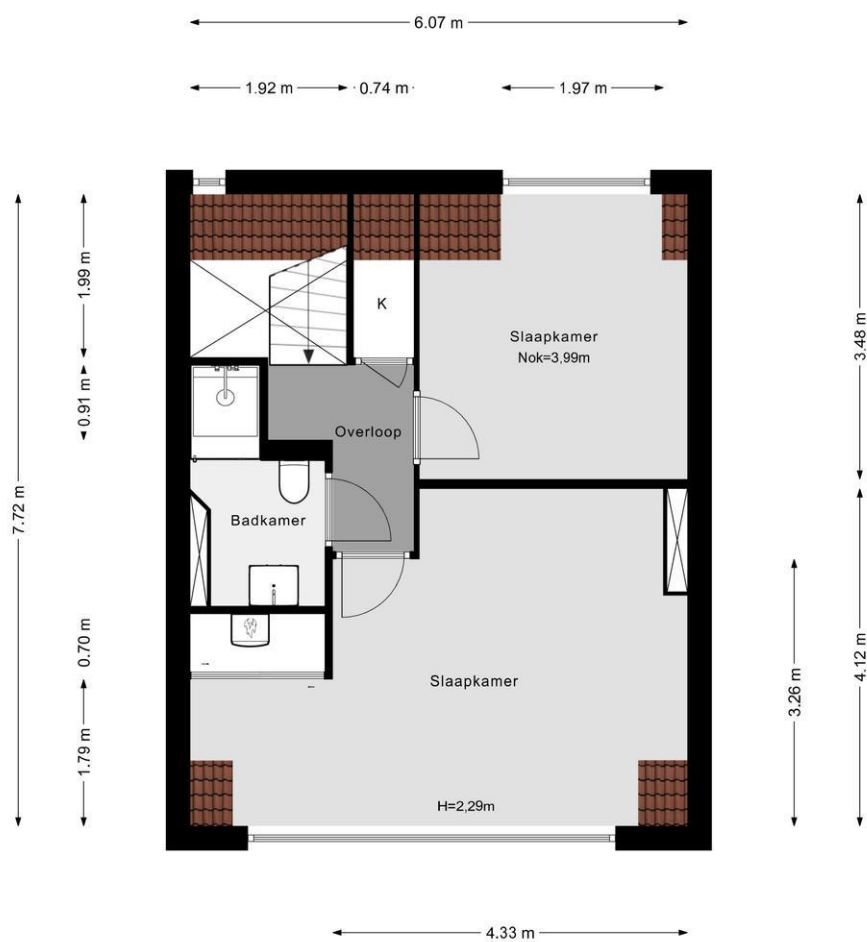


◀ 0.91 m ▶

↑
1.11 m
↓









Na de bezichtiging

U vindt deze woning interessant:

Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

U vindt deze woning NIET interessant:

Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.

Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.

Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.

U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

Over NVM-makelaarskantoor Langejään:

Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.

De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars

Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.



Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.