



Halfvrijstaand familiehuus met royale tuin en overdekte parkeerplaats, direct bij het Kralingse Bos.



Leendert Butterstraat 44 te Rotterdam

Vraagprijs € 900.000,- k.k.



Omschrijving

Halfvrijstaand familiehuis met 5 slaapkamers, royale tuin en overdekte parkeerplaats, direct bij het Kralingse Bos.

Stap binnen in Leendert Butterstraat 44 en ontdek een huis waar ruimte, licht en groen elkaar ontmoeten. Deze halfvrijstaande woning uit 1989 ligt verscholen in een rustige woonwijk in Kralingen, met het kralingse bos en plas bijna letterlijk in de achtertuin. Hier woon je tussen stad en natuur: boodschappen en restaurants op loopafstand, de rust van bomen en water om de hoek.

Het huis biedt ca. 142 m2 woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en een royale tuin aan het water is dit een perfecte gezinswoning – en door de ligging en voorzieningen ook ideaal voor expats of stellen die graag groot wonen.

Begane grond – verbonden met buiten

De lichte woonkamer van ca. 41 m2 strekt zich uit richting de tuin en heeft grote schuifpuien die binnen en buiten in elkaar laten overlopen.

De open haard vormt een sfeervol middelpunt en maakt de ruimte knus op winterse dagen.

De moderne keuken aan de voorzijde heeft een kookeiland, veel bergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur.

Een ruime hal, WC en inpandige berging maken de begane grond compleet.

Eerste verdieping – ruimte voor iedereen

Drie ruime slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor kinderen, een werkkamer of logeerkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en WC.

De overloop geeft een open gevoel en verbindt de kamers praktisch met elkaar.

Tweede verdieping – de kroon op het huis

Een vierde slaapkamer met nokhoogte tot 4 meter geeft een ruimtelijk gevoel.

Daarnaast een vijfde kamer die perfect dienstdoet als hobby- of werkkamer.

Een tweede badkamer met douche, wastafel en WC maakt deze verdieping compleet.

Tuin – groen en water

De achtertuin grenst direct aan het water en is een oase van groen.

Het terras is een heerlijke plek voor lange zomeravonden.

De tuin heeft een bijna parkachtige sfeer.

De wijk

De woning ligt in het geliefde Kralingen, een wijk die bekendstaat om haar statige lanen, goede scholen en de directe verbinding met de natuur. Binnen enkele minuten sta je aan de Kralingse Plas voor een wandeling, een rondje hardlopen of een middag zeilen. Voor een hapje of drankje zijn Vicini (Italiaans) en De Tuin van de Vier Windstreken absolute aanraders. Met bushalte Lichtenauerlaan en metrostation Kralingse Zoom dichtbij ben je bovendien zo in de stad of onderweg naar je werk.



Praktische pluspunten

Energielabel A, geldig tot 22-08-2032.

Volle eigendom, perceel 223 m2.

Mechanische ventilatie en airconditioning aanwezig.

Verwarming en warm water via stadsverwarming.

Overdekte parkeerplaats op eigen terrein.

Voor wie is dit huis

Dit huis is bij uitstek geschikt voor gezinnen die veel ruimte zoeken en graag dichtbij het groen wonen, zonder de stad uit te hoeven. Ook expats die in een rustige, internationale buurt willen landen zullen zich hier thuis voelen.

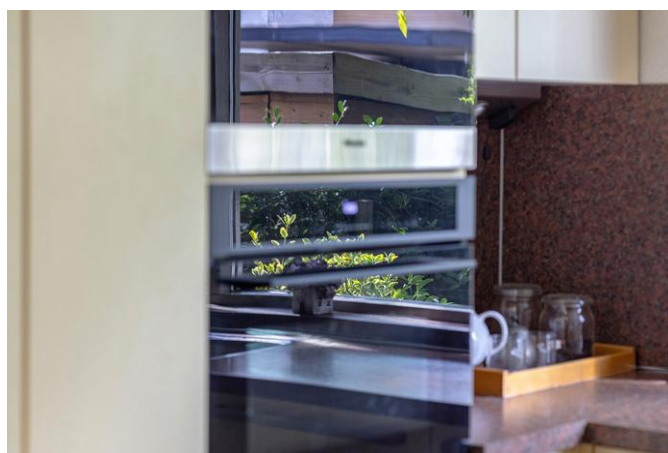
Leendert Butterstraat:

Deze straat heet naar naar Leendert Butter (+ 1797), ambachtsbewaarder, schepen en turfmeester van Kralingen tussen 1765 en 1783. Deze straat heette voor die tijd enige tijd Jan van der Kuststraat. Op verzoek van de deelgemeenteraad van Kralingen is de straatnaam gewijzigd omdat men bang was dat de naam verkeerd zou worden uitgesproken.

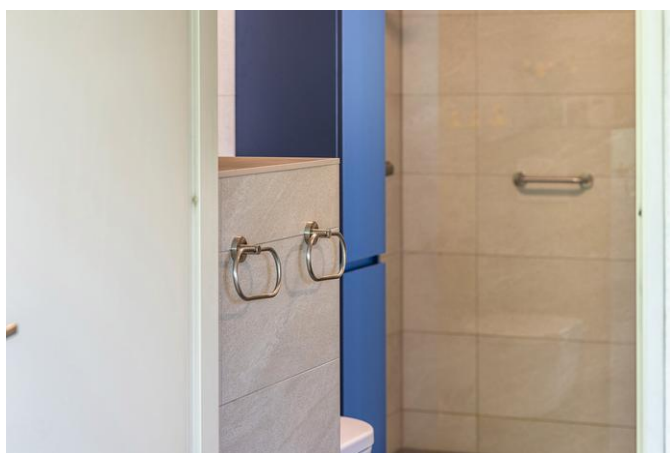
Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop.

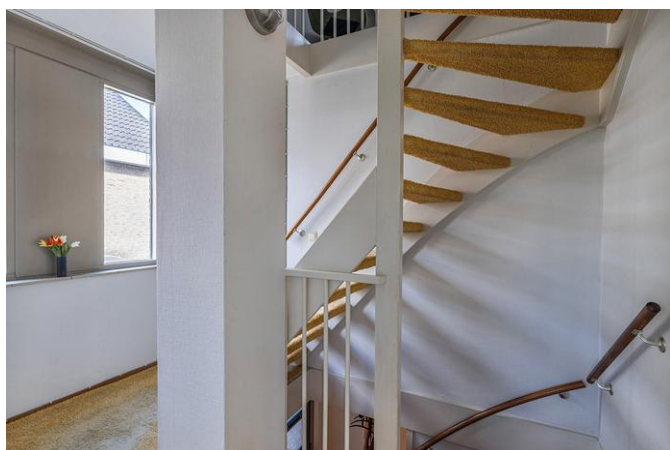
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

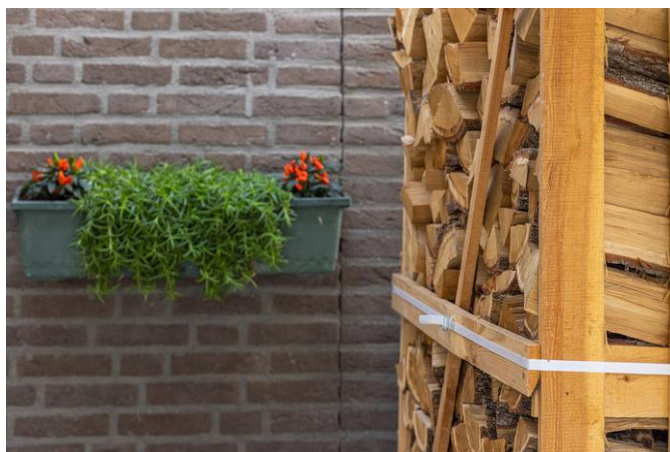


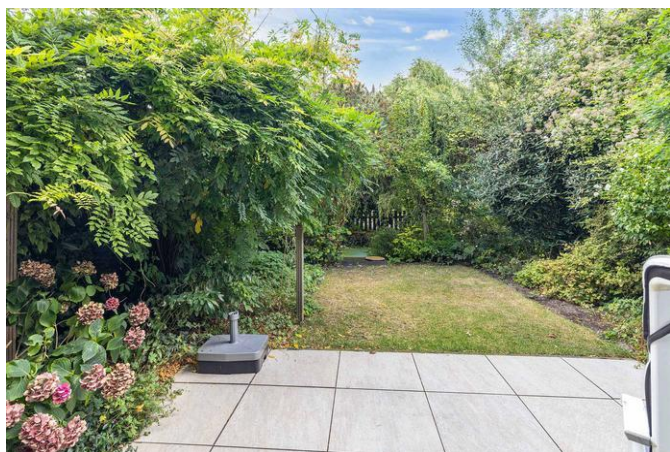


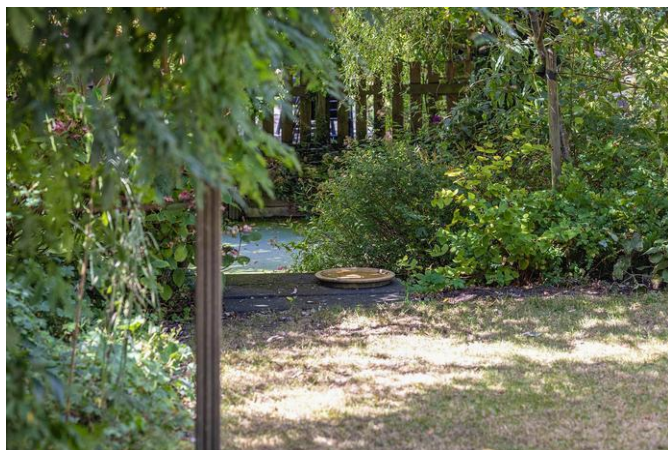


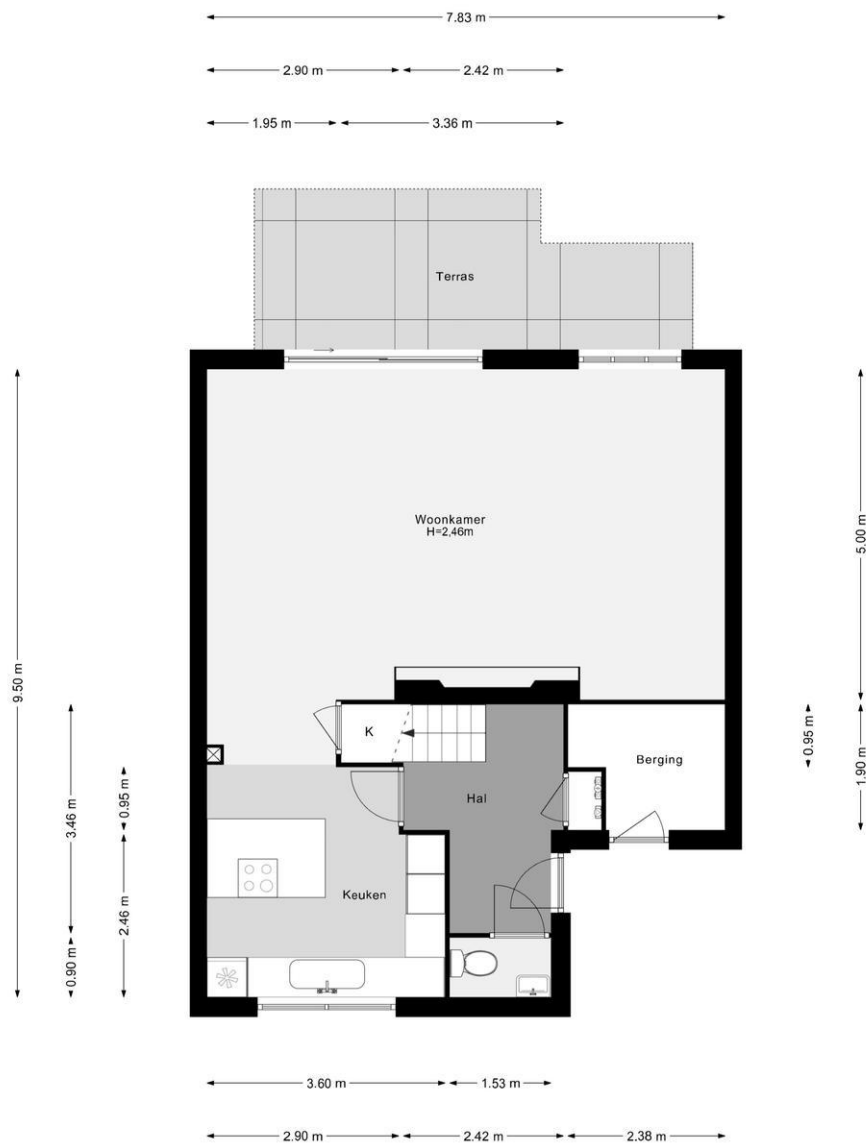


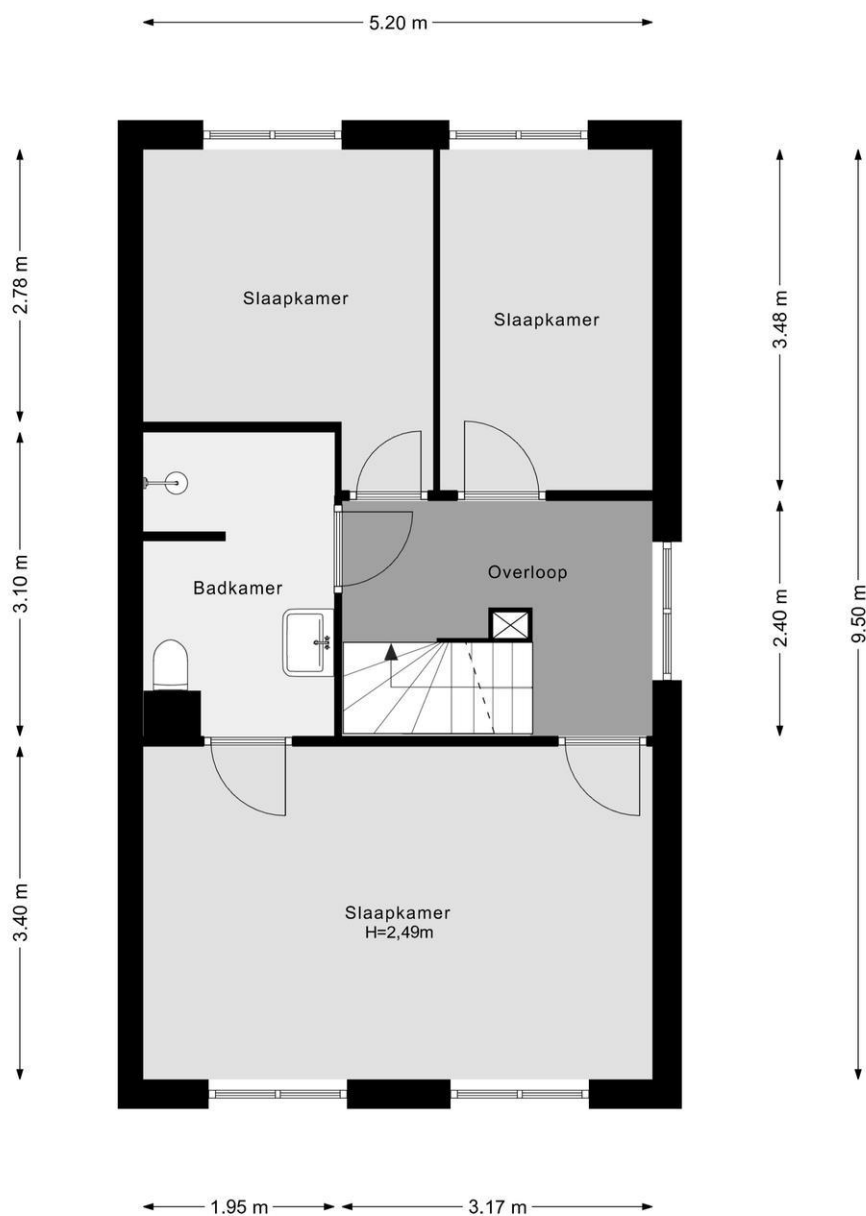


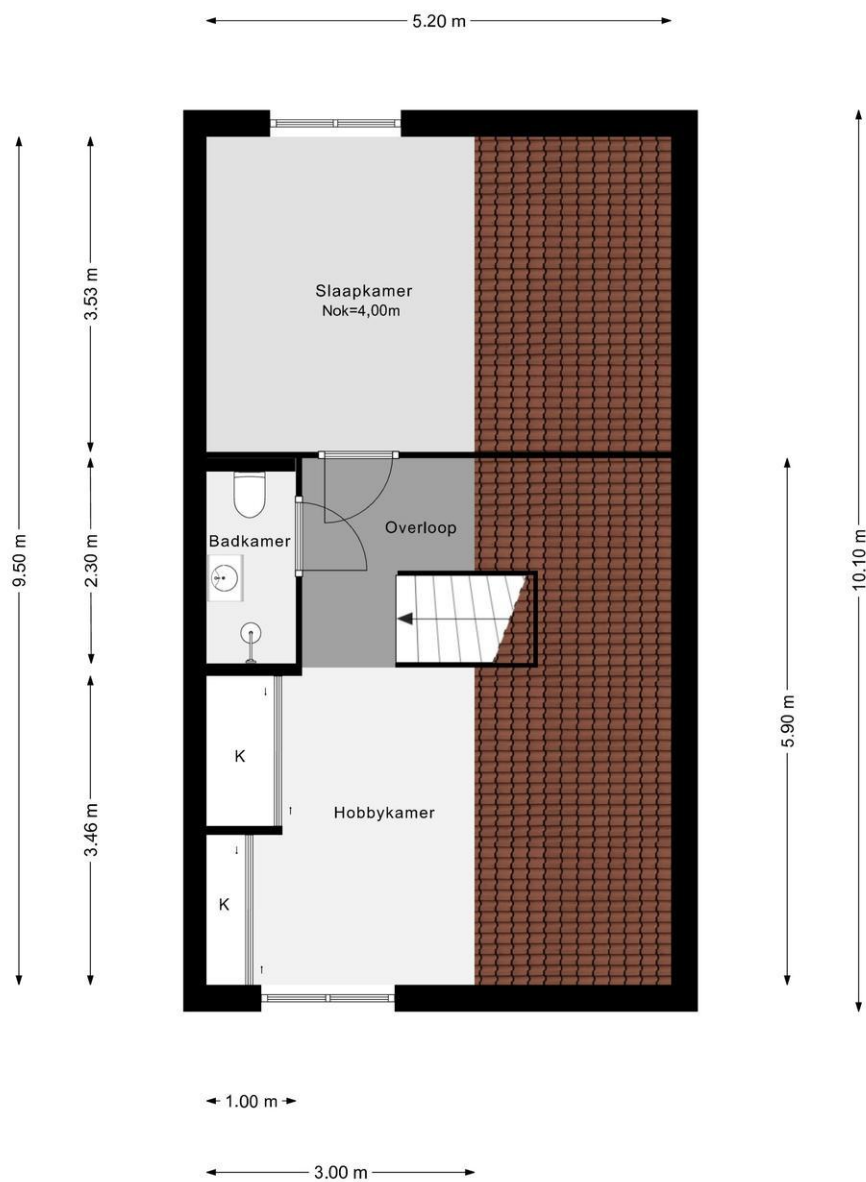
















Na de bezichtiging

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 Langejan:

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.