



Stijlvol herenhuis met zonnige tuin en royale leefruimtes in hartje Kralingen.



**Gashouderstraat 35 te Rotterdam**

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



## Omschrijving

Dit karakteristieke herenhuis aan de Gashouderstraat 35 combineert de charme van 1902 met het comfort van nu. Midden in Kralingen woon je hier rustig en toch vlak bij de Oudedijk, de Erasmus Universiteit en het Kralingse Bos en Plas. De woning is instapklaar, voorzien van een moderne keuken en een fijne eigen tuin aan de achterzijde.

Binnen tref je lichte ruimtes met hoge plafonds en originele houten vloeren, gecombineerd met frisse kleuren en eigentijdse afwerkingen. De keuken is modern uitgevoerd met stoere fronten, een groot fornuis en stijlvolle betegeling. Vanuit de woonkamer kijk je de tuin in: groen, beschut en verrassend ruim. De slaapkamers zijn sfeervol en licht, ideaal voor een gezin of werk- en logeerkamer.

### Begane grond

De woonkamer is diep en licht, met houten vloeren en hoge ramen.

De moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur, een groot fornuis en veel kastruimte.

De tuin van ca. 7.5 meter diep biedt een combinatie van terras en groen.

### Eerste verdieping

De master bedroom ligt aan de voorzijde en is royaal van formaat.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer, eveneens met veel licht.

De badkamer beschikt over een ligbad, dubbele wastafel en aparte douche.

Een praktische berging en extra WC maken de verdieping compleet.

### Tweede verdieping

Hier vind je twee slaapkamers met speelse daklijnen en veel lichtinval.

Een tweede badkamer met wastafel en douche is aanwezig.

Royale wasruimte, tevens opstelplaats voor de nieuwe Nefit HR combiketel (2025)

### Tuin – groen en privacy

De tuin heeft een terras van houten vlonders en een grasgedeelte.

Er is ruimte voor een eettafel, een loungeset en speelruimte voor kinderen.

Een houten berging en speelhuisje maken de tuin praktisch en gezellig.

### De wijk

Kralingen staat bekend om haar mix van stadse levendigheid en dorpse rust. De Oudedijk en Lusthofstraat bieden volop winkels en speciaalzaken. Voor een avond uit eten kun je terecht bij Vicini, een geliefde Italiaanse trattoria, of bij Jordy's Bakery op de Oudedijk voor ontbijt, lunch en goede koffie. Het Kralingse Bos en Plas liggen om de hoek voor sport en ontspanning. Voor de deur zijn bovendien metrostation Gerdesiaweg en tramhalte Mecklenburglaan, die je snel met de rest van Rotterdam verbinden.



Praktische pluspunten

Woonoppervlakte ca. 129 m<sup>2</sup>.

Perceel ca. 93 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar 1902.

Energie label C, geldig tot 01-08-2035.

Erfpacht afgekocht tot 22-2-2065.

Moderne keuken.

Twee badkamers.

Vier ruime slaapkamers.

Fijne, royale achtertuin.

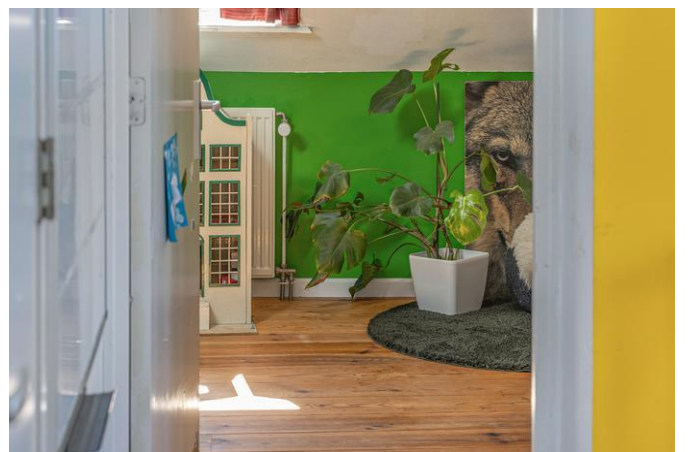
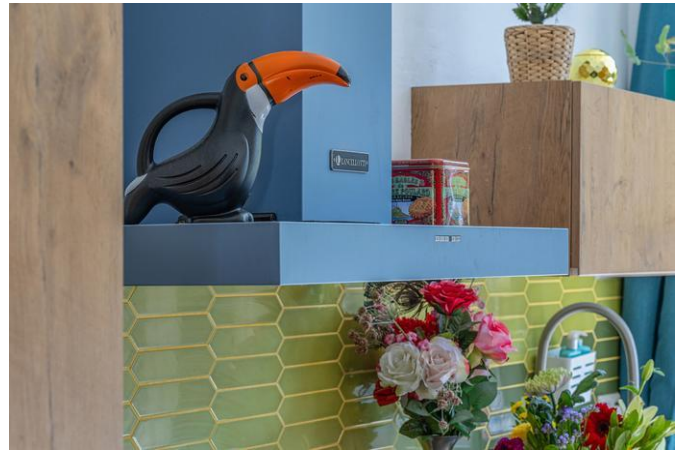
Gashouderstraat:

Genoemd naar de gashouders van de voormalige Rotterdamsche Gasfabriek te Kralingen, opgericht in 1854 en door de gemeente Rotterdam in 1884 overgenomen. Het Gashouderpark is het noordelijke gedeelte van de vroegere Nieuwe Plantage. Bij besluit van B&W op 23-09-2010 is de Gashouderstraat gedeeltelijk gewijzigd in Noordeinde.

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.









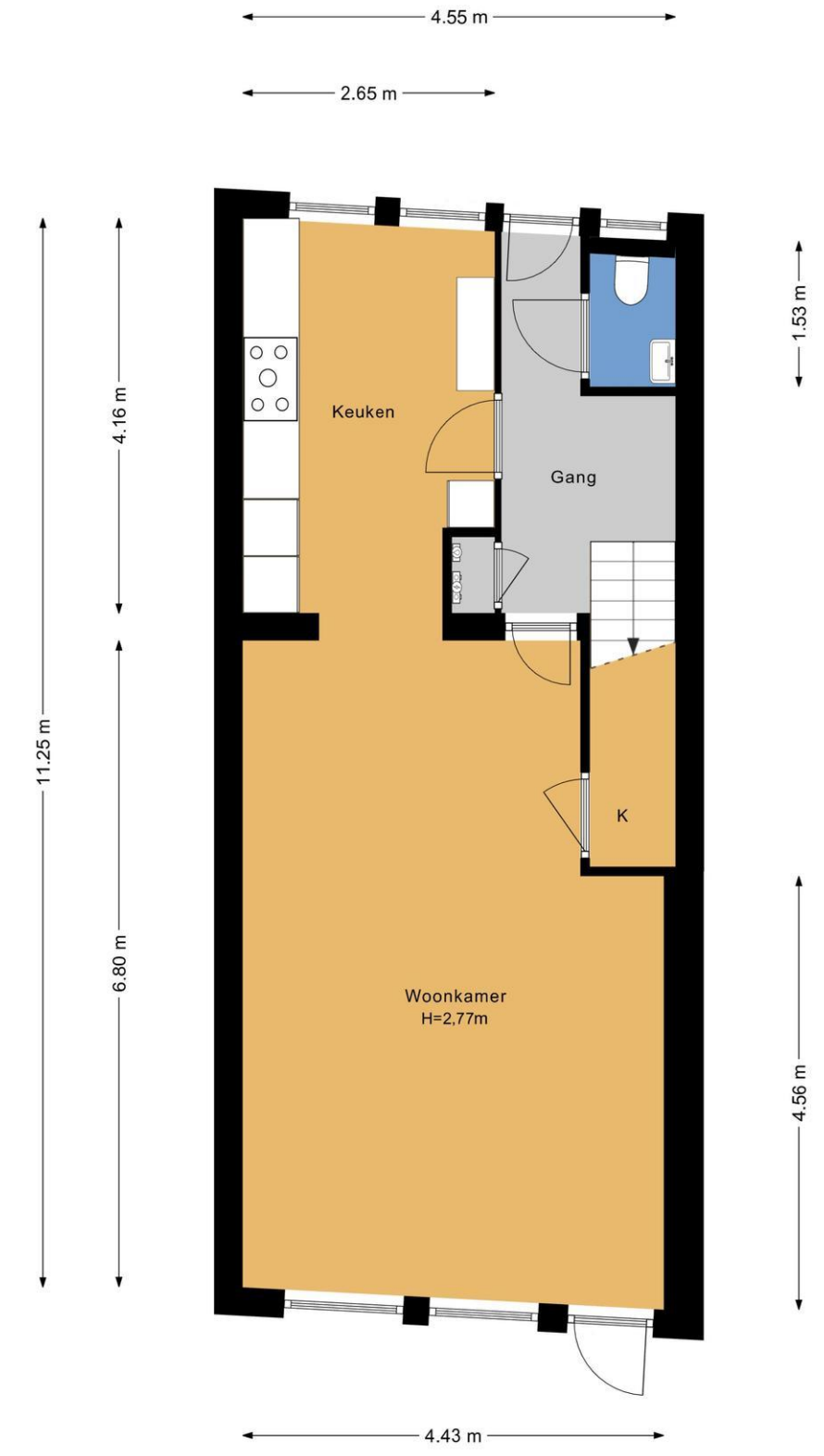








Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.

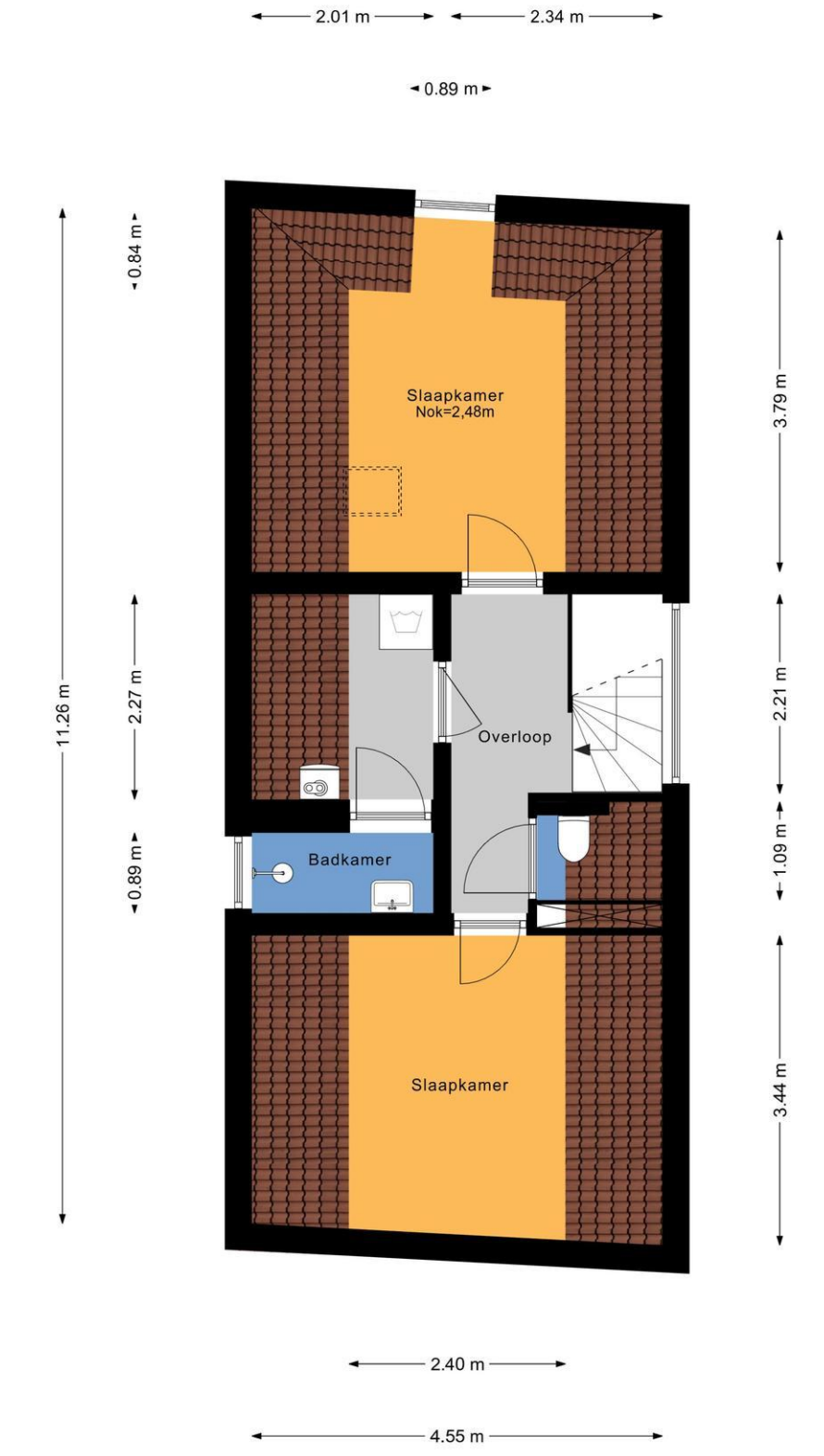


Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.





Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



## GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

### TOTAAL WONING

TOTAAL GEbruIKSOPPERVLAKTE WONEN	129,33 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	488,10 M <sup>3</sup>

### BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	50,63 M <sup>2</sup>
GEbruIKSOPPERVLAKTE WONEN	50,63 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M <sup>2</sup>

### 1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	49,63 M <sup>2</sup>
GEbruIKSOPPERVLAKTE WONEN	49,63 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M <sup>2</sup>

### 2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	29,07 M <sup>2</sup>
GEbruIKSOPPERVLAKTE WONEN	29,07 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M <sup>2</sup>



## 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.