



Modern herenhuis met een luxe afwerking, veel licht en alle ruimte voor een gezin.



Leendert Butterstraat 5 te Rotterdam

Vraagprijs € 1.275.000,- k.k.



Omschrijving

Wonen in een modern herenhuis waar de tuin echt onderdeel wordt van je dagelijks leven, met een luxe afwerking, veel licht en alle ruimte voor een gezin op een rustige plek in Kralingen. Het domoticasysteem maakt het huis compleet.

Dit geschakelde herenhuis uit 2021 biedt alles wat je zoekt als je comfortabel en toekomstgericht wilt wonen. Met ca. 183 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers en een zonnige tuin is dit een huis waar je direct binnenkomt en denkt: hier klopt alles. De hoogwaardige afwerking, het doordachte lichtplan en de sterke verbinding tussen binnen en buiten maken dit een plek waar je elke dag opnieuw van geniet.

Hier woon je tussen stad en natuur. Binnen enkele minuten sta je in het Kralingse Bos of aan de Kralingse plas, terwijl de levendigheid van Kralingen met de Lusthofstraat en horeca zoals De Tuin van de Vier Windstreken altijd dichtbij is. Metrostation Kralingse Zoom ligt op loopafstand en brengt je snel richting het centrum en daarbuiten. De straat zelf is rustig en autoluw, met een speeltuin aan het einde en parkeren op eigen terrein.

De woning is modern en strak afgewerkt, met een warm gevoel door het gebruik van hout, maatwerk en een zorgvuldig uitgewerkt lichtplan. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een sterke connectie met de tuin en maken de leefruimte licht en uitnodigend.

Begane grond – leven met licht en ruimte

- Ruime hal met modern WC en fonteintje.
- Luxe woonkeuken aan de voorzijde met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur.
- Royale woonkamer aan de achterzijde met grote raampartijen en veel lichtinval.
- Schuifpui biedt toegang tot de zonnige achtertuin.
- Overkapping met schuifbare lamellen en sunscreens, waardoor binnen en buiten één geheel worden.
- Praktische berging onder de trap.

Eerste verdieping – slapen en ontspannen

- Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers.
- Hoofdslaapkamer met maatwerk kastenwand en rustige uitstraling.
- Luxe en suite badkamer met ligbad, dubbele wastafel en inloofdouche.
- Tweede badkamer met inloofdouche en modern sanitair.
- Prettige indeling die ideaal is voor een gezin.

Tweede verdieping – een eigen plek

- Grote vierde slaapkamer met veel licht en privacy.
- Praktische wasruimte en extra bergruimte.

Tuin – het verlengstuk van je woonkamer

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is fraai aangelegd met meerdere zitplekken. De overkapping zorgt ervoor dat je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zit. Het groen, de privacy en de directe verbinding met de woonkamer



maken dit echt een verlengstuk van je leefruimte. De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande berging met elektra.

Aan de voorzijde beschik je over een eigen carport, waardoor parkeren altijd eenvoudig is.

De wijk

Kralingen is een van de meest geliefde woonwijken van Rotterdam en dat merk je direct. Het Kralingse Bos en de Kralingse plas liggen op loopafstand en bieden het hele jaar door ontspanning en recreatie. De Lusthofstraat voorziet in alle dagelijkse boodschappen en gezellige horeca zoals De Tuin van de Vier Windstreken. Daarnaast zijn er goede scholen, sportverenigingen en uitstekende verbindingen richting het centrum en de uitvalswegen A16 en A20.

De Leendert Butterstraat dankt zijn naam aan Leendert Butter, ambachtsbewaarder en schepen van Kralingen in de 18e eeuw. Een rustige straat met een bijna dorps karakter, midden in de stad.

Praktische pluspunten

- Bouwjaar 2021.
- Woonoppervlakte ca. 183 m².
- Energielabel A.
- Volledig geïsoleerd.
- Gasloos met stadsverwarming en vloerverwarming.
- Vier slaapkamers en twee badkamers.
- Uitgebreid lichtplan met hoogwaardige verlichting.
- Domoticasysteem aanwezig.
- Eigen parkeerplaats onder carport.
- Zonnige tuin met overkapping en achterom.
- Gelegen op eigen grond.

Voor wie is dit huis

Dit is een ideaal huis voor gezinnen met kinderen die ruimte, comfort en een moderne afwerking zoeken, met het groen letterlijk om de hoek. Een plek waar kinderen buiten kunnen spelen, terwijl jij geniet van rust, ruimte en de stad binnen handbereik.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Leendert Butterstraat 5 op onze eigen website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

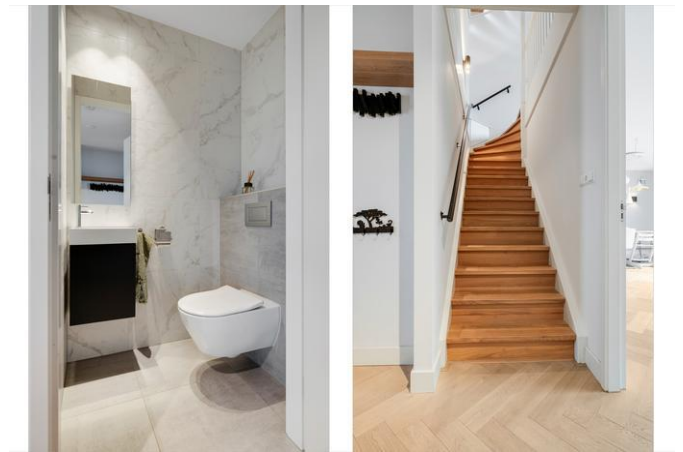
Wil je als eerste op de hoogte zijn van ons aanbod? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

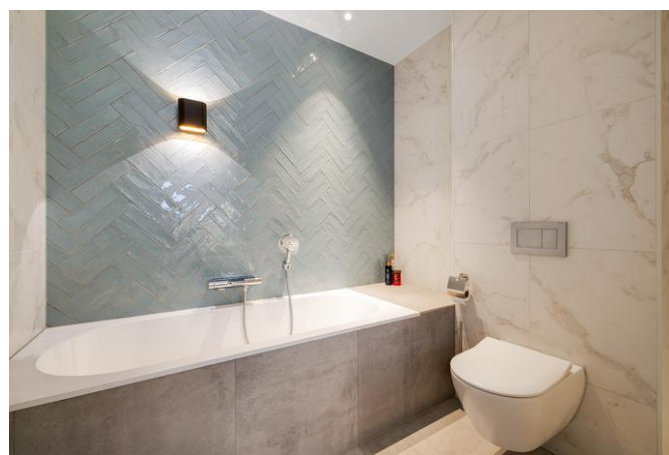
Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





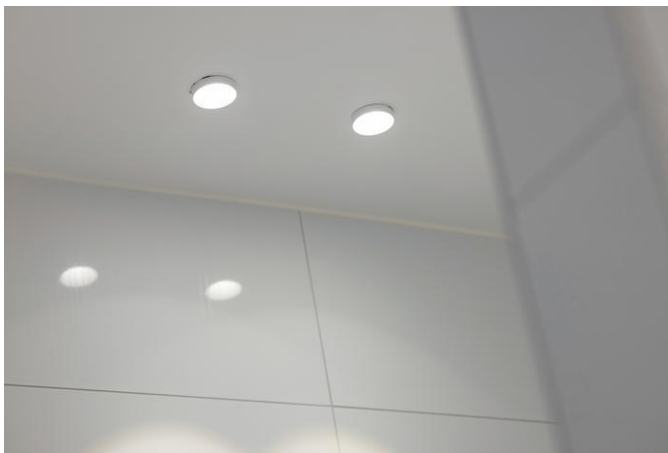








Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.

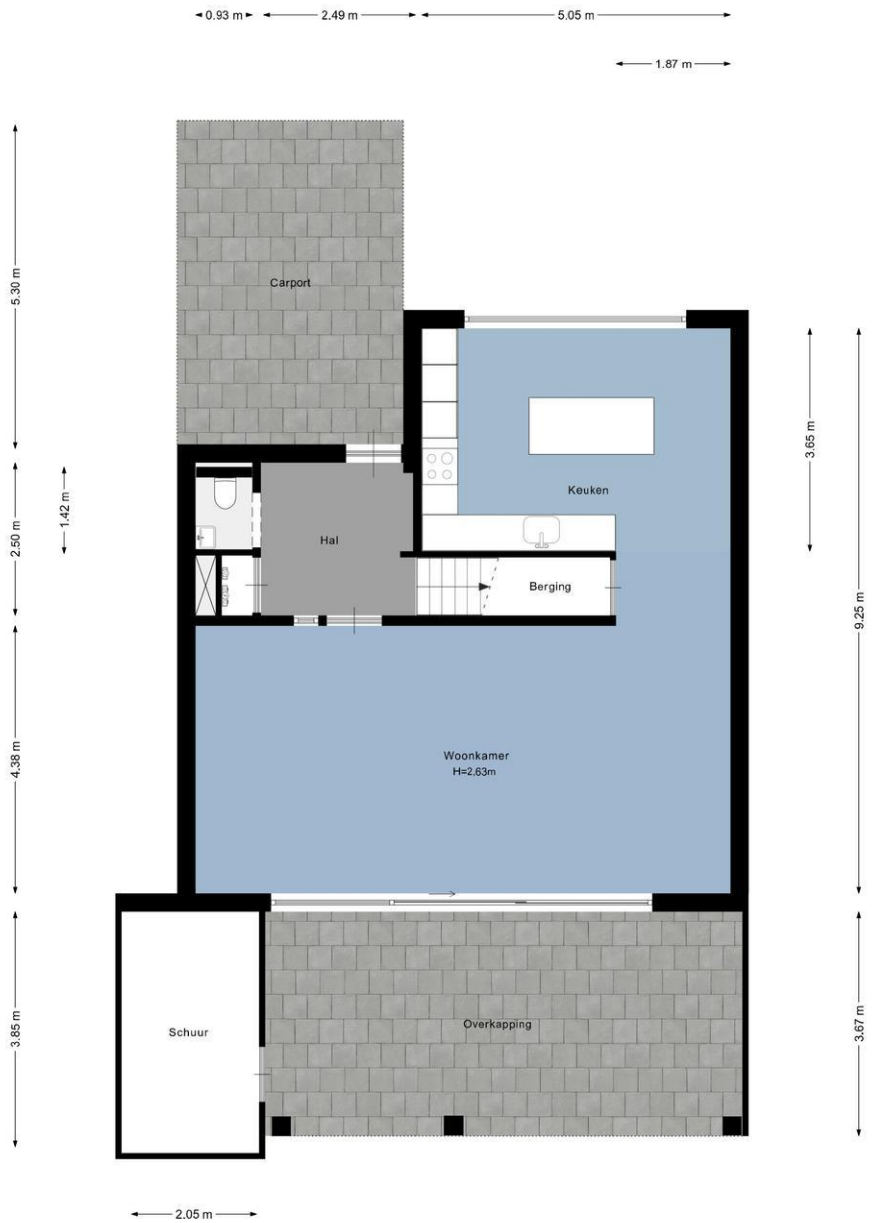






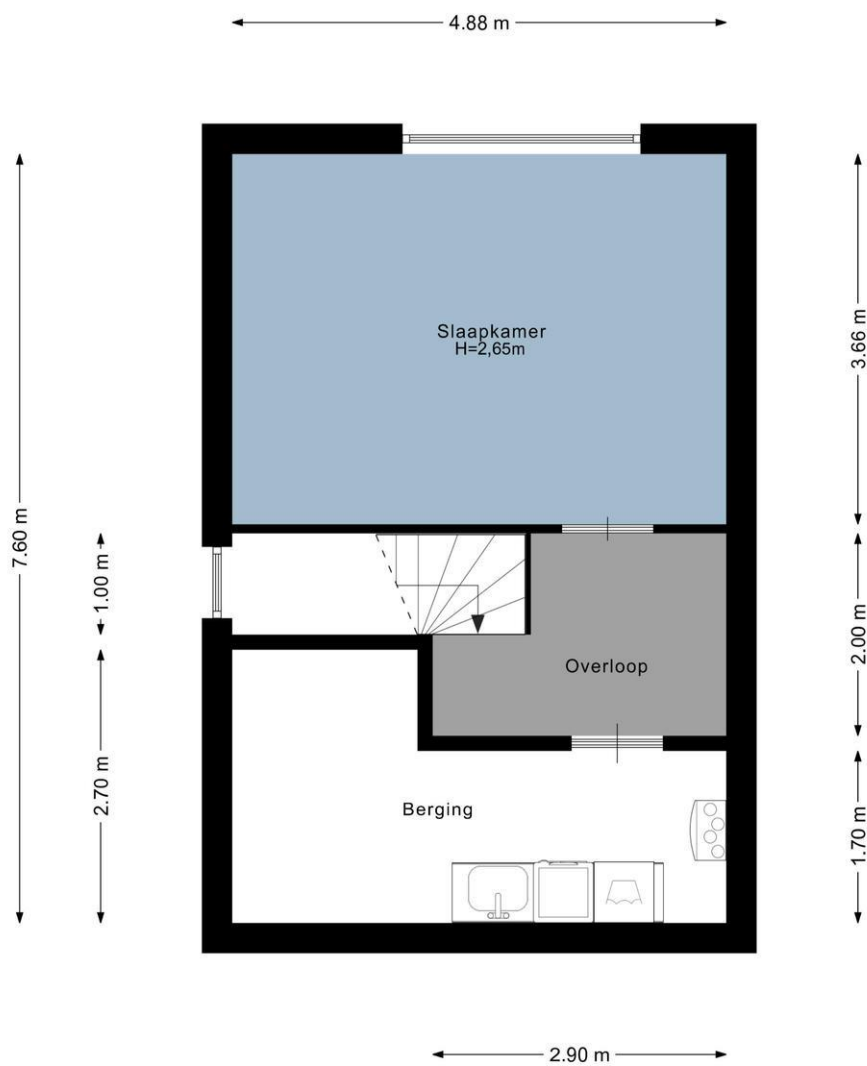


Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



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







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.