



Wonen op een niveau wat je zelden tegenkomt.



**Vijverlaan 24 te Rotterdam**

**Vraagprijs € 2.480.000,- k.k.**



## Omschrijving

Wonen op een niveau wat je zelden tegenkomt. Op één van de mooiste lanen van Kralingen, met ongekend veel woonruimte en zeer ruime tuin. Dit stijlvolle en imposante herenhuis van maar liefst 466 m<sup>2</sup> biedt alles wat een gezin zich kan wensen: volop woonruimte, meerdere woonlagen en een unieke combinatie van binnen- en buitenleven, door de verbinding met de uitzonderlijk diepe tuin van 336 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuiden en westen. In dit groene hart spelen kinderen vrij, geniet je de hele dag van de zon en is er alle ruimte voor lange avonden met familie en vrienden. Met meerdere terrassen, veel privacy en een vrijstaande garage achterin de tuin is dit een plek die voelt als buiten wonen, midden in de stad.

Binnen valt direct de ruimte en het licht op. Hoge plafonds, grote raampartijen en veel vloeroppervlak geven het huis een warme en statige uitstraling. De combinatie van formaat, indeling en ligging bieden een grote mate van flexibiliteit, ideaal voor een groot gezin óf een groot gezin dat wonen en werken wil combineren.

### Bel-etage – het hart van het huis

De bel-etage vormt het centrale leefniveau, waar sfeer en functionaliteit samenkomen. De entree is een ruime en imposante hal. De royale voorkamer met hoge plafonds (3,19 m), open haard en grote raampartijen biedt een prachtig uitzicht op de straat en toegang tot het monumentale bordes.

De en-suite woonkamer met 2e open haard aan de achterzijde staat in directe verbinding met het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De open keuken ligt aan de tuinzijde en kijkt uit op het groen – een heerlijke plek waar dagelijks leven en samenzijn centraal staan.

In de hal aparte WC en toegang tot het souterrain.

### Eerste verdieping – slapen en werken

De eerste verdieping is ingericht als comfortabele woonlaag met een duidelijke scheiding tussen slapen en werken.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een open haard, grote raampartijen en toegang tot een balkon. Aangrenzend bevindt zich een royale kleedkamer en badkamer met ligbad, douche en wastafel.

Aan de achterzijde ligt een tweede grote kamer met openslaande deuren naar het balkon, momenteel ingericht als werkkamer. Daarnaast is er een extra kamer die eveneens geschikt is als werk- of slaapkamer

Dit alles verbonden door een ruime en lichte overloop, met aparte WC

### Tweede verdieping – ruimte voor het gezin

Deze verdieping is ideaal als volwaardige kinderetage. Met vijf slaapkamers, een badkamer met ligbad/douche en een aparte toiletruimte is er ruimte voor een groot gezin, logees of een combinatie van slapen, studeren en spelen

Daarnaast bevat deze verdieping een waskamer en biedt de overloop toegang tot alle vertrekken.

Balkon aan de achterzijde.



### Zolder – een verrassende extra ruimte

De zolder is bereikbaar vanuit één van de slaapkamers en is deels ingericht als vide. Deze ruimte biedt een speelse uitbreiding van de kamer en kan worden gebruikt als slaap-, werk- of speelruimte. Daarnaast is er praktische berging en toegang tot het platte dak, met potentie voor een dakterras.

### Tot slot: Souterrain – verrassend, praktisch en veelzijdig

Het souterrain biedt een wereld aan extra mogelijkheden. Hier bevinden zich meerdere ruimtes die geschikt zijn als werkplek, speelkamer, fitnessruimte of hobbyruimte. Daarnaast is er een slaapkamer, een extra badkamer met sauna en dompelbad en een ruime wasruimte. Dankzij de aparte ingang naar de tuin is deze verdieping ook zeer geschikt voor gasten, een au pair of werken aan huis.

### Tuin en garage – groen, privacy en vrijheid

De achtertuin is uitzonderlijk diep en biedt een zeldzame combinatie van zon, ruimte en privacy. Met meerdere terrassen is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden.

Achterin de tuin bevindt zich een stenen garage en op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's, bereikbaar via de eigen achteringang, Essenlaan 25. De voortuin zorgt voor extra afstand tot de straat en biedt plaats aan fietsen en andere vervoersmiddelen.

### De Wijk

Kralingen-Oost staat bekend als een van de meest geliefde woonwijken van Rotterdam en de Vijverlaan als één van de mooiste lanen. Met statige bebouwing en een bijzondere geschiedenis. De straatnaam verwijst naar de vijvers van het voormalige Slot Honingen. Hier woon je in een beschermd stadsgezicht, rustig, met veel groen en ruimte om je heen.

De ligging is ideaal. Op loopafstand van de Kralingse Plas en het Bos. Vrijwel alle sportfaciliteiten zoals voetbal, hockey, golf, paardrijden en atletiek bevinden zich op loop- dan wel fietsafstand. De Lusthofstraat is een hoogwaardige winkelstraat met zowel bekende winkelketens als leuke speciaalzaken. De horeca in de wijk is veelzijdig, met goede kwaliteit eetcafés zoals Stobbe, specialiteitenrestaurants zoals het gezellige Italiaanse Osteria Vicini en Vis op de Dijk en toprestaurants zoals Tiel en In den Rustwat.

In deze buurt vind je dan ook een mix van gezinnen, jonge stellen en professionals. De combinatie van rust, groen en stedelijke voorzieningen, de uitstekende tram- en metroverbindingen met het centrum en Rotterdam Centraal en de nabijheid van de uitvalswegen maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen.

### Praktische pluspunten

- Woonoppervlakte ca. 466 m<sup>2</sup>.
- Perceeloppervlakte ca. 613 m<sup>2</sup>.
- Diepe tuin (ca. 366 m<sup>2</sup>) op het zuiden en westen.
- 9 (slaap)kamers en 3 badkamers.
- Souterrain met sauna en dompelbad
- Vrijstaande garage met elektra en parkeren op eigen terrein
- Beschermd stadsgezicht Kralingen.



- Energielabel D.
- Gelegen op eigen grond.
- Ouderdomsclausule van toepassing.

#### Voor wie is dit huis

Dit is het ideale huis voor mensen die hoge eisen stellen aan leef- en woongenot. Op een toplocatie in Kralingen. Voor wie ruimte zoekt om te leven, te werken en te groeien. Een huis waar kinderen alle vrijheid hebben, en wat werken aan huis mogelijk maakt. Deze woning biedt dat en nog veel méér, zoals oppas of verzorgend personeel.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Vijverlaan 24 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.

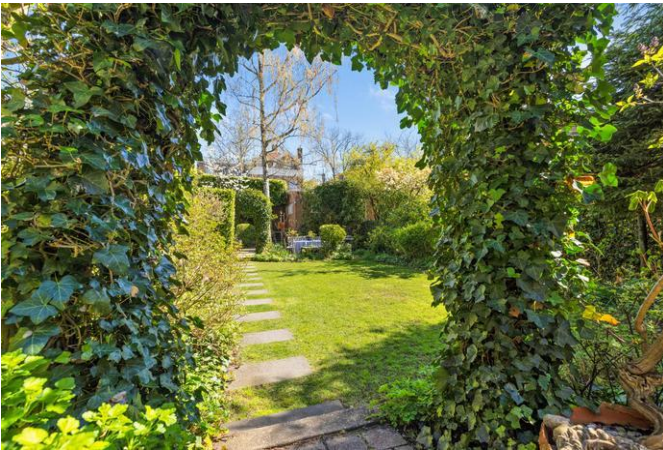
Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard,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

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



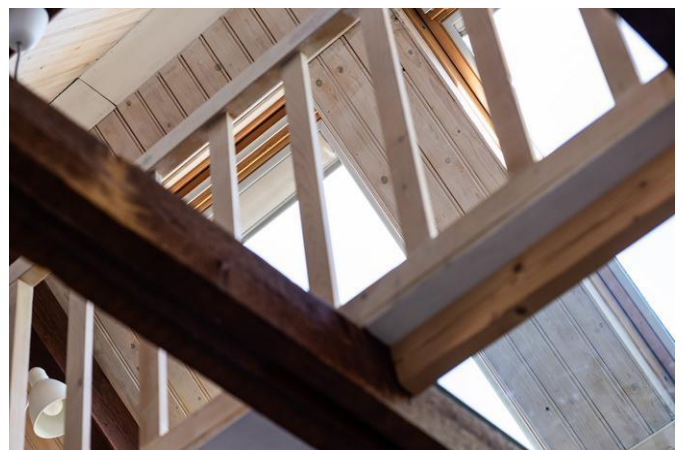










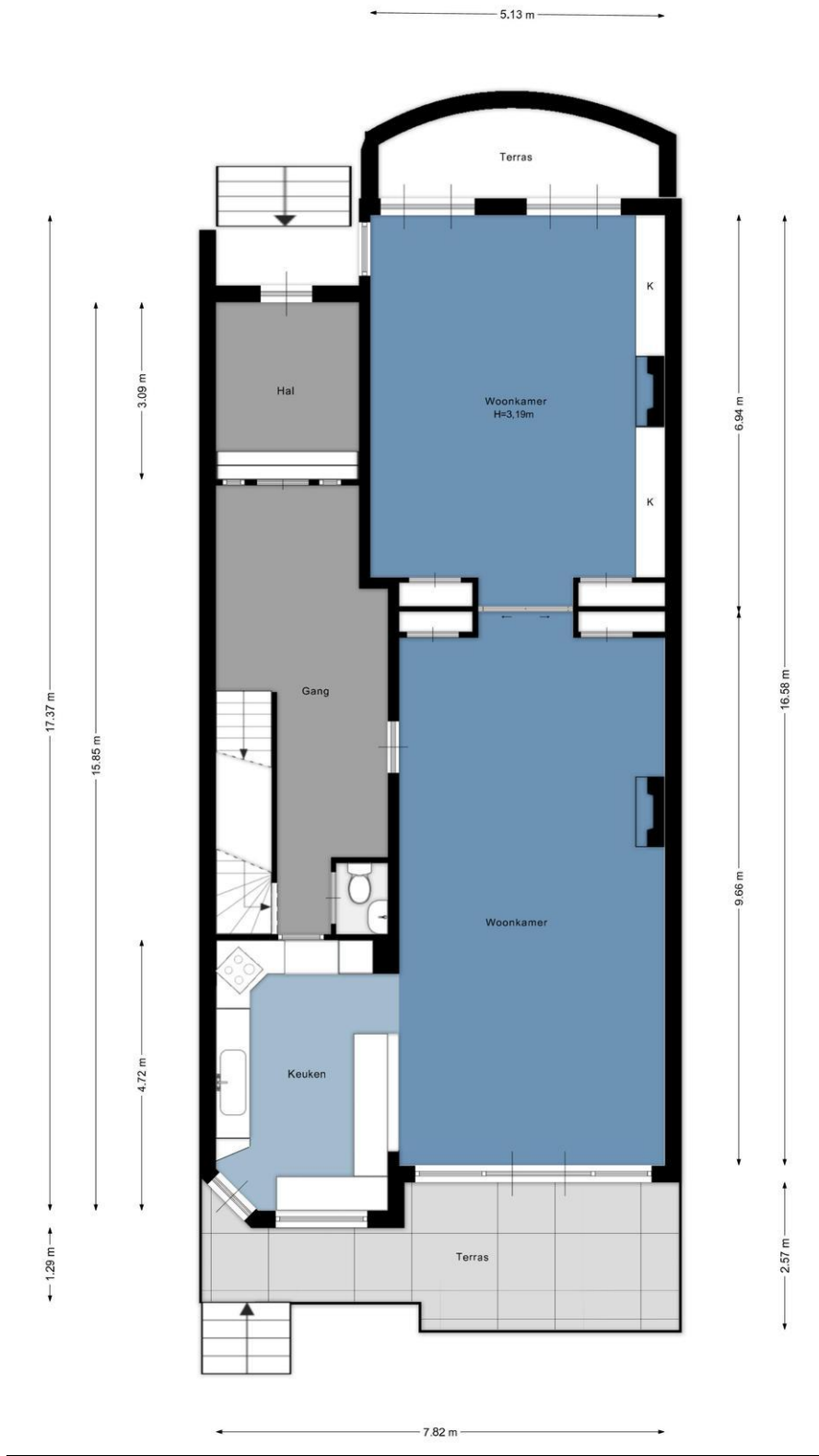




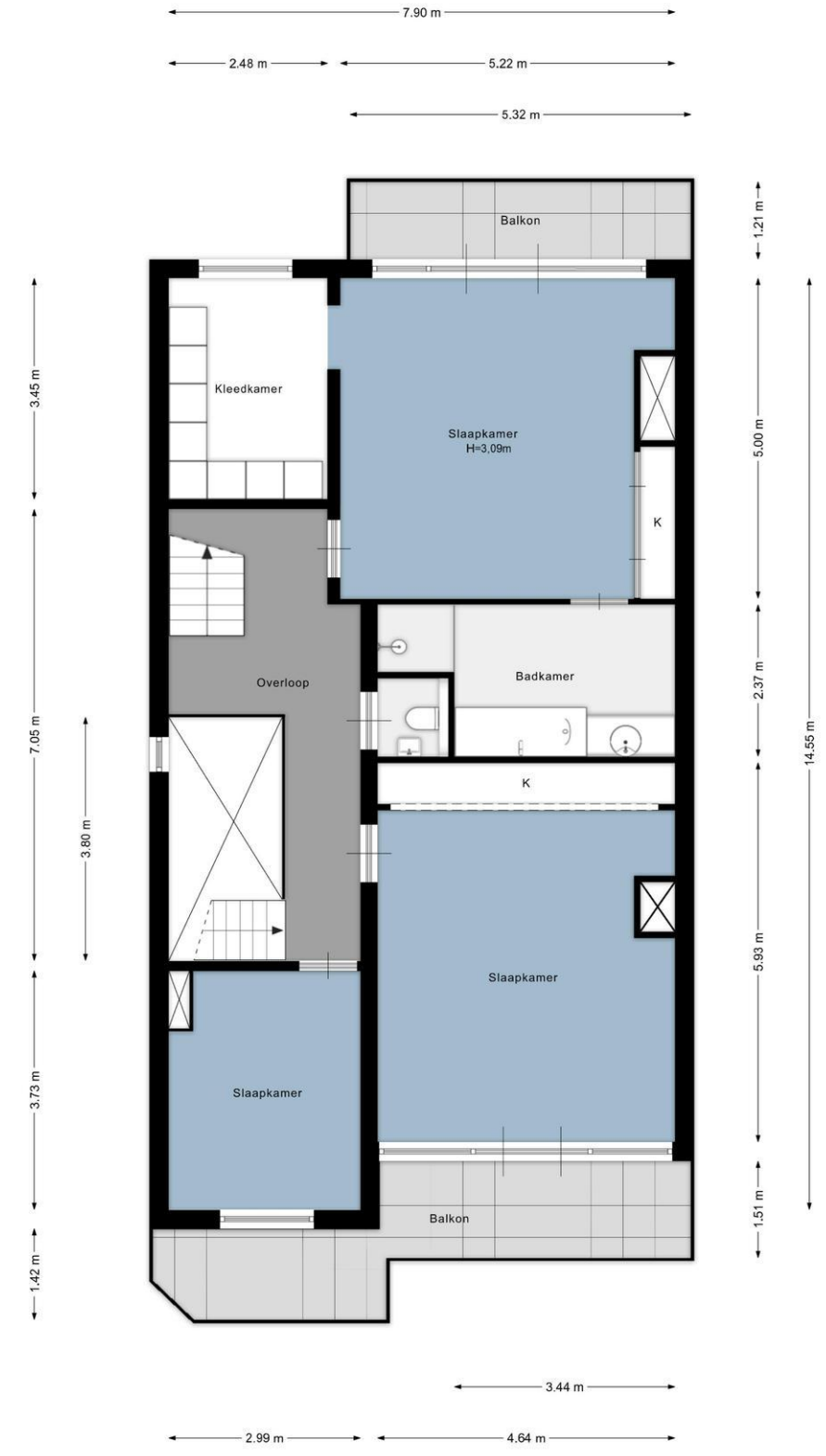








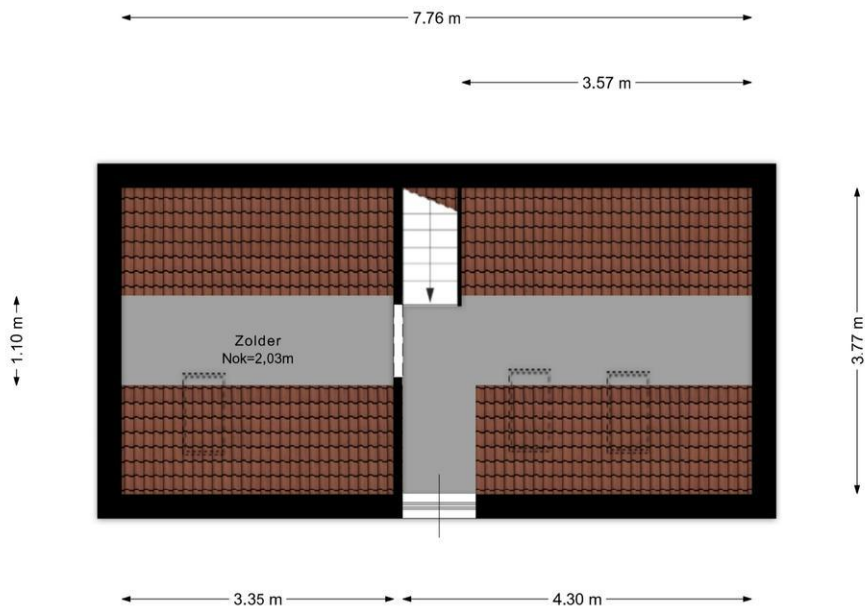
Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



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

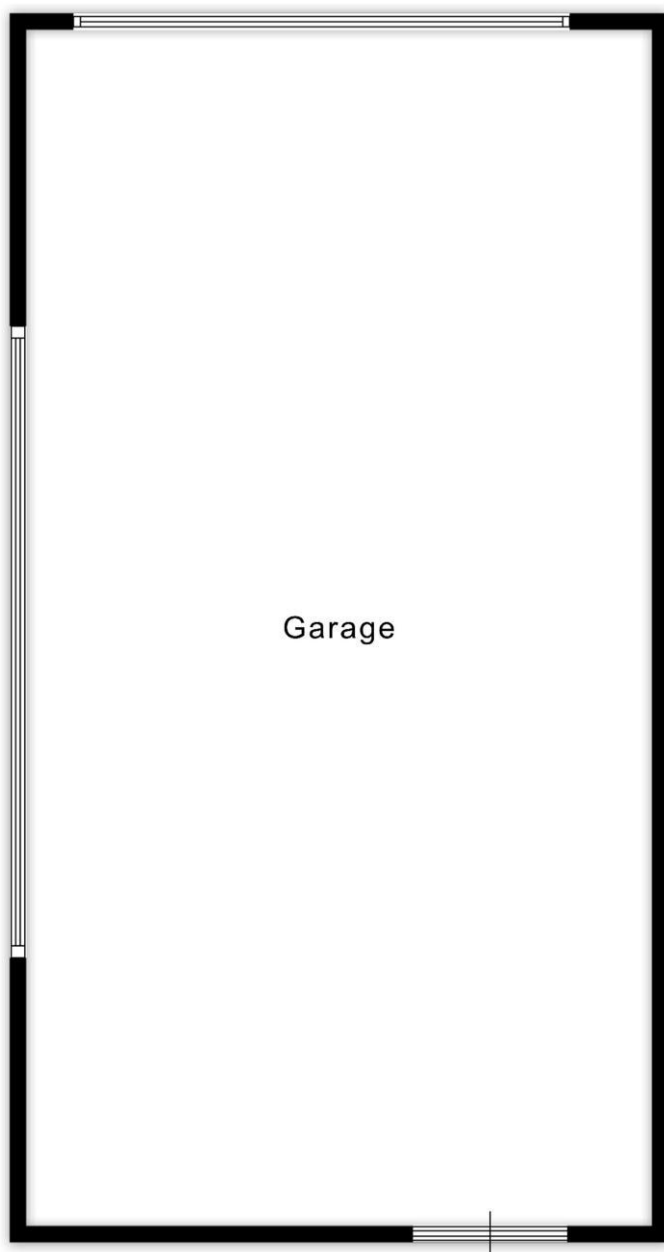


Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.





← 3.65 m →



↑ 6.98 m ↓



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.