



Prachtig wonen op een van de mooiste lanen van Kralingen, in een statig herenhuis met zonnige tuin op het zuidwesten, originele details, royale kamers



Hoflaan 23 te Rotterdam

Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.



Omschrijving

Prachtig wonen op een van de mooiste lanen van Kralingen, in een statig herenhuis met zonnige tuin op het zuidwesten, originele details, royale kamers en een indrukwekkende kelderverdieping.

Aan de geliefde en groene Hoflaan ligt deze bijzondere woning waar sfeer, grandeur en comfort samenkomen. Zodra je binnenkomt voel je dat dit een huis met klasse is. De romantische voortuin en fraaie entree vormen een stijlvol welkom. Vanuit de gang kijk je direct in het prachtige trappenhuis, een detail dat de statige uitstraling van het huis meteen onderstreept. Binnen zorgen hoge plafonds, glas-in-loodramen, witte houten eikenvloeren, schouwen en royale maatvoering voor een warme en karaktervolle sfeer.

De Hoflaan behoort tot de meest gewilde straten van Kralingen. Brede stoepen, volwassen bomen, privégroen en statige bebouwing bepalen hier het straatbeeld. Op korte afstand liggen het Kralingse Bos en de Kralingse plas, de Lusthofstraat met speciaalzaken, goede horeca voor een gezellige lunch, borrel of diner, en bijna alle sportverenigingen die je kan bedenken. Metro- en tramhaltes liggen ook op loopafstand, waardoor zowel het centrum, als ook de NS stations eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen en zijn er diverse goede scholen in de buurt.

Dit is een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Met meerdere slaapkamers, twee badkamers, veel buitenruimte en volop bergruimte is dit een ideale gezinswoning, maar ook een huis voor liefhebbers van karakter, licht en ruimte.

Begane grond - stijlvol leven en verbinden

Representatieve entree met romantische voortuin en fraaie toegang tot het huis.
Ruime gang met zicht op het prachtige stijlvolle trappenhuis.
Grote kamer en suite met suitekasten, originele suitedeuren en hoge (3.35m) fraaie plafonds.
Prachtige glas-in-loodramen (E. Warffemius 1885-1969), witte eikenhouten vloer.
Schouw met open haard als sfeervol middelpunt van de woonkamer.
Openslaande deuren naar het grote, brede terras en de zonnige achtertuin.
Ruime open keuken met inbouwapparatuur en prettig contact met de leefruimte.
In de hal een aparte wc en toegang naar het souterrain.

Eerste verdieping - rust, werken en comfort

Overloop met toegang tot de vertrekken en separaat WC.
Royale ouderslaapkamer met inbouwkasten en directe toegang tot een groot balkon.
Studeerkamer met op maat gemaakte boekenkasten, open haard, glas-in-lood ramen en openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde, met uitzicht op de voortuin en de laan.
Knusse zijkamer, momenteel in gebruik als extra studeerkamer.
Ruime badkamer voorzien van ligbad, douche en twee wastafels.



Tweede verdieping - volop ruimte voor gezin en gasten

Vier goede slaapkamers met prettige afmetingen.

Eén slaapkamer beschikt over een slaapvide.

Eén slaapkamer, met vaste kasten, heeft toegang tot een balkon.

Eén slaapkamer, met vaste kasten, heeft uitzicht over de laan.

Tweede badkamer met vaste kasten en inloopdouche.

Kelder/Souterrain - zeldzaam veel extra meters

Het huis is volledig onderkelderd op volle stahoogte.

Ideale speelruimte voor jonge kinderen, maar ook als familiekamer, waar zich thans een tv-ruimte bevindt, alsmede een werkplek en een keukentje. Vanuit de ruimte is er ook toegang naar de tuin.

Veel opslagruimte aan de voorzijde met eveneens toegangsdeur naar de voortuin.

Praktische waskelder.

Wijnkelder.

Perfect als hobbyruimte, gym of extra bergruimte.

Tuin - zon, rust en privacy

Prachtige achtertuin op het zuidwesten.

Een groene oase van rust midden in de stad.

Ruimte voor loungen, spelen, dineren en lange zomeravonden op het terras.

Aan de voorzijde zorgt de fraai aangelegde voortuin voor extra charme en privacy.

Praktische pluspunten

– Gelegen op eigen grond.

– Royaal herenhuis met meerdere woonlagen.

– Twee badkamers en meerdere WC's.

– Vijf slaapkamers plus extra studeer/werkkamers.

– Volledig onderkelderd op stahoogte.

– Zonnige achtertuin op het zuidwesten.

– Balkons aan voor- en achterzijde.

– Toplocatie in Kralingen nabij metro, winkels en het Kralingse Bos.

Voor wie is dit huis

Voor gezinnen die royaal willen wonen, voor liefhebbers van karakteristieke huizen met sfeer en voor kopers die een zeldzaam compleet herenhuis zoeken op een toplocatie in Kralingen.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Hoflaan 23 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.

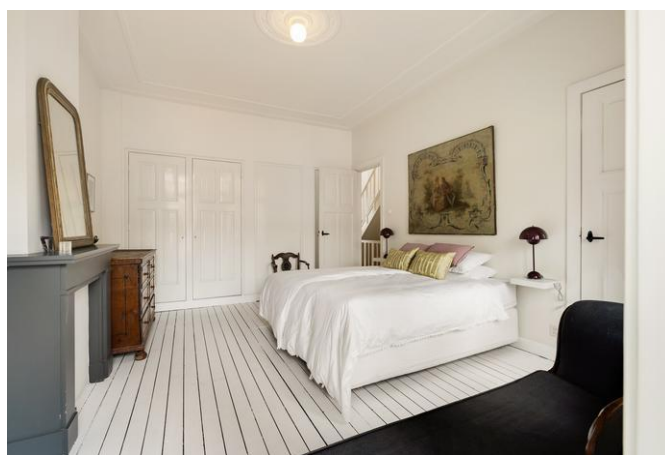
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Verkoop geschiedt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

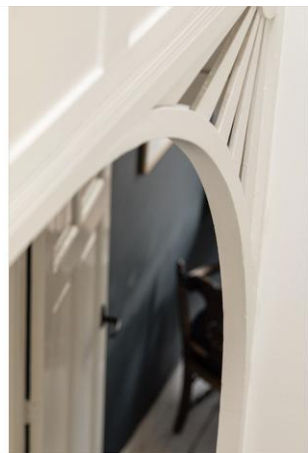


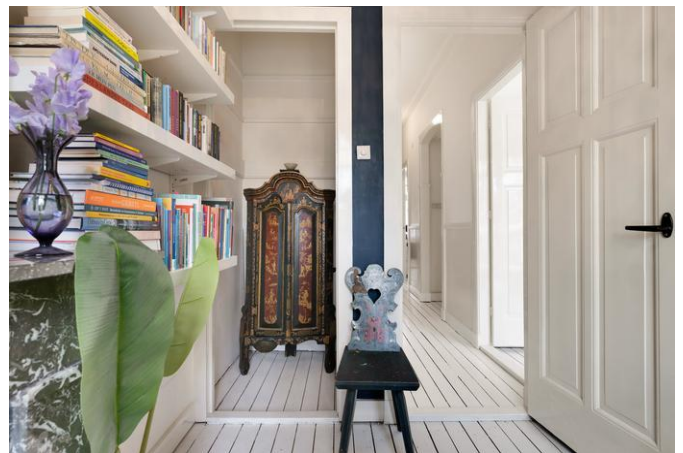




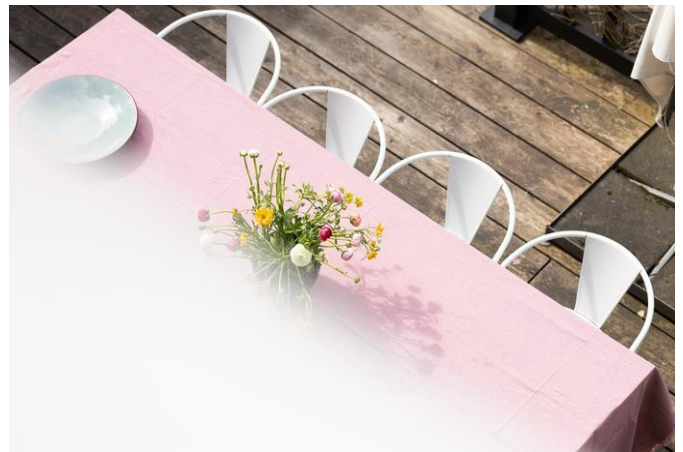










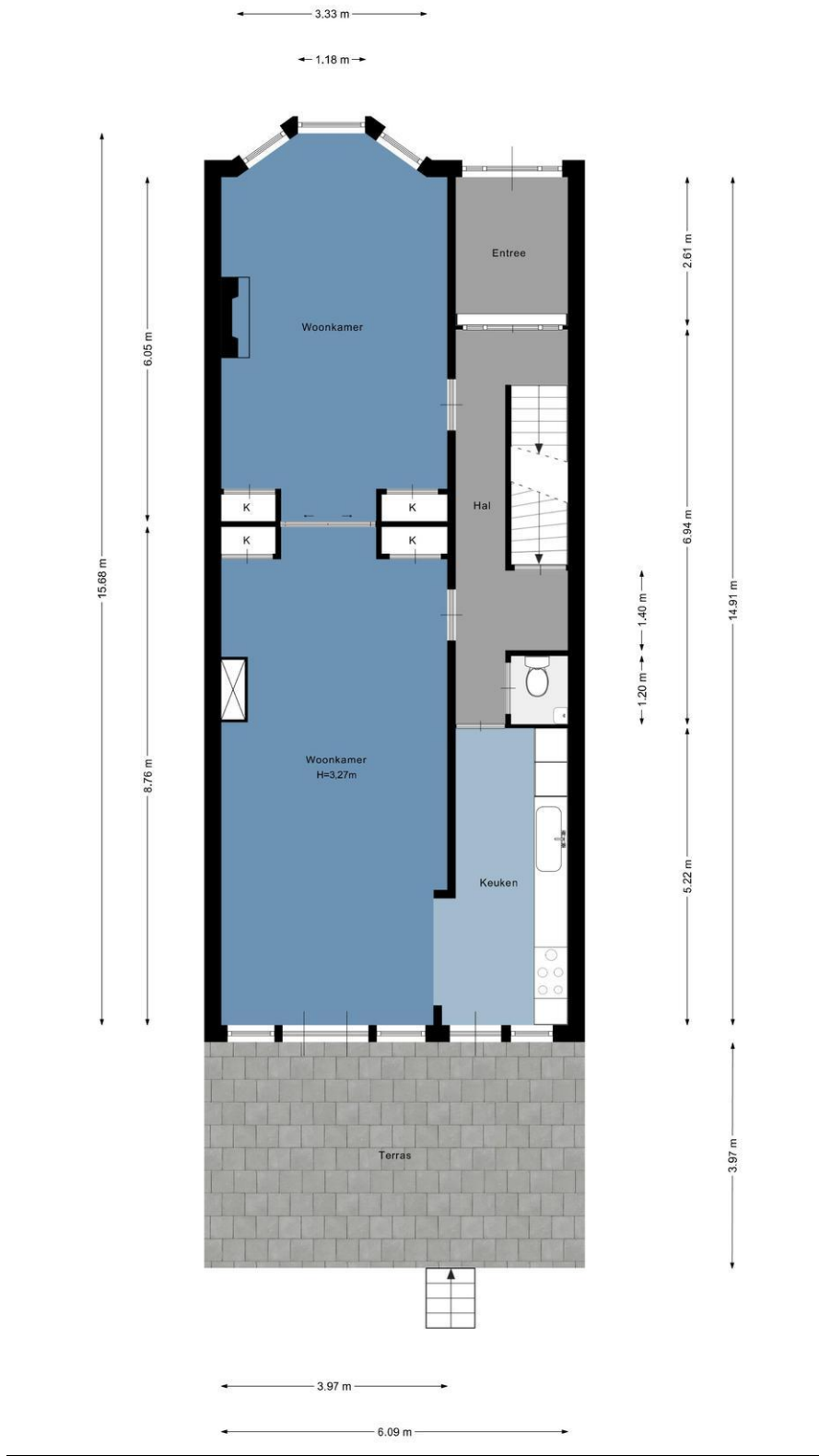


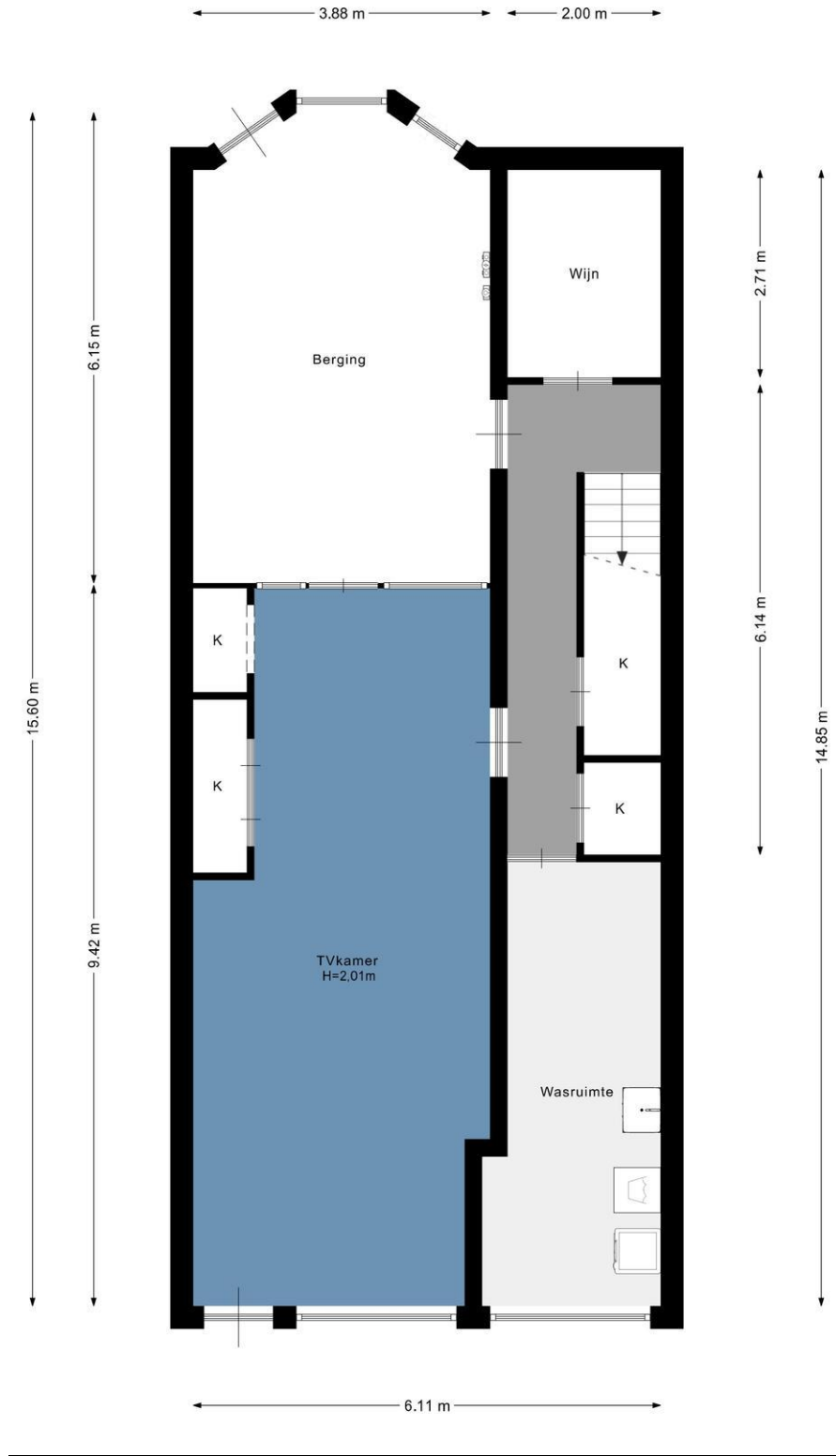










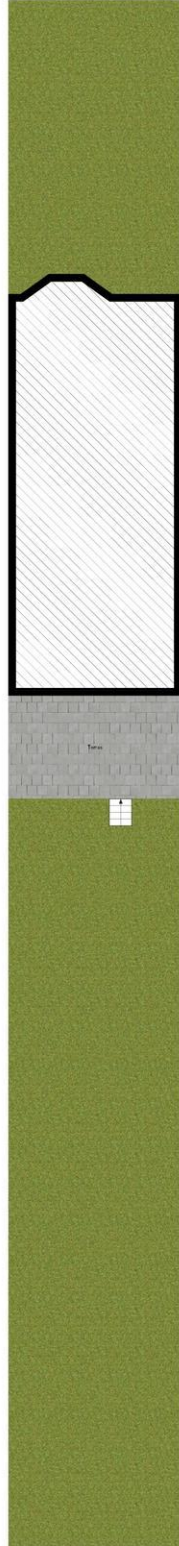




Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



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 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.