



Charmant huis aan de Hoflaan is zo'n woning waar je direct voelt dat er verhalen in zitten!



Hoflaan 101 te Rotterdam

€ 875.000,- k.k.



Omschrijving

Dit charmante huis aan de Hoflaan is zo'n woning waar je direct voelt dat er verhalen in zitten en waar ruimte is voor nieuwe hoofdstukken. Een hoekhuis met karakter, een verrassend ruime tuin en een ligging in een van de meest geliefde delen van Kratingen. Een fijne combinatie van rust, groen en stedelijke levendigheid, met voorzieningen, horeca en openbaar vervoer allemaal op korte afstand.

De Hoflaan is een heerlijke straat met een afwisselend straatbeeld, waar appartementen worden afgewisseld met karakteristieke eengezinswoningen en indrukwekkende villa's van vele miljoenen. Hier woon je in een beschermd stadsgezicht, met volwassen groen, brede stoepen en een prettige sfeer. Een plek waar burens elkaar kennen en waar verschillende generaties zich thuis voelen.

Het huis zelf vraagt liefde en aandacht, maar biedt een mooie basis. In het hele huis zijn mooie, eigenzinnige details te vinden die het karakter versterken en uitnodigen om hier met zorg en aandacht verder te bouwen. De indeling is logisch en prettig, met op de begane grond een kamer en suite die dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde veel licht binnenlaat. De woonkamer staat in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Originele elementen zoals de houten vloerdelen, de schouw en de klassieke vormgeving dragen bij aan de warme, authentieke uitstraling.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit op de tuin. De gang verbindt de verschillende ruimtes op de begane grond en geeft toegang tot het WC en de trap naar boven.

Begane grond – licht en verbonden met de tuin

- Ruime kamer ensuite met veel daglicht en zicht op de tuin.
- Directe toegang tot de diepe achtertuin via openslaande deuren.
- Originele details zoals houten vloeren, een karakteristieke schouw en bijzondere sanitaire elementen.
- Keuken aan de achterzijde met toegang tot de tuin.
- Hal met WC en trapopgang.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden om ze naar eigen wens in te richten, of dat nu een comfortabele hoofdslaapkamer, een kinderkamer of een werkkamer is. Ook hier zie je dat het huis zijn leeftijd en charme niet verstopt, met zichtbare kapvormen en een prettige, intieme sfeer. De badkamer is centraal gelegen en beschikt over een ligbad en dubbele wastafel.

Eerste verdieping – slapen onder de kap

- Drie slaapkamers met prettige lichtinval.
- Badkamer met bad op pootjes, dubbele wastafel en karaktervolle afwerking.
- Overloop met toegang tot alle vertrekken.
- Dakterras aan de achterzijde voor een extra buitenplek.



De achtertuin is een van de grote pluspunten van dit huis. Vanuit de woonkamer stap je direct het terras op, met zicht op groen en de oorspronkelijke achtergevel. Met een diepte van ca. 14.5 en een ligging op het westen is dit een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is groen, beschermd en biedt veel privacy. Achterin staat een vrijstaande berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobby's. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch in gebruik.

De wijk Kralingen staat bekend om zijn groene karakter en uitstekende voorzieningen. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op korte fietsafstand, net als winkels voor de dagelijkse boodschappen. In de buurt vind je fijne horeca zoals Juffrouw van Zanten voor een lunch of borrel en De Tuin van de Vier Windstreken voor een diner in het groen. Openbaar vervoer is goed geregeld met tramhalte Oudedijk en metrostation Voorschoterlaan in de nabijheid.

Praktische pluspunten:

- Hoekhuis met extra licht en privacy.
- Gelegen in een beschermd stadsgezicht.
- Woonoppervlakte ca. 112 m².
- Perceeloppervlakte ca. 207 m².
- Diepe achtertuin op het westen met achterom.
- Vrijstaande berging van ca. 11 m² met elektra.
- Fundering vermoedelijk op staal.
- Energielabel G.
- Eigen grond.
- Nooit bewoond clause van toepassing.
- Ouderdomsclause van toepassing.

Voor veel kijkers vraagt de woning om een forse modernisering en verduurzaming. Om kopers direct inzicht te geven in de mogelijkheden en de bijbehorende kosten, is hiervoor een uitgebreide offerte opgesteld. Deze offerte komt uit op ca. € 250.000,-- en is beschikbaar in Move. De woning wordt aangeboden met een vraagprijs van € 875.000,--. Deze vraagprijs is in lijn met recente transacties van vergelijkbare woningen in de directe omgeving die al volledig zijn gemoderniseerd. Verkoper is bereid om binnen deze vraagprijs een bijdrage van € 250.000,-- te doen voor de voorgenomen werkzaamheden, zodat koper de woning naar eigen wens kan laten verbouwen en verduurzamen.

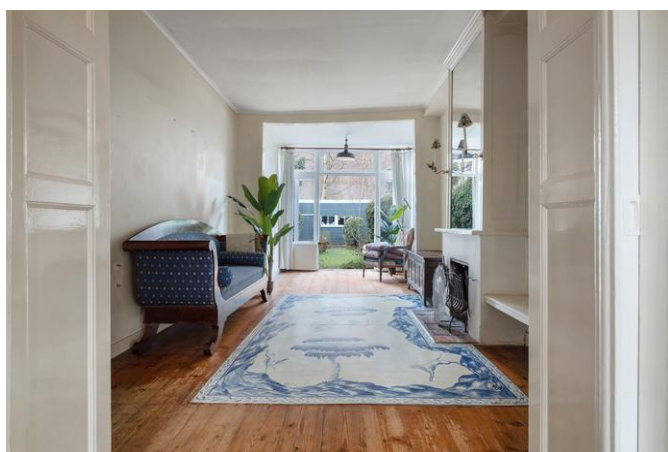
Voor wie is dit huis

Dit huis is ideaal voor jonge stellen met een kind die hun eigen droomplek willen creëren in Kralingen, maar ook voor ouderen die kleiner willen wonen zonder de wijk te verlaten en waarde hechten aan sfeer, tuin en een vertrouwde omgeving. Een woning met karakter, ruimte en een geweldige ligging, voor wie niet schrikt van moderniseren en juist kansen ziet.

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. Verkoper houdt zich recht van gunning voor.

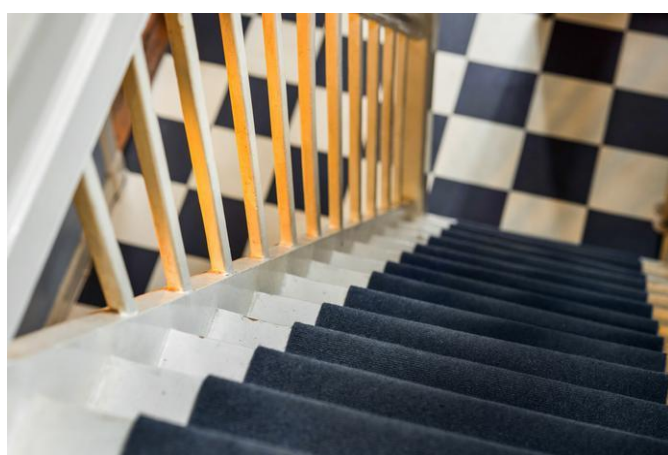




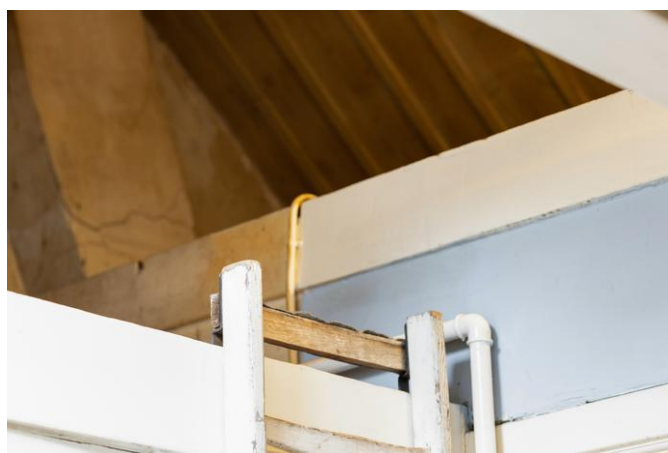


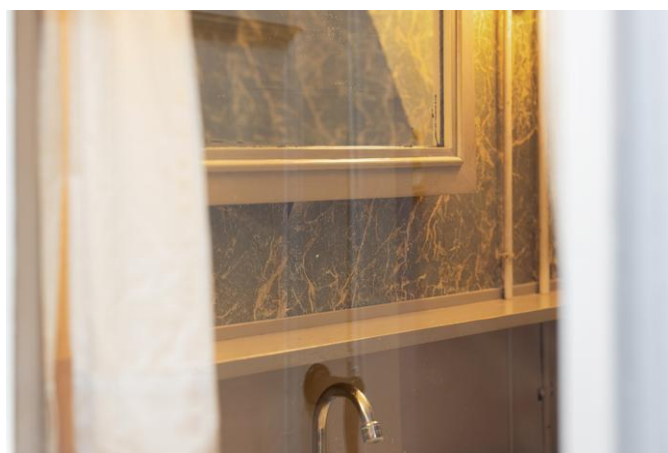






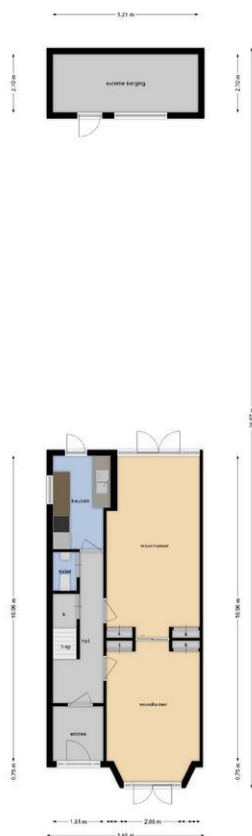


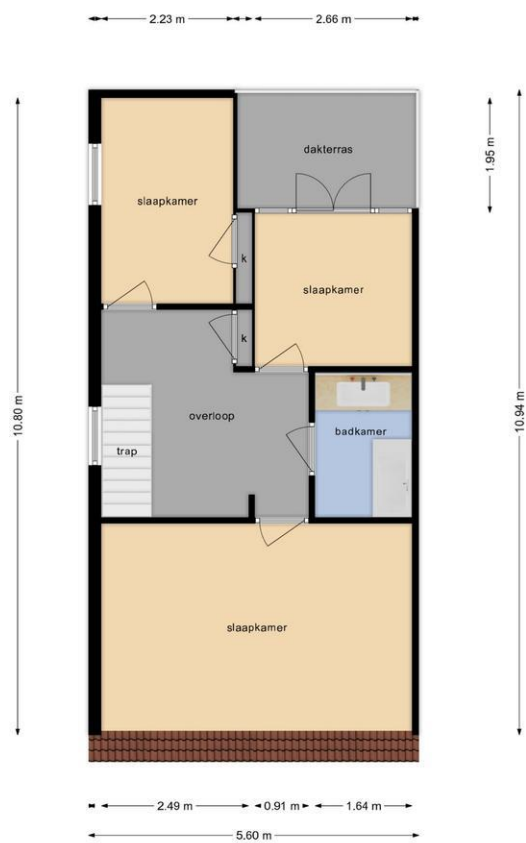














Na de bezichtiging

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.