



Historisch wonen in Kralingen, met het comfort van nu.



## **Waterloostraat 92 te Rotterdam**

**Koopsom € 679.000,- k.k.**



## Omschrijving

Historisch wonen in Kralingen, met het comfort van nu. Achter de fraaie trapgevel van authentieke bouwmaterialen en originele details schuilt een duurzame, drielaagse tussenwoning met een ruim terras op het zuidoosten en vrij uitzicht op de diepe tuinen van de Hoflaan.

Aan de Waterloostraat woon je in een autoluwe straat midden in het geliefde Kralingen. De woning combineert de uitstraling van een karakteristiek herenhuis met het gemak van een nieuwbouwwoning: energielabel A en volledige isolatie. Dat voel je direct: hoge plafonds, grote ramen, een lichte woonverdieping en een indeling die prettig ruimtelijk en open is.

**Begane grond – ruimte voor werken, praktisch en slapen**

De entree geeft direct het gevoel van een echt woonhuis, met een mooie Belgisch hardstenen vloer in de hal en hoge plafonds. Op deze verdieping zijn twee kamers, waardoor de indeling verrassend praktisch is voor kinderen, logees, werken aan huis of een eigen kantoor- of praktijkruimte. De kamer aan de achterzijde heeft een speelse hoekligging en veel bruikbare ruimte. Grenzend aan deze kamer is een achterplaats van ruim 4 m<sup>2</sup> en een achterom. De tweede kamer ligt aan de voorzijde en kan ook uitstekend dienen als spreekkamer, werkkamer of rustige plek voor een zelfstandige praktijk aan huis. De hal biedt toegang tot de WC.

**Eerste verdieping – licht, hoogte en verbinding met buiten**

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met een plafondhoogte van ca. 3.15 en brede raampartijen aan de achterzijde. De houten vloer geeft de leefruimte warmte en past mooi bij de rustige basis van het interieur. De open indeling maakt het eenvoudig om wonen, eten en koken op een natuurlijke manier met elkaar te verbinden. De keuken ligt aan de voorzijde en heeft veel lichtinval door de grote ramen aan de straatzijde. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras op. Het terras ligt beschermt en groen, waardoor je buiten zit met veel privacy.

**Tweede verdieping – rust onder de kap**

De ruime slaapkamer ligt over de volle breedte aan de rustige achterzijde en voelt door de lichte afwerking en brede ramen prettig open aan. De plafondhoogte van ca. 2.55 geeft de slaapkamer een comfortabele ruimtelijkheid. De badkamer is praktisch ingedeeld met douche, wastafel en WC. Op de overloop is extra ruimte aanwezig voor kasten of een werkplek. De inpandige berging met elektra is ideaal voor wasmachine, opslag of huishoudelijke spullen.

**Buitenruimte – beschermt groen achter de woonkamer en de begane grond.**

Aan de achterzijde ligt een beschermt terras en een achterplaats van ruim 4 m<sup>2</sup> met een ligging op het zuidoosten. Dat maakt het een fijne plek voor de eerste koffie in de ochtend, een rustige lunch buiten of een glas wijn aan het einde van de dag. Door het groen achter de woning voelt de buitenruimte verrassend besloten, terwijl je toch midden in Kralingen woont.

**Praktische pluspunten**

– Woonoppervlakte ca. 104 m<sup>2</sup>.



- Inhoud ca. 420 m<sup>3</sup>.
- Achterplaats en terras van ieder ruim 4 m<sup>2</sup> op het zuidoosten.
- Nieuwe fundering, volledig geïsoleerd en opnieuw opgebouwd in 1998.
- Plafondhoogte van ruim 3.10 meter op de begane grond en eerste verdieping.
- Drie ruime slaapkamers.
- Energielabel A, geldig tot 11 maart 2035.
- Volledig geïsoleerd.
- Verwarming en warm water via C.V.-ketel.
- Erfpacht afgekocht tot december 2047. Volgens opgave gemeente Rotterdam kost afkopen tot 2097 ca. € 7.100.
- Bitumen dak vernieuwd in april 2025.
- Beschermd stadsgezicht.
- Parkeren via betaald parkeren, parkeervergunningen en een elektrische laadpaal in de straat.

#### Voor wie is dit huis?

Waterloostraat 92 is geschikt voor een brede doelgroep, juist omdat de woning karakter, comfort en flexibiliteit zo goed combineert. Gezinnen vinden hier drie slaapkamers, drie woonlagen en een rustige ligging in Kralingen-Oost, met de ruimte om wonen, slapen en werken prettig te verdelen. Young professionals krijgen de sfeer van een karakteristiek huis, maar dan met het gemak van een nieuwbouwwoning, veel licht, hoge plafonds en stadse voorzieningen dichtbij. Ook voor wie een kantoor, werkkamer of praktijk aan huis zoekt, is de begane grond interessant door de zelfstandige kamers en de praktische indeling. En voor iedereen die graag comfortabel, overzichtelijk en op een mooie plek willen wonen, voelt dit huis logisch en prettig. De ligging versterkt dat gevoel: de Waterloostraat is autoluw en rustig, terwijl de Lusthofstraat, de Oudedijk en de Voorschoterlaan dichtbij liggen voor dagelijkse boodschappen, koffie of een avond uit.

Kralingen-Oost is daarbij precies de omgeving die dit huis extra aantrekkelijk maakt. Juffrouw van Zanten is een fijne plek voor koffie, ontbijt of lunch in de buurt en Vicini voelt als een Italiaanse huiskamer voor een ontspannen avond uit. Voor groen en ontspanning fiets je naar het Kralingse Bos, met de Kralingse Plas. Met metrostation Voorschoterlaan vlakbij ben je bovendien snel onderweg naar het centrum, Blaak, de universiteit en de rest van Rotterdam. Zo groeit dit huis makkelijk mee met verschillende levensfasen: rustig wonen, ruimte in huis en alles wat Kralingen geliefd maakt binnen handbereik.

#### De straatnaam

De Waterloostraat in Kralingen verwijst naar de Slag bij Waterloo van 18 juni 1815. De straat werd aangelegd in 1865, het jaar waarin het vijftigjarig jubileum van deze historische veldslag werd herdacht. Daarmee draagt de straat niet alleen een herkenbare naam, maar ook een klein stukje negentiende-eeuwse geschiedenis met zich mee.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Waterloostraat 92 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. Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de verkoper.

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

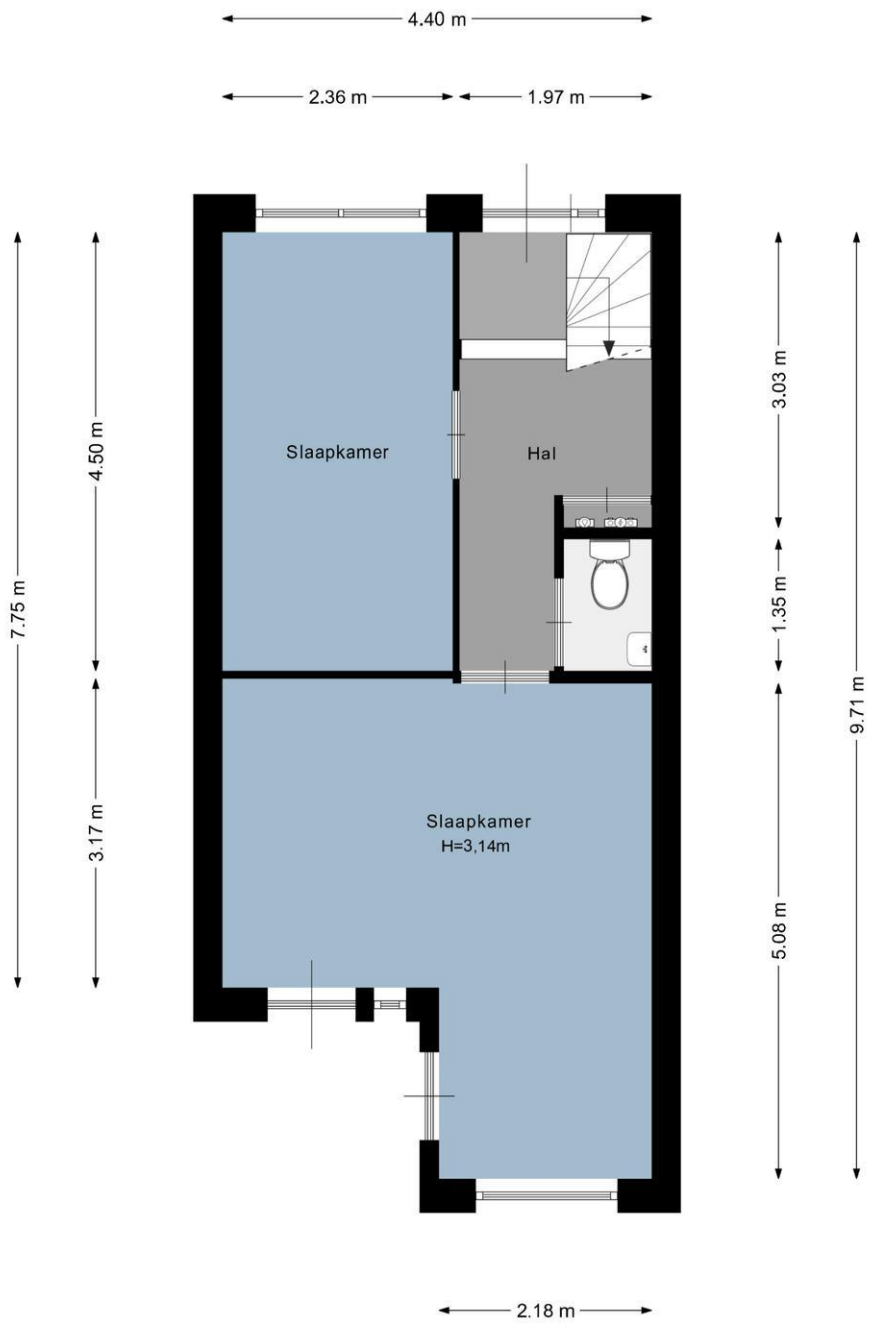




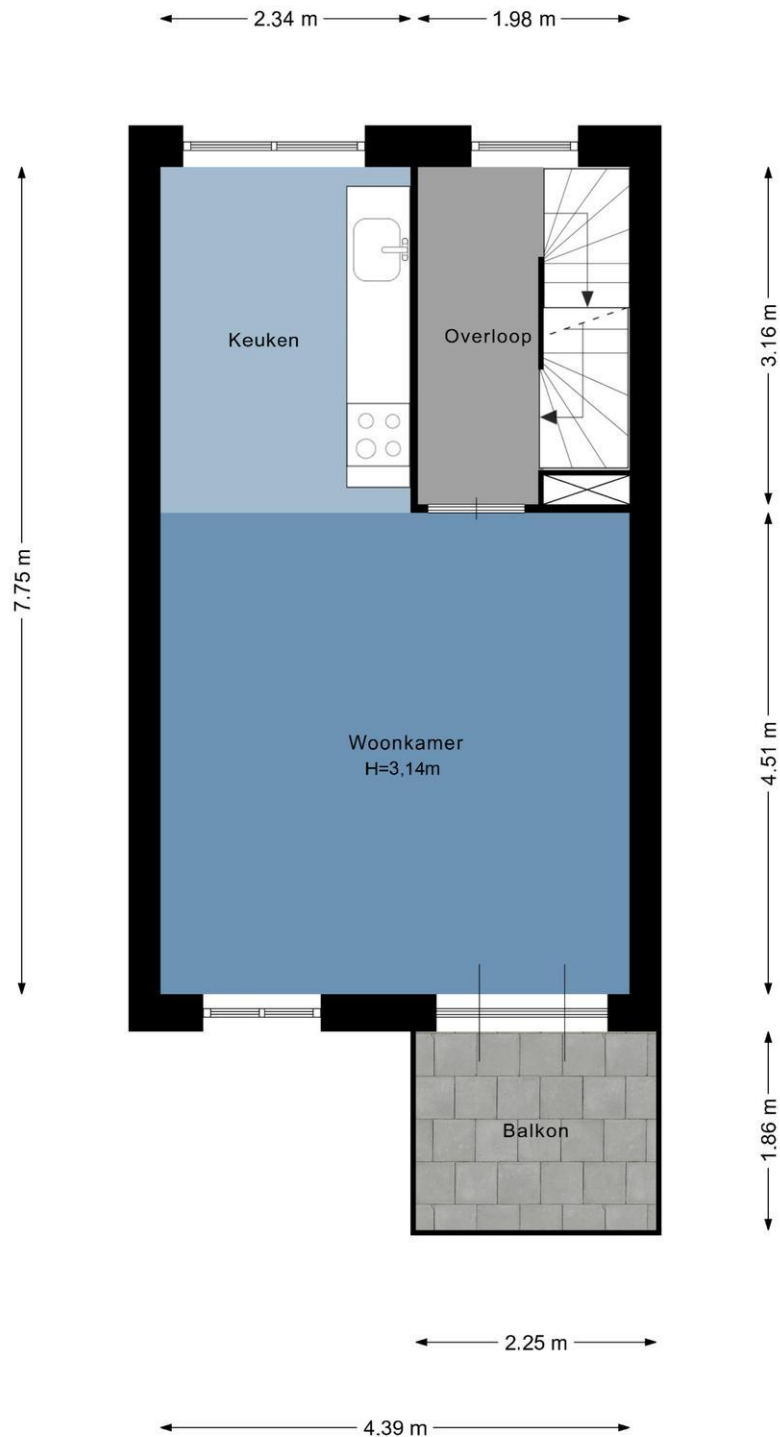




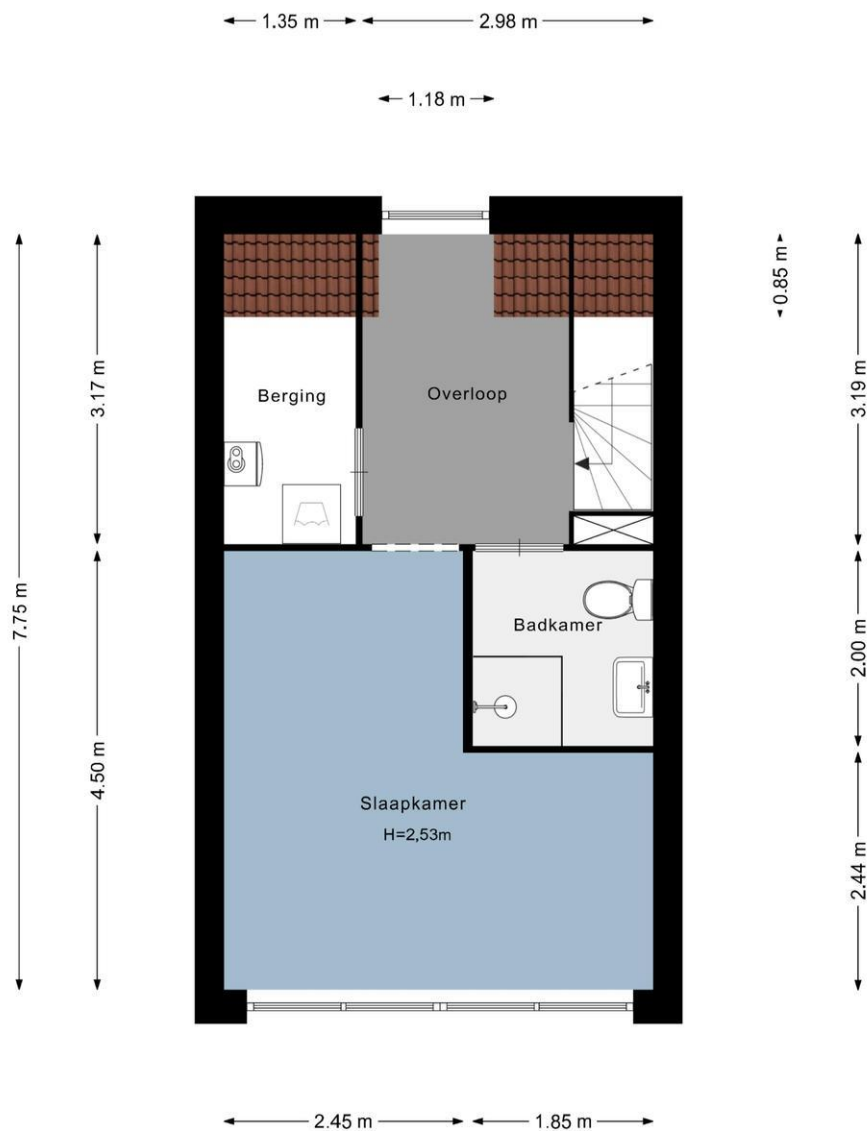




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie  
(gebaseerd op NEN 2580).



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie  
(gebaseerd op NEN 2580).



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie  
(gebaseerd op NEN 2580).

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE  
& INHOUD**

**TOTAAL WONING**

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	103,75 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	4,19 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	419,94 M <sup>3</sup>

**BEGANE GROND**

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	38,37 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	38,37 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>

**1E VERDIEPING**

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	34,02 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	34,02 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	4,19 M <sup>2</sup>

**2E VERDIEPING**

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	31,36 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	31,36 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

\* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie



## 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.