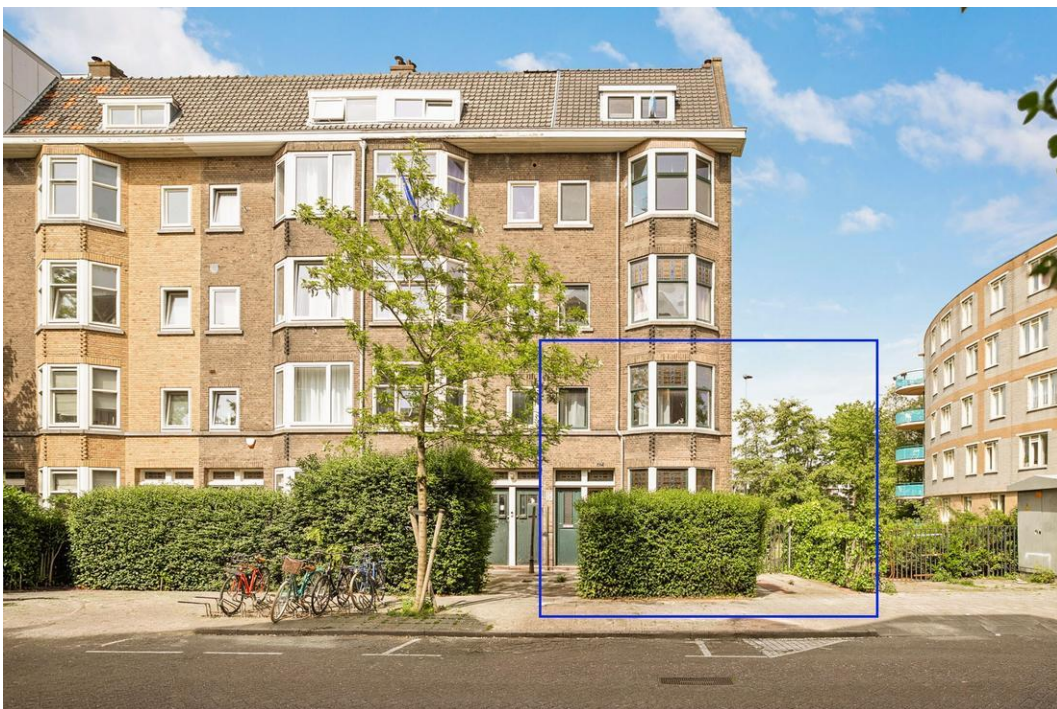




Hoekgelegen dubbele benedenwoning met grote tuin, zijtuin, drie slaapkamers en parkeren op eigen terrein in Kralingen.



1e Jerichostraat 57-A te Rotterdam

€ 675.000,- k.k.

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



Omschrijving

Een hoekgelegen dubbele benedenwoning met grote tuin, zijtuin én parkeren op eigen terrein: een zeldzame combinatie in Kralingen.

In een karakteristiek jaren-20 pand woon je hier op een rustige plek in Kralingen, met iets wat je in deze buurt niet vaak tegenkomt: een ruime dubbele benedenwoning, drie slaapkamers, een grote tuin, een zijtuin en parkeren op eigen terrein. De woning voelt licht en royaal door de hoge plafonds, grote ramen, glas-in-lood details en open indeling. Extra bijzonder is de hoekligging, waardoor er ook ramen aan de zijkant zijn. Dat geeft de woonkamer en badkamer extra licht en maakt de woning net even vrijer en ruimer in beleving.

Juist de combinatie maakt deze woning bijzonder. Binnen heb je een fijne leefruimte met verbinding naar de tuin, boven liggen drie slaapkamers en buiten is er plek om te eten, te ontspannen en kinderen te laten spelen. De zijtuin zorgt bovendien voor extra privacy. Daar komt bij dat parkeren op eigen terrein in Kralingen een duidelijke plus is. Je woont rustig, groen en toch dichtbij de Oudedijk, de Lusthofstraat, horeca, openbaar vervoer en het Kralingse Bos.

Begane grond – licht, ruimte en de tuin dichtbij

Via de entree kom je in de hal, van waaruit de woonverdieping logisch is ingedeeld. Aan de voorzijde ligt de keuken in een ruime L-opstelling, met veel werkruimte en goed contact met de leefruimte. Daardoor blijf je tijdens het koken in verbinding met de eettafel en de woonkamer.

Aan de achterzijde ligt de woonkamer, met grote ramen richting de tuin en extra lichtinval door de hoekligging. De hoge plafonds van 3 meter hoog geven de ruimte extra lucht en maken dat de woning direct royaal aanvoelt. De houten vloer, het licht en de zichtlijn naar buiten zorgen voor een rustige en warme basis. Vanuit de woonkamer stap je zo door naar het terras, de grote groene tuin en de zijtuin. In de hal vind je daarnaast een praktische WC en een kast onder de trap.

Eerste verdieping – slapen met licht en privacy

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, de badkamer en een separate WC bij elkaar. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een fijne maatvoering. Aan de achterzijde liggen twee kamers, goed te gebruiken als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Door de hoekligging komt hier extra licht binnen via de zijkant, waardoor de ruimte prettiger en luchtiger aanvoelt. Door de indeling met drie slaapkamers op één verdieping is dit een woning die goed meegroeit met verschillende fases in het leven.

Buiten – grote tuin, zijtuin en extra privacy

De tuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Vanuit de woonkamer stap je via het terras naar buiten, waar de tuin groen, beschermt en verrassend ruim aanvoelt voor deze plek in Kralingen. Er is ruimte voor een eettafel, een loungehoek en spelende kinderen. De



zijtuin geeft extra afstand tot de omgeving en zorgt voor meer privacy. Daarmee wordt buiten echt een verlengstuk van het huis. De combinatie van een grote tuin, zijtuin en parkeren op eigen terrein maakt dit voor Kralingen een bijzonder compleet aanbod.

De wijk – Kralingen om de hoek

Kralingen-West combineert rustige woonstraten met alles wat Kralingen zo geliefd maakt. Voor dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en horeca loop je zo richting de Oudedijk en de Lusthofstraat. Vis op de Dijk is een fijne plek voor verse vis en ontspannen eten in de buurt, terwijl Tiel juist een eigentijdse bar-restaurantsfeer heeft voor een borrel, diner of avond uit dichtbij huis.

Ook het Kralingse Bos, met de Kralingse plas, ligt op korte afstand voor wandelen, sporten of een middag buiten. Met tramhalte Jericholaan en metrohalte Gerdesiaweg dichtbij ben je bovendien snel onderweg richting het centrum, de universiteit, station Blaak of de rest van Rotterdam.

De straatnaam verwijst naar de vroegere buitenplaats Jericho aan de Oudedijk. Op het terrein van deze buitenplaats zijn later de Jericholaan en de Jerichostraten aangelegd. Daarmee heeft de straat een historische verwijzing die mooi past bij het karakter van Kralingen.

Praktische pluspunten

- Hoekgelegen dubbele benedenwoning in Kralingen.
- Grote tuin en zijtuin aan de achterzijde.
- Extra privacy door de zijtuin.
- Extra lichtinval door ramen aan de zijkant.
- Parkeren op eigen terrein, een zeldzaam pluspunt in deze buurt.
- Bouwjaar 1927.
- Woonoppervlakte ca. 115 m².
- Gebouwweggebonden buitenruimte ca. 6 m².
- Inhoud ca. 453 m³.
- Energielabel E.
- Drie slaapkamers.
- Twee slaapkamers aan de achterzijde en de hoofdslaapkamer aan de voorzijde.
- Hoge plafonds, waaronder ca. 3.00 op de woonverdieping.
- Ruime badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.
- Separate WC op beide woonlagen.
- Glas-in-lood details en karaktervolle uitstraling.
- Eigen grond.
- VvE-maandkosten ca. € 140,-.
- VvE met periodieke bijdrage, vergadering, KvK-inschrijving en reservefonds.
- Ouderdomsclausule en eigenarenclausule worden opgenomen in de koopakte.

Voor wie is dit huis?

Deze woning past goed bij gezinnen die graag in Kralingen willen wonen en ruimte zoeken zonder de stad los te laten. De drie slaapkamers, ruime badkamer, grote tuin, zijtuin en eigen parkeermogelijkheid maken het huis praktisch voor het dagelijks leven. Ook voor jonge professionals of kopers die een fijne werkplek aan huis willen, biedt de indeling veel



mogelijkheden. Je woont hier rustig en karaktervol, met groen, horeca, winkels en openbaar vervoer dichtbij.

Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van deze woning 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.

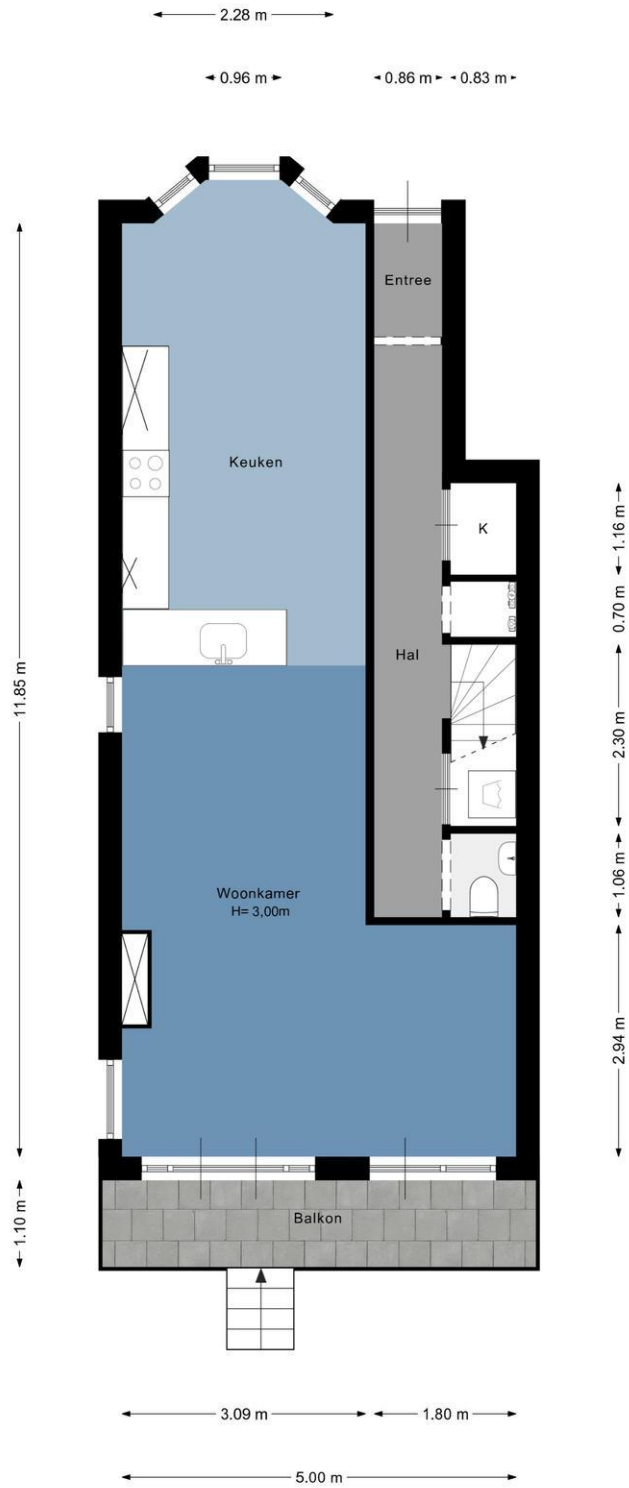








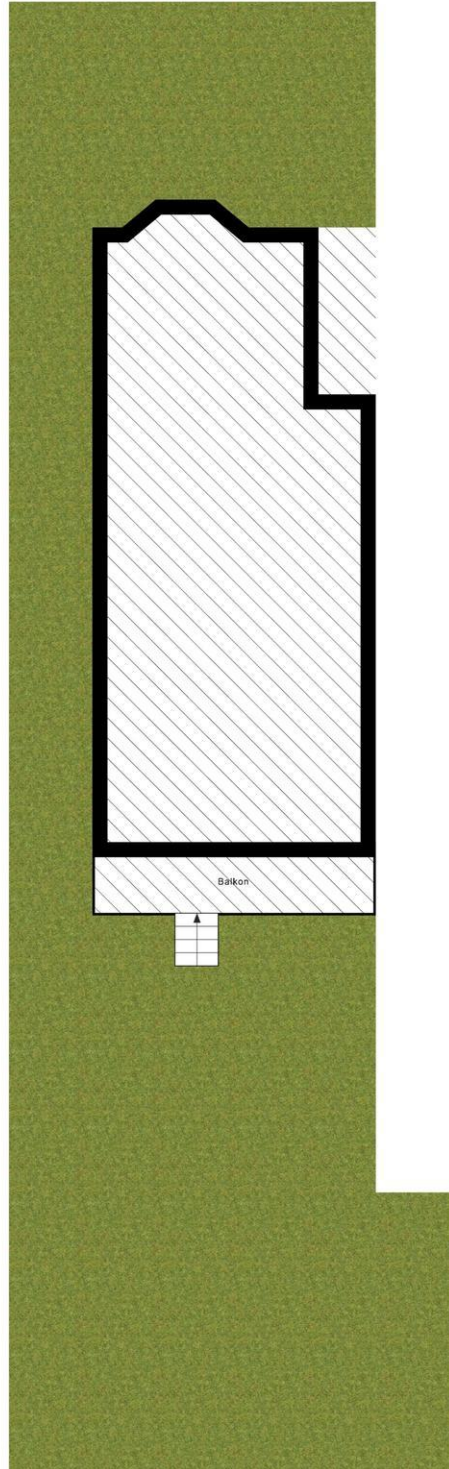




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
 Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie (gebaseerd op NEN 2580).



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



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



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.