



Ruime en lichte dubbele bovenwoning van ca. 108 m<sup>2</sup> met drie slaapkamers en een zonnig balkon op het zuiden in geliefd Kralingen



**Honingerdijk 25-A te Rotterdam**

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



## Omschrijving

Wonen aan de Honingerdijk betekent wonen op een plek waar het karakter van Kralingen direct voelbaar is. Aan de rand van het groen van Trompenburg Tuinen & Arboretum en op loopafstand van de Lusthofstraat ligt dit ruime en goed onderhouden en inwendig recent gerenoveerde dubbele bovenhuis (MET KAMERVERHUURVERGUNNING!) uit 1930. Vanuit de woning kijk je richting de statige Sint Lambertuskerk en woon je op een plek waar rust, ruimte en stadse voorzieningen samenkomen.

De woning maakt deel uit van een karakteristiek pand dat is aangewezen als Rijksmonument en ligt bovendien in het beschermd stadsgezicht Kralingen-Midden. Dat betekent wonen in een omgeving met historische kwaliteit en fraaie architectuur. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Op loopafstand vind je de winkels aan de Lusthofstraat, gezellige horecagelegenheden en openbaar vervoer. Ook de Erasmus Universiteit en het Kralingse Bos met de Kralingse plas liggen op korte afstand.

Binnen beschikt de woning over ca. 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verdeeld over twee verdiepingen. De indeling is praktisch en ruim opgezet met een lichte woonkamer, moderne keuken, drie slaapkamers en een balkon op het zonnige zuiden. De combinatie van ruimte, licht en ligging maakt dit een bijzonder prettig huis om te wonen. In 2021 heeft aan de binnenzijde een volledige renovatie plaatsgevonden en is het dak opnieuw geïsoleerd.

**Tweede verdieping – licht en leefruimte**

Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken.

Royale L-vormige woonkamer van ca. 5.90 x 9.45 met gasopenhaard, veel lichtinval en fraai uitzicht richting de kerk.

Moderne open keuken aan de achterzijde voorzien van inductiekookplaat, (stoom)oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap.

Via de dubbele openslaande deuren heb je direct toegang tot het balkon.

Het balkon ligt aan de achterzijde van de woning en is gesitueerd op het zuiden. Een fijne plek om in de middag en avond van de zon te genieten. Met ca. 5 m<sup>2</sup> vormt het balkon een prettige verlenging van de woonruimte.

Separaat toilet met fonteintje.

Verdieping is voorzien van een visgraat pvc-vloer.

**Derde verdieping – slapen en ontspannen**

Overloop met toegang tot alle kamers.

Badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet en aansluiting voor de wasmachine.

Drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en een derde slaapkamer met een grote kastenwand aan de achterzijde.

Derde slaapkamer geschikt als werk- of logeerkamer.



## De wijk

Kralingen is al jaren een van de meest geliefde woonwijken van Rotterdam. De combinatie van karakteristieke bebouwing, veel groen en een levendige sfeer maakt het een bijzondere plek om te wonen. De Lusthofstraat ligt op korte loopafstand met winkels, speciaalzaken en gezellige horeca zoals Vicini. Voor ontspanning wandel of fiets je zo naar het Kralingse Bos en de Kralingse plas. Ook de Erasmus Universiteit en het stadscentrum zijn eenvoudig bereikbaar. Metrostation Voorschoterlaan ligt op loopafstand en de A16 is snel bereikbaar. Voor een goed diner hoef je de buurt niet uit. Schuif bijvoorbeeld aan bij Colette aan de Honingerdijk, het iets mondainere zusje van Vicini met mediterrane invloeden op het menu en veel ruimte voor een lange lunch, borrel of diner. Liever klassieke Franse keuken met mondiale invloeden in een historische en groene omgeving? Dan is In Den Rustwat (IDRW) een geliefde plek waar Rotterdammers al jaren uitgebreid tafelen.

## Praktische pluspunten

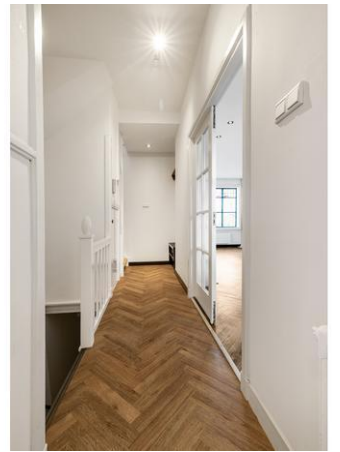
- Woonoppervlakte ca. 108 m<sup>2</sup>.
- Bouwjaar ca. 1930.
- Energielabel C.
- Balkon op het Zuiden.
- Gelegen op eigen grond.
- Rijksmonument en onderdeel van beschermd stadsgezicht Kralingen-Midden.
- Kleinschalige VvE met opstalverzekering en inschrijving KvK.
- VvE heeft altijd in goed overleg, ad-hoc uitstekend gefunctioneerd.
- Kamerverhuurvergunning aanwezig.
- Verwarming en warm water via cv-ketel.

## Voor wie is dit huis:

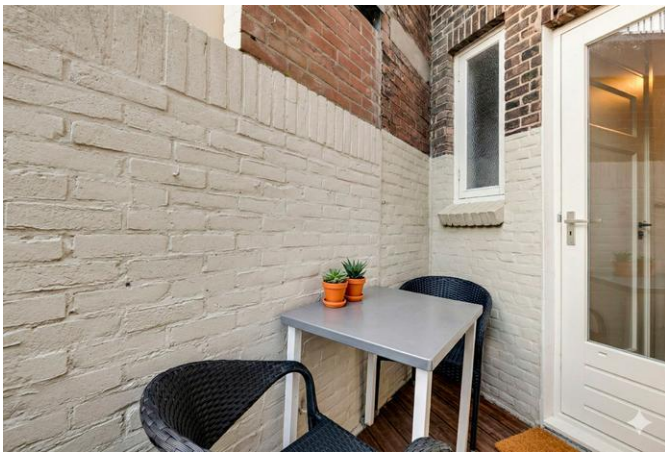
Deze woning is ideaal voor wie ruim wil wonen in een karaktervolle omgeving. Denk aan jonge stellen, gezinnen of mensen die dichtbij de Erasmus Universiteit willen wonen maar ook de rust van Kralingen waarderen. De combinatie van ruimte, drie slaapkamers en een fijne ligging maakt dit een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

"Honingerdijk: De naam Honingen komt reeds in 1297 voor. Het was het kasteel van de heren van Kralingen. In 1874 kocht de gemeente Kralingen het terrein en werd het onder de naam Park Honingen ingericht als openbare wandelplaats en villapark. De Honingerdijk loopt ten zuiden van het Park Honingen. De naam Honingen is een verbastering van hoge(n)ingen, dat "hoge grond" betekent."

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.





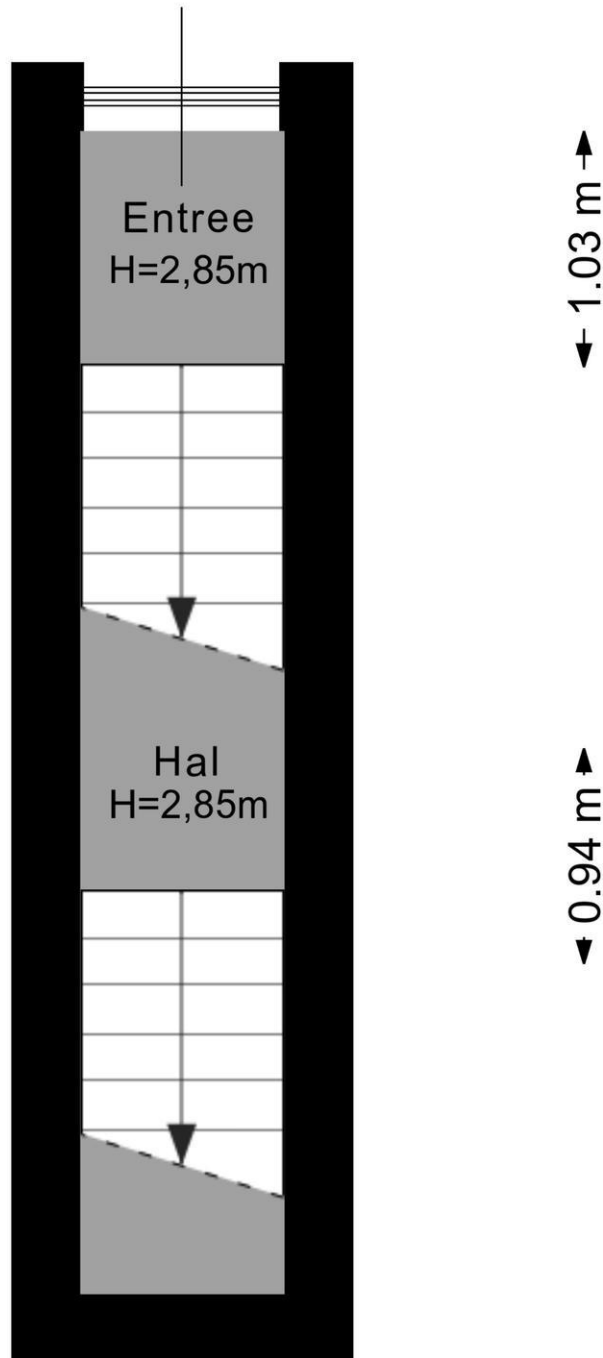


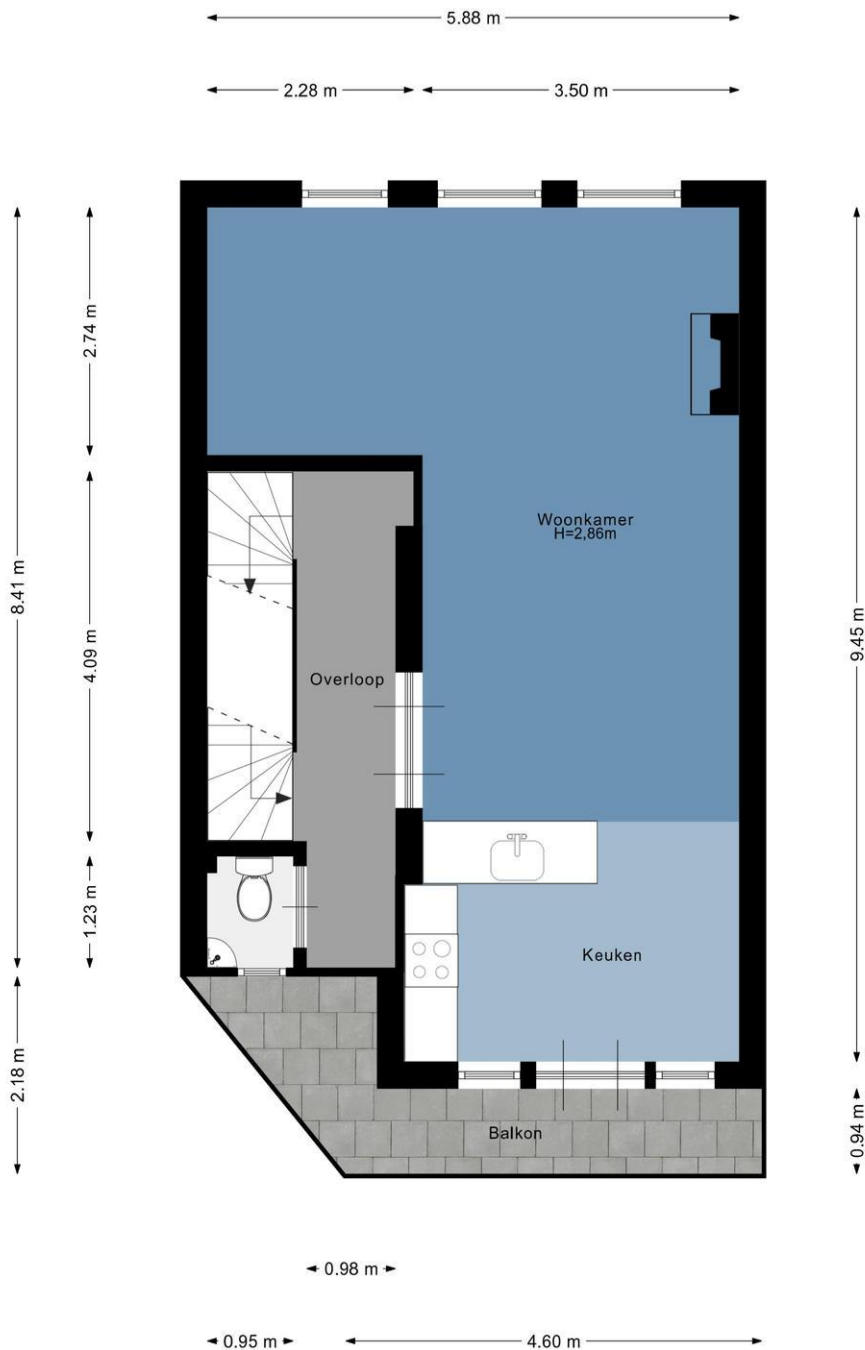






◀ 0.89 m ▶





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.