



Lambertusstraat 36, 3062 WH Rotterdam

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Omschrijving

Rustig wonen & groots leven doe je hier!

Hartje Kralingen, in een rustige straat maar met de levendige Lusthofstraat om de hoek, staat dit ideale gezinshuis te koop. Hoewel het officieel een (hoek)appartement betreft, voelt het in alles als een volwaardige eengezinswoning: met een eigen entree en zonder onder- of bovenburen geniet je hier van optimale rust en privacy. De living op de eerste verdieping zorgt niet alleen voor een serene woonbeleving, maar ook voor een overvloed aan lichtinval. Vanuit de woonkamer kijk je vrij uit over de tegenovergelegen Siondwardsstraat, wat het gevoel van ruimte en vrijheid nog eens versterkt.

Kers op de taart is natuurlijk het enorme dakterras van ca. 42m²: je hebt er niet veel fantasie voor nodig om te zien dat je hier op een zomerse dag je openslaande deuren opent en heerlijk uit de wind en in de zon (want: gelegen op het Zuidoosten) kunt barbecueën met al je vrienden, een boek kunt lezen in je hangmat of je groene vingers kunt laten wapperen in je eigen daktuin.

Deze unieke woning is direct te betrekken, waardoor het grote genieten meteen kan beginnen. Tegelijkertijd hoef je hier voorlopig niet meer weg, want de woning beschikt over een riante living met luxe open keuken (totaal 55 m²) en maar liefst 5 (!) slaapkamers. Alle ruimte dus voor een groeiend gezin, thuiswerken en/of die walk-in-closet waar je al zo lang van droomt.

Daarnaast is er bergruimte genoeg, dankzij de praktische inpandige berging/wasruimte op de derde etage én een separate berging in de onderbouw (waar ook je fietsen gestald kunnen worden). Onverwacht praktisch is bovendien de eigen entree op de begane grond, ideaal voor een kapstok, schoenenkast en kinderwagen.

Je woont hier heerlijk rustig, maar zodra je de straat uitloopt, bevind je je midden in het levendige stadsleven. Fietsers komen fluitend voorbij, terrassen zitten vol en charmante boetiekjes nodigen uit om even naar binnen te stappen. De Erasmus Universiteit is op de fiets binnen 7 minuten bereikbaar. Levensgenieters kunnen hun hart ophalen aan de Oudedijk, Lusthofstraat en de Vlietlaan, allemaal met een keur aan gezellige restaurants, bijzondere boetiekjes en leuke delicatessenwinkels. Meer praktisch: voor de dagelijkse boodschappen zit de Albert Heijn aan de Lusthofstraat zo ongeveer om de hoek.

Even een frisse neus halen? Het is maar 2 minuten fietsen (of nog geen 10 minuten lopen) naar de Kralingse Plas en het Kralingse Bos. Naast een rondje hardlopen langs de Plas, kun je hier als sporter van alles doen: er zijn squash- en tennisbanen, volleybalverenigingen, een klimcentrum, watersport- en hockeyverenigingen. In het Kralingse bos vind je een manege en een golfbaan. Dichterbij vind je Park Rozenburg met omringd door statige oude panden, een lust voor het oog!

Ook voor gezinnen is dit stukje Rotterdam een hele fijne plek. Er is voldoende kinderopvang, in de buurt vind je bovendien diverse speeltuinen, kinderboerderij De Kraal en zelfs een peuterbuitenbad in het groene speelweidegebied langs de Plas!

Met de bereikbaarheid is ook niets mis: Metrostation Voorschoterlaan ligt een paar deuren verder, de tram- en bushalte aan de Oudedijk liggen op een paar minuten lopen, op deze manier ben je binnen vijf minuten bij Oostplein. Met de auto ben je hiervandaan ook snel de stad in of juist uit, er zijn goede verbindingen naar de A16 en A20.



INDELING:

Begane grond: entree, hal met meterkast en trapopgang.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de ruime doorzon woonkamer met open keuken aan de achterzijde (totaal ca. 55 m²). Dankzij de erker aan de voorzijde en het vele glas aan de achterzijde voelt de living nog ruimer en lichter aan dan deze al is. De keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling en voorzien van natuurstenen werkbladen, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combioven met hetelucht, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. In de zomer zet je de openslaande deuren in de woonkeuken open en is het in de ochtend en het grootste deel van de middag heerlijk genieten van de zon op het riante dakterras. Wanneer de bomen in het blad staan, zit je hier bovendien heerlijk privé. Via een tussenhall is er toegang tot een trapkast en een toilet met hangend closet en fonteintje.

Tweede verdieping: overloop, twee slaapkamers aan de voorzijde (respectievelijk ca. 5,85 x 3,70 m met erker en ca. 5,03 x 1,83 m) en een derde slaapkamer aan de achterzijde (ca. 5,61 x 3,25/2,92 m). Tussengelegen badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Derde verdieping: ruime overloop met dakkapel, slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4,73 x 3,40 m met Velux-dakraam) en vijfde slaapkamer aan de voorzijde (ca. 5,60/5,20 x 4,65 m met dakkapel, dakraam en wastafel). Tussengelegen inpandige berging/wasruimte (ca. 2,94 x 2,15 m) met aansluitingen voor wasmachine en droger en opstelplaats van de cv-ketel.

Afzonderlijke berging in de onderbouw.

BIJZONDERHEDEN:

- gebruiksoppervlak: ca. 185m²;
- gebouw gebonden buitenruimte: ca. 42m²;
- externe bergingruimte: ca. 11m²;
- inhoud: ca. 547m³;
- bouwjaar: ca. 1930;
- verwarming en warmwater middels CV-HR-Combiketel (ATAG, 2024);
- met een slimme thermostaat- en klimaatregeling (TADO);
- voorzien van gevel- en dakisolatie;
- en geheel v.v. isolerende beglazing in (hard-)houten kozijnwerk;
- het buitenschilderwerk dateert van 2024;
- bijdrage aan de actieve VvE: € 146,51 (appartement) resp. € 1,40 (berging) per maand;
- rustig gelegen in hartje Kralingen;
- gelegen op eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond;
- er is sprake van een zelfbewoningsplicht;
- de woning is eventueel gemeubileerd op te leveren;

Overweeg je deze woning aan te kopen?.....Neem je eigen NVM-Aankoopmakelaar mee! PLEK Makelaardij behartigt de belangen van de verkoper.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door PLEK Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

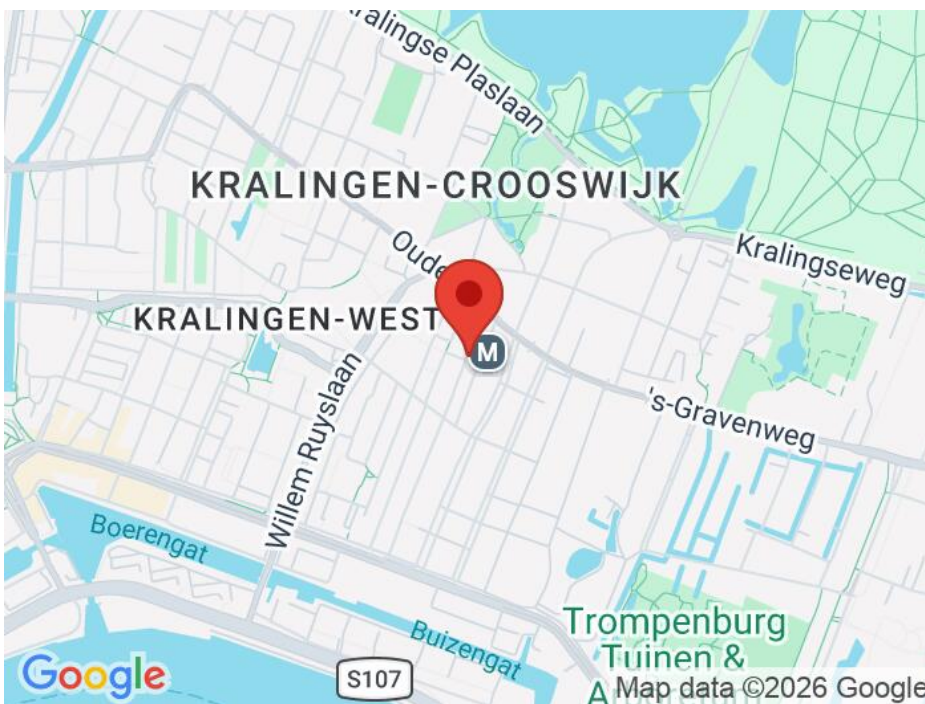


Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 547 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 185 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Lambertusstraat 36
3062 WH ROTTERDAM



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

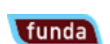




Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's



PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Foto's

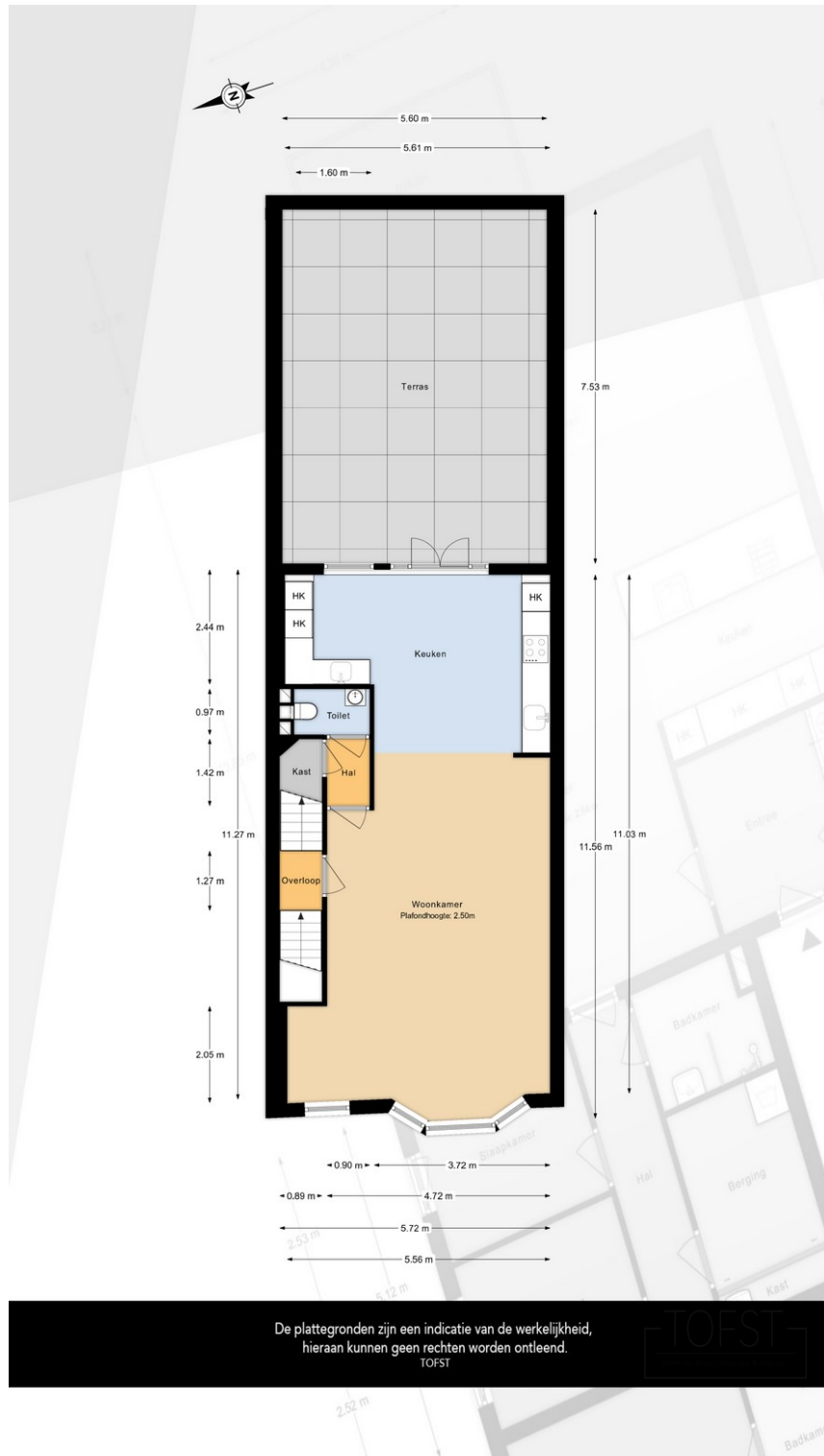


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

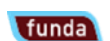




Plattegrond

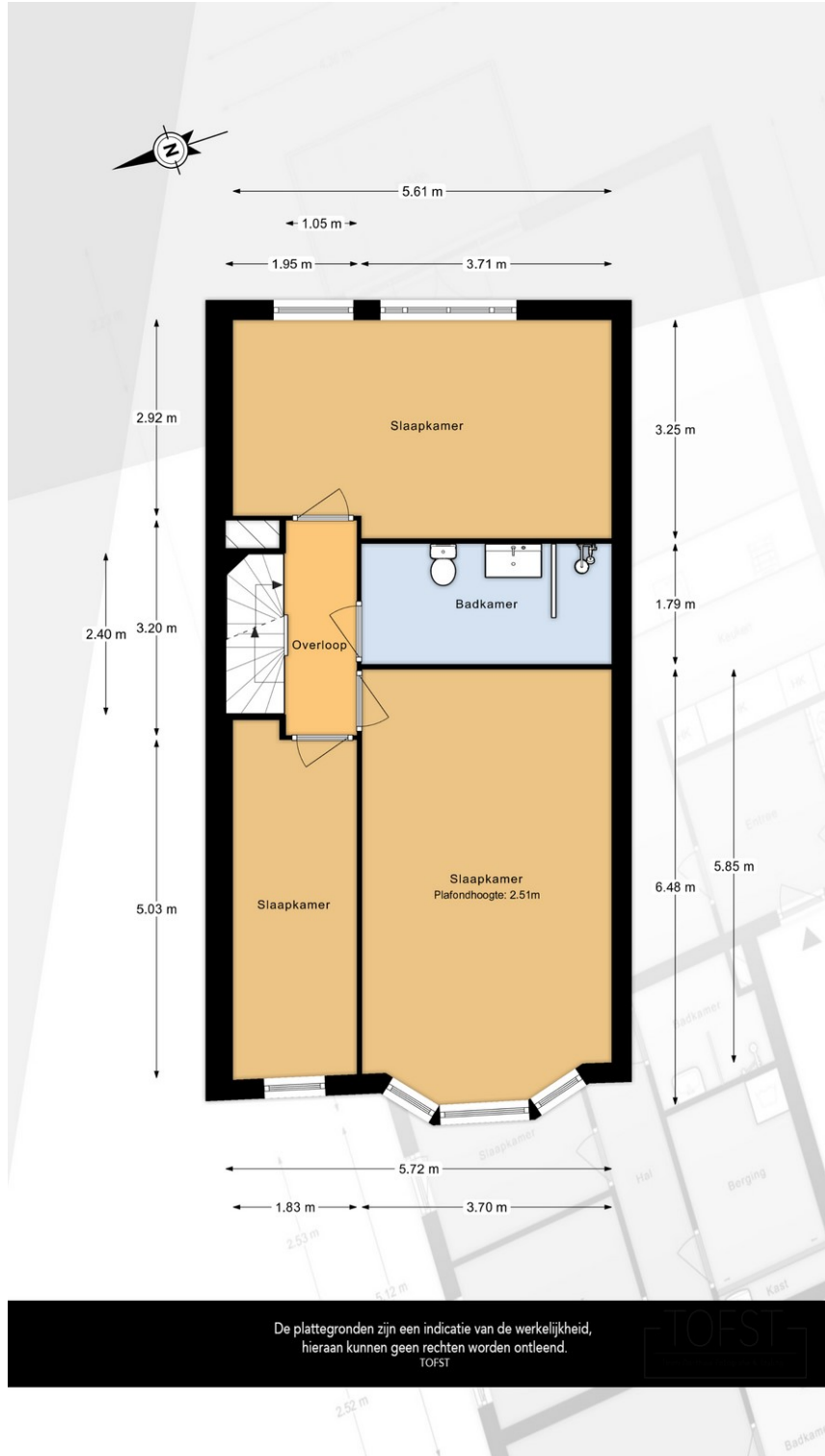


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl





Plattegrond

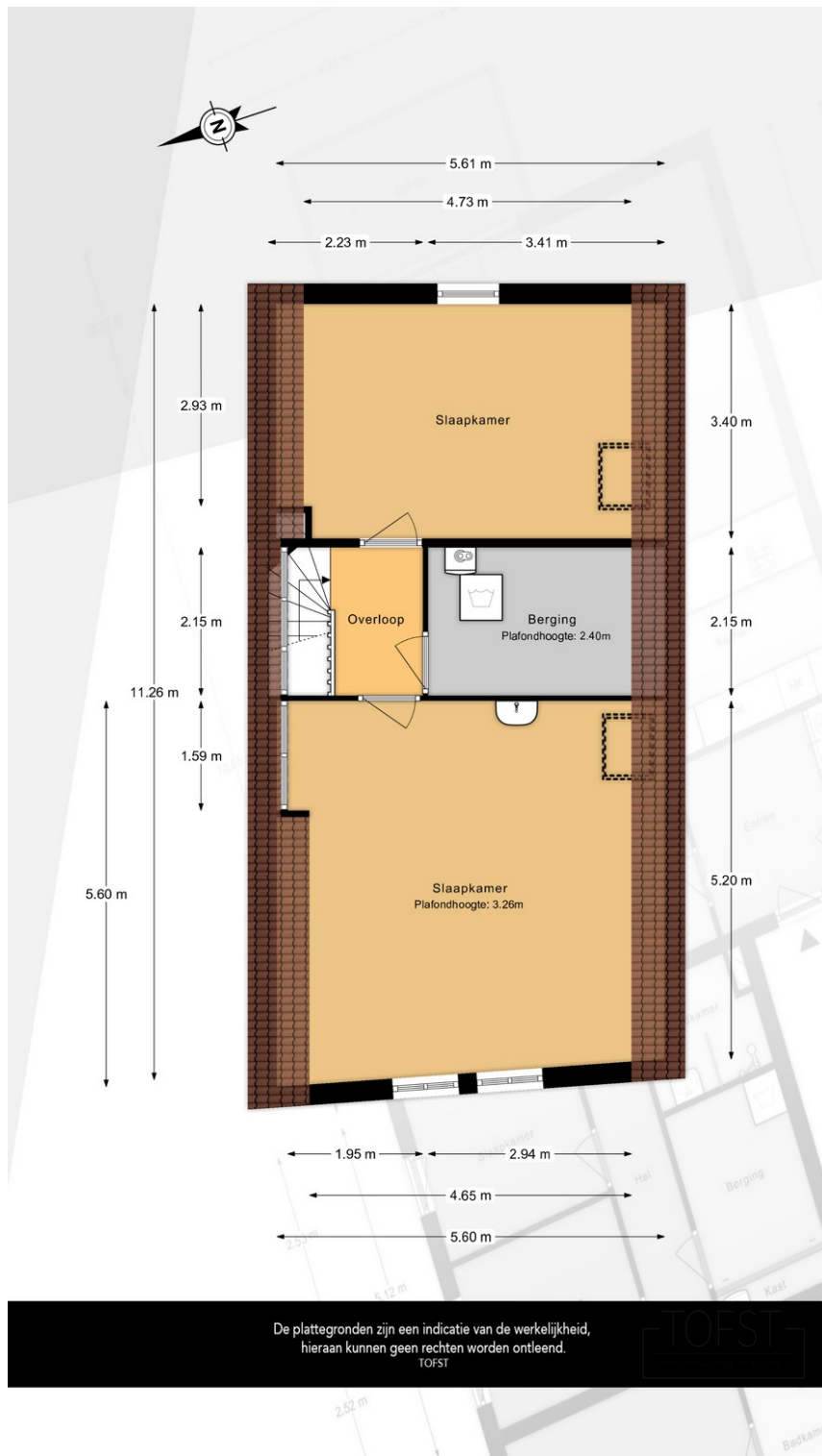


PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl



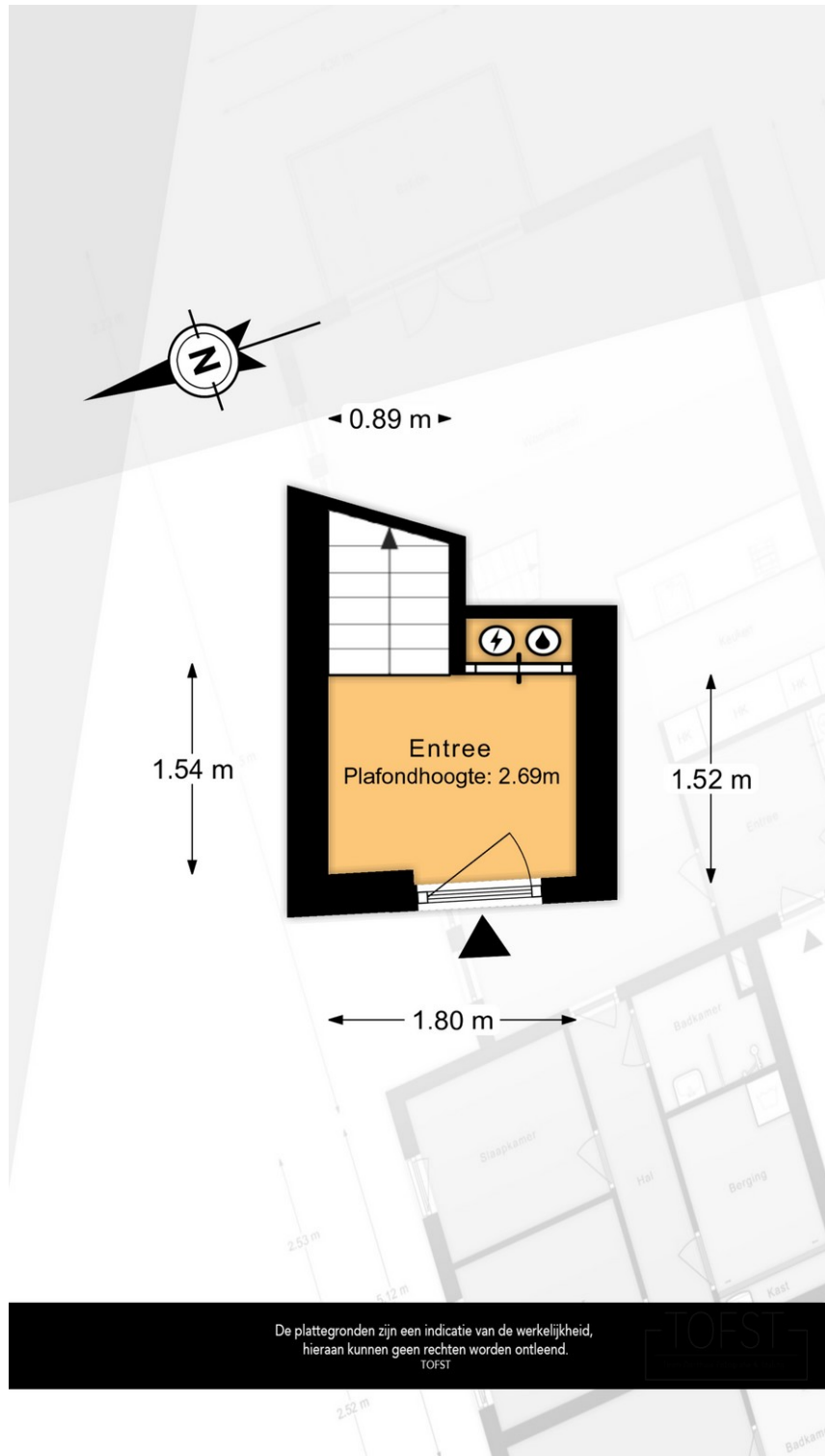


Plattegrond





Plattegrond





PLEK Makelaardij
Pannekoekstraat 47 A
3011 LC, ROTTERDAM
Tel: 010 4143313
E-mail: info@plekmakelaardij.nl
www.plekmakelaardij.nl

