



Instapklaar klassiek herenhuis met een warme sfeer, een zonnige tuin op het zuidoosten



Hoflaan 14 te Rotterdam

€ 1.825.000,- k.k.

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



Omschrijving

Instapklaar herenhuis met tuin, onderverdieping en 308 m².

Wonen in een instapklaar klassiek herenhuis met een warme sfeer, een zonnige tuin op het zuidoosten, twee badkamers, zonnepanelen, een herstelde fundering en een complete nieuwe bak onder het huis, midden in hartje Kralingen.

Aan de Hoflaan woon je op een van de meest geliefde plekken van Kralingen. Rustig, groen en statig, maar tegelijk met de Oudedijk, Lusthofstraat, het Kralingse Bos en de Kralingse plas dichtbij. Dit is zo'n straat waar de historie voelbaar is zodra je aankomt: oude bomen, karakteristieke gevels, voortuinen en een sfeer die je niet snel ergens anders vindt.

Dit herenhuis uit 1903 heeft precies die klassieke uitstraling die bij de Hoflaan past. Hoge plafonds, glas-in-lood, fraaie en-suite deuren, marmeren schouwen, paneeldeuren, houten vloeren en royale ruimtes geven het huis karakter. Tegelijk is de woning direct bewoonbaar en comfortabel voor nu, met ca. 308 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee badkamers, zonnepanelen, een herstelde fundering en een complete nieuwe bak onder het huis. De woning heeft energielabel D, staat op eigen grond en ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht.

De indeling is royaal en voelt heel natuurlijk aan. Op de begane grond vormen de woonkamer, eetkamer en keuken een prachtig geheel, waarbij klassiek en modern mooi samenkomen. Aan de voorzijde zit je sfeervol bij de schouw, met hoge ramen en glas-in-lood bovenlichten die het huis direct zijn statige uitstraling geven. Via de en-suite deuren loop je door naar de eetkamer en de moderne keuken aan de tuinzijde. Daar wordt het huis lichter, opener en meer verbonden met buiten. De keuken heeft een groot kookeiland, veel werkruimte en openslaande deuren naar het terras en de tuin. Juist die combinatie van sfeer, ruimte en direct contact met buiten maakt deze woonlaag heel fijn voor dagelijks gezinsleven en lange avonden met vrienden.

Begane grond – klassiek wonen met de tuin dichtbij

Je komt binnen in een hoge hal die direct de toon zet voor de rest van het huis. De hoogte, de lengte van de gang en de mooie zichtlijn naar achteren geven meteen het gevoel van een echt herenhuis.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer, een sfeervolle ruimte met hoge plafonds van ca. 3.25, grote ramen, glas-in-lood en een stijlvolle schouw. Dit is een kamer met warmte en karakter, waar je de klassieke uitstraling van het huis goed voelt.

Via de en-suite verbinding loopt de woonkamer op een natuurlijke manier door naar de eetkamer. De vaste kasten aan weerszijden zorgen voor extra bergruimte en versterken tegelijk de authentieke sfeer van de woonlaag.

De eetkamer ligt centraal in het huis en vormt een fijne overgang tussen de woonkamer en de keuken. Hier is ruimte voor lange diners, huiswerk aan tafel of een rustige werkplek met zicht op de keuken en de tuin.



Aan de achterzijde ligt de moderne keuken, royaal opgezet met een groot kookeiland, veel kastruimte en brede raampartijen richting buiten. Door de openslaande deuren naar het terras voelt de tuin hier echt als verlengstuk van de woonruimte.

De aparte WC ligt praktisch bij de hal en maakt de begane grond compleet.

Eerste verdieping – slapen in stijl

Op de eerste verdieping gaat de sfeer van het huis gewoon door. De ruimtes zijn hoog, licht en ruim opgezet, waardoor deze woonlaag heel comfortabel aanvoelt. De grote slaapkamer aan de tuinzijde is royaal en rustig, met vaste kasten en toegang tot het balkon. Aan de voorzijde ligt nog zo'n fijne ruime kamer, met hoge ramen, glas-in-lood en een klassieke uitstraling. De derde slaapkamer maakt deze verdieping compleet en is goed te gebruiken als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De badkamer past mooi bij het niveau van het huis: ruim, licht en verzorgd, met een vrijstaand ligbad, een dubbele wastafel en een rustige afwerking. Het aparte WC op de overloop maakt de verdieping praktisch voor dagelijks gebruik.

Tweede verdieping – ruimte voor iedereen

De tweede verdieping is verrassend royaal en biedt veel vrijheid in gebruik. Hier liggen twee grote slaapkamers, een tweede badkamer en een aparte wasruimte. Daardoor is deze laag ideaal voor kinderen die hun eigen verdieping willen, logees die comfortabel kunnen blijven slapen of een gezin dat veel ruimte nodig heeft. De slaapkamer aan de achterzijde is breed en licht, met vaste kasten over meerdere wanden. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en heeft een prettige sfeer door de kapvorm, de ramen en de rustige afwerking. De tweede badkamer maakt deze verdieping extra compleet en de aparte wasruimte zorgt ervoor dat alles praktisch en netjes uit het zicht blijft. Het dakterras geeft deze woonlaag bovendien een eigen buitenplek met veel privacy.

Onderverdieping – een volwaardige extra laag

De onderverdieping is een van de grote verrassingen van het huis. Door de complete nieuwe bak onder het huis voelt deze verdieping als een echte extra leeflaag, niet als een bijruimte. De ruimte is groot en breed inzetbaar: sporten, spelen, chillen, hobby's, wijnopslag of een fijne plek voor kinderen die hun eigen domein willen. De zichtbare balken, bakstenen en stoere afwerking geven deze laag een heel eigen karakter. Extra bijzonder is de eigen toegang vanuit de voortuin, waardoor de onderverdieping ook praktisch is voor bijvoorbeeld werken aan huis, een au pair, oudere kinderen of gasten.

Tuin en buitenruimte – groen en zonnig in Kralingen

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is ca. 12 meter diep. Dat maakt dit een heerlijke buitenruimte met zon in de ochtend en middag, ideaal om buiten in de zon te ontbijten of te lunchen. Direct aan de keuken ligt een verhoogd terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Lager in de tuin is ruimte voor een grote tafel, beplanting, spelen of juist een rustige loungehoek.

Achter de tuin ligt de voormalige blindentuin: een groene zone van ca. 100 meter diep. Daarachter liggen weer de tuinen van de 's-Gravenweg en de Vijverlaan. Daardoor woon je hier niet alleen met een eigen zonnige tuin, maar ook met een uitzonderlijk groen gevoel



achter het huis. Aan de voorzijde heeft de woning bovendien een voortuin met eigen ingang naar de onderverdieping, wat het huis extra praktisch en bijzonder maakt

Wonen aan de Hoflaan

De Hoflaan is een van de oudste en meest karaktervolle straten van Kralingen. De straatnaam verwijst naar de oude oprijlaan vanaf de Oudedijk richting Slot Honingen, waardoor je hier letterlijk woont op een plek met historie. De woning ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht, wat bijdraagt aan de bijzondere uitstraling van de straat en de omgeving.

In de buurt heb je alles dichtbij. Voor koffie, lunch of een gezellige middag is Juffrouw van Zanten een fijne plek aan de Lusthofstraat. Voor vis en een goed diner zit Vis op de Dijk dichtbij. Vicini aan de Kortekade past mooi bij de buurt en is geliefd voor Italiaans eten in een ontspannen sfeer. Metrostation Voorschoterlaan en de tramhalte op de Oudedijk liggen op korte afstand, waardoor je snel richting het centrum, Blaak, de Erasmus Universiteit of Rotterdam Centraal reist.

Praktische pluspunten

De woning heeft ca. 308 m² woonoppervlakte.

Het perceel is 192 m² groot.

De inhoud bedraagt ca. 1.148 m³.

De woning is gebouwd in 1903.

De woning heeft energielabel D, geldig tot 26 mei 2036.

Er zijn vijf slaapkamers.

Er zijn twee badkamers.

De woning heeft een achtertuin op het zuidoosten van ca. 72 m².

Er is een balkon en een dakterras aanwezig.

De woning heeft zonnepanelen.

De fundering is hersteld.

Er is een complete nieuwe bak onder het huis geplaatst.

De onderverdieping heeft een eigen ingang via de voortuin.

De woning ligt op eigen grond.

De woning ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht.

Parkeren kan via betaald parkeren en parkeervergunningen.

De vraagprijs is € 1.825.000,- k.k.

In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

Voor wie is dit huis?

Dit is een huis voor gezinnen die ruim willen wonen op een van de mooiste plekken van Kralingen. Voor wie houdt van historie, sfeer en klassieke details, maar ook comfort, ruimte en een praktische gezinsindeling zoekt. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een grote onderverdieping, tuin, balkon en dakterras is dit een huis dat met je meegroeit. Een plek voor drukke ochtenden aan het kookeiland, spelende kinderen in de tuin, rustige avonden bij de schouw en diners met vrienden aan een lange tafel.



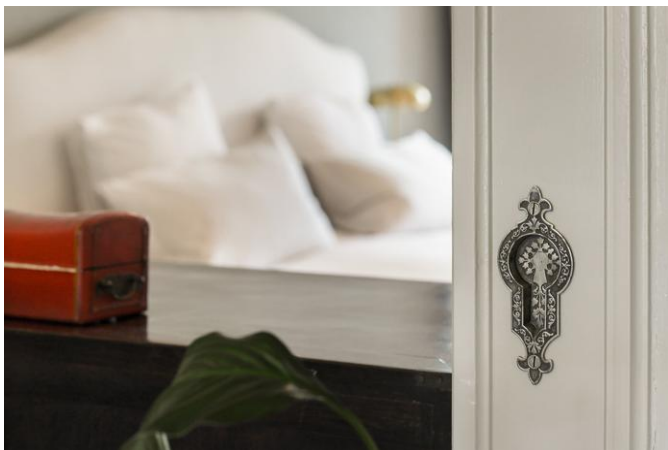
Plan je bezichtiging door ons tijdens kantooruren te bellen of plan direct online. Ga naar de pagina van Hoflaan 14 op onze eigen website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link 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.



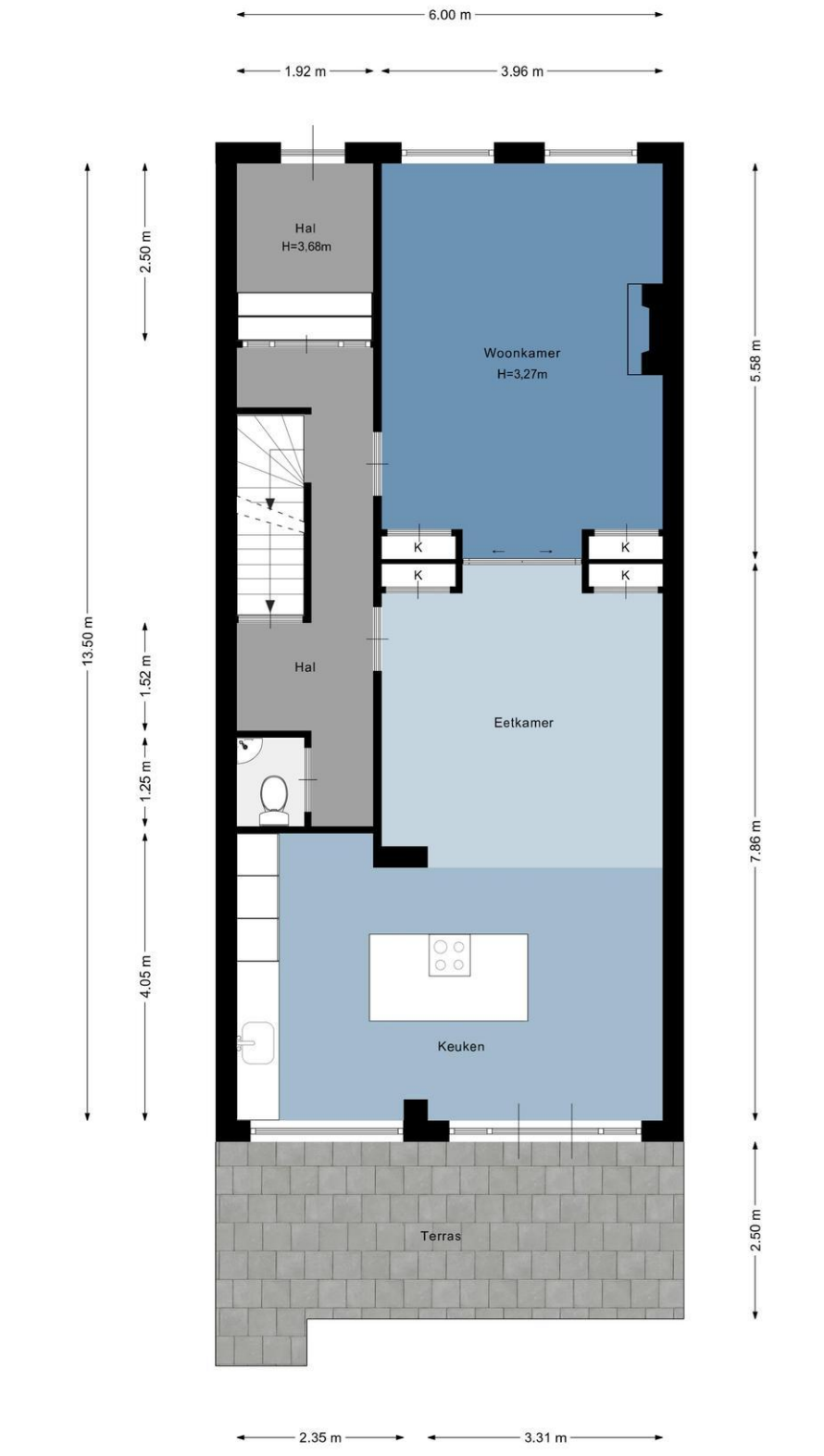




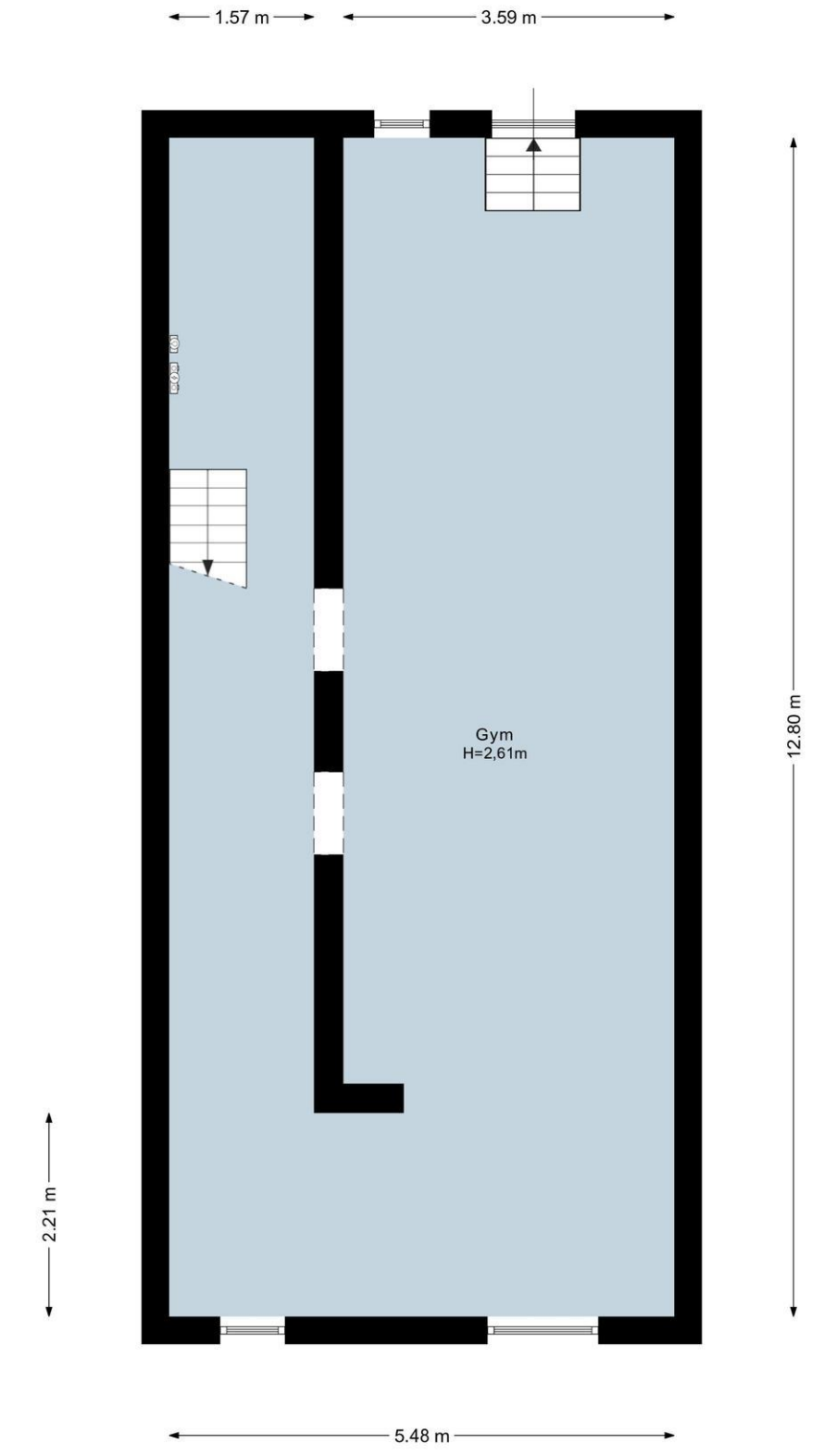




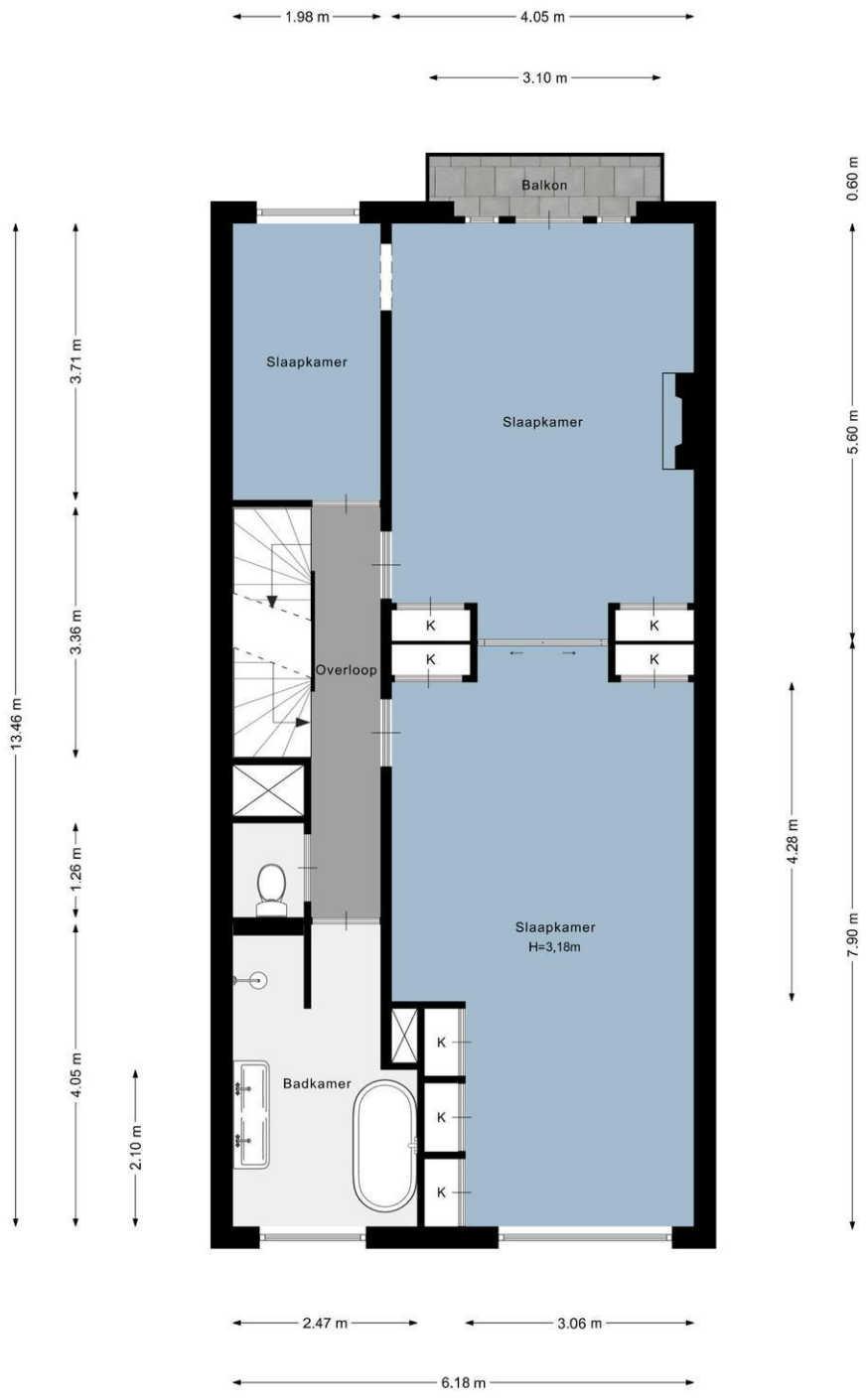




Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.

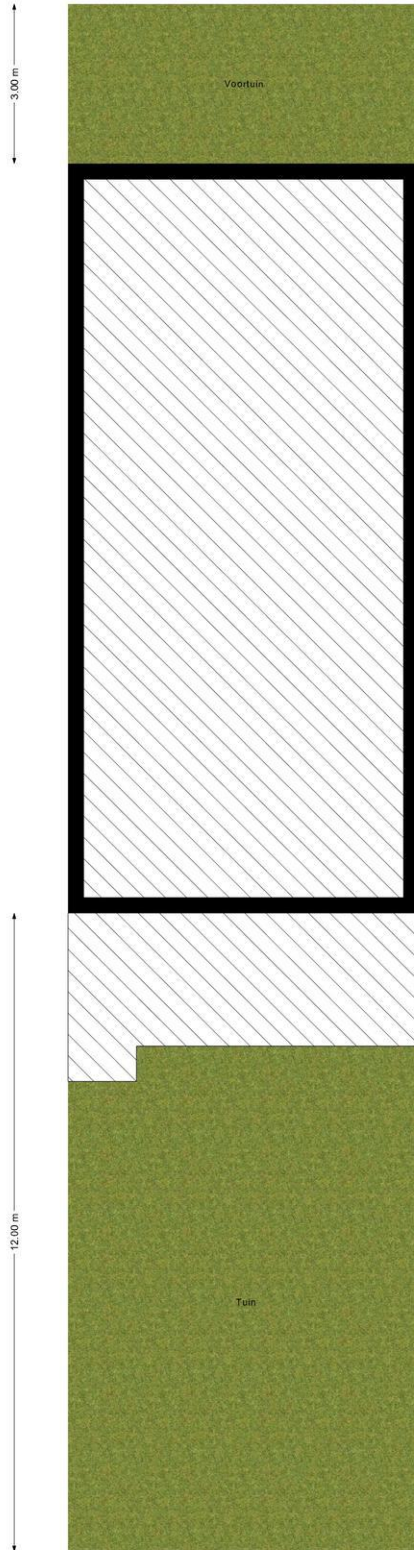


Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.





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 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.