



Kom gauw kijken in deze sfeervolle, recent met volledige verdieping vergrote woning in uitstekende staat van onderhoud!



**Jacob van Campenweg 110 te Rotterdam**

**Vraagprijs € 595.000,- k.k.**



## Omschrijving

Kom gauw kijken in deze sfeervolle, recent met volledige verdieping vergrote woning in uitstekende staat van onderhoud!

Bent u op zoek naar een fijn en sfeervol gezinshuis in een groene, kindvriendelijke wijk waar u de drukte van de stad kunt ontvluchten, maar toch binnen handbereik hebt? Dan is dit uw kans.

Dit ideale gezinshuis met energielabel A, een heerlijke zonnige achtertuin op het oosten, 6 goede slaapkamers, een moderne keuken en badkamer ademt rust, luxe en warmte.

Met aandacht voor detail en een stijlvolle afwerking is de woning in 2020 gerenoveerd en in 2025 uitgebreid met een volledige verdieping.

Stap binnen in de lichte woonkamer met aan beide zijden grote raampartijen en een grote schuifpui naar de zonnige tuin. De tuingerichte open woonkeuken, met Quooker en moderne apparatuur, geeft tevens toegang tot de goed verzorgde tuin, met ruime stenen schuur en een poort naar de achterom.

Vanwege de unieke ligging binnen de wijk en de grote raampartijen is er aan de achterkant van het huis vrij zicht op veel groen.

Zien we u binnenkort?

Indeling:

Begane grond: Entree loopt over in de hal met parketvloer. Vanuit hier vindt u de meterkast en een WC met natuurstenen vloer, vloerverwarming en een fonteintje. Een kinderspeelhoek onder de trap. Woonkamer met parketvloer, duurzame pelletkachel voor een sfeervolle en warme winter. Naar de achtertuin toe is er een schuifpui voorzien van hor. De moderne keuken is voorzien van een natuurstenen vloer, diverse inbouwapparatuur, Quooker-kraan en een deur naar de tuin.

1e verdieping: Is volledig voorzien van een nieuwe PVC-vloer. U betreedt de verdieping via de ruime overloop. De grootste slaapkamer I is aan de voorzijde gelegen. Slaapkamer II is momenteel in gebruik als kantoor. Slaapkamer III met toegang tot het balkon is voorzien van een vaste kastenwand, werkblad en wasmachineaansluiting. Slaapkamer IV is voorzien van een rolluik aan de achterzijde.

Slaapkamer I, ca. 3.10 x 3.90 m. Slaapkamer II, ca. 2.50 x 2.65 m. Slaapkamer III, ca. 2.50 x 3.00 m. Slaapkamer IV, ca. 3.40 x 2.70 m.

Badkamer met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, vloerverwarming en plafond met inbouwspots.

2e verdieping (recent opgebouwd):



Is volledig voorzien van een nieuwe PVC-vloer. Bovenaan de trap bevinden zich de airco split-unit en dimbare inbouwspots. Overloop met speelhoek die zich uitstekend leent voor een eventuele tweede badkamer. Vaste kast voor opbergmogelijkheid met hierin ook de C.V.-opstelling. Slaapkamer V, ca. 3.50 x 3.80 m. L-vormige slaapkamer VI, ca. 2.80 x 5.75 m.

Bijzonderheden: Eigen grond. Voortuin op het westen en achtertuin op het oosten. Ruime stenen schuur in de achtertuin met achterom. De woning bestaat uit 3 woonlagen.

In 2020 is de woning grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Onder andere de C.V.-ketel, het leidingwerk en de radiatoren zijn vervangen. Verder is de elektra inclusief de meterkast vervangen en voorzien van een krachtgroep voor elektrisch koken. De vloeren zijn geïsoleerd, de kruipruimte is voorzien van een bodemafluitend substraat en de keuken is gemoderniseerd. Ook is HR++ glas geplaatst en heeft het buitenschilderwerk plaatsgevonden. In 2025 is er een volledige verdieping met 2 slaapkamers opgebouwd, met zonnepanelen op het nieuwe dak. Ook is het gehele huis aan de binnenzijde opnieuw geschilderd.

De locatie:

De gemoedelijke, kindvriendelijke wijk 'Het Lage Land' is een zeer groene en ruim opgezette wijk. Scholen, recreatie, sportfaciliteiten en winkelcentra zijn allemaal op loopafstand. Op vrijdag kunt u gezellig de markt afstruinen op winkelcentrum Lage Land. Shoppen kan natuurlijk ook in het op fietsafstand gelegen grote winkelcentrum 'Alexandrium Shopping Mall'. En het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op loopafstand! Het Kralingse Bos is de ideale plek om te wandelen en te sporten, zoals zeilen, zwemmen, hardlopen, golfen en bootcamp. Het Lage Land is daarnaast op fietsafstand van de Erasmus Universiteit en is zeer centraal gelegen ten opzichte van openbaar vervoer. De bus, metro en trein zijn allemaal op loop- en fietsafstand. Door het uitstekende openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen in de omgeving, zoals de A16 en A20, liggen ook gemeenten als Den Haag, Delft en Utrecht binnen handbereik.

Momenteel vindt de herinrichting van de doorgaande wegen plaats in 'Het Lage Land', waaronder ook de Jacob van Campenweg.

Woonoppervlakte: ca. 134 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 437 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 136 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1964

Energie label: A

Oplevering in overleg.

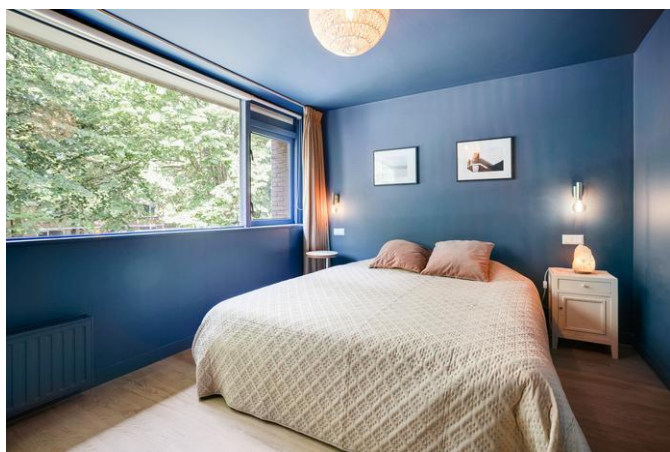
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de Jacob van Campenweg op onze eigen website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.



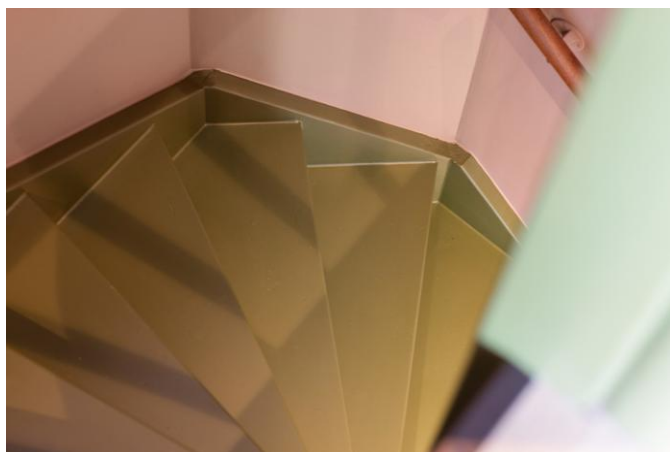
Wil je als eerste op de hoogte zijn van ons aanbod? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

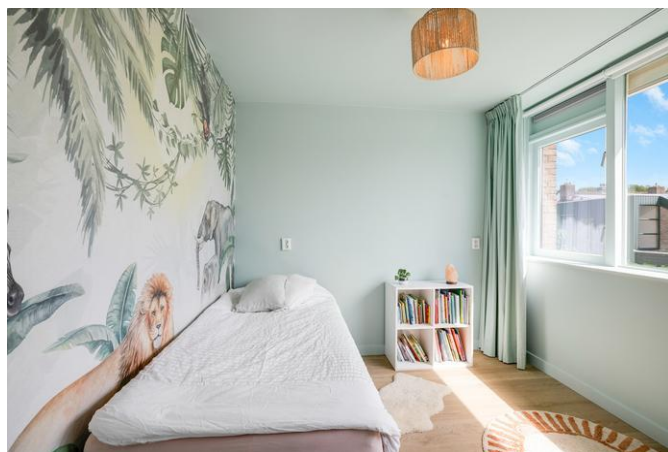
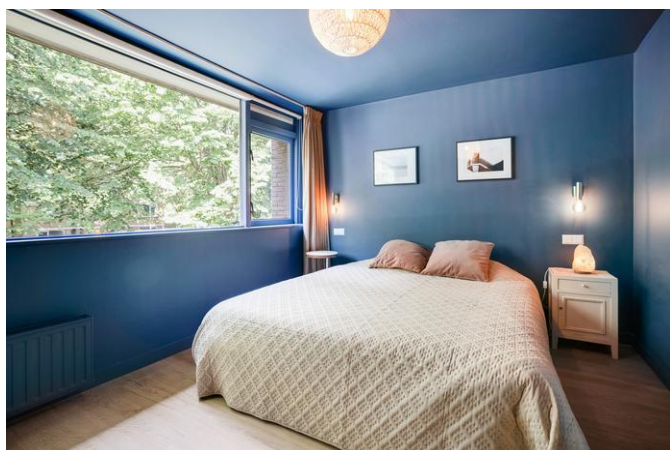
Huis kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

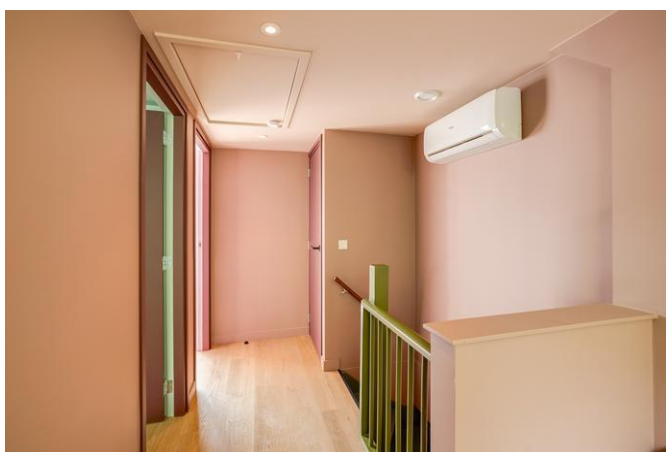
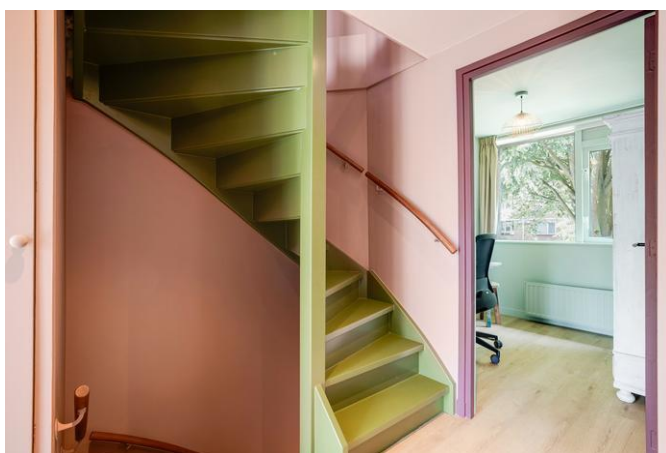
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de verkoper.





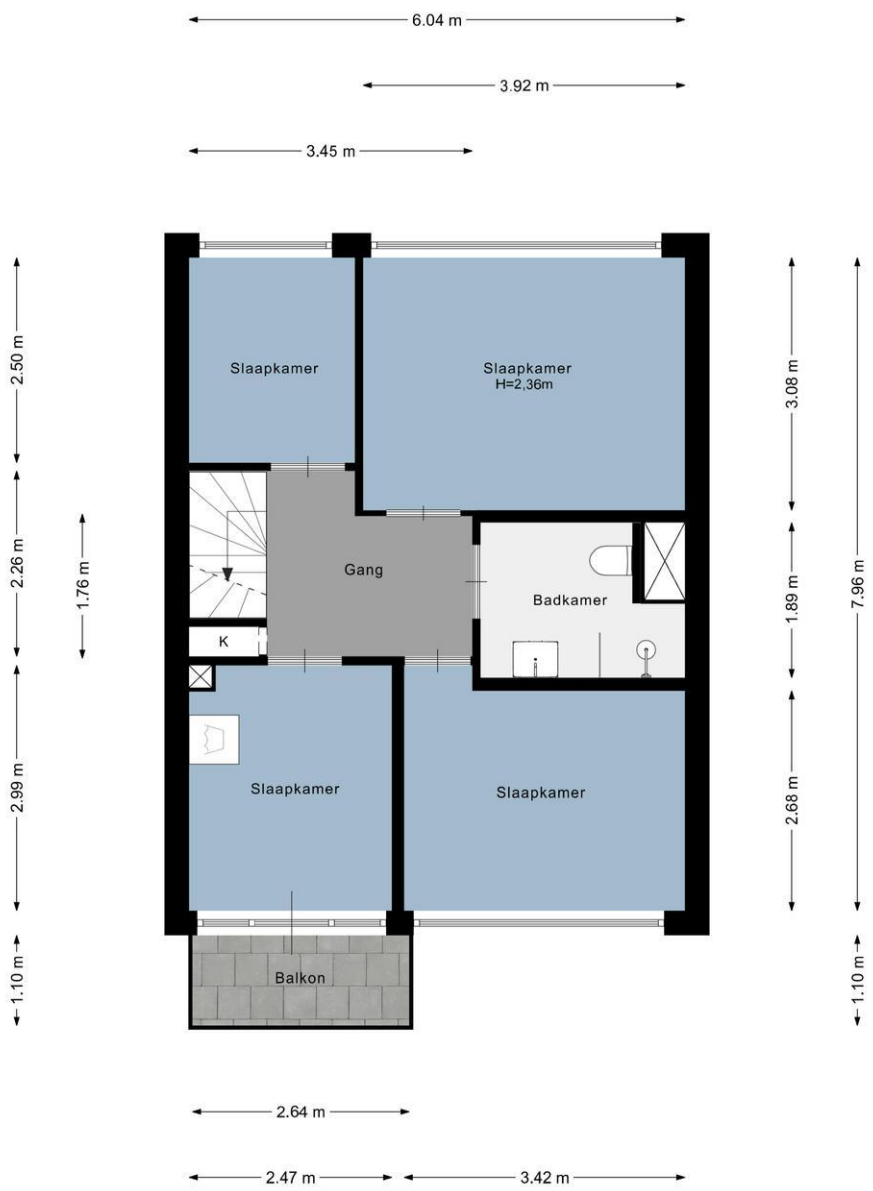


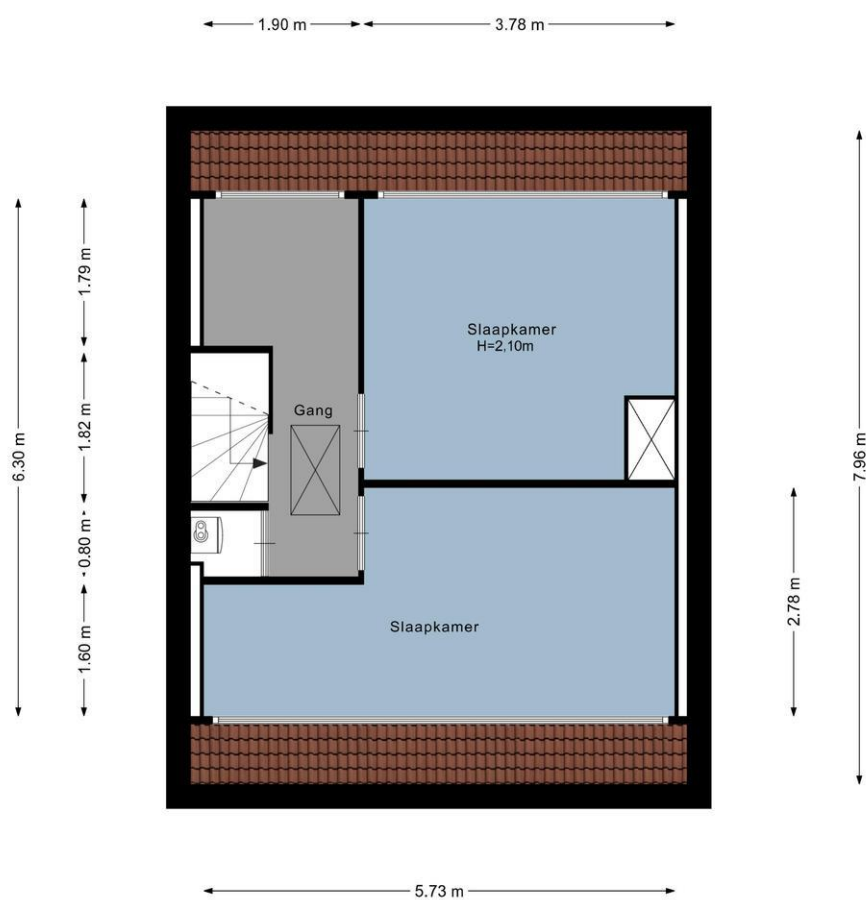


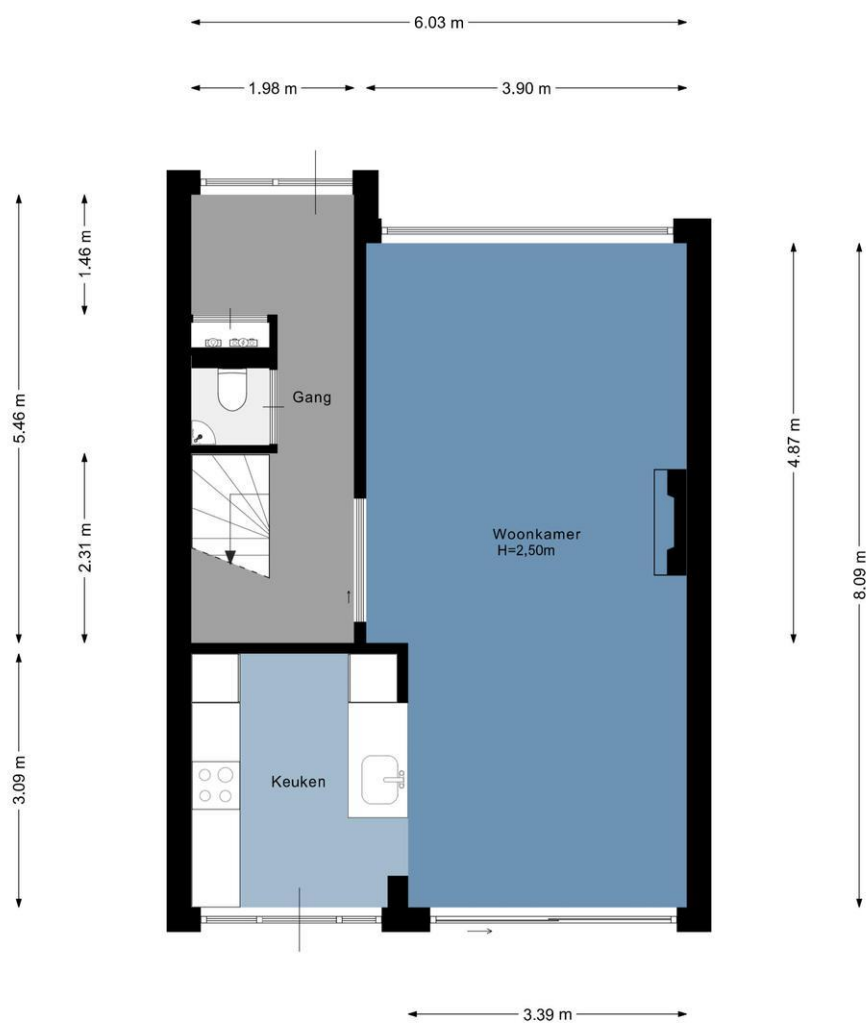


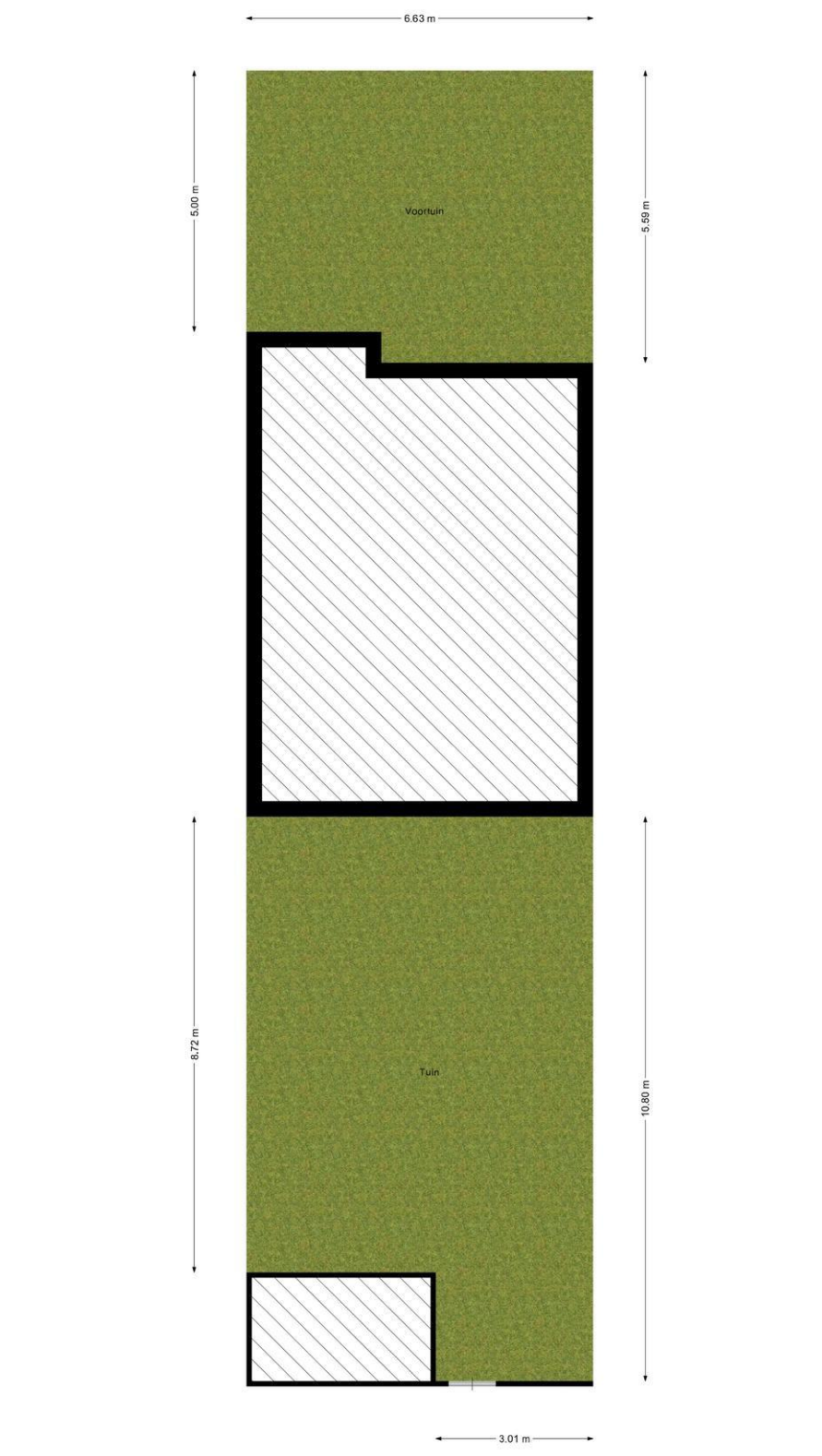






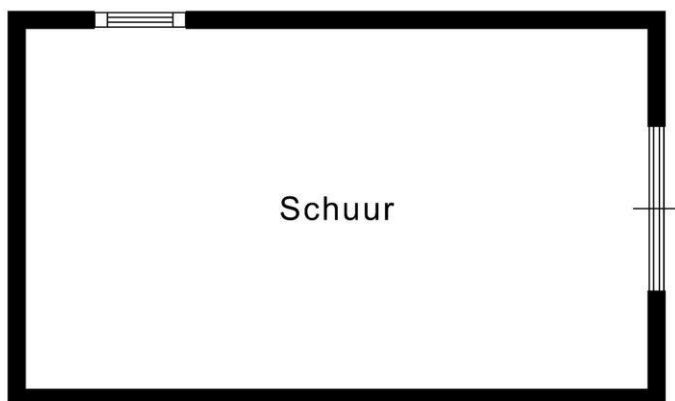








← 3.42 m →



↑ 1.98 m ↓



← 6.04 m →



↑ 1.65 m ↓



## 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 Langejaan:**

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.