



Licht en ruim wonen met vier slaapkamers, twee badkamers en eigen parkeergelegenheid vlak bij het Kralingse Bos.



Tiberiaslaan 3 te Rotterdam

Vraagprijs € 900.000,- k.k.



Omschrijving

Een royale semi-bungalow met vier slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin, inpandige garage, 18 zonnepanelen en parkeren op eigen terrein, waar je nu ruim met een gezin woont en later comfortabel gelijkvloers kunt wonen vlak bij het Kralingse Bos.

Aan een rustige doodlopende straat in Kralingen-West ligt deze verrassend ruime hoekwoning met ca. 180 m² woonoppervlakte, een perceel van ca. 341 m² en een fijne combinatie van licht, privacy en praktische ruimte. De woning beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage, zonnepanelen, een balkon en een zonnige achtertuin. De grote ramen, de brede opzet en de nieuwe vloer geven het huis een prettige basis die je naar eigen smaak verder kunt moderniseren.

De ligging is ideaal voor gezinnen die rustig willen wonen met de stad binnen handbereik. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op een steenworp afstand, perfect voor een wandeling, een hardlooperdje of een ontspannen middag aan het water. Ook scholen, sportvoorzieningen en de winkels aan de Lusthofstraat bevinden zich in de directe omgeving. Voor een drankje of diner kun je terecht bij Café Stobbe aan de Kortekade, terwijl Brasserie Woodz bij de Kralingse Plas een fijne plek is voor een lunch of borrel aan het water. De Albert Heijn aan de Oudedijk ligt op loopafstand. Metrostation Voorschoterlaan en de tram aan de Oudedijk zorgen bovendien voor een goede verbinding met het centrum en Rotterdam Centraal.

De woning is gebouwd in 1989 en beschikt over energielabel A. Met een woonoppervlakte van ca. 180 m², vier slaapkamers en twee badkamers biedt dit huis alle ruimte om als gezin comfortabel te wonen. De indeling is bovendien praktisch, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daardoor is de woning niet alleen geschikt voor een groot gezin, maar ook voor wie graag gelijkvloers wil kunnen wonen of een fijne ruimte zoekt voor logees, werken aan huis of een inwonend familielid.

Begane grond – licht wonen met direct contact met buiten

Via de entree kom je in de centrale hal, die toegang geeft tot de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en inpandige garage. De woonkamer is ca. 36 m² groot en voelt door de brede opzet, grote ramen en schuifpui direct licht en ruim aan. De nieuwe vloer vormt een rustige basis voor een royale zithoek en een grote eettafel. Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks de achtertuin in, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een ruime opstelling met veel kastruimte en uitzicht richting de straat. De slaapkamer op deze woonlaag is ruim van formaat en ligt naast de eerste badkamer. Dit maakt deze verdieping extra comfortabel en flexibel in gebruik. De ruimte is bijvoorbeeld geschikt als hoofdslaapkamer, werkkamer, logeerkamer of slaapkamer voor een ouder kind. De inpandige garage biedt daarnaast veel praktische ruimte voor parkeren, fietsen, opslag of hobby's. Voor de woning is bovendien parkeergelegenheid op eigen terrein.



Eerste verdieping – ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, de tweede badkamer en het balkon. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft directe toegang tot het balkon, waardoor je hier een fijne extra buitenruimte hebt. De overige slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en kunnen naar wens worden ingericht als kinderkamer, werkkamer, logeerkamer of kleedkamer.

De tweede badkamer maakt deze verdieping extra praktisch voor een gezin. Met vier slaapkamers en twee badkamers heeft ieder gezinslid hier zijn eigen plek, terwijl er ook voldoende ruimte blijft voor thuiswerken, hobby's of logees.

Tuin en buitenruimte – beschut en groen

De achtertuin sluit direct aan op de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond. Door de groene erfafscheiding en de beschutte ligging voelt deze buitenruimte rustig en privé aan. Er is voldoende plek voor een grote eettafel, een loungehoek, speelruimte voor kinderen en plantenbakken.

De wijk – wonen tussen groen en stad

Kralingen is geliefd vanwege de combinatie van rust, groen en de nabijheid van de stad. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen dichtbij en vormen een prachtige omgeving voor sport, ontspanning en lange wandelingen. De winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen aan de Lusthofstraat en de Oudedijk zijn eenvoudig bereikbaar. Ook Café Stobbe en Brasserie Woodz liggen in de omgeving, waardoor je voor een goede lunch, diner of borrel niet ver van huis hoeft. Verder ligt de Albert Heijn op de Oudedijk op loopafstand van de woning.

Praktische pluspunten

- Royale hoekwoning met ca. 180 m² woonoppervlakte.
- Perceel van ca. 341 m².
- Vier slaapkamers.
- Twee badkamers.
- Inpandige garage van ca. 16 m².
- Parkeren op eigen terrein.
- Achtertuin van ca. 48 m² en balkon van ca. 10 m².
- Ruime woonkamer van ca. 36 m².
- Zonnepanelen.
- Energielabel A.
- Bouwjaar 1989.
- Eigen grond.
- Rustige ligging aan een doodlopende straat.
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopakte.
- Straat in eigendom van VVE, kosten bedragen ca. €350,- per jaar.



Voor wie is dit huis?

Deze woning is ideaal voor gezinnen die royaal willen wonen in Kralingen, met vier slaapkamers, twee badkamers, een eigen tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook voor wie een slaapkamer en badkamer op de begane grond prettig vindt, biedt dit huis veel comfort. De woning heeft een ruime en lichte basis, ligt op een rustige plek en biedt volop mogelijkheden om er een eigentijds gezinshuis van te maken.

Plan je bezichtiging direct online of bel ons voor een afspraak.

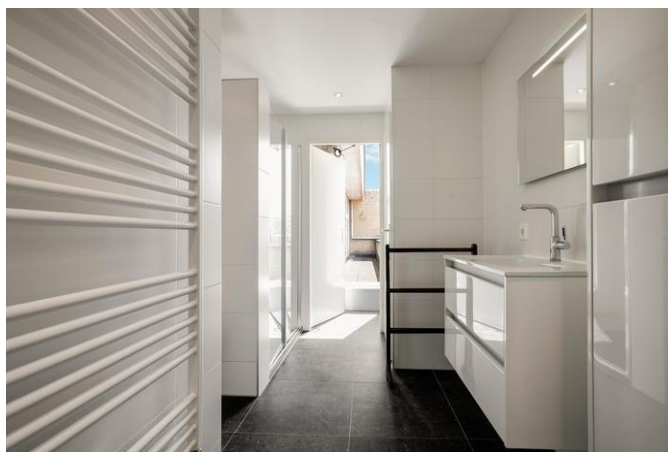
Ga naar de pagina van de Tiberiaslaan 3 op onze eigen website, kies het moment dat jou uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Liever persoonlijk contact? Bel ons gerust, dan plannen we samen een passend moment in. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

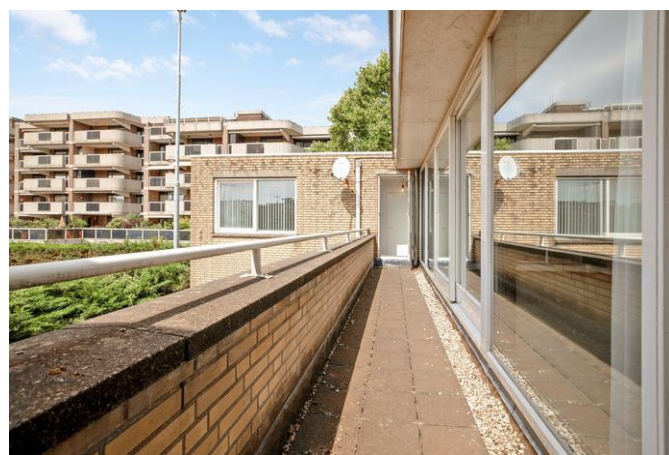
Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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

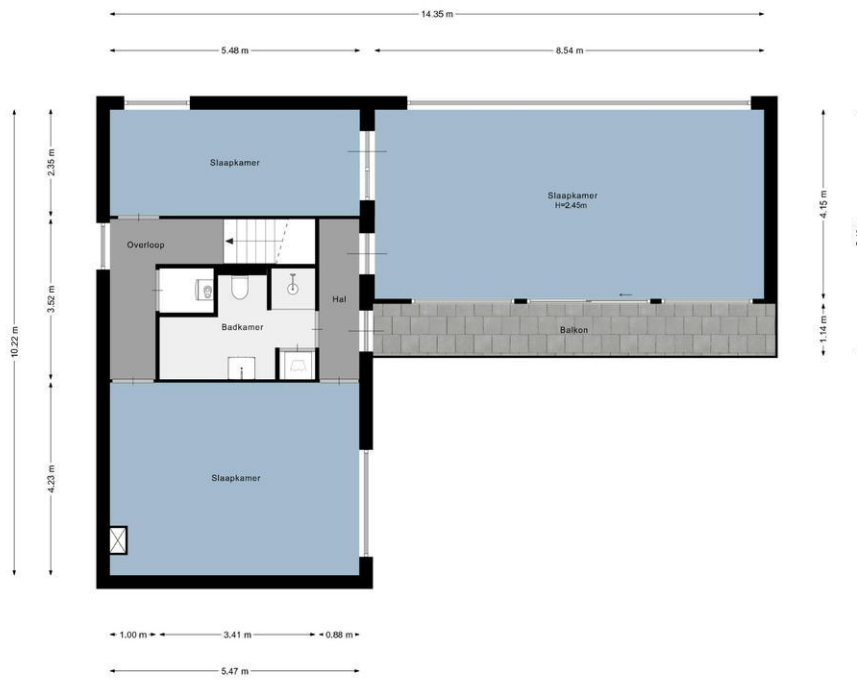




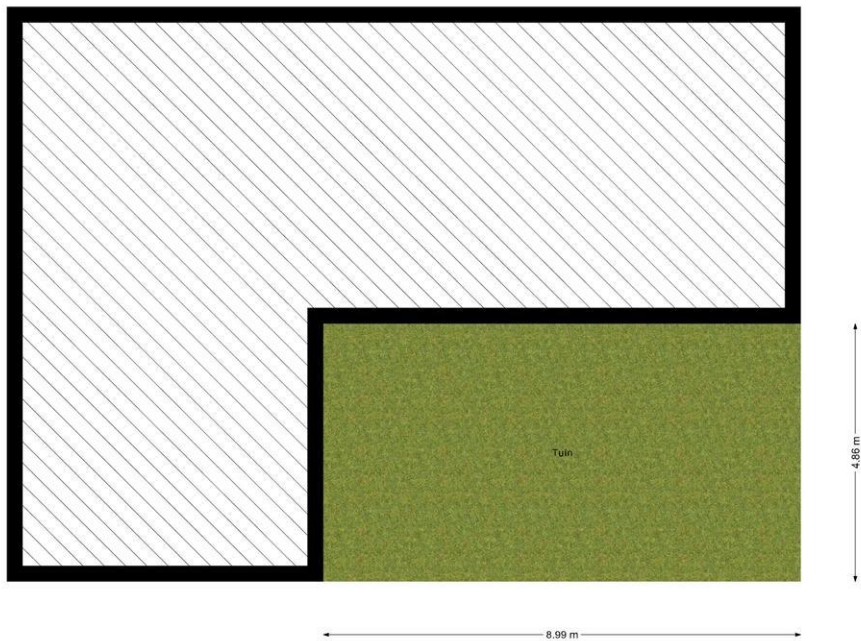












**GEBRUIKSOPPERVLAKTE
& INHOUD**

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	179,76 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	16,11 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	10,07 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	653,79 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	103,11 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	16,11 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	87,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	16,11 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	92,76 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	92,76 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	10,07 M ²

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie



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.