



Ruime gezinswoning met veel licht, een bijna 20 meter diepe tuin en grote schuur achterin, gelegen op eigen grond in het rustige Kralingse Veer.



**IJsselmondselaan 170 te Rotterdam**

**€ 459.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

Een verrassend ruime woning met veel licht, een diepe tuin en een praktische indeling op een rustige plek in Rotterdam.

Aan de IJsselmondselaan woon je in een rustige straat met een bijna dorps karakter, terwijl de stad altijd dichtbij is. De woning combineert veel leefruimte op de begane grond met meerdere slaapkamers en een uitzonderlijk diepe achtertuin. Binnen valt meteen het licht op dat via de grote ramen naar binnen komt. De ruimtes zijn logisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden om het huis helemaal naar jouw eigen smaak in te richten.

De ligging is bovendien erg praktisch. Metrostation Capelsebrug ligt op korte afstand waardoor je snel in het centrum van Rotterdam bent. In de buurt vind je diverse winkels en voorzieningen. Voor een etentje of borrel kun je terecht bij Het Zalmhuis met prachtig uitzicht over de Maas of bij Il Forno Italiano voor een gezellige Italiaanse avond.

**Begane grond – verbonden met de tuin**

Je komt binnen in de hal met trapopgang en toegang tot de verschillende ruimtes. Aan de voorzijde bevinden zich twee kamers die flexibel te gebruiken zijn, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Aan de achterzijde van de woning ligt de woonkamer. Dit is een opvallend ruime leefruimte van meer dan acht meter diep met grote ramen richting de tuin. Hierdoor voelt de kamer licht en open aan en ontstaat er een fijne verbinding met buiten. Hier is volop plek voor een ruime zithoek en een eettafel.

Achter de woonkamer bevindt zich een praktische inbandige berging.

**Eerste verdieping – slaapkamers en moderne badkamer**

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn prettig van formaat en hebben veel daglicht door de ramen aan voor- en achterzijde. Hierdoor is het een comfortabele slaapverdieping waar je eenvoudig een hoofdslaapkamer en een tweede kamer kunt inrichten.

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is praktisch ingedeeld met een douche, wastafel en WC.

**Tweede verdieping – een handige extra ruimte**

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van spullen en zorgt ervoor dat je in huis veel extra bergruimte hebt.

**Tuin – een diepe groene verrassing**

De achtertuin is een van de grootste pluspunten van deze woning. Met een diepte van circa 19.80 is er volop ruimte om verschillende zitplekken te maken, een speelplek voor kinderen of een groene tuin.

Achterin de tuin staat een ruime schuur van circa 4.55 x 3.60. Perfect voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en tuinmateriaal.



### De wijk

Kralingse Veer staat bekend om zijn rustige karakter, het vele groen en de ligging aan de rand van Rotterdam. Je woont hier vlak bij de rivier en verschillende wandel- en fietsroutes. Tegelijkertijd zijn voorzieningen goed bereikbaar en ben je met metrostation Capelsebrug of de auto snel in het centrum van Rotterdam.

### Praktische pluspunten

- Woonoppervlakte ca. 109 m<sup>2</sup>.
- Diepe achtertuin van ca. 19.80.
- Grote schuur achterin de tuin.
- Ruime woonkamer met veel lichtinval.
- Meerdere slaapkamers mogelijk.
- Extra bergzolder aanwezig.
- Gelegen op eigen grond.

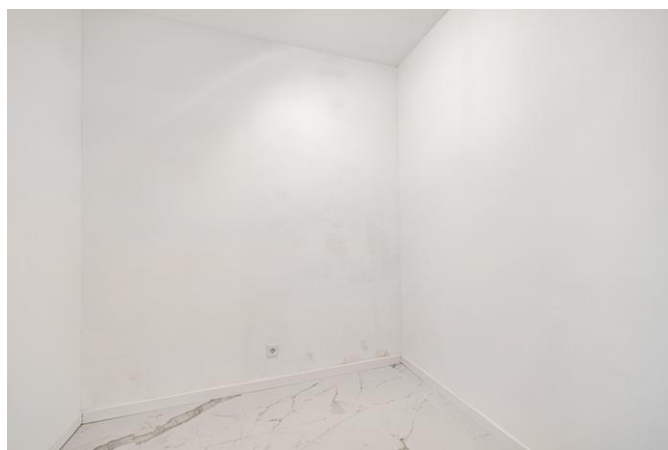
### Voor wie is dit huis

Deze woning is ideaal voor doorstromers, stellen of een gezin dat op zoek is naar ruimte, een grote tuin en een rustige woonomgeving met goede bereikbaarheid.

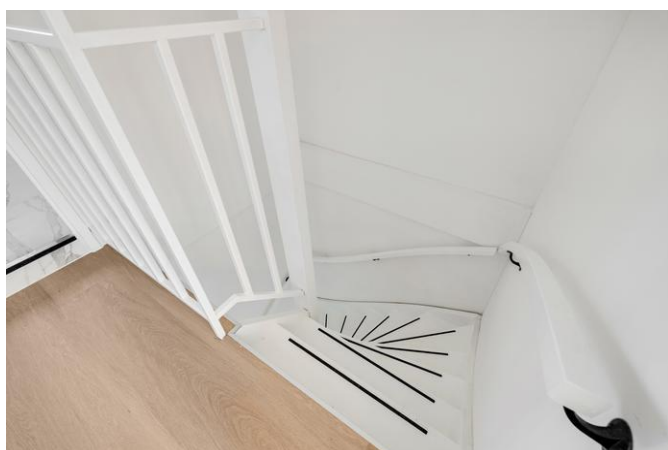
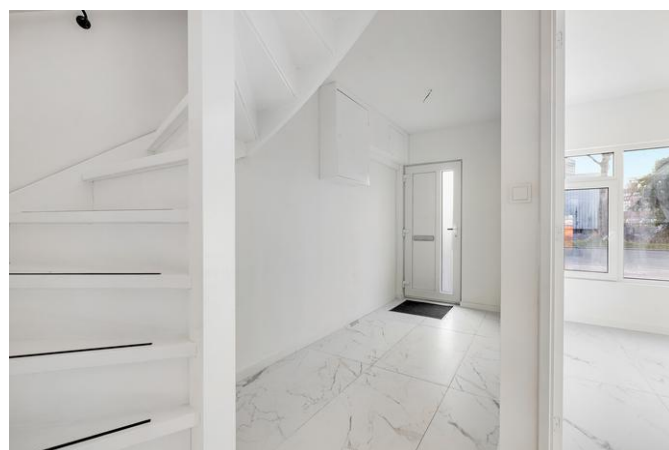
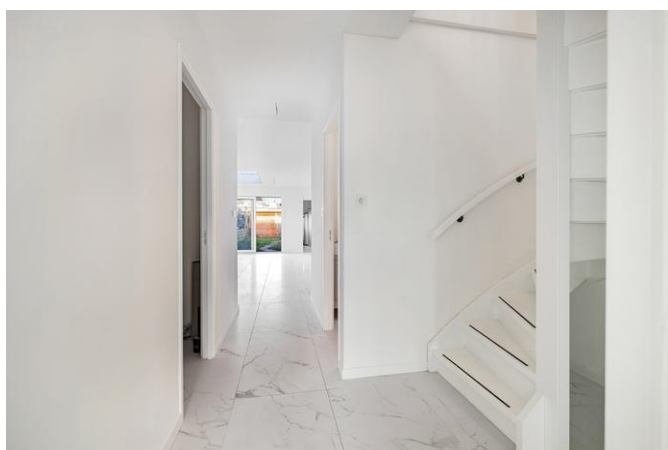
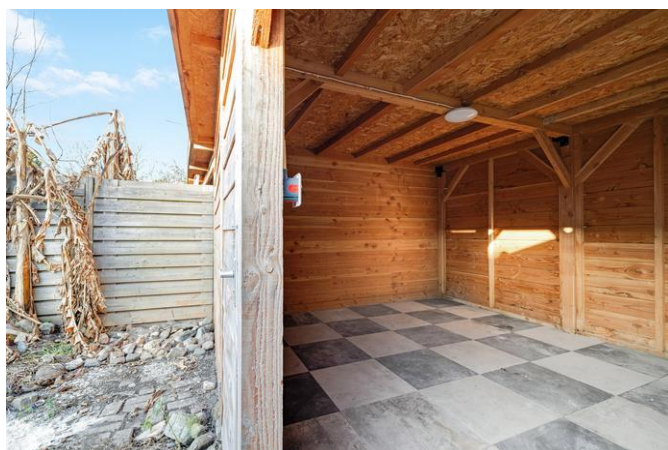
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de pagina van de IJsselmondselaan 170 op onze eigen website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

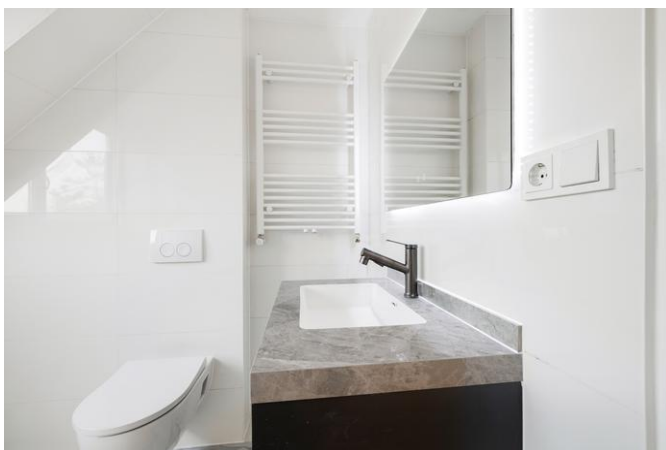
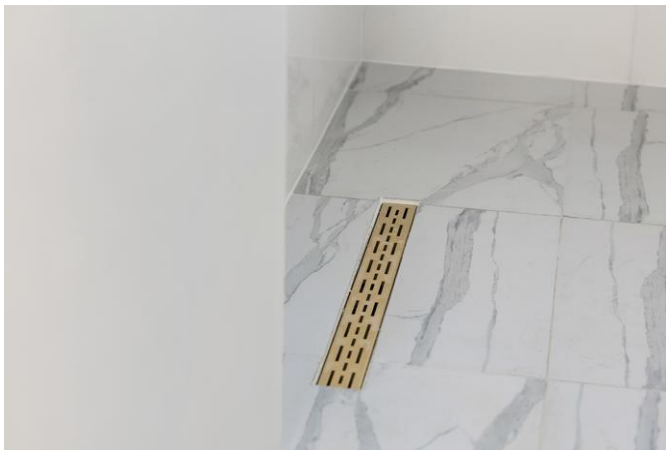
Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard,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



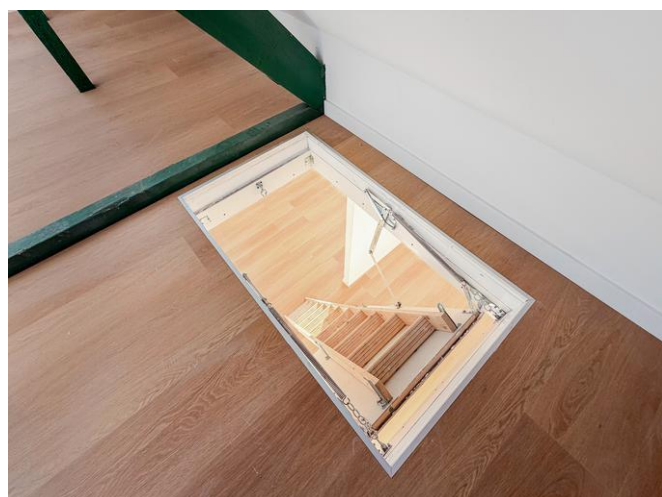


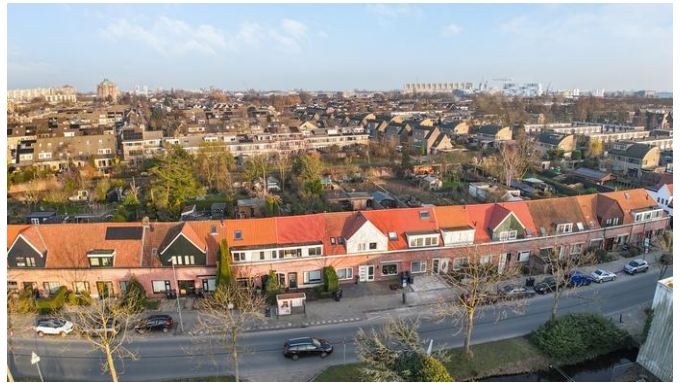




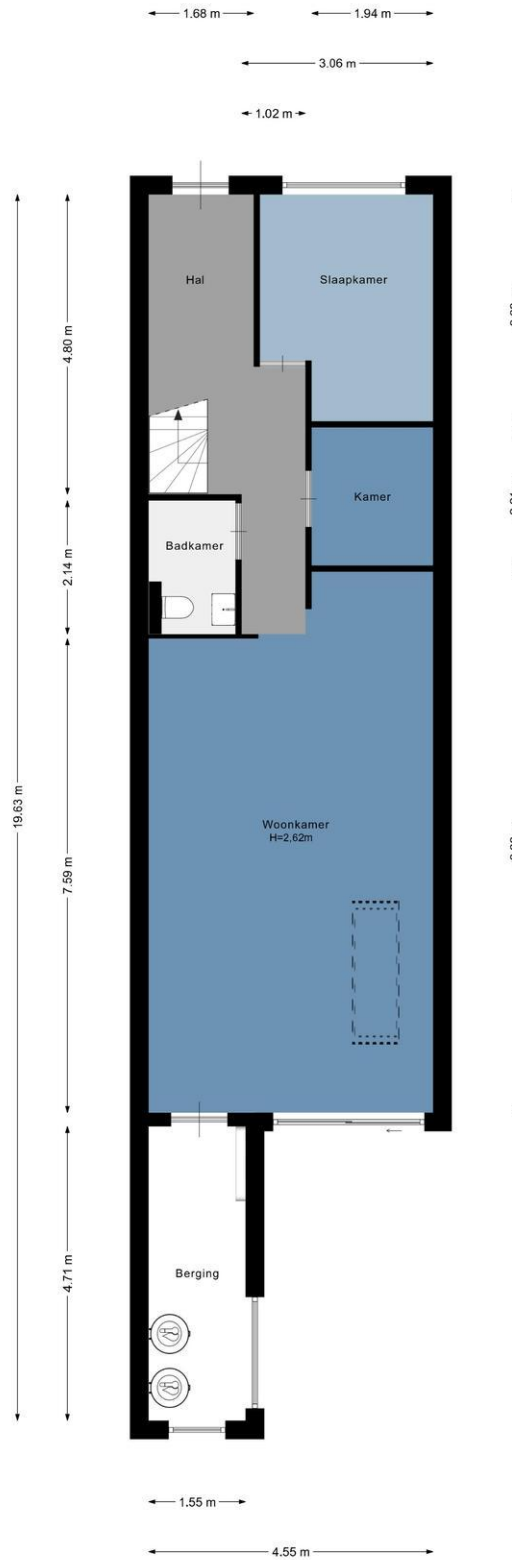










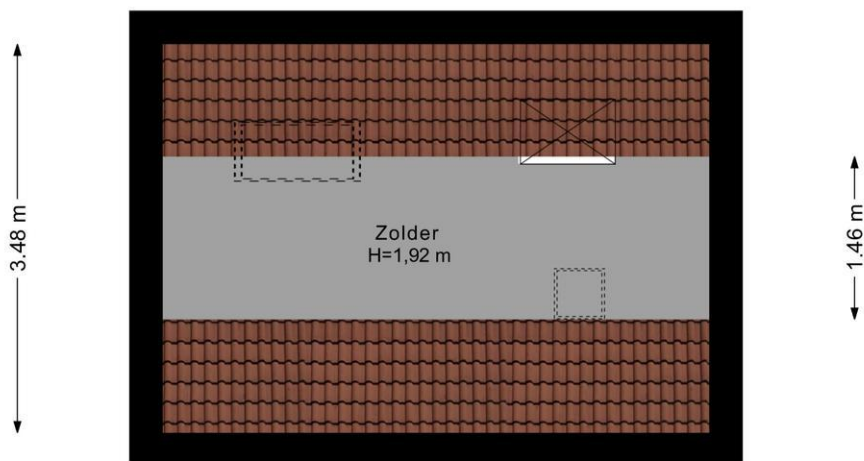


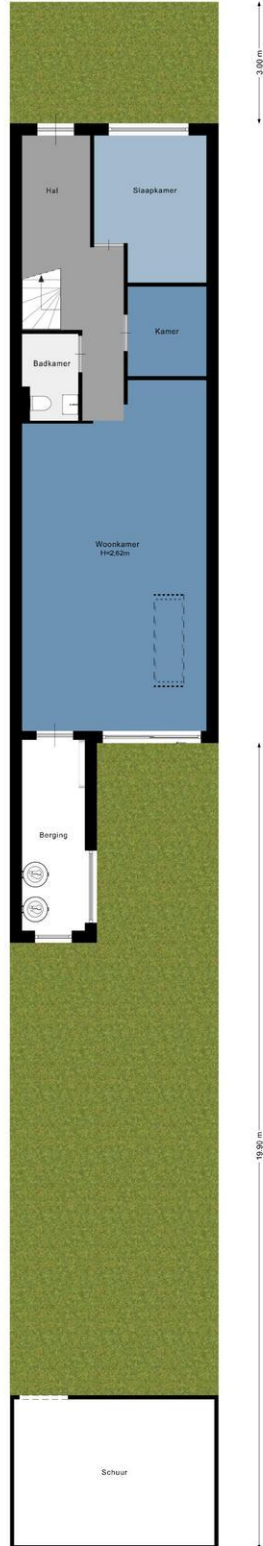
Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.





← 4.89 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 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.