



Wonen in een verrassend ruim en opvallend energiezuinig herenhuis



's-Gravensingel 20 te Rotterdam

Vraagprijs € 1.098.000,- k.k.



Omschrijving

Wonen in een verrassend ruim en opvallend energiezuinig herenhuis, waar een royale indeling, hoogwaardige afwerking en een zonnige tuin op het zuidoosten samenkomen op een van de gewilde adressen van Kralingen-Oost.

Dit half vrijstaande herenhuis met inpandige garage en eigen oprit ligt in een kleinschalig, rustig wijkje en beschikt over een prachtige, zonnige voor-, zij- en L-vormige achtertuin. Binnen valt direct de royale opzet van de woning op: de living strekt zich breed uit over de achterzijde en staat via grote glaspartijen in open verbinding met de tuin. Daardoor ontstaat een sfeervolle leefruimte met meerdere zones om te wonen, te eten en samen te komen. De rustige kleuren, de luxe vloer en de hoogwaardige afwerking geven de woning een fraaie tijdloze uitstraling. Een bijzonder pluspunt: dankzij de warmtepomp, 16 zonnepanelen en energielabel A++ is deze woning uitzonderlijk energiezuinig voor een huis van deze omvang en bouwperiode.

Indeling

Begane grond (doorlopende eiken houten vloer).

Entree, hal met vaste kast van vloer tot plafond, meterkast en toilet met fonteintje. Royale, L-vormige woonkamer met vloerverwarming en grote schuifpui naar het recentelijk vernieuwd terras en de zonnige tuin (zuidoost). Aansluitend een ruime keuken met semiprofessionele apparatuur: luxe fornuis en losse Amerikaanse koelkast, beide van het merk Viking, en een Miele vaatwasser. Een deur geeft toegang tot de tuin. Een deel van de ruime garage kan eventueel bij de woning worden betrokken.

1e verdieping:

Overloop, royale slaapkamer I, ruime slaapkamer II en slaapkamer III. Fraaie, riante familiebadkamer met ligbad, aparte douche, wastafelmeubel, handdoekenradiator, ingebouwde, ruime apothekerskast – ideaal voor extra opbergruimte – en toilet.

2e verdieping:

Statige, open en lichte slaapverdieping IV, die door de drie dakvensters aanvoelt als een hotelsuite, met een praktische open kledinghoek en airconditioning.

Eigen luxe badkamer met whirlpool, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Deze verdieping biedt ook de mogelijkheid om twee ruime slaapkamers te creëren.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 180 m².
- Perceeloppervlakte: 318 m² (twee aaneengesloten percelen: 277 m² + 41 m²).
- Inhoud: 540 m³.
- Bouwjaar: ca. 1987.
- Energielabel: A++.
- Verwarming via warmtepomp; warm water via HR combi-cv-ketel.
- 16 zonnepanelen op het dak.
- Dubbele beglazing, goed geïsoleerd.
- Eigen grond, eigen oprit met laadpunt voor elektrische auto's en garage (ca. 6,20 x 2,85 m) met opstelplaats warmtepomp, cv-ketel en wasmachineaansluiting.
- Recentelijk vernieuwd terras.



- Zonnige tuin op het zuidoosten.
- Keurig onderhouden woning.
- 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers en 2 badkamers plus een apart toilet.

Let op: op de tweede verdieping is sprake van een diepe, hoge kniemuur-ruimte. Dit extra vloeroppervlak mag conform de meetinstructie niet worden meegerekend in de officiële woonoppervlakte van ca. 180 m².

Wonen in Kralingen-Oost

's-Gravensingel ligt in het rustige, groene hart van Kralingen-Oost, een van de meest gewilde woonwijken van Rotterdam. De buurt combineert een dorpsse rust met de voorzieningen van de stad: op loopafstand vindt u horeca, winkels voor de dagelijkse boodschappen, gezellige terrasjes en het Kralingse Bos met de Kralingse Plas om de hoek voor een wandeling, hardlooprondte of dagje varen. Metrostation Kralingse Zoom ligt binnen handbereik en brengt u snel naar het centrum, de Erasmus Universiteit of het zakendistrict, ideaal voor wie stad en natuur wil combineren.

Voor wie is dit huis?

Dit huis is bij uitstek geschikt voor gezinnen die willen doorgroeien naar meer ruimte zonder de rust en het groen van de buurt in te leveren. De flexibele tweede verdieping, de eigen oprit met garage en de energiezuinige installatie maken het huis ook aantrekkelijk voor wie op zoek is naar comfort en lage woonlasten in een gewilde, kindvriendelijke omgeving.

's-Gravensingel:

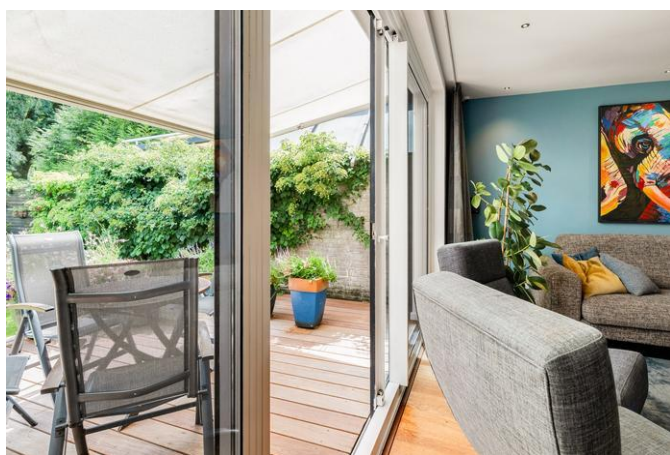
De 's-Gravenweg was de oude zeedijk, die al in 1383 onder deze naam voorkomt. Deze sluit in het westen aan op de Oudedijk in Kralingen. De naam duidt er op dat deze weg of dijk door één van de Hollandse graven is aangelegd. Nadat Kralingen in 1895 door Rotterdam was geannexeerd, hebben B&W de naam overgenomen. De andere straten liggen in de omgeving van de 's-Gravenweg en hebben daaraan hun naam te danken.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan 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.

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



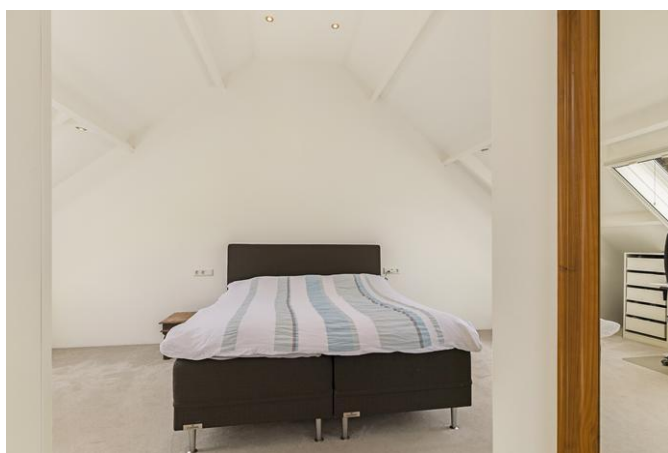


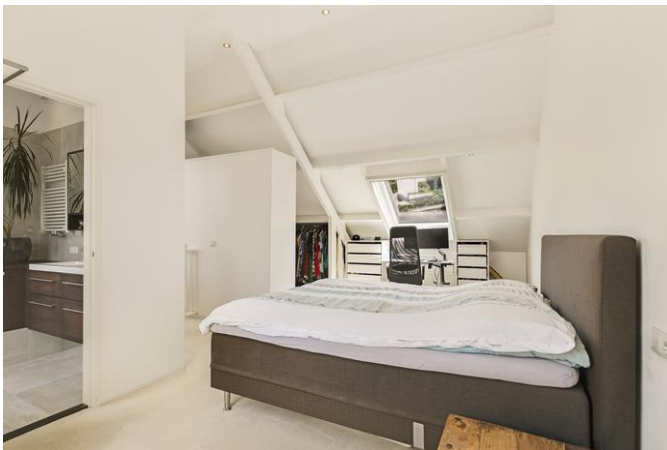


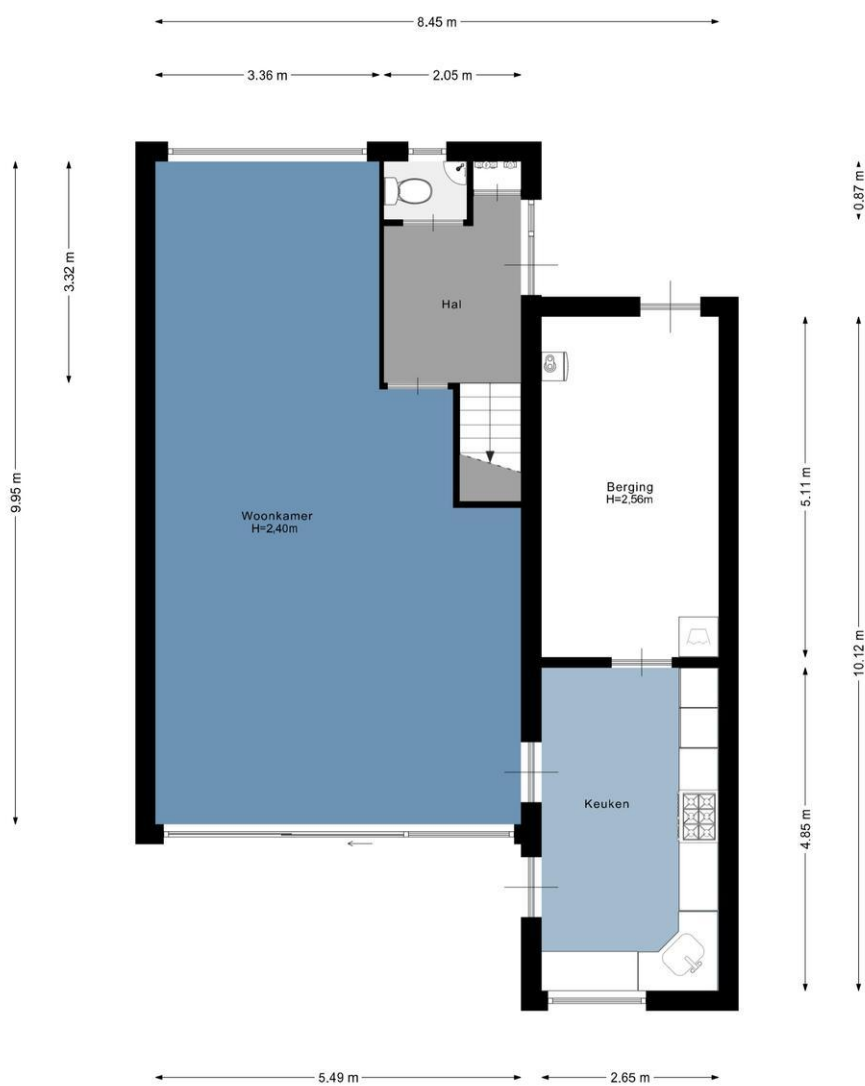


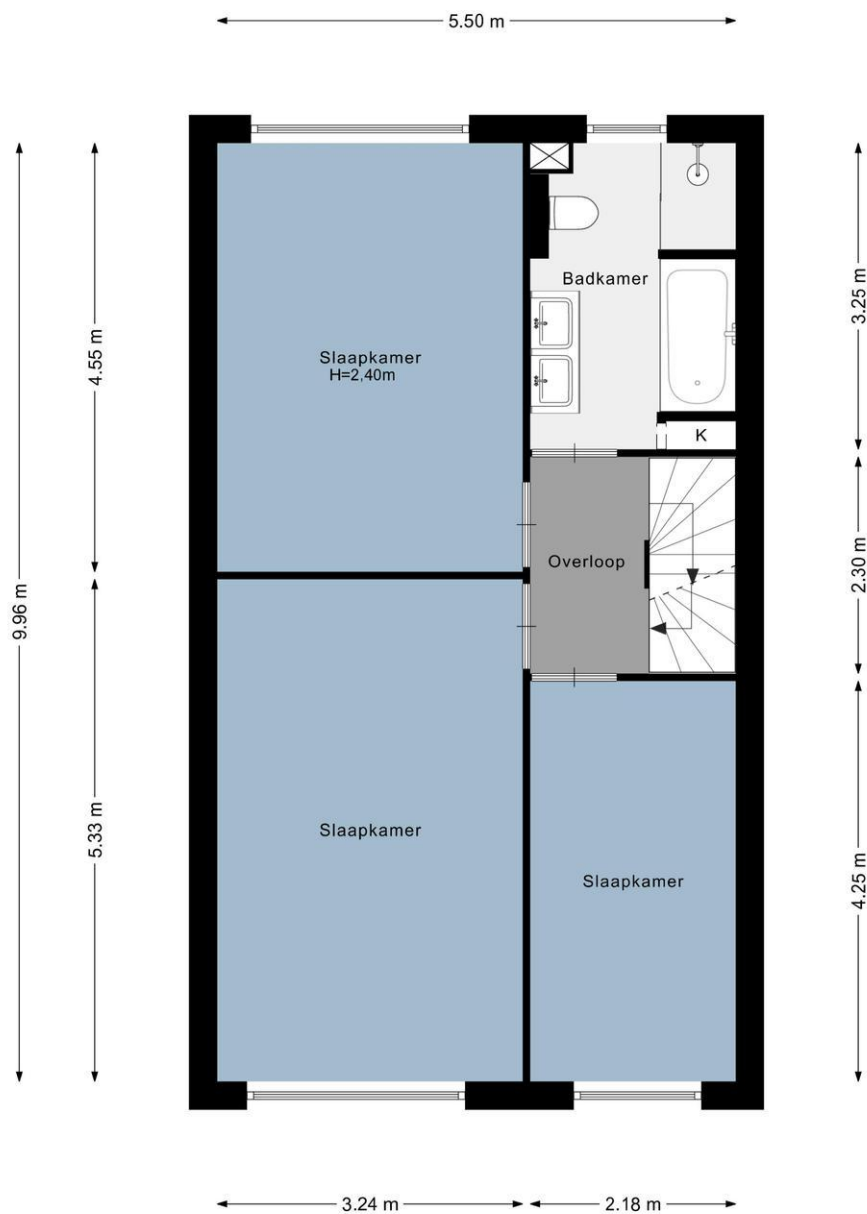


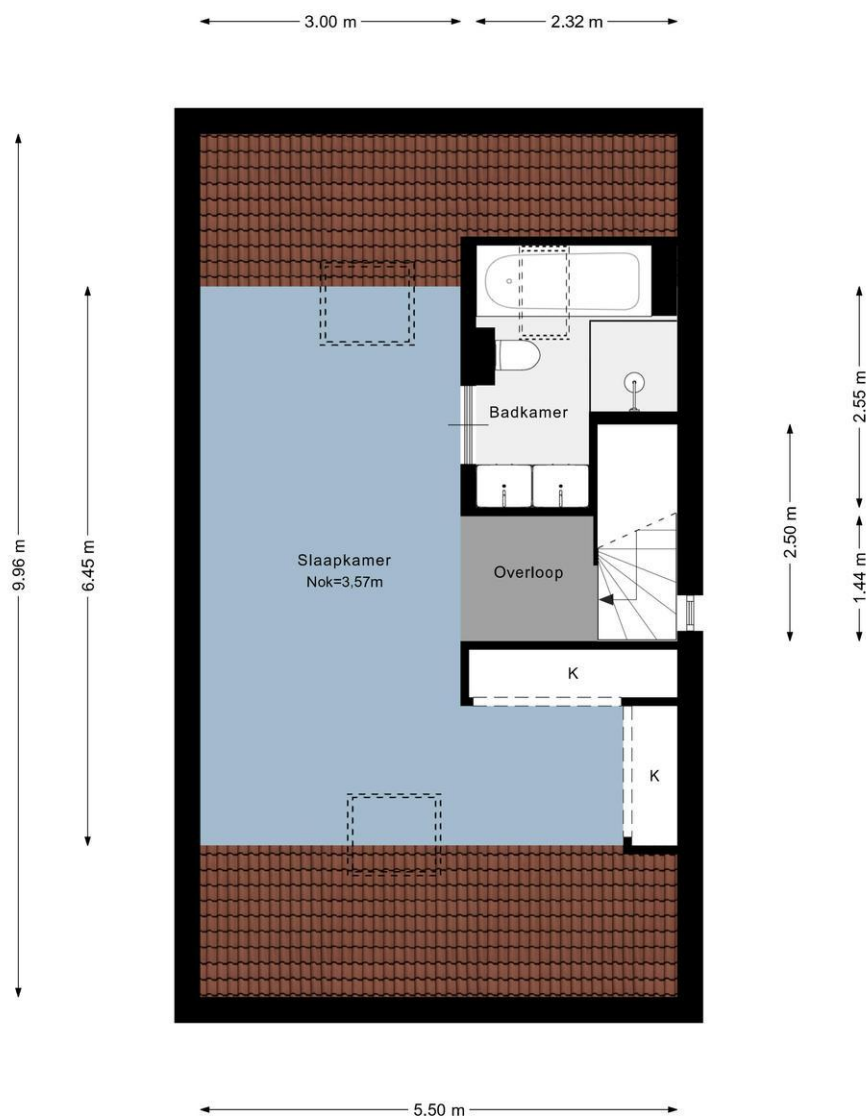


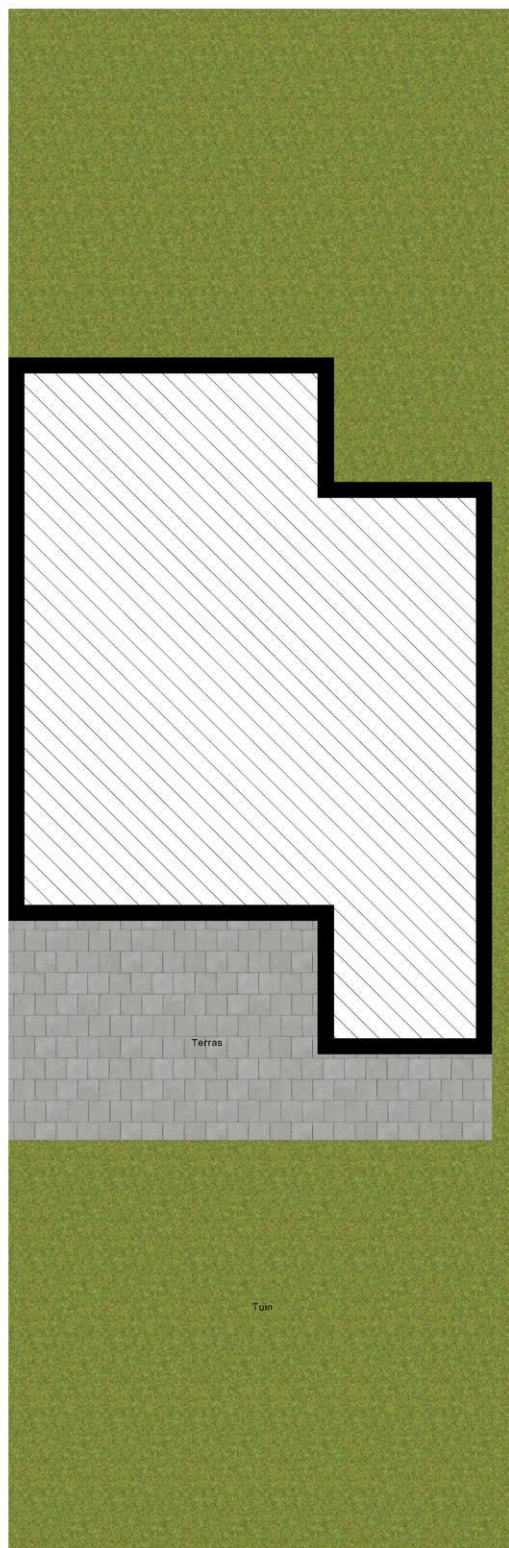














Na de bezichtiging

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.