



Duurzaam gerenoveerd herenhuis met energielabel A+++, zeven slaapkamers, twee badkamers en een zonnige tuin in Kralingen.



Hoflaan 90 te Rotterdam

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Omschrijving

Een duurzaam gerenoveerd herenhuis met energielabel A+++, zeven slaapkamers, twee badkamers en een zonnige tuin, op een rustige en groene plek in Kralingen.

Aan de lommerrijke Hoflaan, vlak bij de Slotlaan, ligt dit karaktervolle herenhuis uit ca. 1890. Met ca. 171 m² woonoppervlakte op een perceel van ca. 172 m² is de ruimte in dit huis opvallend slim en compleet benut. De woning biedt alles wat een gezin nodig heeft: een fijne woonverdieping, zeven slaapkamers, twee badkamers, een eigen kledingkamer en een groene achtertuin waar je vrij over de omliggende tuinen kijkt.

Achter de klassieke gevel is de woning de afgelopen jaren grondig verbeterd. De combinatie van volledige isolatie, een warmtepomp, warmte-terugwininstallatie en vloerverwarming in de gehele woning maakt dit een bijzonder duurzaam huis voor deze bouwperiode. Tegelijk zijn de sfeer en warmte van een Kralings herenhuis behouden gebleven, met een visgraatvloer, houtkachel, houten schuifdeur en grote ramen die voor veel licht zorgen.

Begane grond – samen leven met de tuin dichtbij

De woonverdieping vormt een fijne, doorlopende leefruimte van ca. 31,0 m², waar wonen, koken en eten vanzelf met elkaar verbonden zijn. Aan de voorzijde is ruimte voor een rustige zithoek, terwijl de houtkachel in het midden van de kamer voor warmte en sfeer zorgt. De houten schuifdeur geeft de mogelijkheid om de ruimtes met elkaar te verbinden of juist af te sluiten wanneer je behoefte hebt aan rust of een aparte speel- of werkkamer.

Aan de achterzijde ligt de open keuken met een royaal kook- en spoeleiland, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Hier is volop ruimte om samen te ontbijten, huiswerk te maken of uitgebreid te koken met familie en vrienden. Via de brede schuifpui loopt de woonverdieping direct door naar het terras en de tuin.

Op deze verdieping bevindt zich ook een badkamer met wc en douche. Ideaal om kinderen na het buitenspelen of de hond na een wandeling schoon te maken, zonder dat je met modderige schoenen of poten door het hele huis hoeft.

Eerste verdieping – slapen, baden en aankleden

De eerste verdieping is ingericht met drie slaapkamers, een badkamer en een eigen inloopkast die volledig is ingericht voor kleding. De twee grootste slaapkamers zijn prettig van formaat, met afmetingen van ca. 17,5 m² en ca. 16,5 m². Hierdoor is er niet alleen ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten, maar ook voor een bureau, fauteuil of rustige plek om je even terug te trekken.

De derde slaapkamer is goed bruikbaar als kinderkamer, babykamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer heeft een vrijstaand ligbad, een wastafelmeubel en een raam met uitzicht op het groen. De uitgesproken tegelvloer en wandafwerking geven deze ruimte een eigen sfeer, passend bij het karakter van het huis.



Tweede verdieping – een fijne plek voor opgroeiende kinderen

De tweede verdieping biedt nog vier slaapkamers en maakt dit huis bijzonder geschikt voor een gezin met kinderen dat graag ruimte wil houden voor iedereen. De dakkapellen en dakramen zorgen voor veel licht, terwijl de schuine kap en zichtbare lijnen van het dak juist voor sfeer zorgen. De badkamer heeft een ligbad, WC en wastafelmeubel.

De kamers zijn goed bruikbaar als kinder-, tiener- of werkkamers. Eén van de ruimtes is momenteel ingericht als speel- en hobbykamer met een aangrenzende werkplek, maar kan natuurlijk ook worden gebruikt als slaapkamer, huiswerkruimte of plek voor logees. Hierdoor groeit de verdieping gemakkelijk mee met de verschillende fases van een gezin.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is ca. 60 m² groot. Direct aan het huis ligt een houten terras waar je al vroeg in het voorjaar buiten kunt zitten. Verderop in de tuin is ruimte voor een grote eettafel, spelende kinderen en groen rondom. Doordat er geen bebouwing direct achter de woning staat, kijk je hier vrij over de omliggende tuinen. Dat geeft de tuin een rustig en open gevoel, midden in de stad.

Ook de voortuin past mooi bij de uitstraling van het huis. De groene haag zorgt voor privacy vanaf de straat en versterkt de rustige, groene sfeer van de Hoflaan.

De Hoflaan is een karakteristieke straat in Kralingen, met volwassen bomen, klassieke gevels en een rustige woonomgeving. De straat ontleent haar naam aan het Hof of Slot Honingen en wordt al in 1674 vermeld. De woning ligt binnen beschermd stadsgezicht Kralingen-Midden.

Voor dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en leuke winkels loop je naar de Lusthofstraat en de Oudedijk. Juffrouw van Zanten is dichtbij voor koffie, ontbijt, lunch of een informele borrel. Voor een avond uit is Vicini aan de Korte Kade een fijne plek om Italiaans te eten in een ongedwongen sfeer. Metrostation Voorschoterlaan ligt op loopafstand en ook tramhalte Oostzeedijk/Honingerdijk is dichtbij, waardoor je gemakkelijk richting het centrum en andere delen van Rotterdam reist.

Praktische pluspunten

- Ca. 171 m² woonoppervlakte.
- Ca. 172 m² eigen grond.
- Energielabel A+++.
- Volledig geïsoleerd.
- Warmtepomp en warmte-terugwininstallatie.
- Vloerverwarming in de gehele woning.
- Houtkachel in de woonkamer.
- Zeven slaapkamers.
- Twee badkamers.
- Open keuken met kook- en spoeliland.
- Visgraatvloer op de begane grond.
- Achtertuin van ca. 60 m² op het zuidoosten.
- Vrij uitzicht over de omliggende tuinen.
- Gelegen binnen beschermd stadsgezicht Kralingen-Midden.
- Betaald parkeren, parkeervergunningen en elektrische laadpalen in de straat.



– Ouderdomsclausule van toepassing.

Dit huis past goed bij een gezin met kinderen dat karaktervol wil wonen op een rustige plek in Kralingen en daarbij waarde hecht aan duurzaamheid, een fijne tuin en voldoende ruimte voor iedereen. De indeling biedt plek voor opgroeiende kinderen, thuiswerken, logees en hobby's, zonder dat het huis zijn warme en huiselijke sfeer verliest.

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

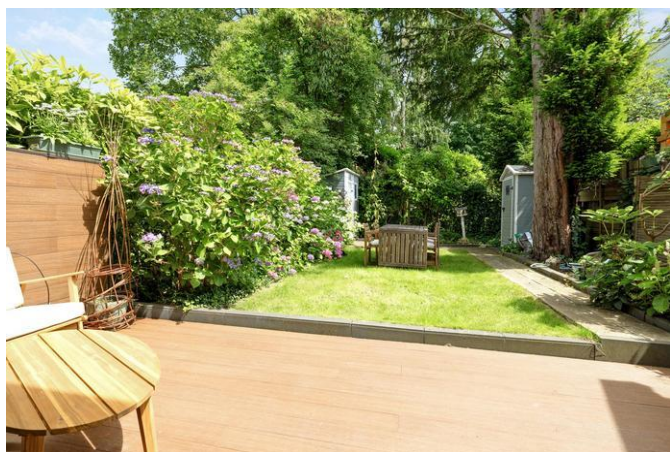
Ga naar de pagina van de Hoflaan 90 op onze eigen website, kies het moment dat jou uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Liever persoonlijk contact? Bel ons gerust, dan plannen we samen een passend moment in. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail 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.

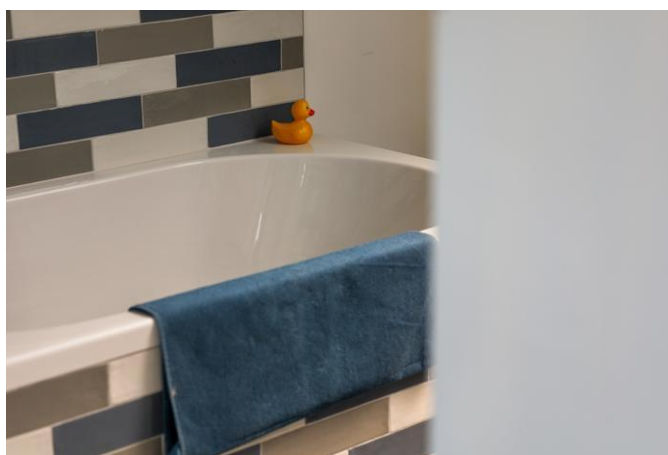




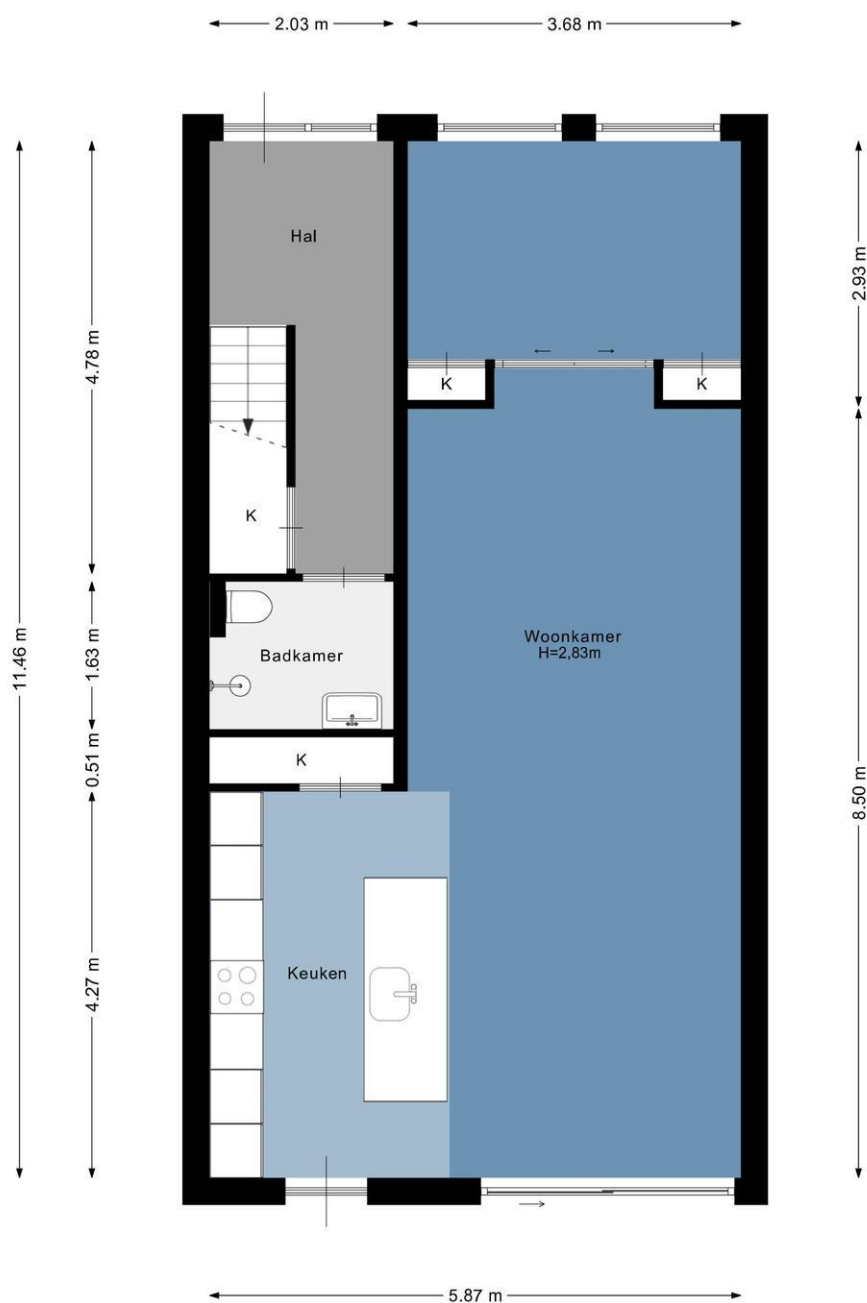


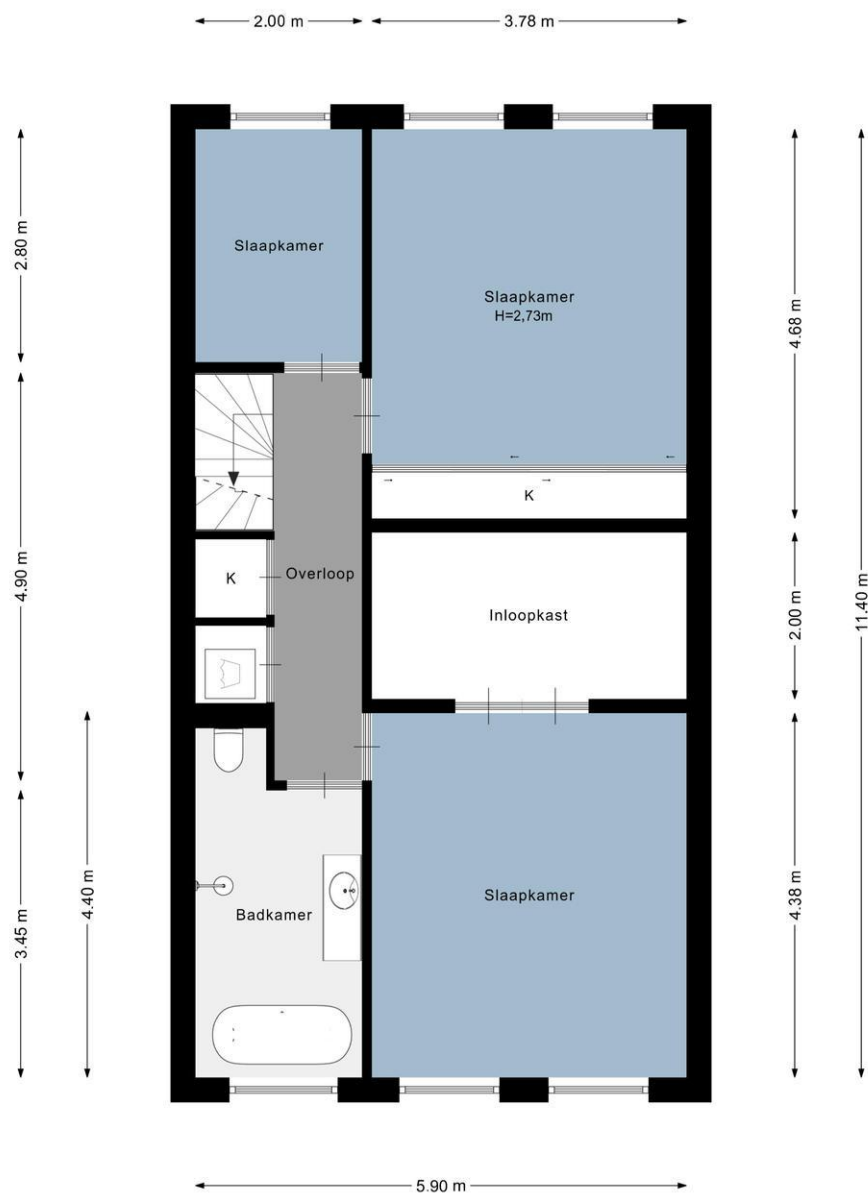




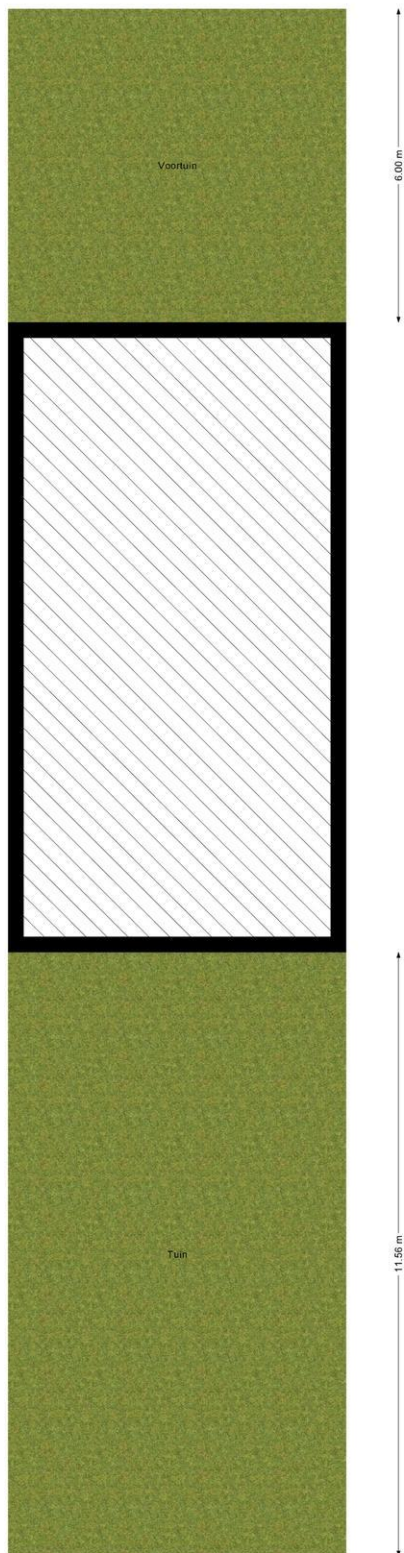














Na de bezichtiging

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.