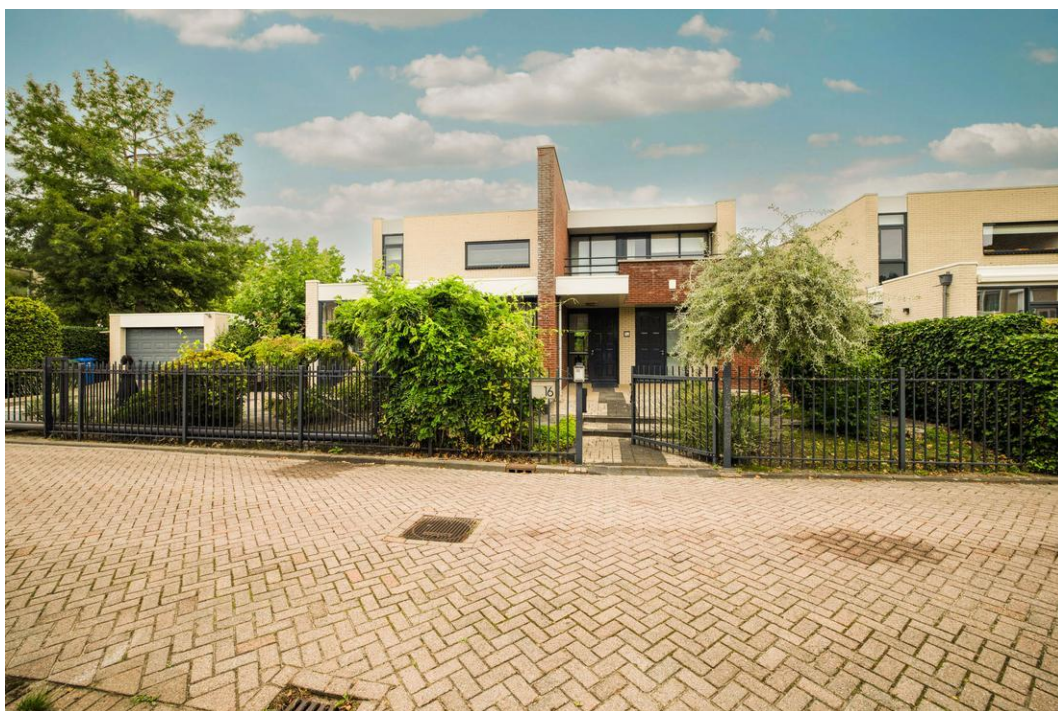




Vrijstaand wonen op ca. 340 m² met een riante tuin op het zuiden, vier ruime slaapkamers, extra slaap-/werkkamer, luxe woonkeuken en een dubbele garag



Kornelis van Tollaen 16 te Rotterdam

Vraagprijs € 1.825.000,- k.k.



Omschrijving

Ruimte, privacy en comfort komen hier samen in een vrijstaand familiehuis dat je zelden op deze schaal tegenkomt. Hier woon je royaal in 's-Gravenland, op een rustige en groene plek en tegelijk met Kralingen en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik. Met ca. 340 m² woonoppervlakte op een perceel van 1.011 m² eigen grond, een riante tuin op het zuiden en een vrijstaande dubbele garage is dit een huis voor wie ruimte niet als luxe maar als uitgangspunt ziet.

De woning is gebouwd in 2003 en biedt een comfortabele indeling over twee royale woonlagen en een kelder. Energielabel A, volledige isolatie, vloerverwarming op de begane grond en airconditioning in meerdere slaapkamers dragen bij aan het wooncomfort. De brede leefruimten, grote raampartijen en verschillende gebruiksmogelijkheden maken dit een huis waarin wonen, werken en gezinsleven moeiteloos samenkomen.

Begane grond – royaal wonen en leven

Vanaf het moment dat je binnenkomt valt op hoeveel ruimte deze woning biedt. De woonkamer is bijzonder royaal en geeft alle vrijheid voor verschillende zitgedeelten en een grote eettafel. De erker, grote raampartijen en de shutters zorgen voor een prettige sfeer en veel daglicht. De gasopenhaard geeft het royale woongedeelte juist op koudere dagen extra warmte en gezelligheid.

De luxe Boffi-woonkeuken is ruim opgezet en vormt echt een tweede leefruimte. Het grote kookeiland biedt volop werkruimte en maakt de keuken tot een natuurlijke plek om samen te koken, te ontbijten of met vrienden aan te schuiven. Ook hier zorgen shutters voor sfeer en privacy. De keuken is niet gloednieuw maar wel luxe en compleet uitgevoerd.

Op de begane grond ligt daarnaast een royale extra kamer die uitstekend geschikt is als kantoor, werk-/praktijkrimte aan huis, speelkamer, logeerkamer of slaapkamer. Ook deze ruimte beschikt over een gasopenhaard en airconditioning.

Aangrenzend bevindt zich een grote berging. Deze ruimte biedt interessante mogelijkheden om bijvoorbeeld een badkamer te realiseren. Daarmee kan een volwaardig slaap- en badkamerprogramma op de begane grond ontstaan en wordt de woning ook interessant voor wie nu of later grotendeels gelijkvloers wil wonen.

De gehele begane grond beschikt bovendien over vloerverwarming.

- Zeer royale woonkamer met veel daglicht.
- Gasopenhaard in het woongedeelte.
- Luxe Boffi-woonkeuken met royaal kookeiland.
- Shutters in woonkamer en keuken.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Extra slaap-/werkkamer met airconditioning.
- Tweede gasopenhaard in de slaap-/werkkamer.
- Grote berging met mogelijkheid voor het realiseren van een badkamer.
- WC in de hal.



Eerste verdieping – ruimte en privacy voor iedereen

Op de eerste verdieping liggen vier ruime slaapkamers rondom een royale overloop. Hier krijgt ieder gezinslid daadwerkelijk zijn eigen plek. Twee van de vier slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, een prettig detail tijdens warme zomerdagen.

Er zijn twee badkamers waardoor ook een groter gezin hier comfortabel uit de voeten kan. Beide badkamers beschikken onder meer over een ligbad en dubbele wastafels. De hoofdslaapkamer heeft een inloopkast en vanuit één van de slaapkamers bereik je het dakterras.

- Vier ruime slaapkamers.
- Airconditioning in twee slaapkamers.
- Twee badkamers.
- Royale overloop.
- Inloopkast bij de hoofdslaapkamer.
- Dakterras van ca. 10 m².

Kelder – een praktische extra verdieping

Onder de woning bevindt zich een kelder van ca. 16 m² met een hoogte van ca. 2.25. Een waardevolle extra ruimte voor voorraad, wijn, opslag of spullen die je graag uit het dagelijkse woonbeeld houdt.

Tuin – vrijheid rondom het huis

Bij een huis van dit formaat hoort buitenruimte die dezelfde vrijheid biedt. De woning staat ruim op het perceel en wordt omgeven door voor-, zij- en achtertuin. Een belangrijk deel van de tuin ligt op het zuiden waardoor er gedurende de dag volop van de zon kan worden genoten.

Er is alle ruimte voor meerdere terrassen, speelruimte voor kinderen, groen en verschillende zitplekken. Juist de combinatie van de vrijstaande ligging en de hoeveelheid buitenruimte geeft hier een gevoel van vrijheid en privacy dat binnen Rotterdam bijzonder is.

Op het perceel staat bovendien een vrijstaande stenen garage van ca. 27 m² met ruimte voor twee auto's. De garage is voorzien van elektra en een elektrische deur. Daarnaast kun je op eigen terrein parkeren.

Wonen in 's-Gravenland

Kornelis van Tollaen 16 ligt in 's-Gravenland, een rustige en ruim opgezette woonomgeving aan de oostzijde van Rotterdam. De ligging combineert groen en privacy met het gemak van de stad. Kralingen, het Kralingse Bos en de Kralingse Plas zijn goed bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg richting het centrum of buiten Rotterdam.

Restaurant De Schone Lei aan de Kralingse Plas is zo'n plek die goed bij deze woonomgeving past. Een mooie locatie aan het water voor lunch, diner of een drankje en bovendien een prettige bestemming na een wandeling door het Kralingse Bos.



Of je nu met de auto, het openbaar vervoer of de fiets op pad gaat, vanaf de Kornelis van Tollaen ben je uitstekend verbonden. Met de auto bereik je snel de belangrijkste uitvalswegen en parkeren kan op eigen terrein. Metrostation Kralingse Zoom ligt op loopafstand en biedt snelle verbindingen richting onder meer Blaak en Rotterdam Alexander, vanwaar je eenvoudig verder reist met trein, metro en ander openbaar vervoer. Op de fiets zijn Kralingen en de binnenstad vlot bereikbaar.

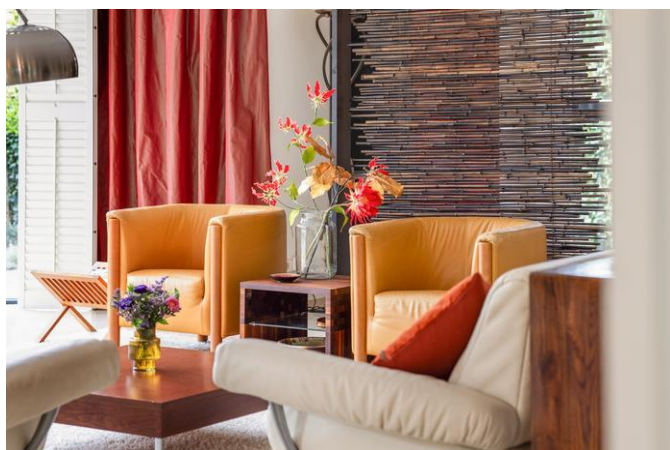
Praktische pluspunten

- Vrijstaande woning.
- Ca. 340 m² woonoppervlakte.
- Perceel van 1.011 m² eigen grond.
- Ca. 1.345 m³ inhoud.
- Ca. 40 m² overige inpandige ruimte.
- Ca. 27 m² externe bergruimte.
- Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping.
- Extra slaap-/werkkamer of werk-/praktijkruimte op de begane grond.
- Airconditioning in twee slaapkamers en de werk-/slaapkamer op de begane grond.
- Twee gasopenhaarden.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Shutters in woonkamer en keuken.
- Luxe Boffi-woonkeuken met kookeiland.
- Twee badkamers.
- Mogelijkheid om op de begane grond een extra badkamer te realiseren.
- Riante tuin met ligging op het zuiden.
- Dakterras van ca. 10 m².
- Vrijstaande dubbele garage.
- Parkeren op eigen terrein.
- Energielabel A, geldig tot 17 juli 2036.
- Volledig geïsoleerd.
- Bouwjaar 2003.
- Eigen grond.
- Geen bijzondere clausules van toepassing.

Voor wie is dit huis?

Voor een gezin dat groot wil wonen zonder de stad achter zich te laten. Hier is ruimte voor kinderen, thuiswerken, logees, hobby's, meerdere auto's en uitgebreid buitenleven zonder dat functies elkaar in de weg zitten. De vier slaapkamers, twee badkamers en extra kamer beneden maken het huis direct geschikt voor een groter gezin terwijl de mogelijkheden op de begane grond ervoor zorgen dat de woning ook met het oog op de toekomst veel flexibiliteit biedt.

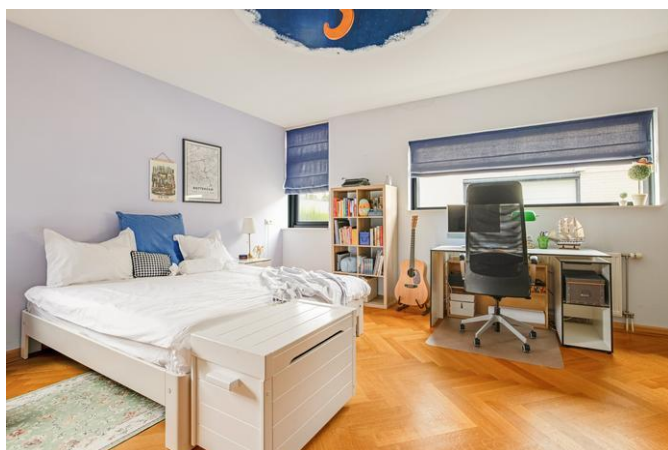








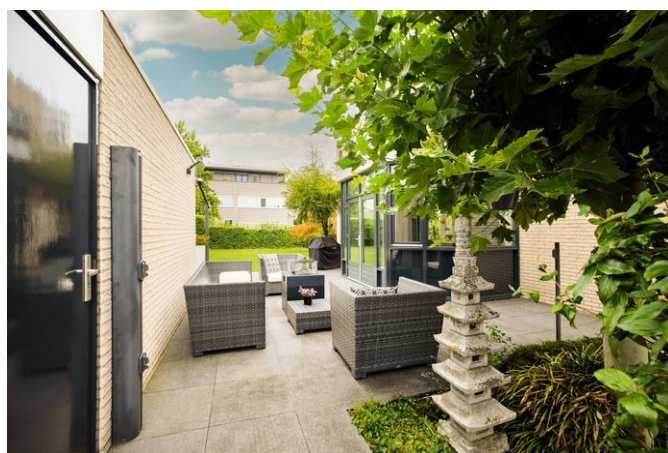
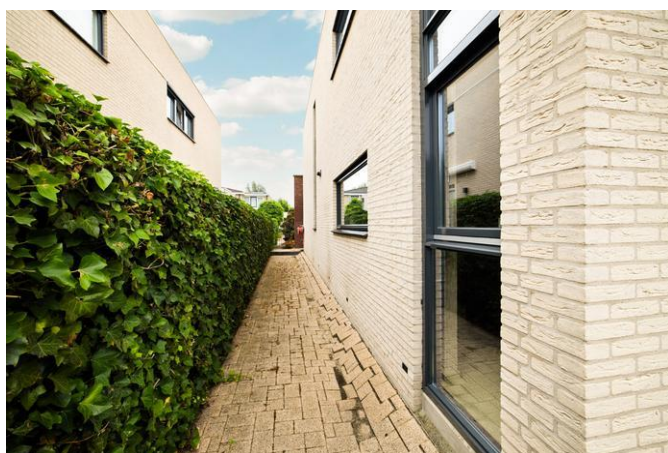
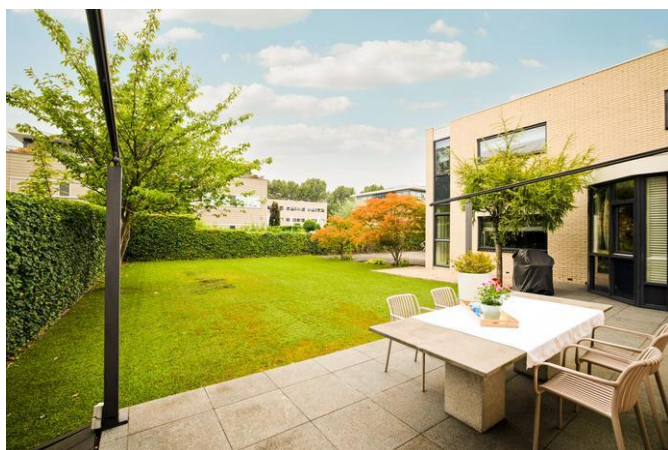




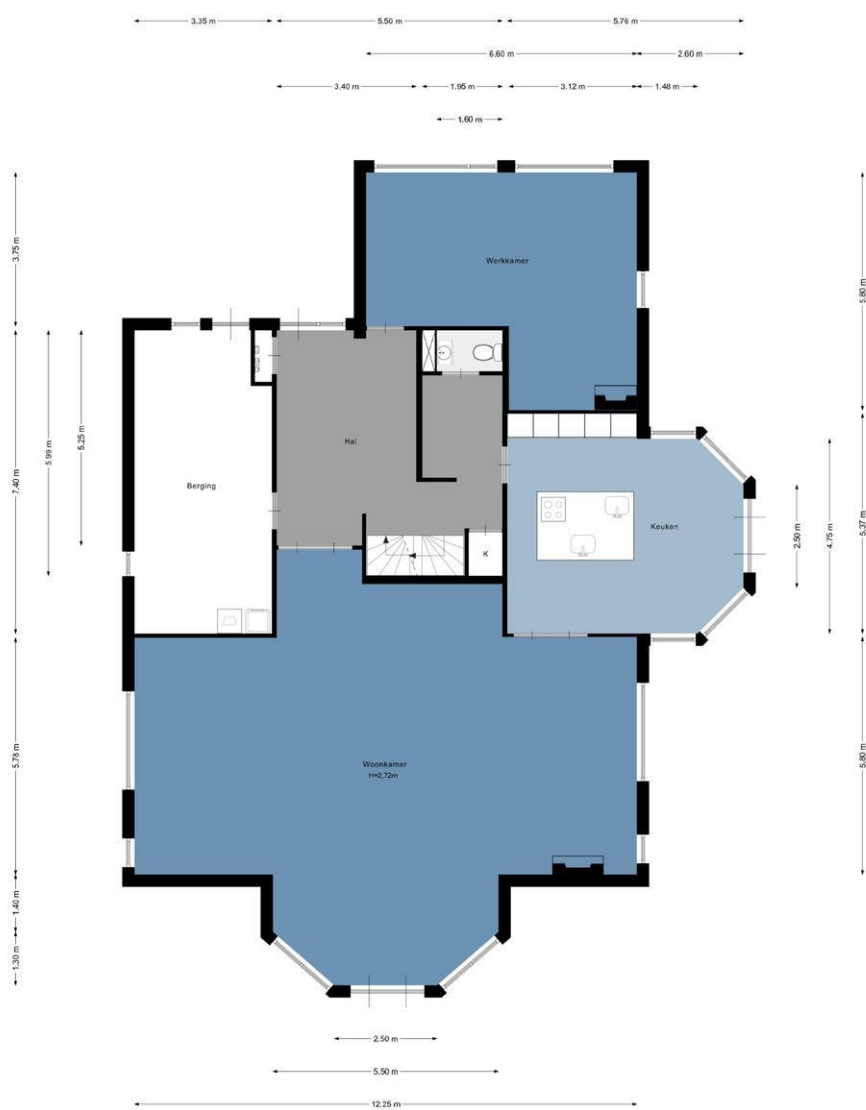








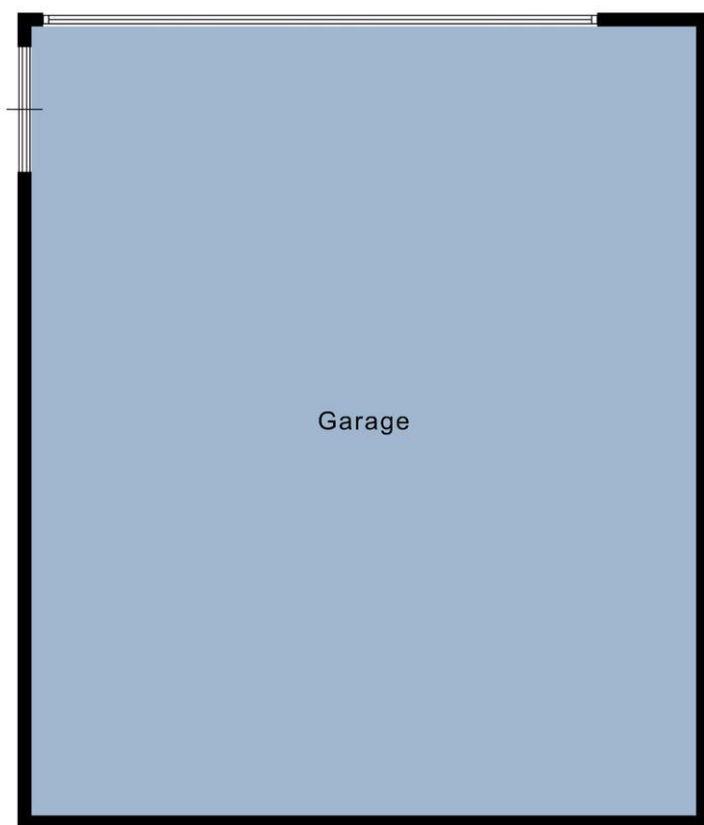




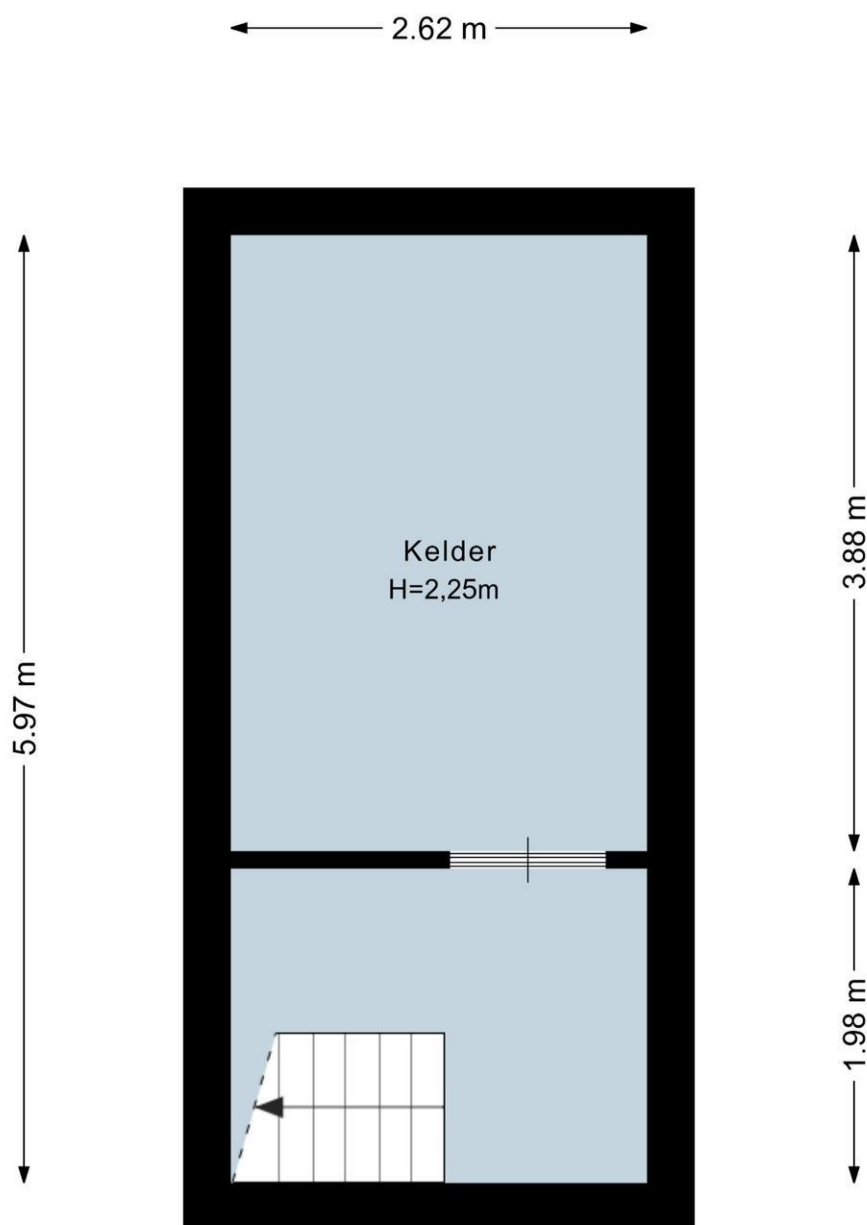


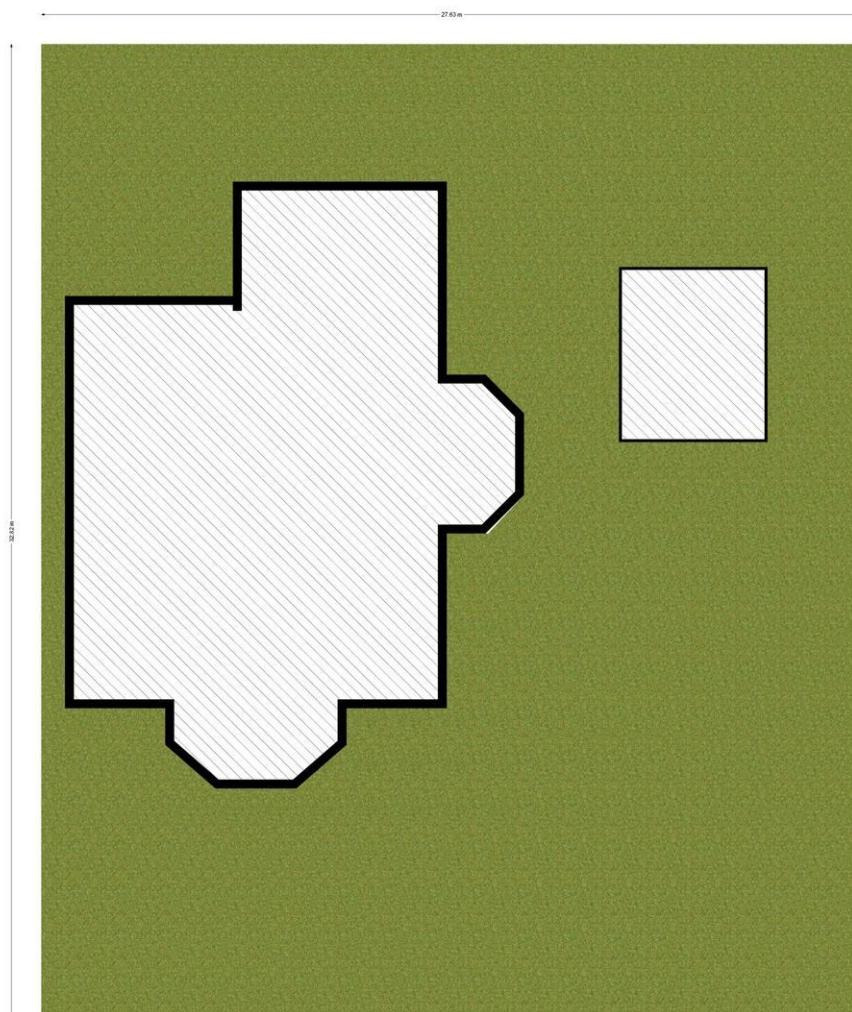


← 4.80 m →



↑ 5.70 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.