



Ogier van Cralingenpark 52 te Rotterdam

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



Omschrijving

Omschrijving

Licht en comfortabel wonen in een groen woonpark aan de rand van Kralingen. Zonnige twee-onder-een-kapwoning met ca. 122 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, een aangebouwde garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een besloten tuin op het zuiden, gelegen in het rustige, kindvriendelijke en kleinschalige woonpark aan de 's-Gravenweg.

Wat een ontzettend leuk huis is dit! De woning ligt in een rustige en verkeersluwe omgeving en combineert comfortabel gezinswonen met veel groen en een gunstige ligging ten opzichte van Kralingen, de Erasmus Universiteit en de stad.

De woning is gebouwd in 1986 en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. Binnen valt direct op hoeveel licht er binnenkomt en hoe prettig de ruimtes op elkaar aansluiten. De woonkamer en keuken vormen samen een fijne leefverdieping waarbij de grote raampartijen en deuren naar de tuin zorgen voor veel licht en een open gevoel. De gietvloer geeft de begane grond een rustige uitstraling en de vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Begane grond – licht wonen met de tuin dichtbij

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een fijne zithoek en een grote eettafel. Door de grote raampartijen en de deuren naar de tuin komt er veel daglicht binnen en lopen binnen en buiten hier als vanzelf in elkaar over. De moderne keuken met leistenen vloer sluit mooi aan op de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. Vanuit de keuken loop je via een eigen deur direct de tuin in. Aan de voorzijde bevindt zich de entree met hal en separate wc. Vanuit de woning is ook de aangebouwde stenen garage bereikbaar, die is voorzien van elektra en water. Voor de garage is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Daarnaast zorgen de gietvloer en de vloerverwarming op de begane grond voor extra comfort.

Eerste verdieping – alle ruimte voor het gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers waardoor deze woonlaag veel mogelijkheden biedt voor een gezin. De kamers kunnen natuurlijk als slaapkamer worden gebruikt maar zijn ook geschikt als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. Een van de slaapkamers beschikt over een eigen badkamer en daarnaast is er nog een tweede ruime badkamer met ligbad aanwezig. Door de ramen aan meerdere zijden komt er veel daglicht binnen waardoor de kamers prettig en licht aanvoelen.

Zolder – praktische extra ruimte met ontwikkelpotentie

Via de vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte wordt nu vooral gebruikt als berging en hier bevinden zich ook de cv- en heteluchtverwarming/ventilatiesysteem. Met een nokhoogte van ca. 2,70 heeft de zolder een prettige hoogte. Volgens de aangeleverde informatie bestaat bovendien de mogelijkheid om een dakkapel te plaatsen waardoor deze verdieping in de toekomst nog meer gebruiksmogelijkheden kan krijgen.



Tuin – zonnig en beschut

De achtertuin is een van de sterke punten van de woning. De tuin is ca. 59 m² groot, ligt op het zuiden en is fraai aangelegd. Door het vele groen voelt de tuin prettig beschut en er is volop ruimte voor een eettafel, loungehoek en speelruimte voor kinderen. Dankzij de directe verbinding met de woonkamer en keuken wordt de tuin op mooie dagen echt onderdeel van het dagelijks leven. Ook is er een achterom aanwezig. Rustig wonen met alles dichtbij

Ogier van Cralingenpark grenst aan de historische 's-Gravenweg ("zo oud als de weg naar Kralingen"), een groene en rustige woonomgeving aan de oostkant van Rotterdam. Hier woon je verkeersluw en kindvriendelijk terwijl Kralingen, de Erasmus Universiteit en het centrum goed bereikbaar blijven. Het Kralingse Bos ligt op wandelafstand en in de omgeving vind je goede scholen, sportverenigingen, winkels, supermarkten en diverse eetgelegenheden.

Metrostation Kralingse Zoom ligt op korte afstand en zorgt voor een snelle verbinding richting het centrum en andere delen van Rotterdam. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Op het park zelf is een tennisbaan aanwezig die door bewoners gebruikt kan worden.

Praktische pluspunten

- Ca. 122 m² woonoppervlakte.
- Ca. 29 m² overige inpandige ruimte.
- Perceel van 271 m² eigen grond.
- Inhoud ca. 538 m³.
- Bouwjaar 1986.
- Vier slaapkamers.
- Twee badkamers met vloerverwarming.
- Fraai aangelegde achtertuin van ca. 59 m² op het zuiden.
- Aangebouwde stenen garage met elektra en water.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR++ (recent geplaatst) aanwezig.
- Zonnecollectoren
- Water ontharder aanwezig
- Cv- en heteluchtverwarming/ventilatiesysteem is relatief nieuw volgens de aangeleverde informatie.
- Uitstekende staat van onderhoud.
- Gelegen in een rustige en verkeersluwe straat.
- Gratis parkeren
- Tennisbaan op het park voor bewoners. (jaarlijkse bijdrage voor onderhoud van € 40,00)
- Metrostation Kralingse Zoom op korte afstand.
- Het Kralingse Bos op wandelafstand.
- Ouderdomsclausule van toepassing.



De naam Ogier van Cralingenpark verwijst naar Ogier van Cralingen, die in de 13e eeuw ambachtsheer van Kralingen was.

Voor wie is dit huis?

Dit is een woning die vooral goed past bij gezinnen die ruimte, comfort en een rustige woonomgeving zoeken. De combinatie van vier slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin, garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en extra zolderruimte maakt het huis bijzonder praktisch in het dagelijks leven. Tegelijk woon je hier groen en rustig terwijl Kralingen, de Erasmus Universiteit en de binnenstad goed bereikbaar blijven.

Plan je bezichtiging direct online!

Ga naar de pagina van de Ogier van Cralingenpark 52 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.

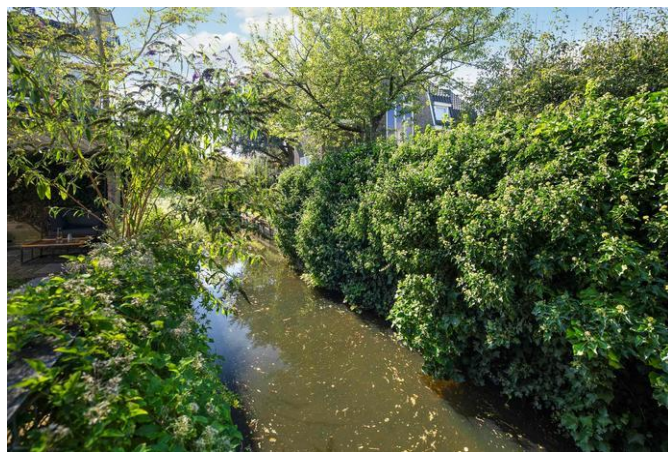
Wil je als eerste op de hoogte zijn van ons aanbod? Volg ons dan op Facebook en Instagram.











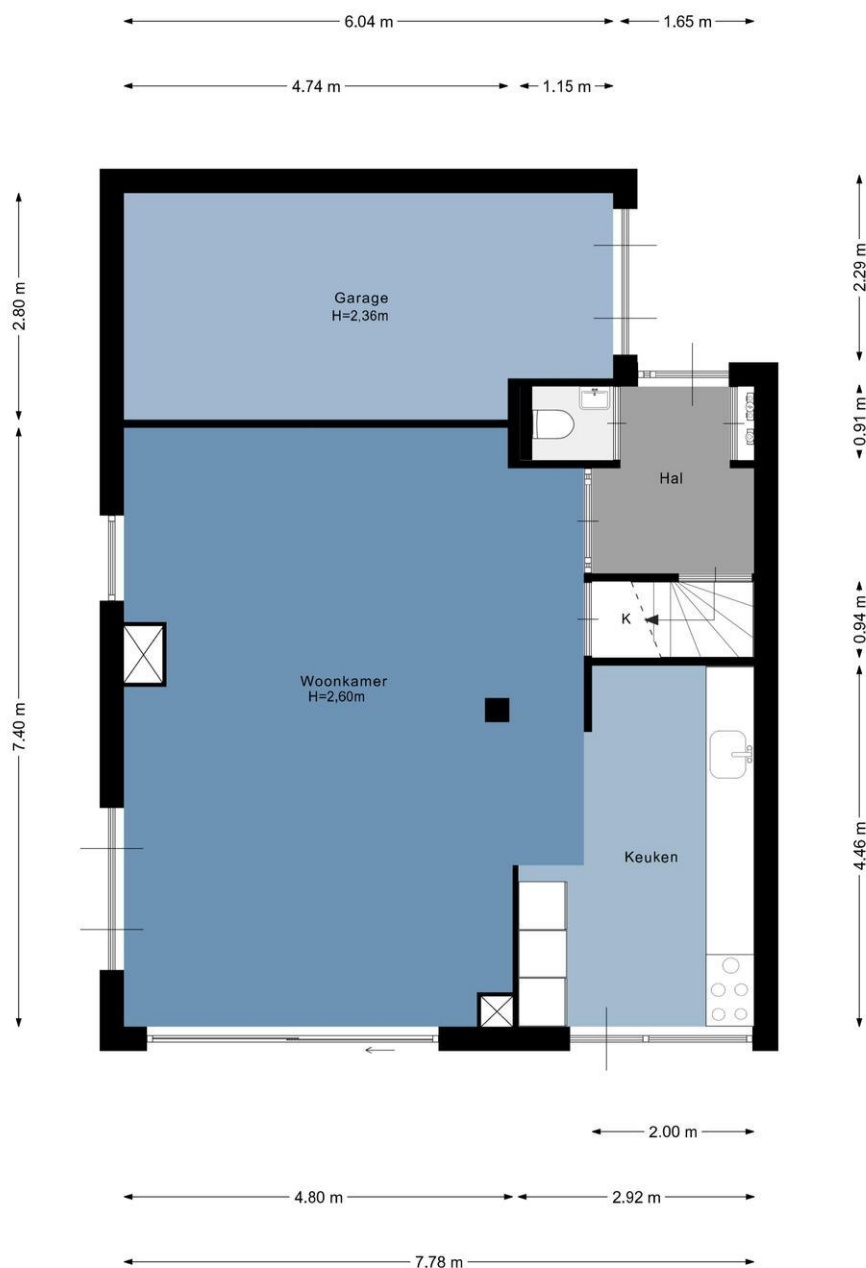


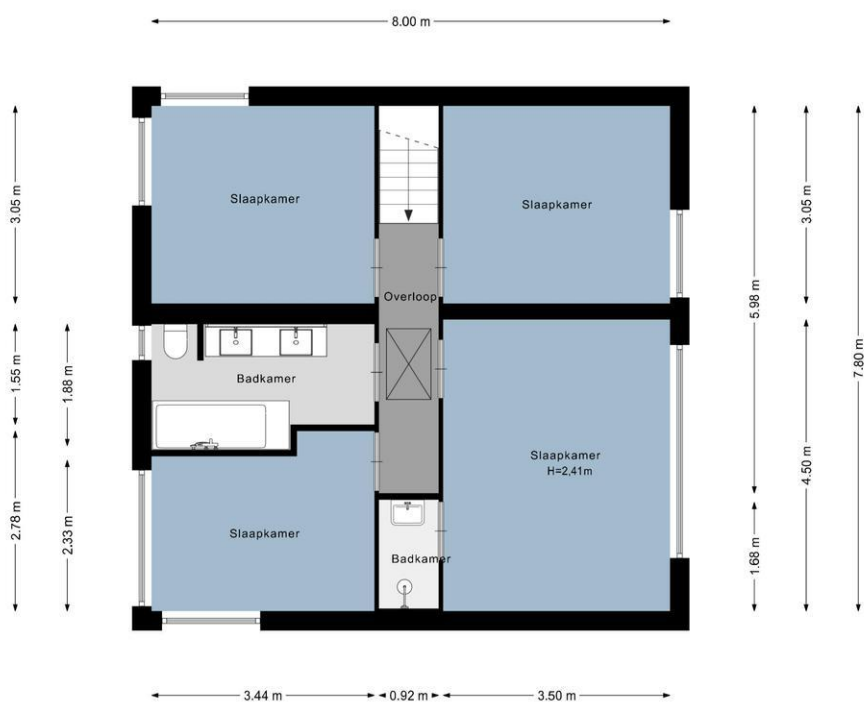


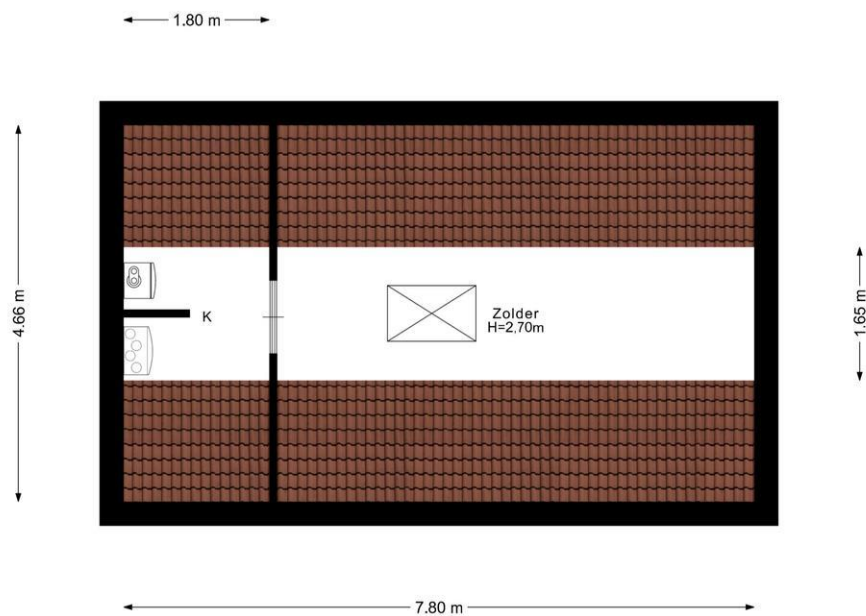


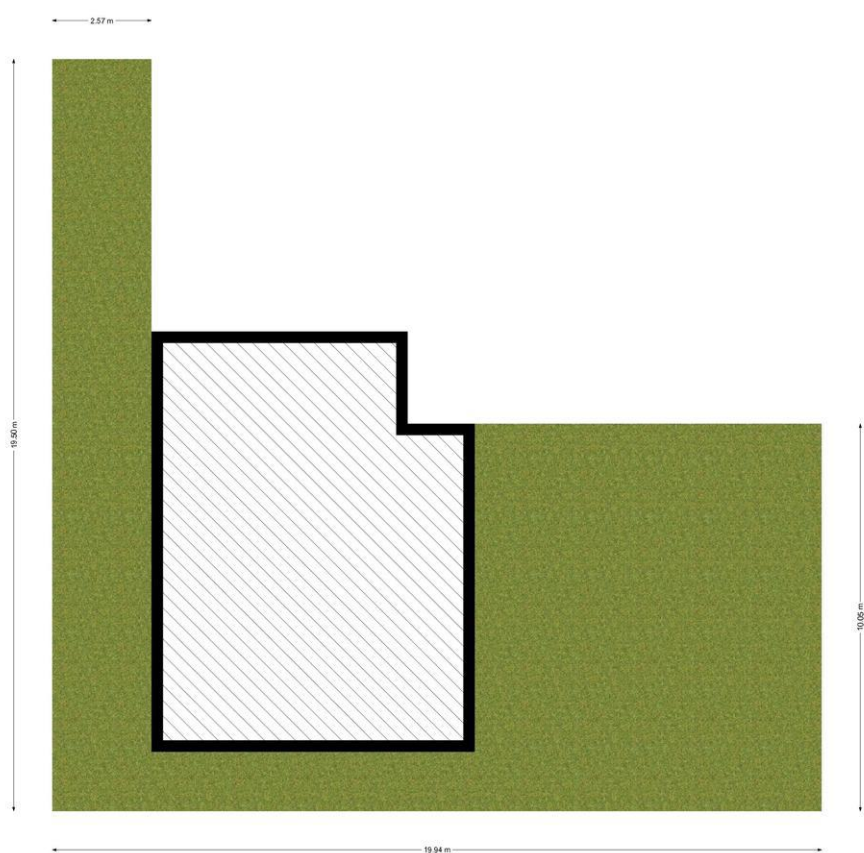














Na de bezichtiging

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.