

EXCELLENT WONEN IN ROTTERDAM KRALINGEN



Thijs  eijer
Makelaardij

Onderlangs 40
Rotterdam - Kralingen

Onderlangs 40

Op een stille, groene plek in Kralingen en vrijwel aan de rand van het Kralingse Bos gelegen vrijstaande villa van ca. 238m² (en ca. 30m² garage/bergruimte) op 466m² EIGEN GROND.

Omschrijving

Vrijheid aan voor- en achterzijde; zicht over bos, water en beschut gelegen tussen slechts een paar vrijgelegen huizen.

In 2004/2005 is het huis volledig en onder architectuur getransformeerd tot een tijdloos, modern woongenot met wel 6 (mogelijk 7) kamers, een grote dubbele garage en een hoop extra bergruimte.

De huidige eigenaar heeft met oog voor ruimte, functionaliteit, stijl, en esthetiek een woonplek 'met eigen gezicht' gerealiseerd die past bij een gezin. Hij heeft ermee rekening gehouden dat nog een kamer en meer hobbyruimte kan worden gerealiseerd.

Overigens is het ook geschikt voor een echtpaar, dat openheid, comfort, gebruiksgemak (wonen op 1 laag is mogelijk) en 2 eigen werkkamers waardeert.

Bovendien is het een 'energieplushuis' geworden en dat levert meer energie op dan het verbruikt...! Energielabel A++.

Er is PARKERGELEGENHEID (2 á 3 auto's) op eigen terrein.

Alle technische informatie is voor belangstellenden beschikbaar.

Indeling:

(Onderstaande kamernummering verwijst naar de plattegrond)

Begane grond:

Entree aan oostzijde, bereikbaar met de flauwe trap
Entree aan oostzijde, bereikbaar met de flauwe trap vanuit de voortuin.

Ruime centrale 'dag-verlichtte' hal ca. 24,5m²; een multifunctionele ruimte die keuken en woonkamer prachtig visueel verbindt, met garderobe, toiletruimte met hangend closet en wasbakje. Woonkamer (2) ca. 35m² met merendeels (en aan 3 zijden) glazen gevels en daardoor volop daglicht. Centrale houtkachel.

Deze ruimte kan worden uitgebreid met de naastgelegen slaapkamer (3) en een deel van de hal, waardoor een ruimte van meer dan 60m² ontstaat.

Terras en open tuin zijn zuidwest gericht en hebben het hele jaar zon! De ligging is echt vrij, aan het water en er is contact met veel groen.

Slaapkamer (3) ca. 14m² met toegang tot badkamer met 2e wc, bad/douche en 2 wastafels.

Kamer (4) ca. 13,5m² met toegang tot eerder genoemde badkamer.

Keuken (woon/leefkeuken) (1) ca. 25m² aan de ('verheven') voorzijde van het huis, met een fraai, verrijkend zicht over 'oud groen' van enkele beboste percelen.

Daarachter het Kralingse Bos...

1e verdieping:

Overloop met toiletruimte met wc en (wasbakje/ fonteintje).

Slaapkamer (5) ca. 35m² met glazen schuifdeuren naar



Onderlangs 40

Omschrijving

een immens TERRAS ca. 32,5m² op het zuiden. Vrij eenvoudig is deze kamer te delen in 2 kamers. Slaapkamer (6) ca. 20m² met glazen schuifdeur naar groen dak en een eigen (2e) badkamer met douche en 2 wastafels.

Straatniveau:

(Oprit/erf/voortuin) met comfortabele flauwe trap richting de voordeur; ruimtelijke plek die fietsen en 2 of 3 (elektrische) auto's toestaat.

Grote garage ca. 33m² die met een deurbreedte van ca. 4.75m goed geschikt is voor 2 auto's. Schuifdeur naar: (Hal of 'open ruimte' of 'verkeerszone/-ruimte') ca. 11m² met toegang tot:

- (Berging of stookruimte/warmtepomp ruimte...) ca. 11m².
- Wijkelder ca. 5m²

(Hal/overloop) met toegang tot wasruimte met (gootsteen?)... en aansluitingen voor was/droogapparatuur.

Prachtig half rond trappenhuis met halfronde trap naar de 1e verdieping.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1988, transformatie 2006.
- Vrijstaande villa.
- Gelegen op 466m² EIGEN GROND.
- ca. 267 m² woon/gebruiksruimte, waarvan 238m² nu officieel woonoppervlak.
- Energielabel A++, geldig tot 10-09-2036.
- ENERGIEPLUS: onder andere een warmtepomp, 22 zonnepanelen en een deels groen dak.
- Laadpunt elektrische auto's.
- Parkeren op eigen terrein.
- Garage/parkeergarage.
- Tuin op het zuidwesten.
- Levering in overleg.



Onderlangs 40

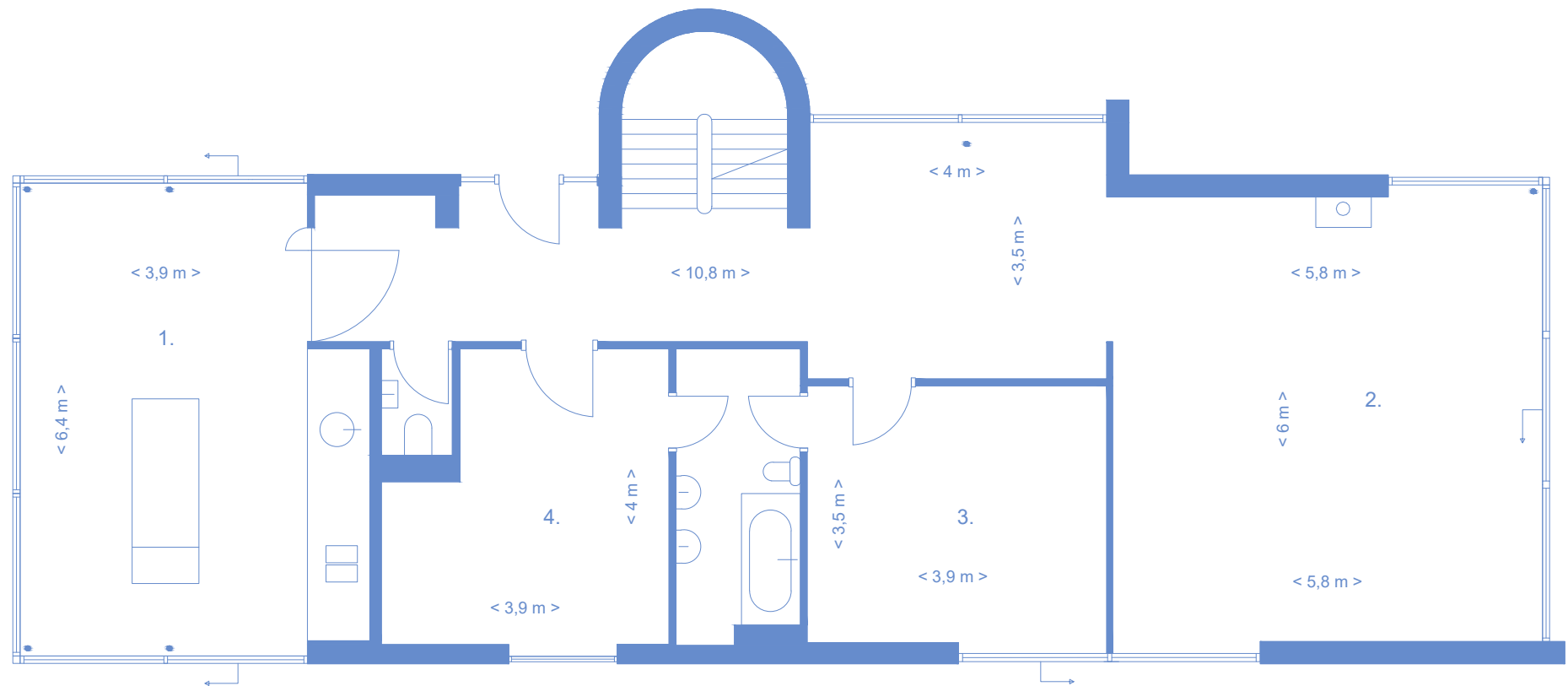
Situatie tekening



Onderlangs 40

Plattegronden

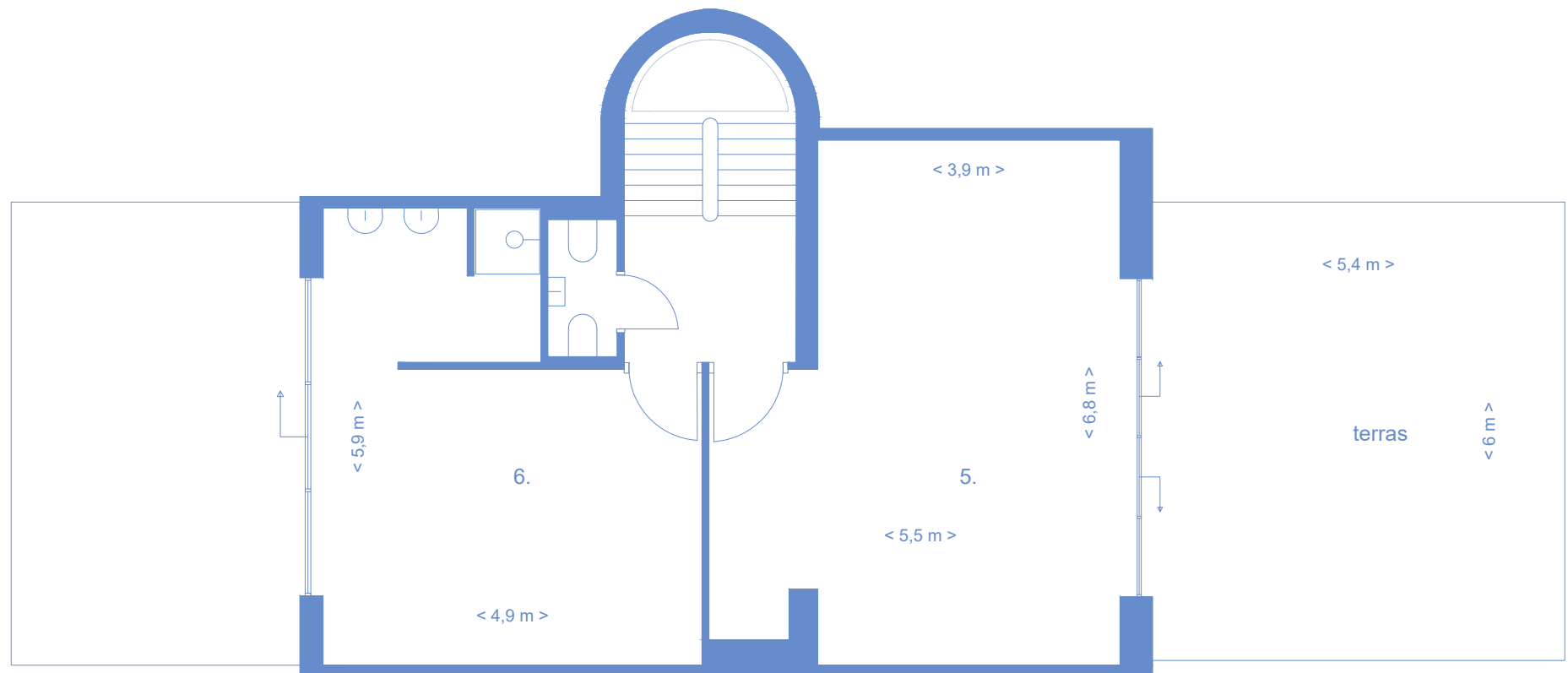
begane grond



Onderlangs 40

Plattegronden

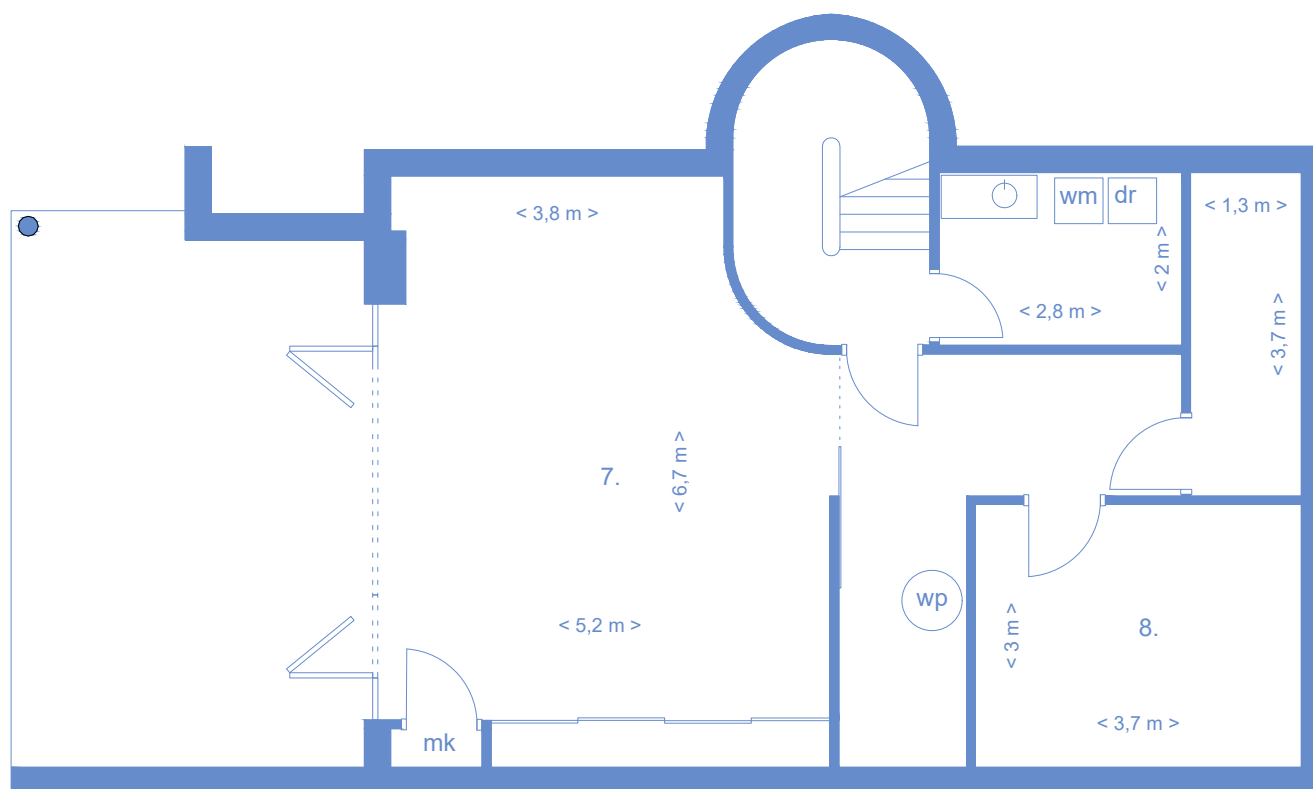
1e verdieping



Van Vollenhovenstraat 3 805

Plattegronden

straatniveau



Onderlangs 40



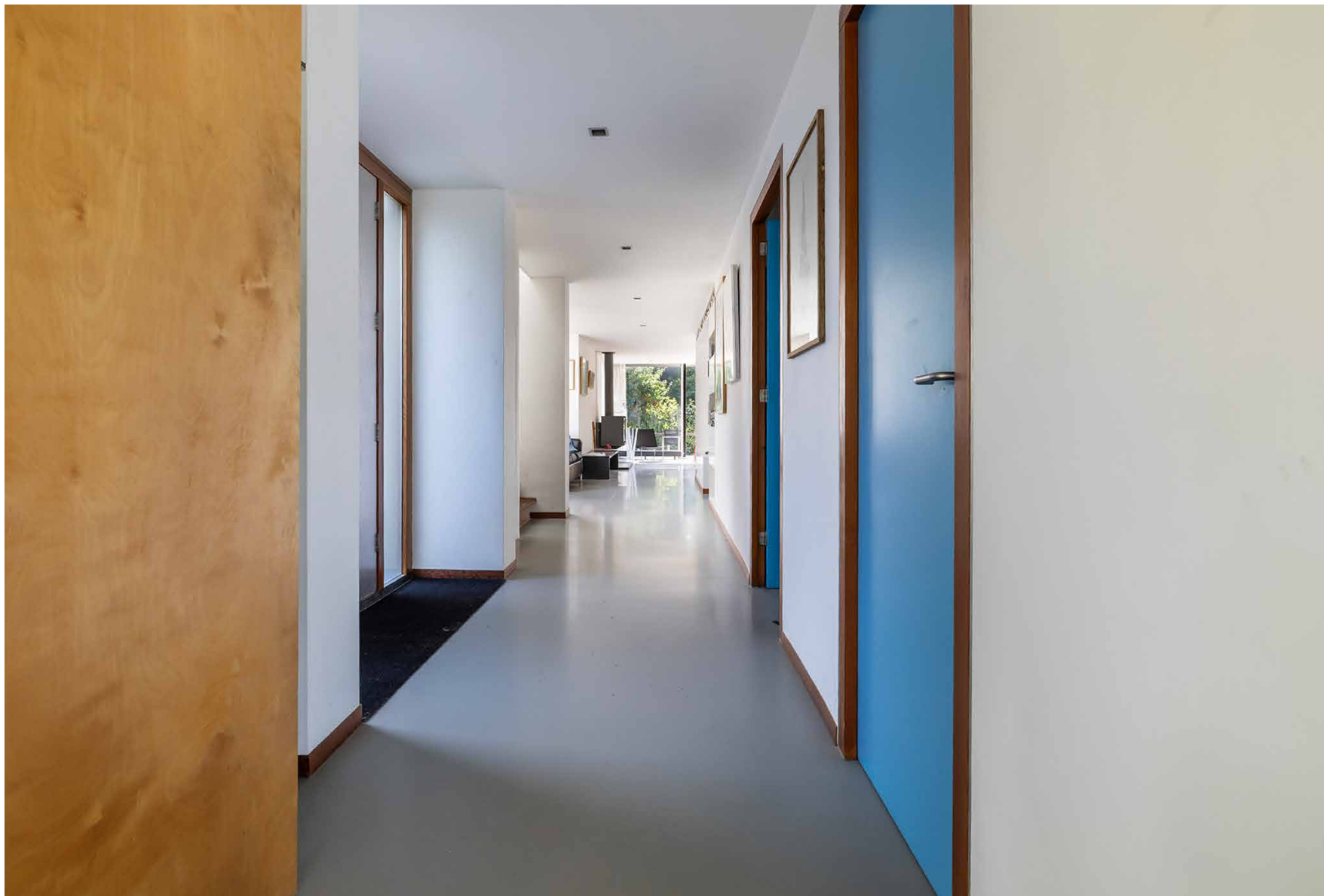
Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



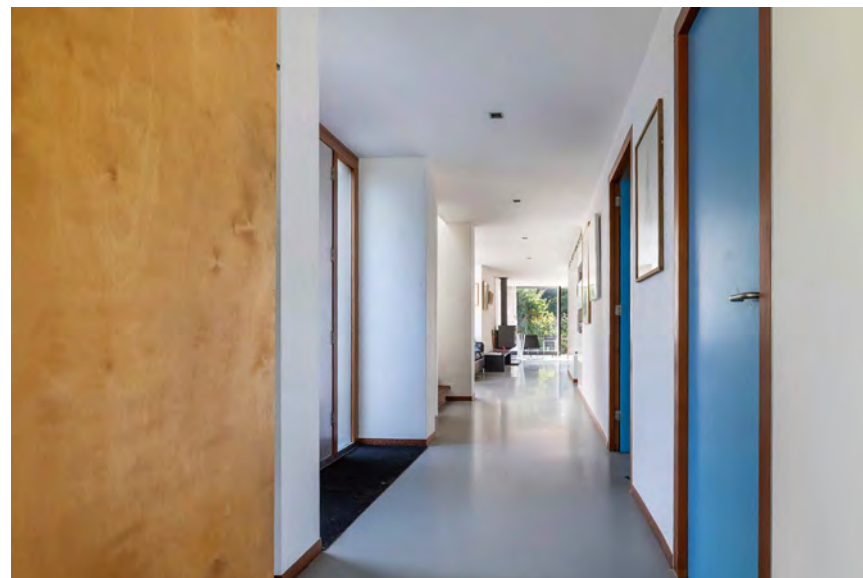
Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



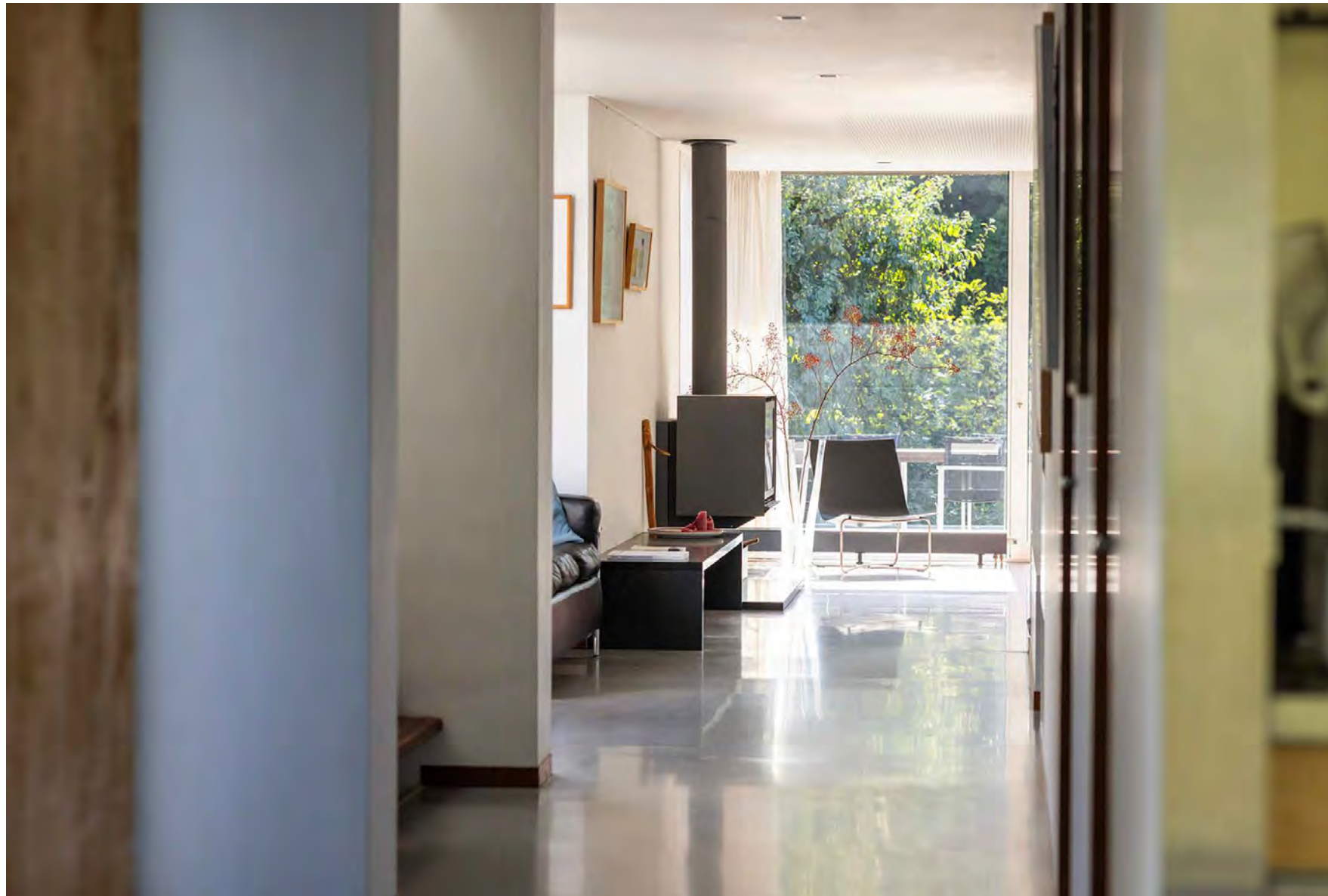
Onderlangs 40



Onderlangs 40



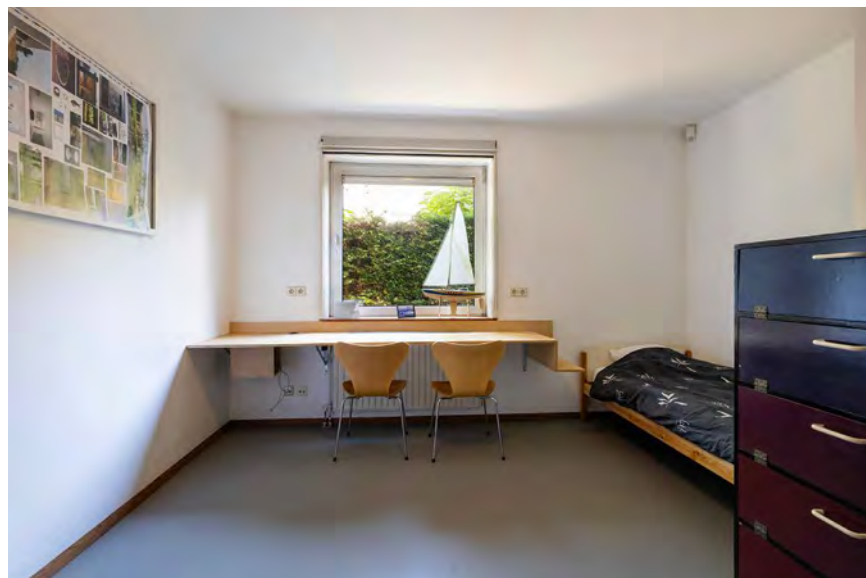
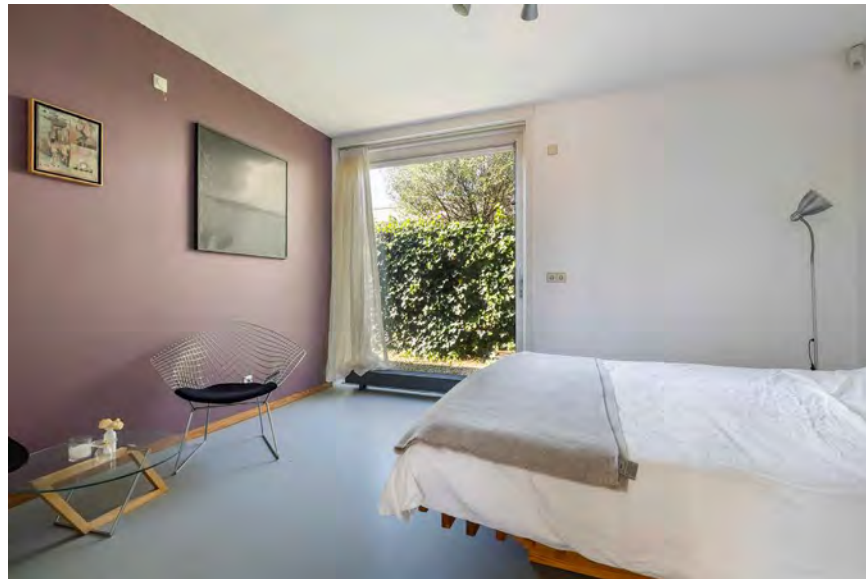
Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



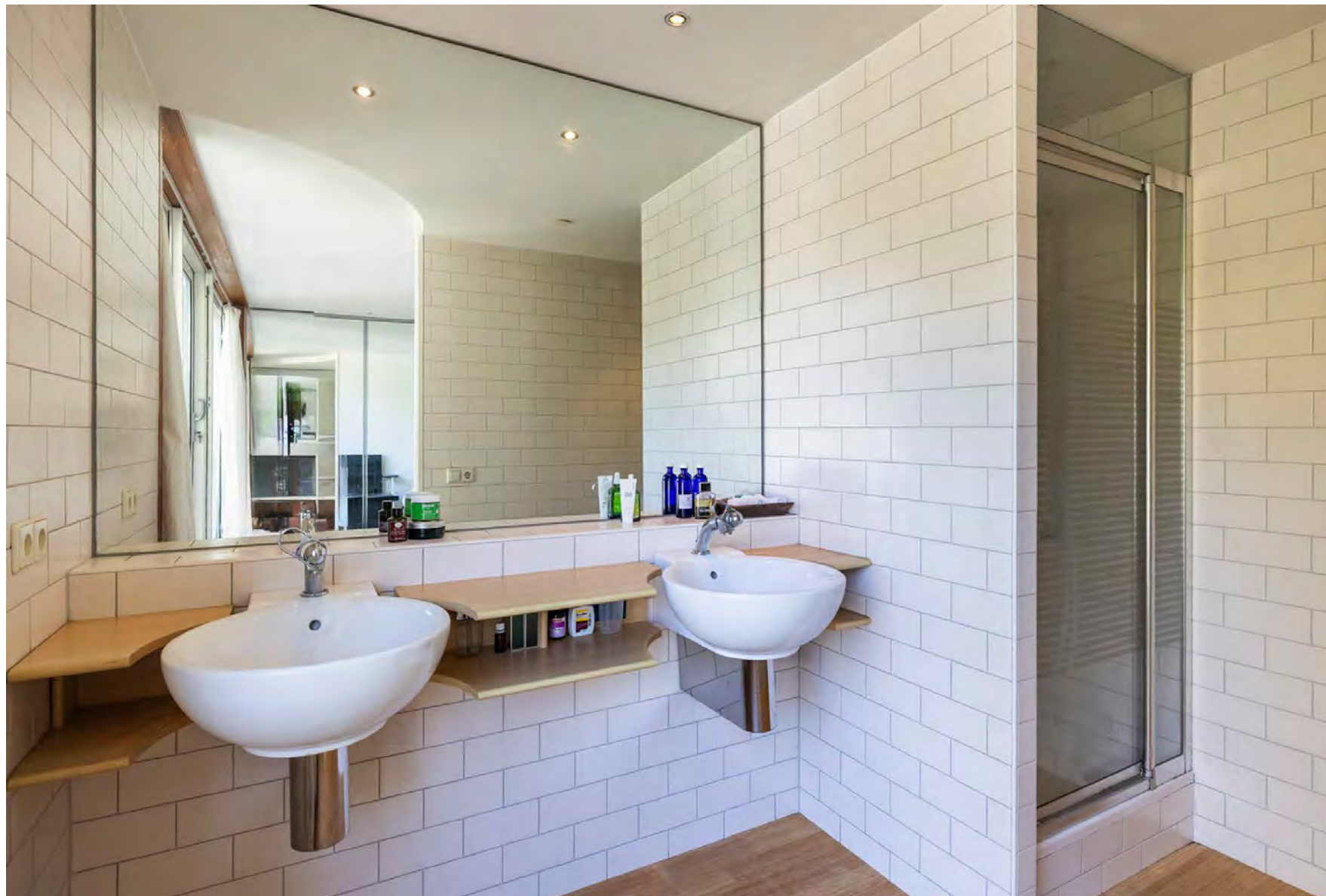
Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



Onderlangs 40



THIJS MEIJER MAKELAARDIJ

de makelaar die wérkt!

Bij ons kantoor vindt u nog de kennis en zorgvuldigheid die u van een traditionele makelaar mag verwachten. Door allereerst veel tijd en energie te steken in onze kennismaking met u, zijn we in staat een helder en praktisch traject op touw te zetten bij uw verkoop- of aankoopplannen. En omdat het ook onze traditie is om vernieuwend te werken, combineren we onze vertrouwde dienstverlening met de geavanceerde mogelijkheden die de nieuwe media ons tegenwoordig biedt.

Kiest u voor onze dienstverlening, dan gaat u verder met een zelfstandig en onafhankelijk kantoor, dat veel waarde hecht aan een persoonlijke benadering. We hebben oog voor de gevoelswaarde van ieder huis en we beoordelen het vervolgens op een rationele manier.

Thijs Meijer is op basis van vakbekwaamheid gecertificeerd en geregistreerd vastgoedbemiddelaar. Daarnaast is hij ingeschreven als Register Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Thijs Meijer Makelaardij is aangesloten bij de landelijke brachteorganisatie NVM en niet aangesloten bij een plaatselijke makelaarsvereniging, zodat de onafhankelijkheid gewaarborgd blijft.

Thijs Meijer Makelaardij is de makelaar die voor u wérkt en u de zorg uit handen neemt die het verkopen of kopen van een huis met zich meebrengt!

Thijs eijer
Makelaardij

Volg ons ook op social media:

 Thijs Meijer Makelaardij  Thijsmeijermakelaardij

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en onder voorbehoud van gunning.