LAUWAARS



Vredehofweg 70

ROTTERDAM

Over ons



Lauwaars, vanzelfsprekend persoonlijk.

Een huis kopen of verkopen is niet zomaar iets. Voor de meeste mensen is het de grootste aankoop die ze doen in hun leven. Het is daarom niet geheel onbelangrijk om een makelaar te kiezen die bij jouw persoonlijke situatie past. Zeker in deze tijden, waarin de woningmarkt net zo roerig is als de Nederlandse zomer.

Vanzelfsprekend persoonlijk
Lauwaars ziet echte betrokkenheid als de basis van het makelaarsvak. Alhoewel we beschikken over alle benodigde kwalificaties, is het niet de verkooptechniek die centraal staat, maar ook de manier waarop een huis verkocht/gekocht wordt.

Op z'n Rotterdams
We deinzen niet terug voor moderne middelen. Voor ons staat persoonlijk contact op nummer één. Zo wordt een koopovereenkomst besproken en ondertekend op kantoor (in plaats van digitaal via de mail). Ook hebben we een hele flexible agenda als het op bezichtigingen aankomt. We begrijpen heel goed dat je dit niet even snel ergens tussendoor wilt fietsen.

Dus komt het jou beter uit om in het weekend of 's ochtends vroeg te bezichtigen? Dan zoeken we naar een oplossing! Bovendien zijn we altijd oprecht als we het niet eens zijn met een bod of geen heil zien in een nieuw pand. We houden wel van een beetje duidelijkheid.

Lauwaars in het kort;

- We hebben een realistische kijk op de markt;
- We denken mee en nemen de tijd voor je;
- We leven ons in, in jouw persoonlijke situatie en wensen;
- We behartigen jouw belangen.

Elke deur is nu eenmaal anders!

Algemene informatie

Vredehofweg 70

ROTTERDAM

Woonoppervlakte
256 m²

Inhoud
937 m³

Perceeloppervlakte
333 m²

Aantal kamers
10

Aantal slaapkamers
7

Vraagprijs
€ 1.275.000 k.k.



Kadastrale gemeente
Kralingen

Sectie
G

Nummer
4193

Eigendomssituatie
Volle eigendom

Disclaimer: Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud hiervan enig recht worden ontleend. Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Werkzaamheden worden verricht overeenkomstig voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM.



Bouwjaar
1920

Energielabel
G

Verwarming
C.v.-ketel

Ligging
In woonwijk, vrij uitzicht

Omschrijving

Markant hoekpand op een iconische zichtlocatie in Kralingen-Oost

Aan één van de meest beeldbepalende lanen van Kralingen-Oost staat dit karaktervolle hoekpand uit 1925. Dankzij de vrije hoekligging op de hoek van de Vredehofweg en de Oudedijk, de royale maatvoering en de statige uitstraling beschikt dit bijzondere pand over een geheel eigen identiteit.

Gedurende ruim vijftig jaar deed het dienst als makelaarskantoor, maar inmiddels is het gereed voor een nieuwe toekomst. Voor wie droomt van het creëren van een royaal familiehuis op een van de mooiste locaties van Kralingen, ligt hier een uitzonderlijke kans. De indrukwekkende vloeroppervlakte biedt volop mogelijkheden om de indeling naar eigen wens vorm te geven. Er is reeds een begroting beschikbaar voor de transformatie, waarmee de oorspronkelijke functie als ruim woon-/praktijkpand weer tot leven kan worden gebracht.

Met een vloeroppervlakte van 256 m² en een perceel van 333 m² beschikt het pand over uitzonderlijk veel ruimte, licht en flexibiliteit. De tuin rondom, de fraaie zichtlijnen en de prominente hoekpositie maken dit tot een zeldzaam object binnen het Rotterdamse woningaanbod.

Bent u op zoek naar een unieke kans om een bijzonder familiehuis te realiseren op een toplocatie in Kralingen? Dan biedt Vredehofweg 70 een zeldzame combinatie van karakter, ruimte en toekomstpotentie.

Ligging
De woning is gelegen in het geliefde Kralingen-Oost, onderdeel van het beschermde stadsgezicht Kralingen. Deze prestigieuze wijk staat bekend om haar statige bebouwing, brede groene lanen en uitstekende woonkwaliteit.

Op korte afstand bevinden zich de winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden van de Oudedijk. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De Erasmus Universiteit, de Kralingse Plas en het centrum van Rotterdam zijn eenvoudig bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting de A16 en A20 liggen op korte afstand. De ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving zorgen voor extra comfort voor bewoners en bezoekers.

Indeling:
Begane grond:
Via de representatieve voortuin bereikt u de entree van het pand. De vestibule en verzorgde ontvangsthal met authentiek trappenhuis zorgen direct voor een stijlvolle eerste indruk. Vanuit de hal zijn de royale voor- en achterkamer bereikbaar, evenals de kelder en het separate toilet met fonteintje.
De voorkamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen, waardoor een aangename lichtinval ontstaat en een prachtig uitzicht over de Vredehofweg wordt geboden.

De achterkamer beschikt over een pantry en biedt directe toegang tot de zij- en achtertuin. Oorspronkelijk bestond deze ruimte uit twee afzonderlijke vertrekken, waardoor verschillende indelingsmogelijkheden mogelijk blijven. Vanuit de tuin is bovendien een praktische achterom naar de Oudedijk aanwezig.

De kelder is deels op stahoogte en huisvest onder meer de cv-installatie en de meterkast. Daarnaast is een kruipruimte aanwezig.

Eerste verdieping: ruime overloop met separaat toilet en fonteintje.
Aan de voorzijde bevinden zich twee goed bemeten kamers die zich uitstekend lenen als slaap-, werk- of studeerkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een bijzonder royale open ruimte. Oorspronkelijk bestond deze uit meerdere afzonderlijke kamers, waardoor de huidige indeling een indrukwekkend gevoel van licht en ruimte creëert, terwijl tegelijkertijd diverse toekomstige indelingsvarianten mogelijk blijven.

Aan de achterzijde bevindt zich een balkon.

Tweede verdieping: Overloop met toegang tot het dakterras. Deze verdieping beschikt over een royale zijkamer en een indrukwekkende open ruimte met een fraaie kaphoogte. Een inspirerende verdieping met tal van gebruiks-mogelijkheden, variërend van wonen en werken tot hobby- of ontspanningsruimte. Vanuit deze ruimte is tevens de praktische bergzolder bereikbaar.

- 256 m² vloeroppervlakte
- Gelegen op een perceel van 333 m²
- Karakteristiek hoekpand uit 1925
- Zeer prominente zichtlocatie in Kralingen-Oost
- Onderdeel van het beschermde stadsgezicht Kralingen
- Vrije ligging met voor-, zij- en achtertuin
- Balkon en dakterras aanwezig
- Representatieve uitstraling en uitstekende bereikbaarheid
- Flexibele indeling verdeeld over drie woonlagen
- Kelder deels op stahoogte
- Huidige BAG-functie: kantoor
- Bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming; eventuele functiewijziging en -verbouwing blijven afhankelijk van benodigde vergunningen en gemeentelijke toestemming
- Energielabel G
- Ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving
- Veelzijdig object met bijzondere ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden

Sommige panden onderscheiden zich door hun afmetingen. Andere door hun locatie. Vredehofweg 70 verenigt beide, aangevuld met karakter, uitstraling en een uitzonderlijke zichtbaarheid. Een zeldzame kans om eigenaar te worden van een markant pand op één van de mooiste locaties van Kralingen.

Description

Distinctive corner property in a prime location in Kralingen-Oost

Situated on one of the most attractive avenues in Kralingen-Oost, this characteristic corner property dates from 1925. Its prominent position on the corner of Vredehofweg and Oudedijk, generous proportions and elegant appearance give this special property a unique character.

For more than fifty years, the building was used as an estate agency office, but it is now ready for a new future. For anyone dreaming of creating a spacious family home in one of the finest locations in Kralingen, this is an exceptional opportunity. The generous floor space offers plenty of possibilities to create a layout that suits your own wishes and lifestyle. A budget estimate for the transformation is already available, offering the opportunity to restore the property to its original use as a spacious home with office or practice space.

With a floor area of 256 m² and a plot of 333 m², the property offers an exceptional amount of space, natural light and flexibility. The garden surrounding the property, attractive open views and prominent corner position make this a rare opportunity on the Rotterdam housing market.

Are you looking for a unique opportunity to create a special family home in a prime location in Kralingen? Vredehofweg 70 offers a rare combination of character, space and future potential.

Location:
The property is located in the highly desirable Kralingen-Oost neighbourhood, which forms part of Kralingen's protected cityscape. This prestigious area is known for its elegant architecture, wide green avenues and excellent quality of living.

The shops, specialist stores, cafés and restaurants of Oudedijk are all within easy reach. Schools, sports facilities, public transport and a wide range of everyday amenities are also conveniently located nearby.

Erasmus University, the Kralingse Plas lake and Rotterdam city centre are all easily accessible. The A16 and A20 motorways can also be reached within a short distance. Ample parking in the immediate area provides additional convenience for both residents and visitors.

Ground floor
The entrance to the property is reached through the attractive front garden. The vestibule and well-presented entrance hall, with its original staircase, immediately create a stylish first impression. From the hallway, you can access the spacious front and rear rooms, as well as the basement and a separate toilet with washbasin.

The front room features large windows, allowing plenty of natural light to enter and offering a beautiful view over Vredehofweg.

The rear room has a small pantry and provides direct access to the side and rear gardens. Originally, this area consisted of two separate rooms, offering various possibilities for a future layout. The garden also has a convenient rear entrance leading to Oudedijk.

The basement has partial standing height and houses the central heating system and meter cupboard, among other facilities. There is also a crawl space.

First floor: Spacious landing with a separate toilet and washbasin.

At the front are two well-sized rooms, perfectly suitable for use as bedrooms, a home office or study.

This floor also features a particularly spacious open-plan area. Originally, this space consisted of several separate rooms. The current layout creates an impressive sense of light and space, while still offering plenty of possibilities to create a different layout in the future.

A balcony is located at the rear.

Second floor:
Landing with access to the roof terrace. This floor features a spacious side room and an impressive open-plan area with a beautiful high ceiling. It is an inspiring floor with many possibilities, whether you wish to use it for living, working, hobbies or relaxation. The practical storage attic can also be accessed from this area.

- 256 m² of floor space
- Situated on a plot of 333 m²
- Characteristic corner property dating from 1925
- Prominent location in Kralingen-Oost
- Part of Kralingen's protected cityscape
- Freestanding position with front, side and rear gardens
- Balcony and roof terrace
- Elegant appearance and excellent accessibility
- Flexible layout across three floors
- Basement with partial standing height
- Current BAG registration: office use
- The zoning plan allows for residential use; any change of use and renovation is subject to the required permits and approval from the municipality
- Energy label G
- Ample parking available in the immediate area
- Versatile property offering exceptional possibilities for redevelopment and future use

Some properties stand out because of their size. Others because of their location. Vredehofweg 70 offers both, combined with character, elegance and an exceptionally prominent position. A rare opportunity to own a distinctive property in one of Kralingen's finest locations.















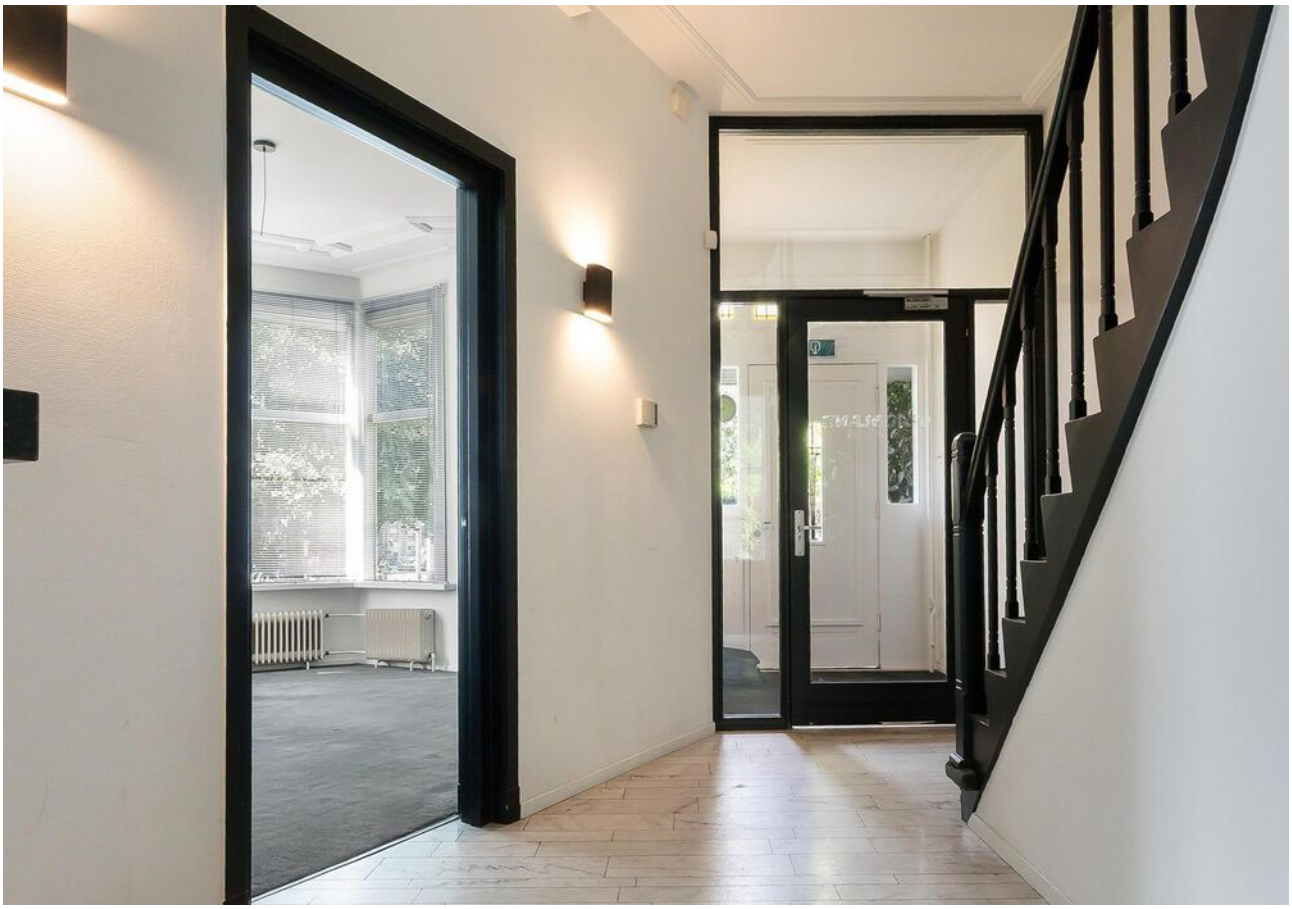





















Optie wonen op de 1e verdieping
Meer ruimte, meer licht, meer mogelijkheden.
































Vredehofw


Oudedijk

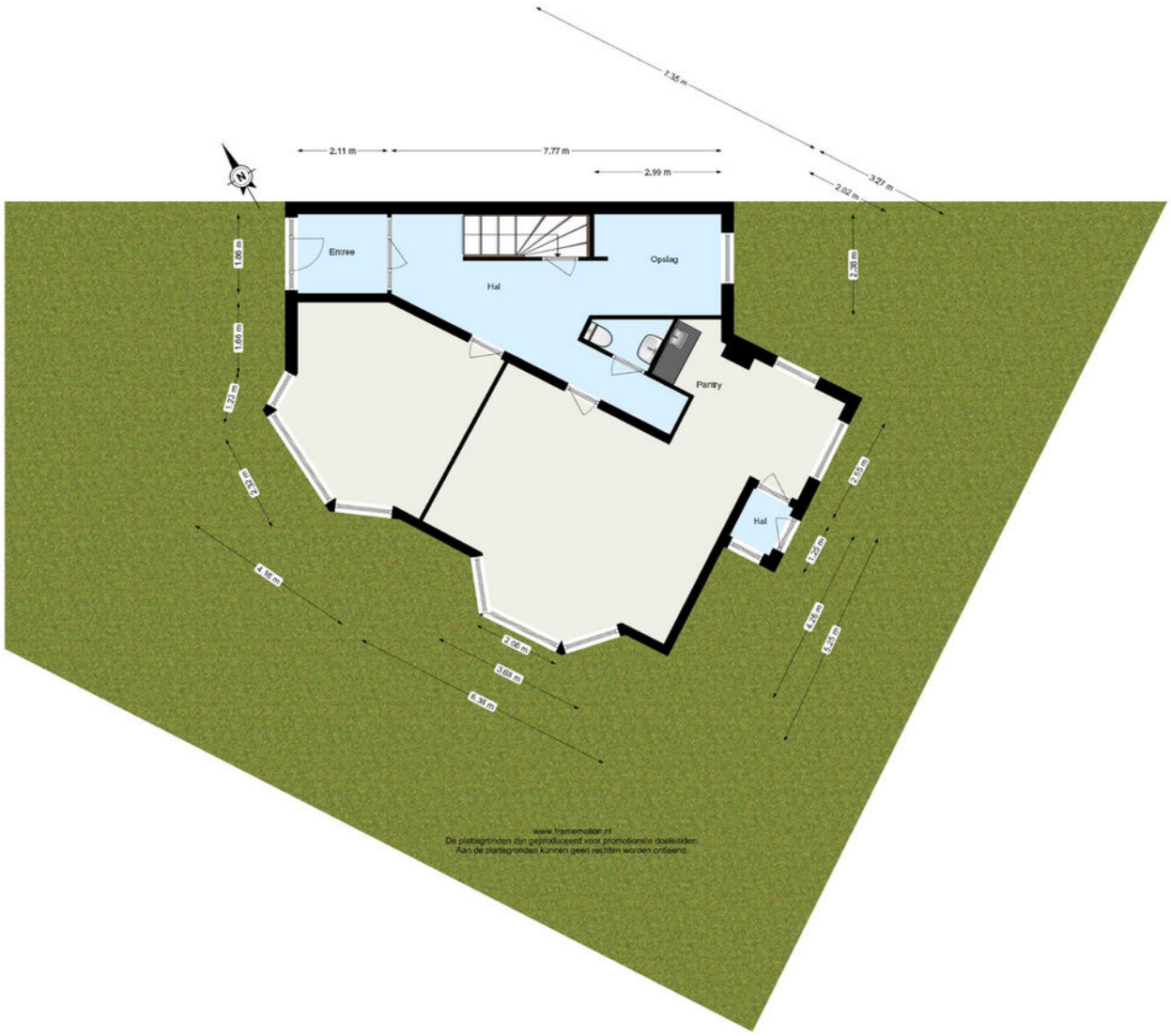


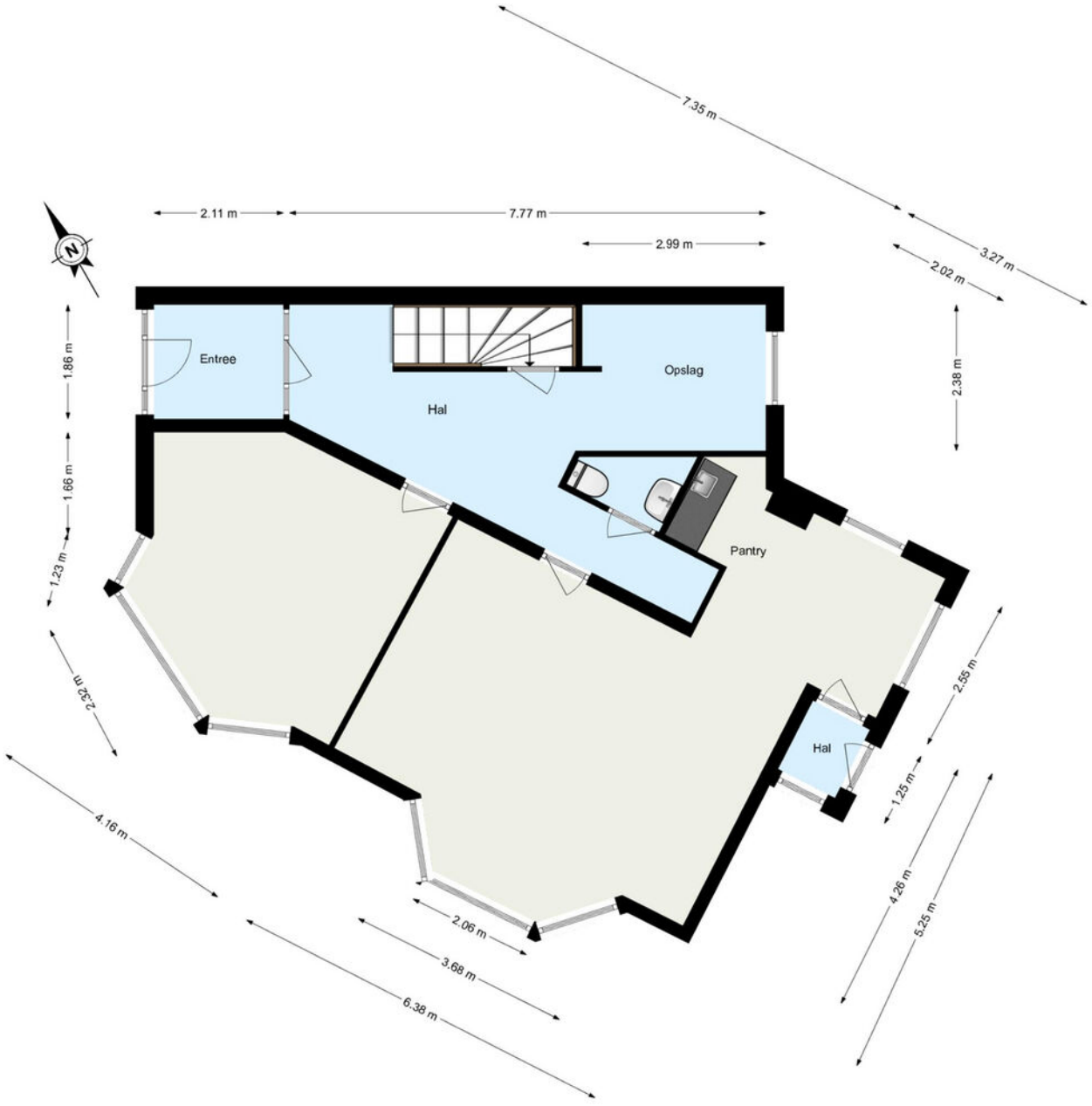




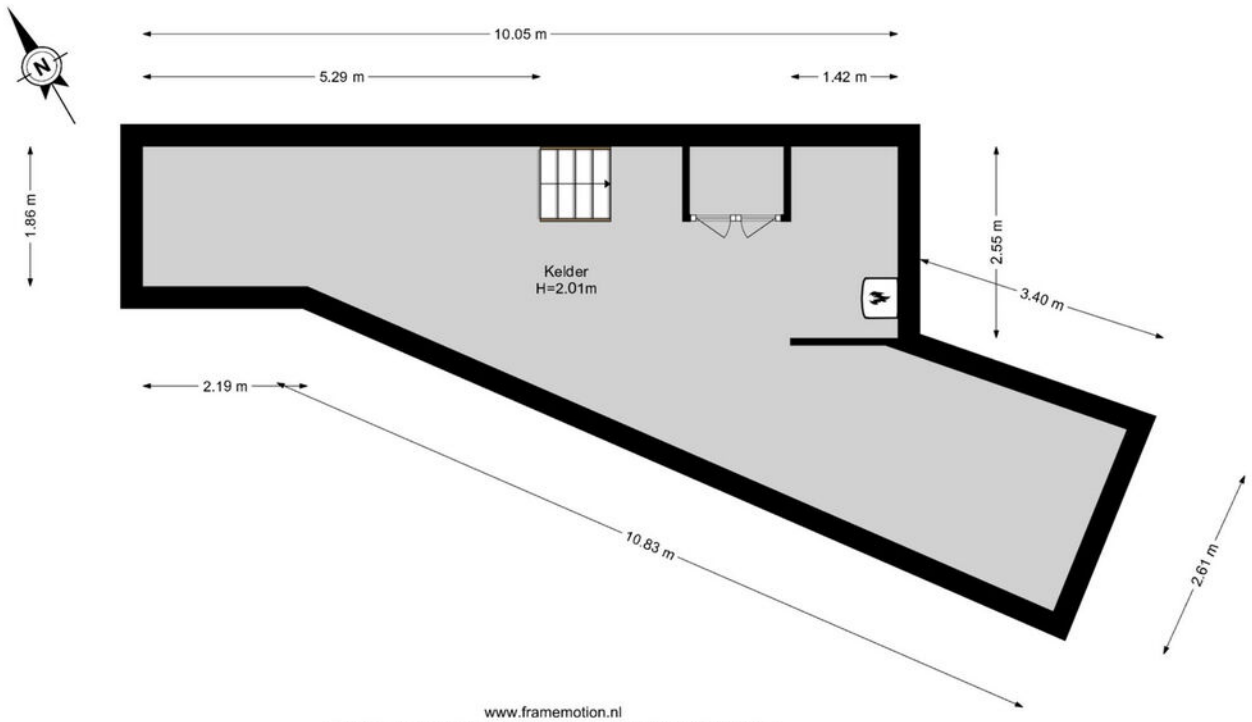




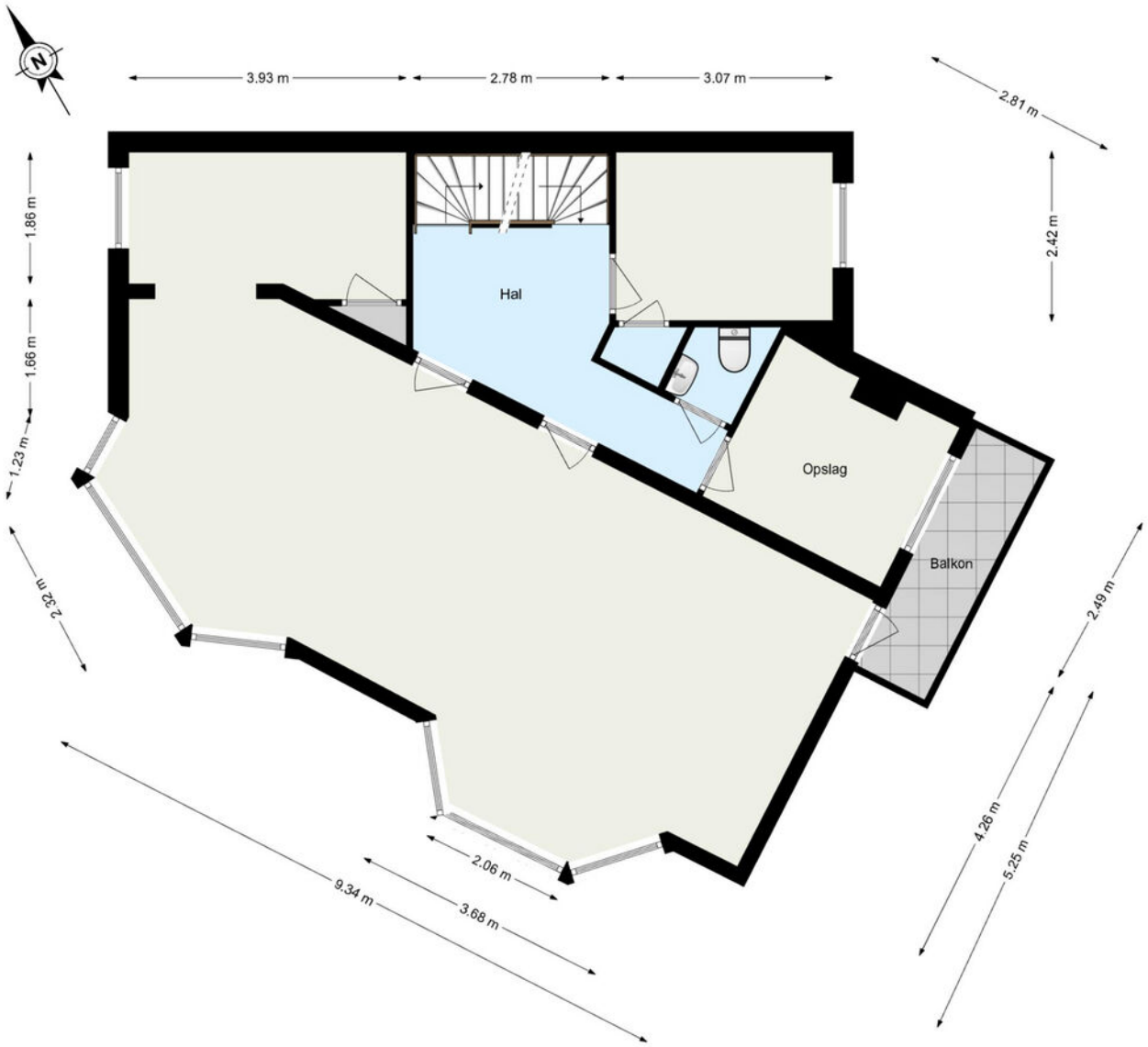

7.35 m
2.11 m
7.77 m
2.99 m
3.27 m
2.02 m
Entree
Hal
Opslag
Pantry
Hal
1.66 m
1.66 m
1.73 m
2.53 m
4.16 m
2.53 m
2.15 m
1.25 m
4.63 m
5.23 m
3.06 m
3.89 m
6.32 m
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



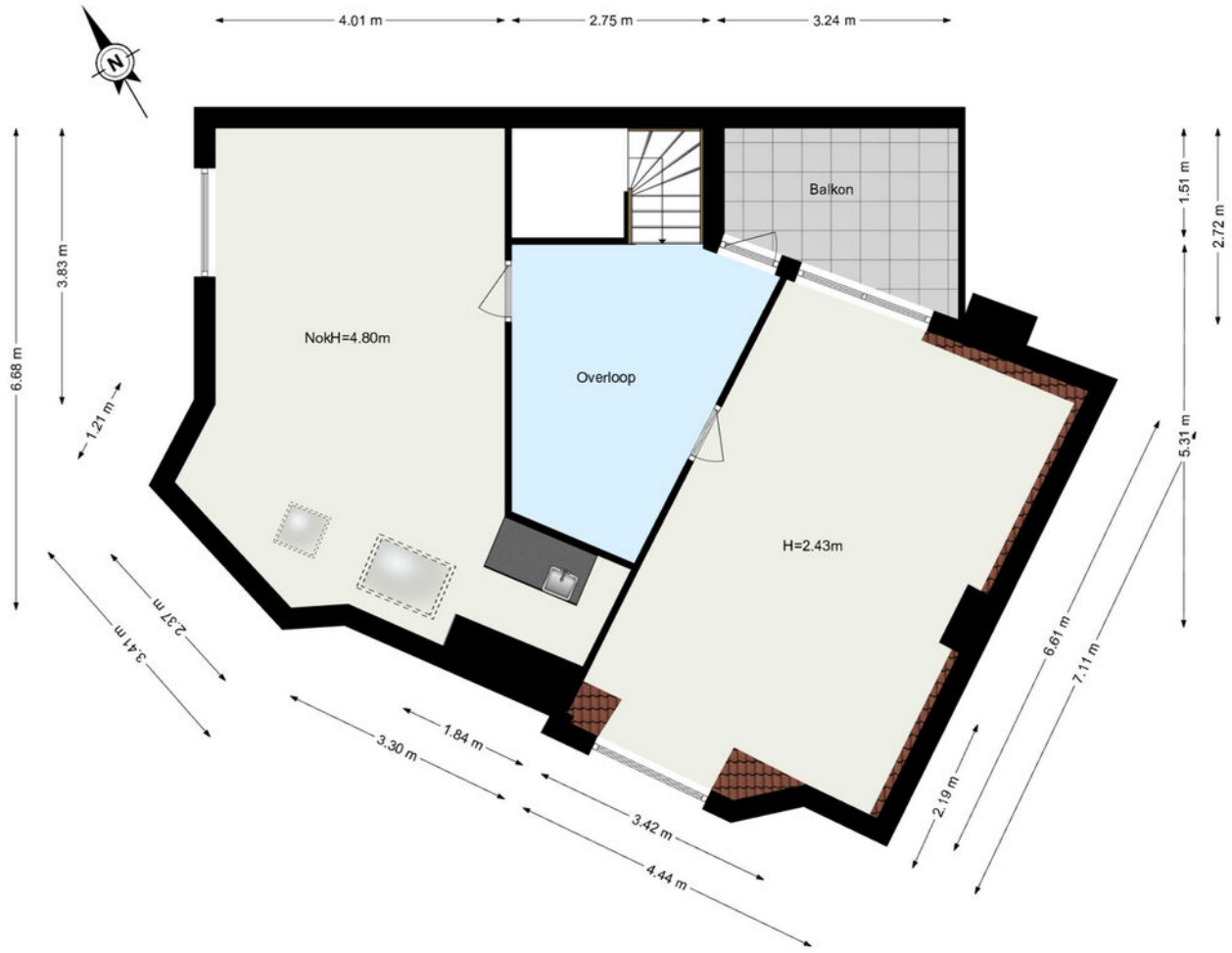
www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LAUWAARS

Wonen in Kralingen

Misschien wel het meest groene stukje van Rotterdam: Kralingen. De combinatie van de Kralingse Plas waar gerecreëerd kan worden, de diversiteit van verschillende woningtypes en het echte ‘dorpsgevoel’, maken dit een populaire buurt. Ook wij zijn gek op Kralingen, we zijn niet voor niets al 35 jaar met ons kantoor gevestigd in deze buurt.

De charme van Kralingen

Kralingen is een omgeving met verschillende karakters en een diversiteit aan leeftijden. Aan de ene kant vind je in Kralingen-Oost de jaren 30-woningen met historische ornamenten, terwijl aan de andere kant nieuwbouw charmeert in Kralingen-West. Jongeren die hun studententijd beleven, ouderen die genieten van hun pensioen of mensen die een gezinnetje starten. Het is juist die veelzijdigheid van publiek en woningen die deze omgeving zoveel kracht geven.

In de omgeving

De Lusthofstraat is de gezelligste winkelstraat in Kralingen. Je vindt er typische Rotterdamse ambachtszaken, maar ook grote supermarkten en drogisterijen. Verspreid over de buurt vindt je bovendien vintage snuffelwinkels, galerietjes, schoonheidsspecialisten en kappers. Eet je graag een hapje buiten de deur? Dan is Kralingen dé omgeving waar je moet zijn. Ervaar de knusse sfeer in een van de buurtbrasseries of kies voor een hippe en altijd drukbezochte Italiaan of tapasbar. Kralingen staat daarnaast bekend als sportief gebied. Ren een rondje om de Kralingse Plas, sla een balletje of ga paardrijden bij de manage. Met verschillende sportcentra in de buurt kun je vrijwel elke sport hier uitoefenen.

Ben je op zoek naar een woning in Kralingen? We helpen je graag met de zoektocht naar uw droomhuis.




“Een huis dat helemaal bij jullie past?”
Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.
De beste plek voor jou
NVM

Extra info

LAUWAARS

Na de bezichtiging
Na de bezichtiging kan het zijn dat u nog nadere informatie wenst te ontvangen over de woning of dat u specifieke vragen heeft. Wij willen u daar uiteraard graag mee van dienst zijn. U kunt dan contact opnemen met ons kantoor via de e-mail info@lauwaars.nl of telefonisch 010-4528166.

Mocht er geen verdere interesse voor de woning zijn, stellen wij het ook op prijs als u ons daarover inlicht.

Een bod uitbrengen
Het uitbrengen van een bod kunt u telefonisch of schriftelijk doen bij de makelaar waarmee u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van het bod dient u op een aantal punten te letten:

- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring.

- Wat is uw voorkeur voor de opleveringsdatum.

Na de ontvangst van uw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkopers. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval.

De schriftelijke overeenkomst zal worden opgemaakt als beide partijen overeenstemming hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken.

De NVM-koopakte
In de NVM-koopakte worden alle tussen partijen gemaakte afspraken vastgelegd. Op voorhand ontvangt u ter inzage een concept koopakte. Na akkoordbevinding hiervan door beide partijen wordt een afspraak gemaakt voor ondertekening van de originele koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom
De koper dient na het sluiten van de overeenkomst een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen 5 weken bij de notaris aanwezig te zijn.

De 3-dagen bedenktijd
Op de dag dat beide partijen de koopakte hebben ondertekend en u als koper hiervan een afschrift heeft ontvangen gaat de 3-daagse bedenktijd in. Dit houdt in dat u als koper binnen deze termijn nog van de koop kunt afzien zonder opgaaf van redenen en zonder kosten. Hiervoor dient u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring in te dienen. De bedenktijd geldt alleen voor consumenten die een nieuwbouwwoning of een bestaande woning kopen. Dit kan ook een vakantiewoning zijn. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor de aankoop van onbebouwde grond, praktijkpand, beleggingspand, studentenhuis, woonboot, woonwagen of bedrijfsruimte dat tot woning zal worden omgebouwd is de bedenktijd niet van toepassing. Voor bedrijven die onroerende zaken kopen, geldt de wettelijke bedenktijd nooit.

De notaris
Als koper heeft u de mogelijkheid de notaris te kiezen, tenzij in de brochure of door de makelaar anders is aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op.

De makelaar kan u informeren over concurrerende tarieven.

Aankoop
Ook bij de aankoop van uw toekomstige woning spelen wij graag een rol. Door de jaren heen hebben onze makelaars zich duidelijk geprofileerd op de aankoopmarkt en willen u graag begeleiden bij deze belangrijke aankoop. Wij kunnen u hierbij op verschillende manieren van dienst zijn.

- Zoeken, adviseren en ondersteunen. Bij dit pakket ondersteunt de makelaar u van A tot Z. Van het zoeken tot en met het tekenen van de akte bij de notaris.

- Indien u zelf een woning heeft gevonden kunnen wij u uiteraard ook van dienst zijn. We gaan met u mee voor een tweede bezichtiging en begeleiden u in het proces van onderhandelen tot de notaris.

Mocht de door u gewenste service niet in één van bovenstaande pakketten passen kunt u voor meer informatie terecht bij één van onze makelaars.

Verkoop
Voor de verkoop van uw woning is maatwerk nodig. Elke verkoop vraagt om een specifieke aanpak. We komen graag vrijblijvend bij u langs om met u de juiste strategie te bespreken. Bel ons gerust voor het maken van een afspraak.

Taxatie
Taxaties zijn bekend om het feit dat u die nodig heeft voor de financiering van uw woning. Tevens zijn ze belangrijk in onder andere successie- en erfrecht-zaken, bij boedelscheiding, splitsing en omzetting c.q. verhoging van uw hypotheek bij o.a. verbouwing. Voor al deze varianten hebben wij de kennis in huis en zijn wij u graag van dienst.

Vrijblijvende zoekopdracht
U bent op zoek naar een woning? Graag houden wij u op de hoogte van ons eigen actuele woningaanbod. Via het inschrijfformulier zoeker op onze website kunt u zich kosteloos en geheel vrijblijvend laten inschrijven bij ons kantoor. U kunt uw specifieke wensen op dit formulier aangeven.

Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)
Ons kantoor is tevens aangesloten bij de Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM).

De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een selecte groep van aangesloten NVM-makelaars die staan voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid.

Kijk voor meer informatie op www.rvm.nl.


LAUWAARS MAKELAARS
LAUWAARS MAKELAARS
IEDERE
DEUR
IS ANDERS
IEDERE
DEUR
IS ANDERS
Lambertusstraat
30
uitgezonderd







LAUWAARS MAKELAARS

Oudedijk 88a
3061AM Rotterdam

(010) 452 81 66
info@lauwaars.nl

Ma. t/m Vr.
09.00 - 17.30 uur
zaterdag op afspraak

NVM QUALIS

