

Welkom

Vraagprijs
€ 1.095.000
K.K.

Hoflaan 132 b
Rotterdam

DWM
MAKELAARDIJ

06-37442203
danielle@dwmmakelaardij.nl
dwmmakelaardij.nl



Omschrijving

Aan een van de mooiste lanen van Rotterdam bieden wij TE KOOP aan, een uniek, karakteristiek en absoluut prachtige dubbele bovenwoning gebouwd in een eclectische stijl op eigen grond.

De Hoflaan is een van de oudste straten van de Rotterdamse wijk Kralingen. De naam wordt reeds vermeld in 1674. Het is de voormalige oprijlaan vanaf de Oudedijk naar het Slot Honingen, dat omstreeks 1233 werd gebouwd.

“Kralingsch Volkshuis”
Voormalig schoolgebouw, oorspronkelijk rond 1875 in opdracht van de gemeente Kralingen gebouwde school met bovengelegen onderwijzerswoning, in 1920 -1921 verbouwd tot volkshuis – later sociaal cultureel wijkcentrum en als zodanig in gebruik tot eind 1993. *bron stichting Rotterdam is vele dorpen

Hedendaags een prachtige woning, volledig gerenoveerd naar de moderne tijd van nu!

Indeling

Begane grond:
Middels de voortuin omheind met een tuinhek, komt u bij de imposante voordeur.

Entree met een indrukwekkende 5 meter plafondhoogte, zeer ruime hal met een prachtig trappenhuis met schalmgat tot aan het dak.

In de hal bevindt zich veel opbergruimte middels vaste kasten, netjes afgewerkt in de stijl van de woning.

Met de trap omhoog naar de woonverdieping

Op de overloop treft u het toilet met hangend closet aan uw linkerhand, middels de stalen deur met glas betreedt u de zeer riante woonkamer met open keuken, geheel voorzien van een prachtige houten vloer. Door de grote authentieke raampartijen geniet u van veel lichtinval.

De woonkamer heeft aan de voorzijde van het huis een heerlijk balkon waar u met zijn tweeën kunt genieten in de luwte van het uitzicht en straatbeeld van de Hoflaan.

Bij een statig pand zoals deze hoort uiteraard een plafondhoogte van ruim 4 meter, hierdoor voelt de sfeervolle woonkamer extra ruimtelijk aan.

De keuken is gesitueerd in een wandopstelling en een keukeneiland, voorzien van sfeervolle inbouwspots.

De keuken is voorzien van hoogwaardig inbouwapparatuur zoals vaatwasser, koelkast, vriezer, een zeer mooi gasfornuis, afzuigkap met afstandsbediening, oven en Belgisch hardstenen werkblad.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich rechts achterin via een klein portaal een slaapkamer/ werkkamer met (klein) balkon. Deze kamer is voorzien van een prachtig ingebouwde bibliotheekkast inclusief 'verborgen' voorraadkast.

Deze bijzondere kamer heeft een geweldig uitzicht op het

meertje.

2e Verdieping:

Overloop met ruime inbouwkasten, verder in de hal een zeer ruime slaapkamer met een badkamer en-suite, voorzien van een inloofdouche, vrijstaand ligbad en een vaste wastafel met spiegel.

Wat deze slaapkamer bijzonder maakt is de authentieke houten dakconstructie met booggewelven, deze geven de master-bedroom een bijzondere sfeer.

Aan de achterzijde van de woning treft u een ruime derde slaapkamer met toegang tot groot dakterras, waar u in alle rust en met veel privacy kunt genieten van de zon.

De vierde en laatste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inloopkast. Verder bevinden zich op deze verdieping de gastenbadkamer met inloofdouche en vaste wastafel, separaat 2e toilet en de opstelling van de wasmachine en droger.

Conclusie: een zeer goed gelegen woning met rustieke charme!

Persoonlijke noot van de verkoper:

"Wij hebben met zeer veel plezier in dit prachtige huis gewoond, en nemen met weemoed afscheid. Een bijzonder pand met een rijke geschiedenis, bekend in heel Kralingen (met de rode Ster van Kralingen in de gevel). Toen we het kochten, in 2016,

huisde er een architectenbureau en was er nog nooit gewoond. Wat betekende dat de verbouwing ingrijpend werd. Zwaar, maar uiteindelijk alles naar onze zin en alles nieuw: van keuken tot badkamers, van trappen tot balkons, van vloer tot kasten. Dit stuk van de Hoflaan is eigenlijk heel dorps: tegenover de kerk, de pastorie en een lagere school, naast het (voormalig) politiebureau en schuin tegenover de burgemeester en tegelijkertijd zo stads als het maar kan, met de tram- en metro om de hoek en het centrum in 10 minuten fietsen. De buurt is fijn: hecht als het moet, maar je wordt met rust gelaten als je dat wil."

Bijzonderheden:

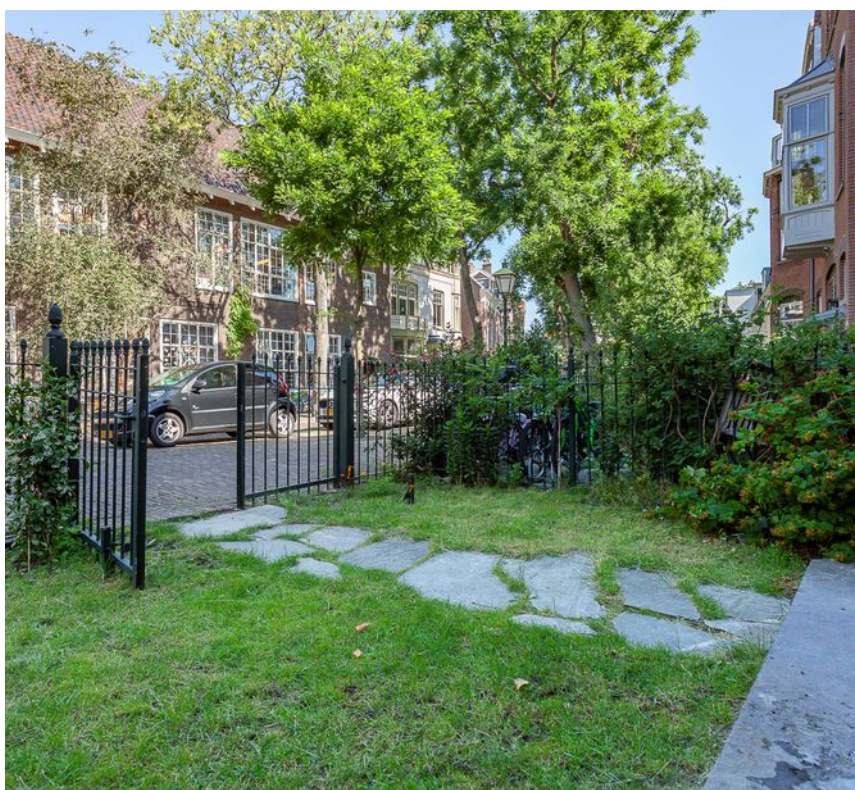
- Bouwjaar 1875
- Rijke historie, huis met karakter
- Energielabel G
- De woning is geheel gerenoveerd en geïsoleerd
- Woonoppervlakte ca. 200m²
- Inhoud ca. 820m²
- Gelegen op 90m² eigen grond
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en



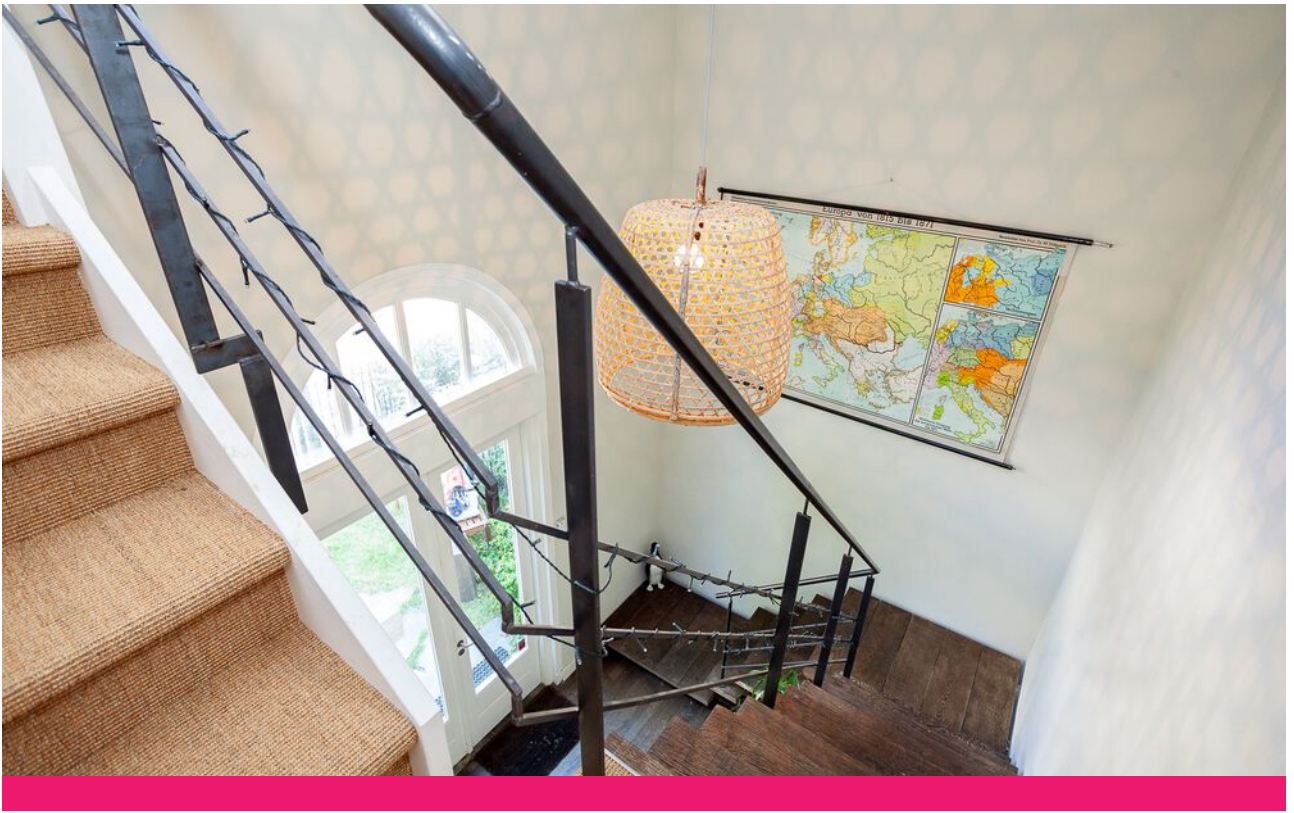
Kenmerken

Woonoppervlakte	200m ²
Perceeloppervlakte	90m ²
Inhoud	820m ³
Bouwjaar	1875



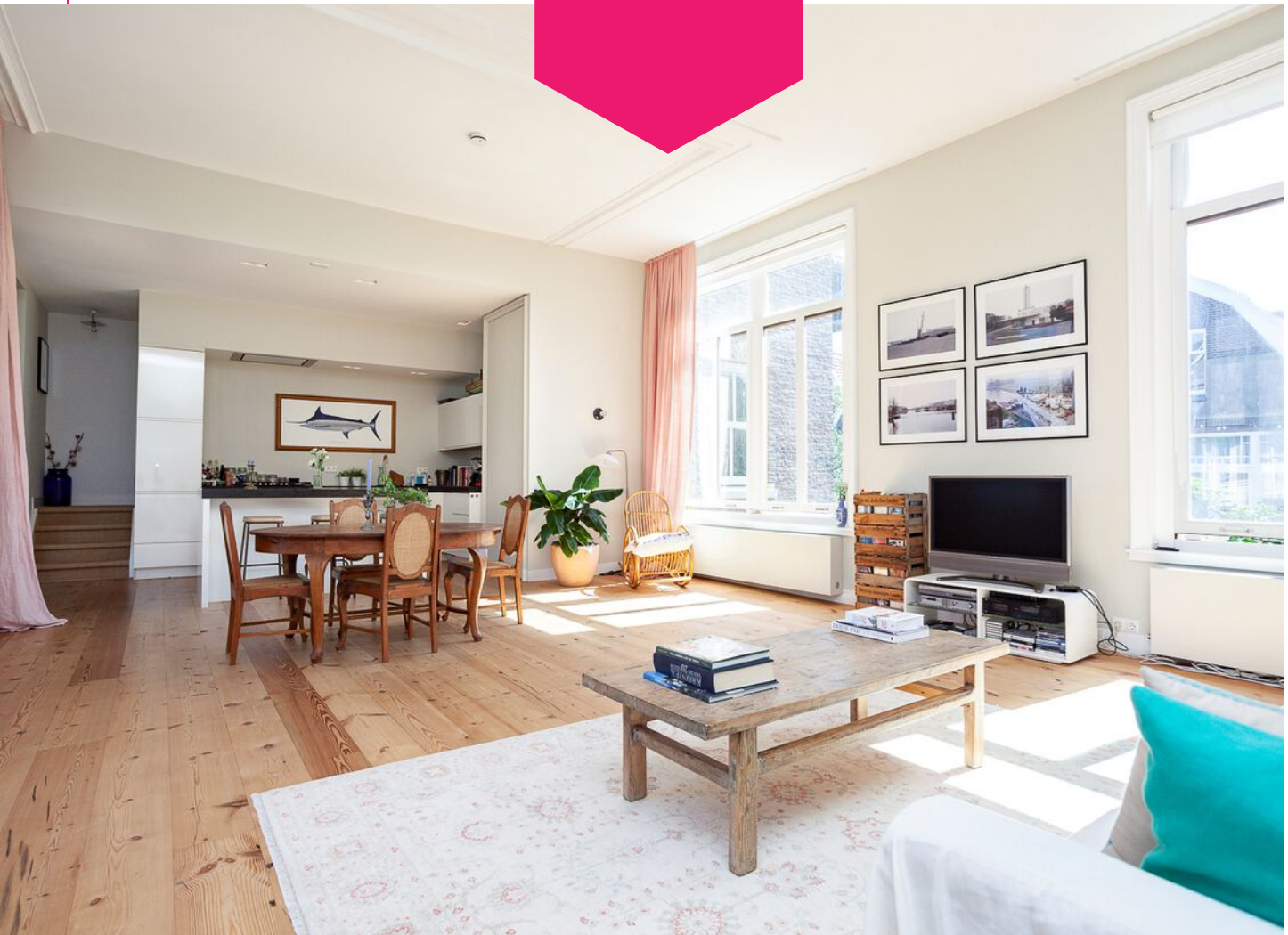








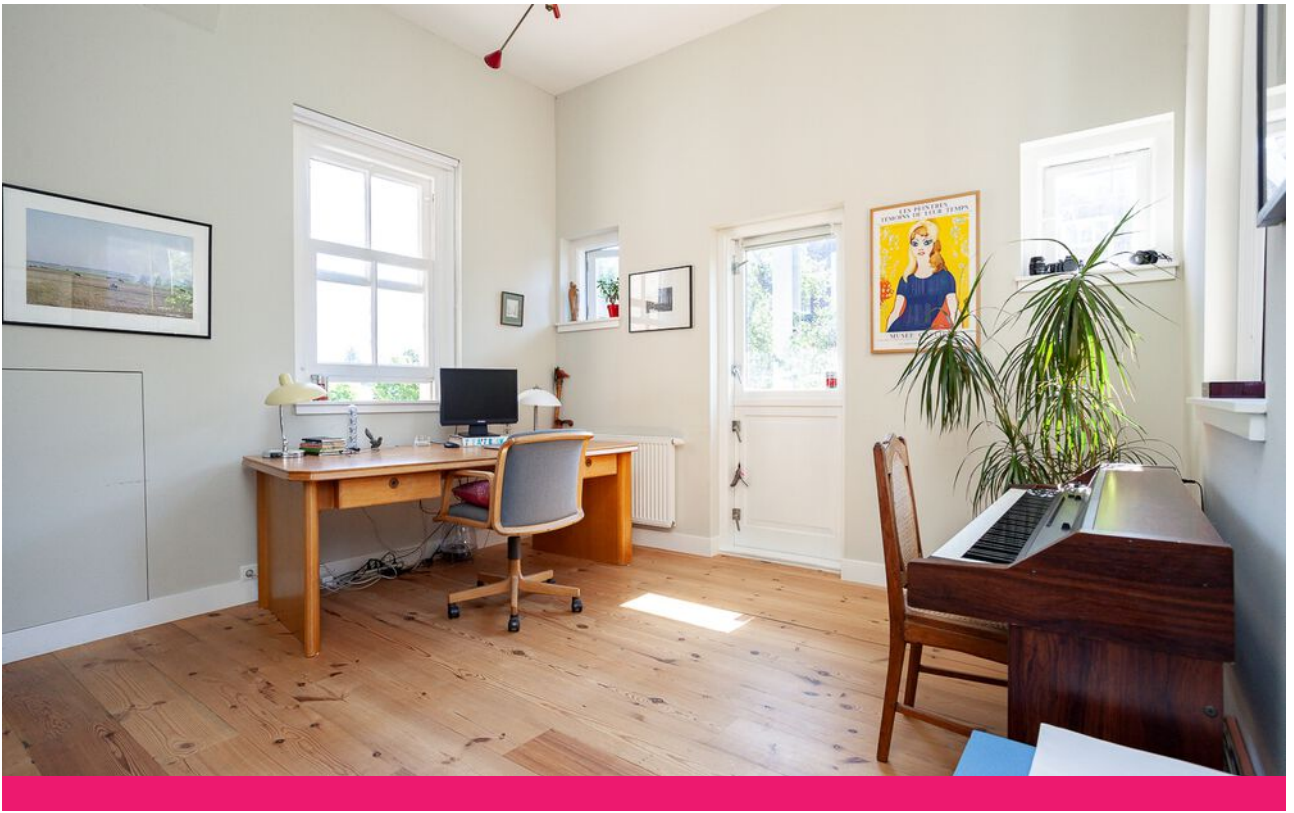


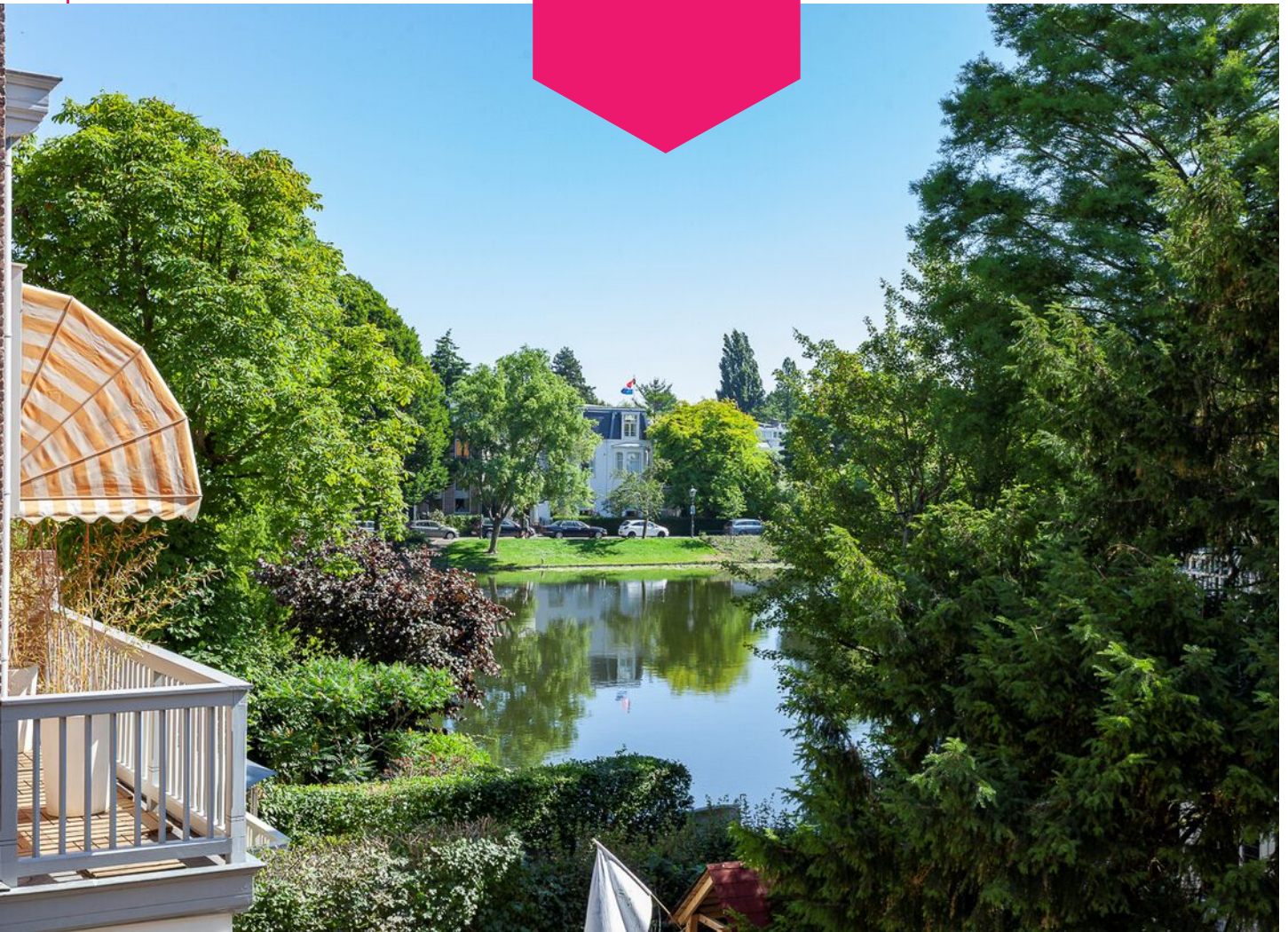
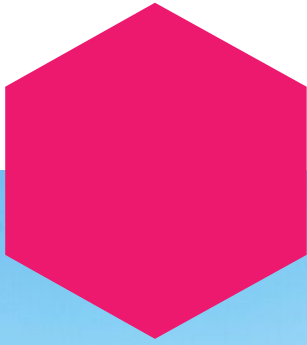




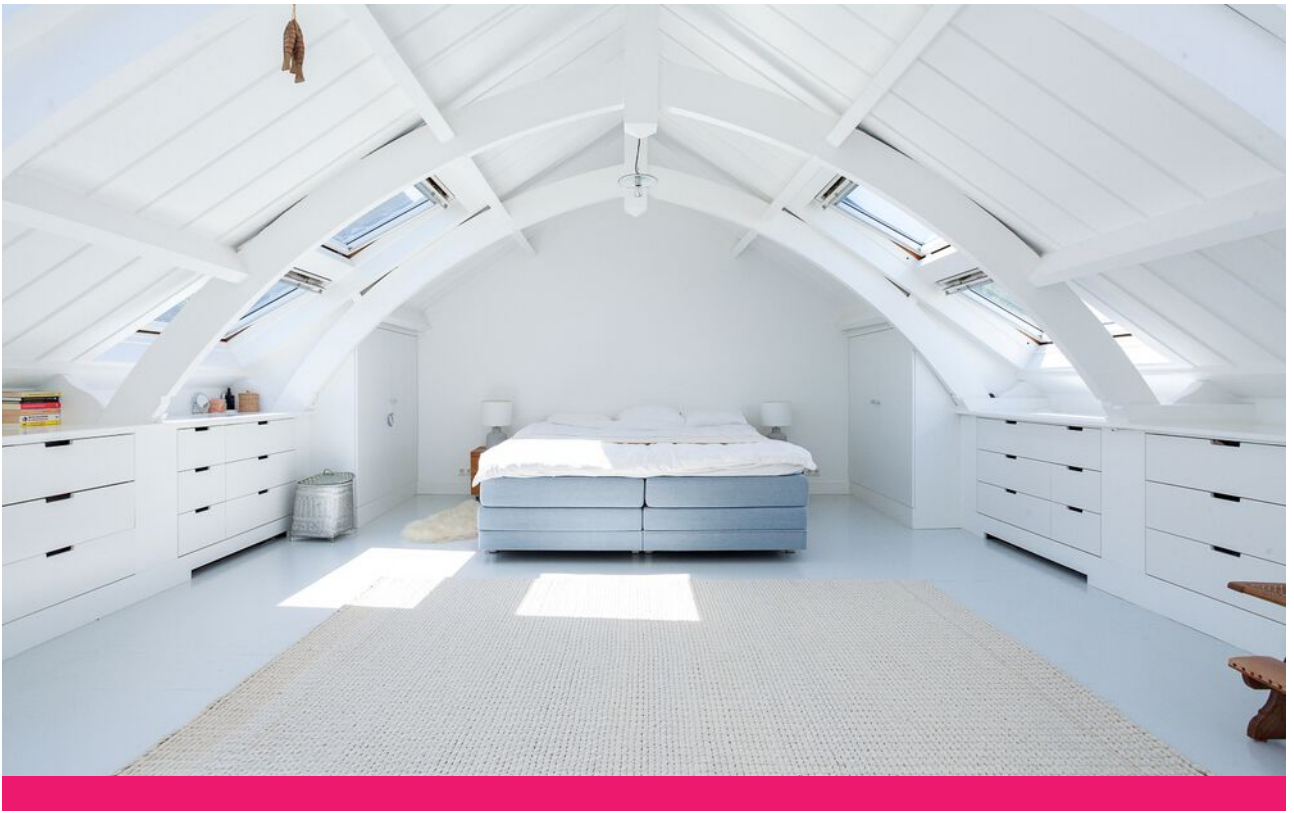




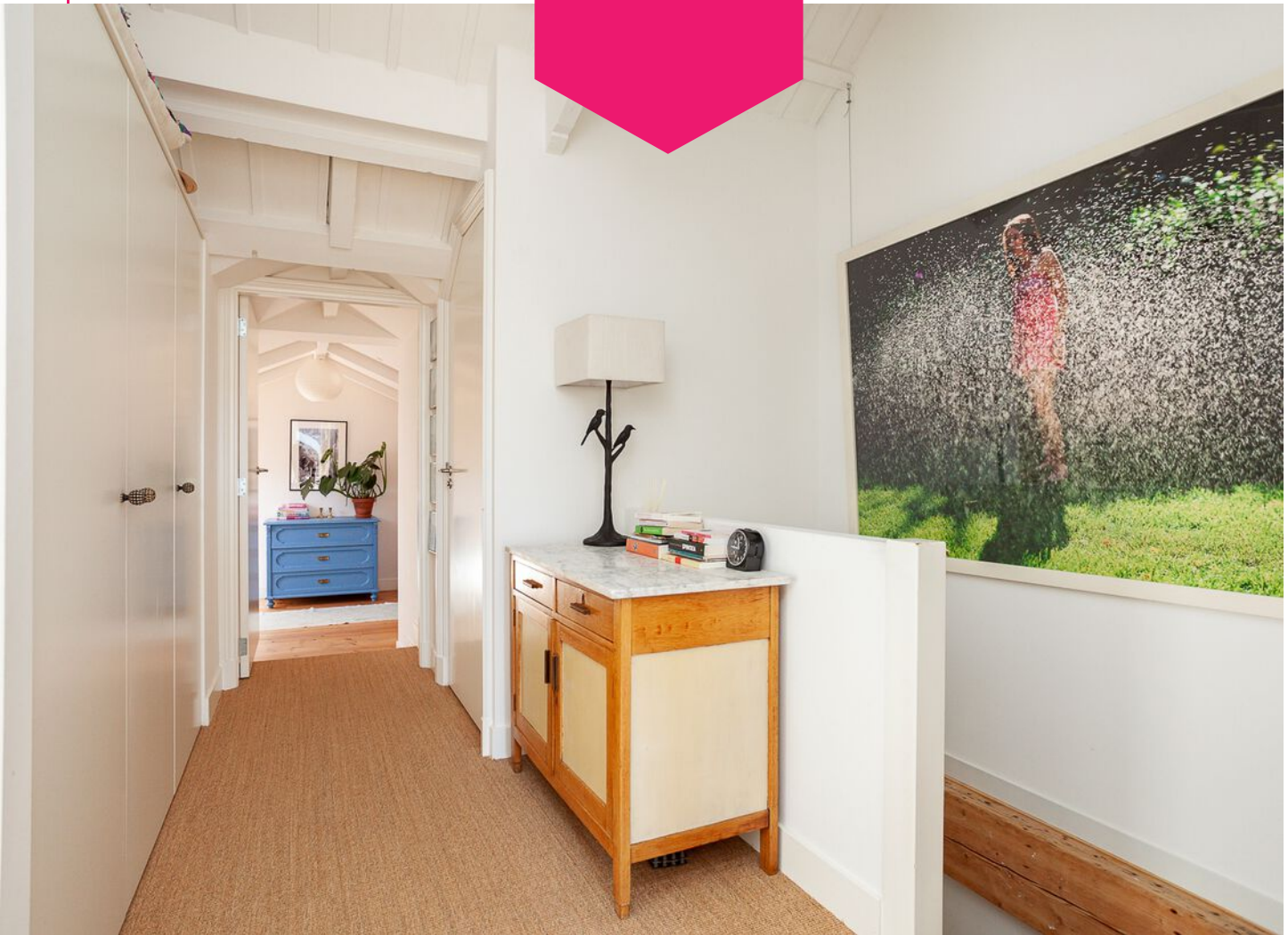


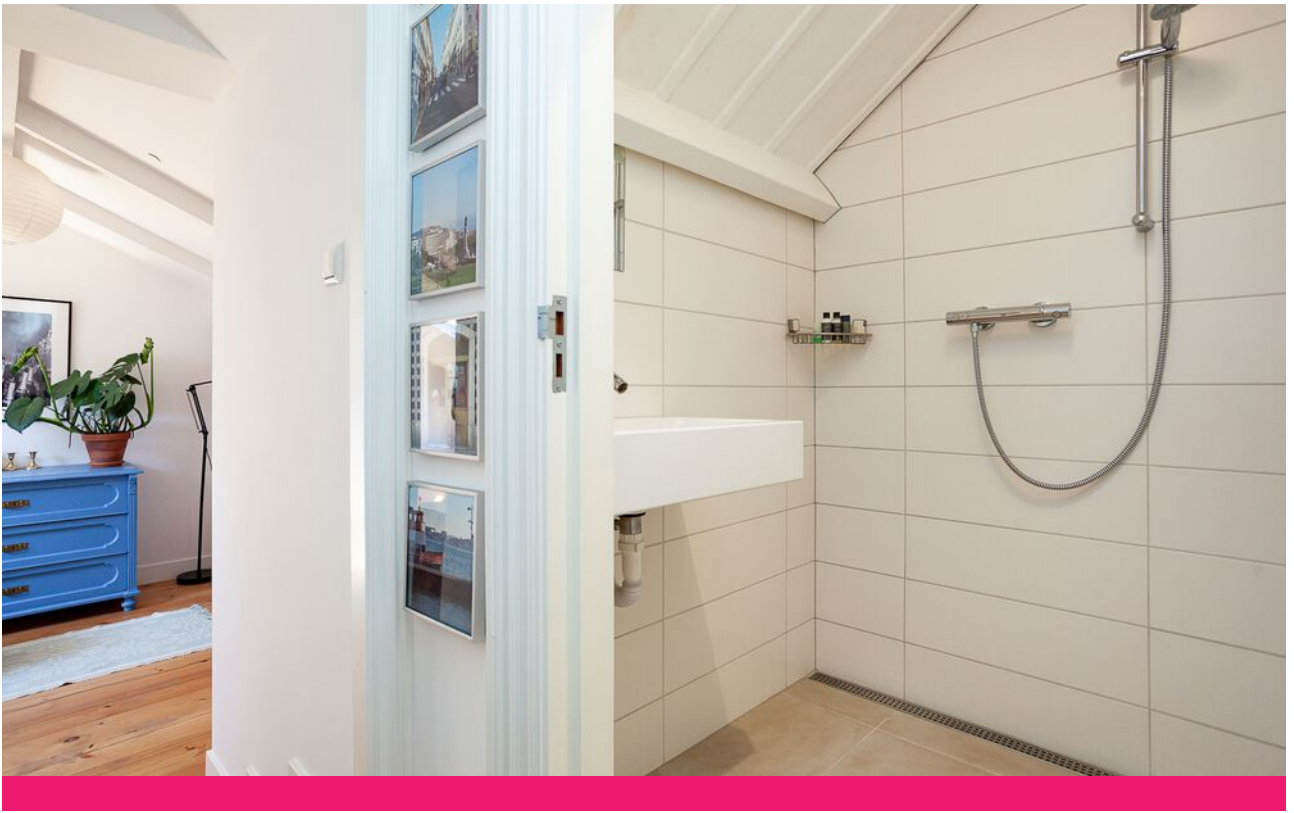






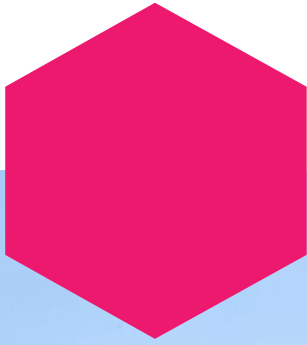


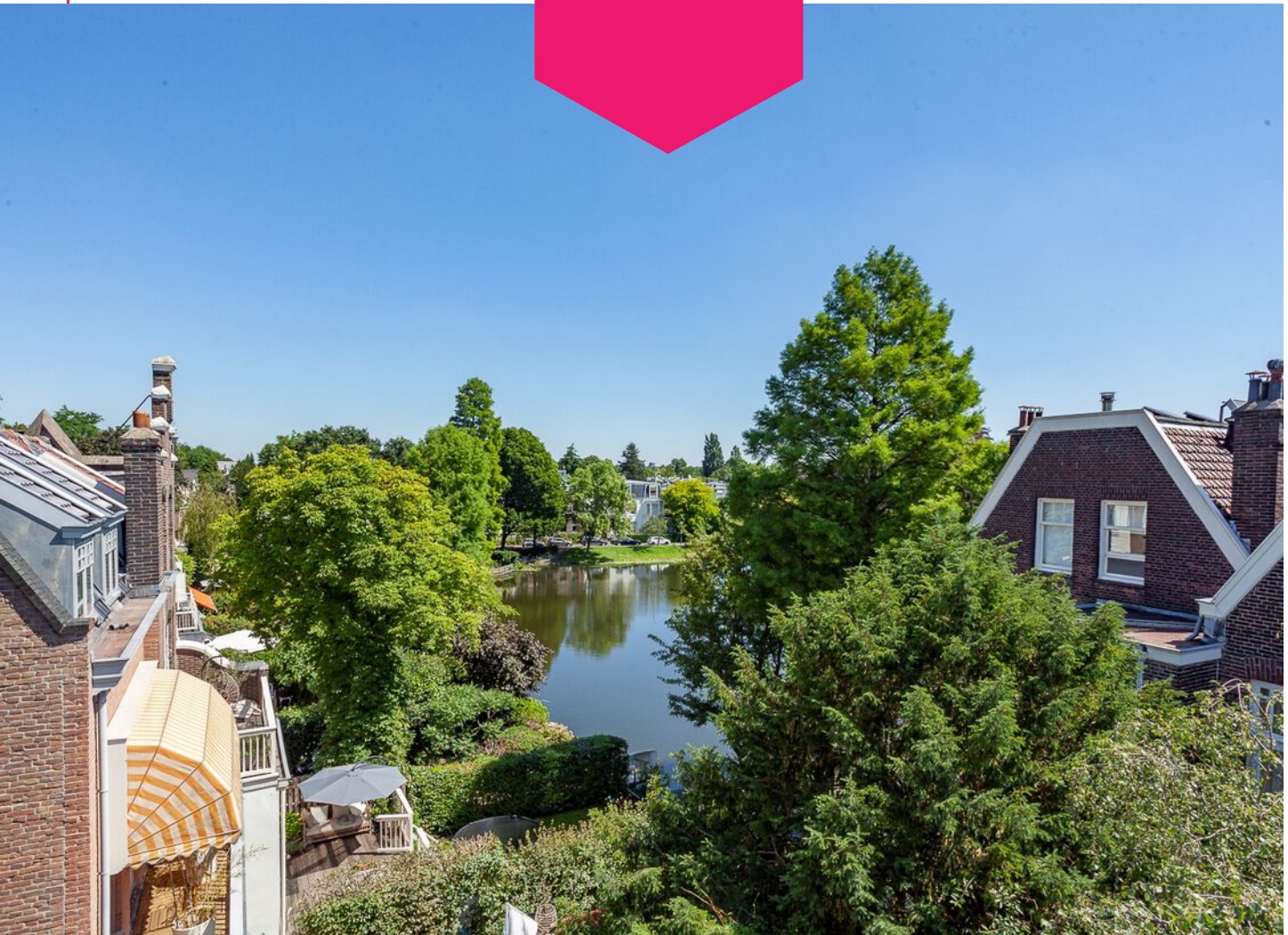
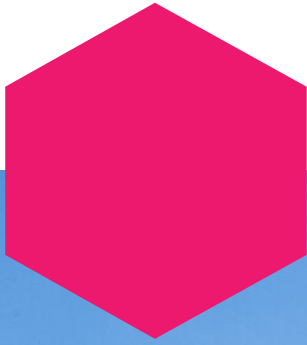






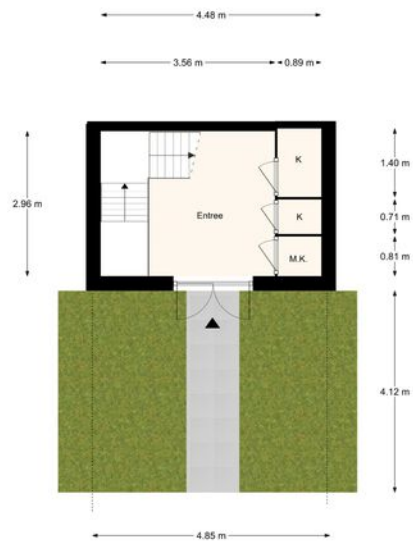








Plattegrond



Hoflaan 132 B, Rotterdam | Begane grond H = 5,16 m



Plattegrond



Hoflaan 132 B, Rotterdam | 1e verdieping H = 3,65 m



Plattegrond



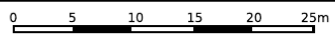
Hoflaan 132 B, Rotterdam | 2e verdieping H = 3,02-2,32 m



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



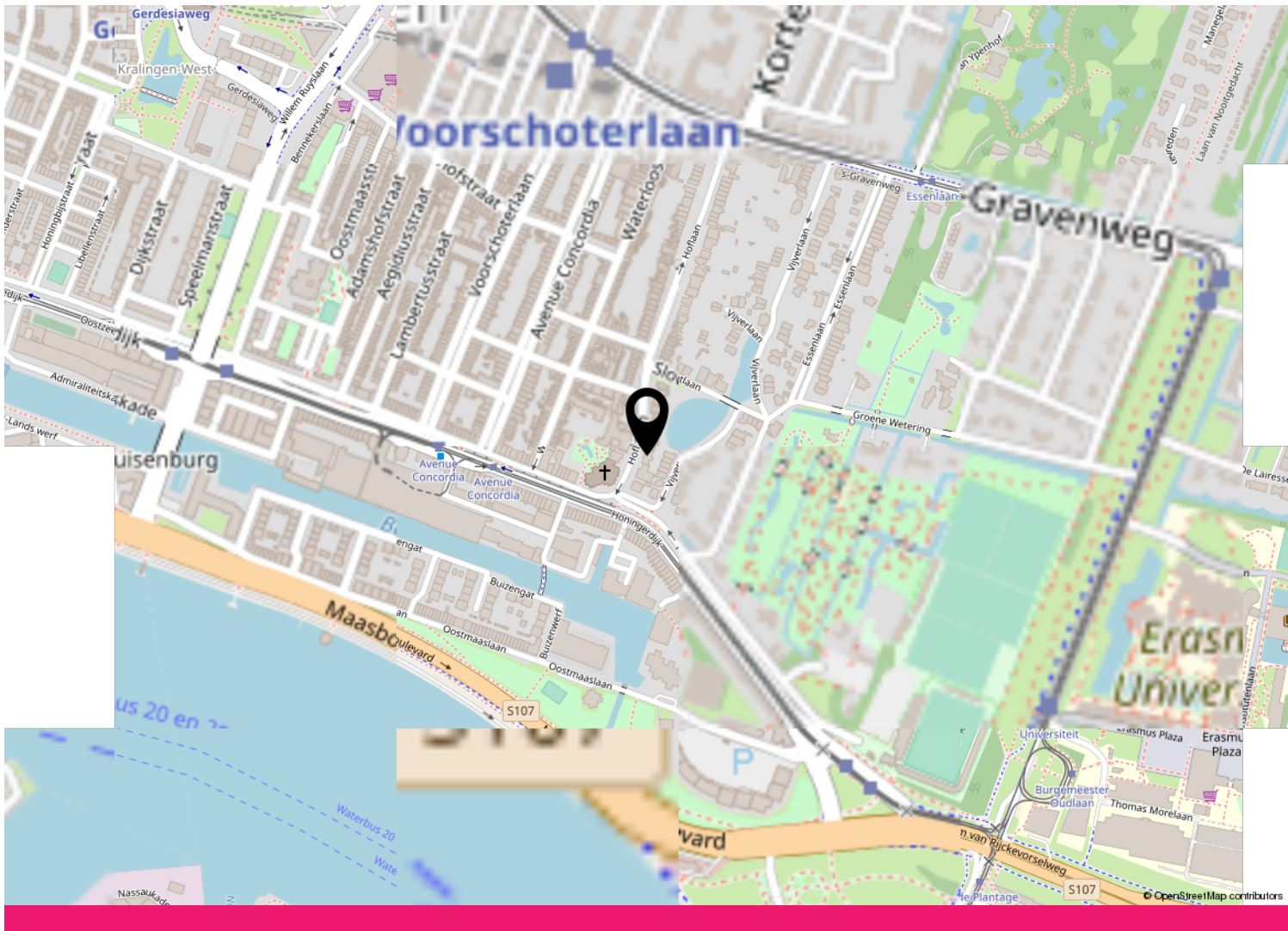
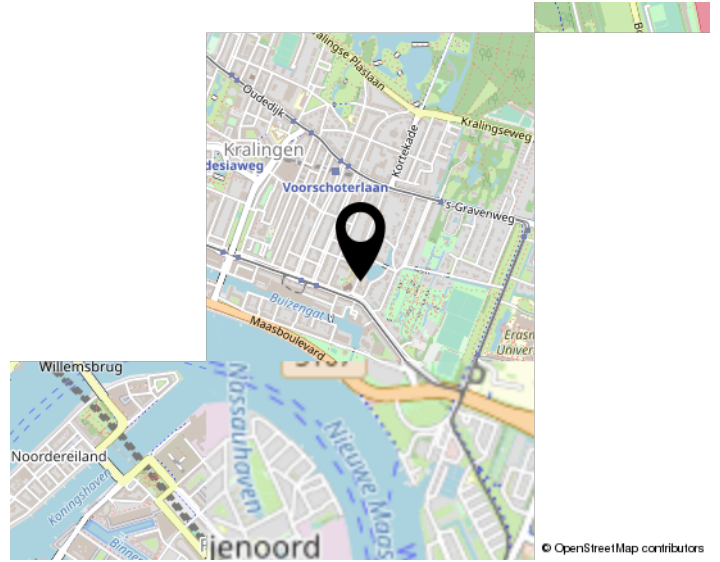
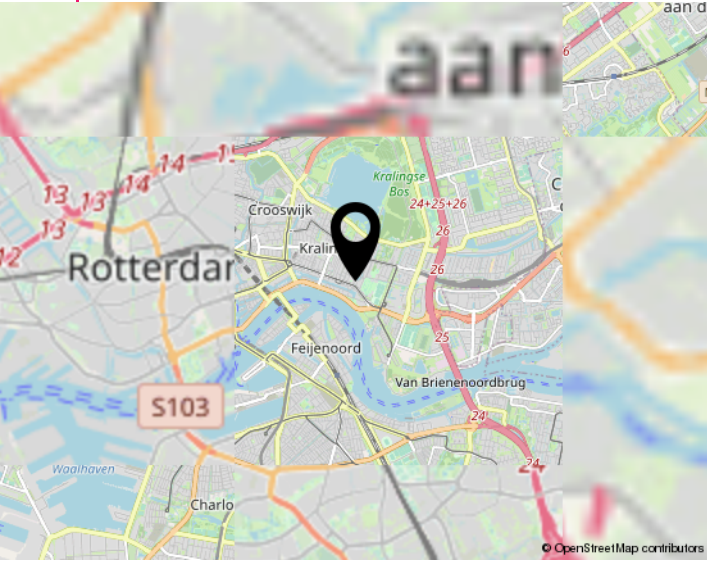
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kralingen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10308	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie

op de kaart





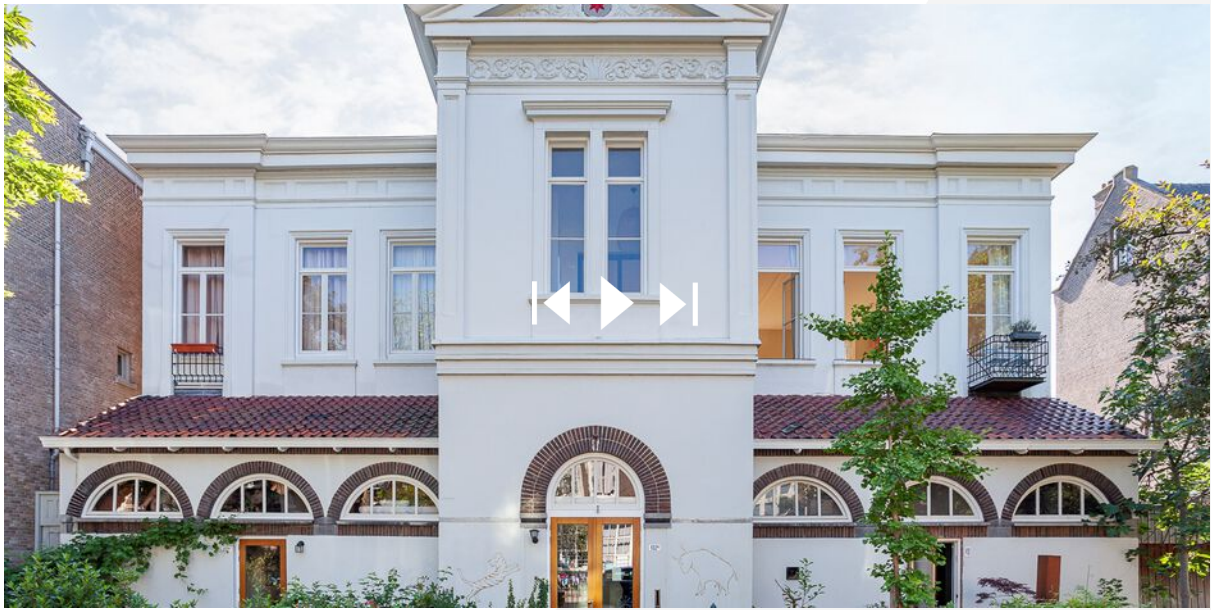
Bekijk deze woning online!

hoflaan132 b.nl




DW
MAKELAARDIJ

Hoflaan 132 b, Rotterdam



Te zien via You Tube:
<https://youtu.be/iUc5z8SMUUQ>



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

DWM
MAKELAARDIJ

Westplein 12
3016 BM Rotterdam

06-37442203
danielle@dwmmakelaardij.nl
dwmmakelaardij.nl