



**De Lairesselaan 92
Rotterdam-Kralingen**

Baljon & Mora Makelaars BV - Straatweg 233 - 3054 AH Rotterdam - T 010-4223000

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.

Omschrijving

Een unicum: een vrijstaande villa in Kralingen op een perceel van maar liefst 1883m², met een gebruiksoppervlakte wonen van bijna 400m² exclusief de dubbele garage van 43m²!

Deze riante villa ligt prachtig in De Lairesselaan op de hoek met de lommerrijke Burgemeester Oudlaan. De tuin is een oase van groen en rust, de woning zelf heeft een royale woonkamer met open haard en grote raampartijen uitkijkend op de tuin, 7 slaapkamers, 2 badkamers en een studeerkamer.

De dubbele garage is geschikt voor twee auto's. De woning is in 1976 gebouwd en ligt centraal in Kralingen ten opzichte van alle grootstedelijke voorzieningen zoals winkels en restaurants op de Oudedijk en de Lusthofstraat, lagere en middelbare scholen, openbaar vervoer, groenvoorziening zoals het Kralingse Bos, het Arboretum Trompenburg en de Kralingse Plas. Sportfaciliteiten zoals hockeyclubs Victoria en Leonidas, Golfclub Kralingen en de Rotterdamsche Manège bevinden zich in de nabije omgeving. De uitvalswegen (A16, A 20) zijn makkelijk bereikbaar.

Dit is een ideaal gezinshuis en/of een woning waar wonen en werk gecombineerd kan worden.

Indeling:

Begane grond: voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, entree, ruime hal met garderoberuimte. Toilet met fonteintje. Studeerkamer met hoekligging en deuren naar terras. Doorgang naar zeer royale woonkamer in L-vorm met open haard en schuifpui naar terras en tuin. De woonkamer heeft een prachtig uitzicht over het groen van de tuin door de grote raampartijen. Keuken en bijkeuken en toegang tot dubbele garage met elektrische deuren. Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met toegang tot 2e terras en tuin. Ensuite badkamer voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst 6 slaapkamers, waarvan één met loggia. Tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. Er is een hobby/speelkamer en een kamer die nu dient als bergruimte maar eenvoudig kan worden aangepast tot slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1976
- Perceel eigen grond: 1883m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: 394m²
- Dubbele garage met elektrische deur
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Zeer geschikt als woning gecombineerd met kantoor/praktijk
- Perceel is voor $\frac{3}{4}$ omgeven door een waterring
- Verwarming door middel van luchtverwarming op de begane grond en radiatoren op de eerste verdieping
- Alarmsysteem aanwezig
- Het huis beschikt over een gecertificeerd slotensysteem
- Geen asbest aanwezig (rapport beschikbaar)

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 1.650.000,-- kosten koper

Foto's



Foto's



Foto's



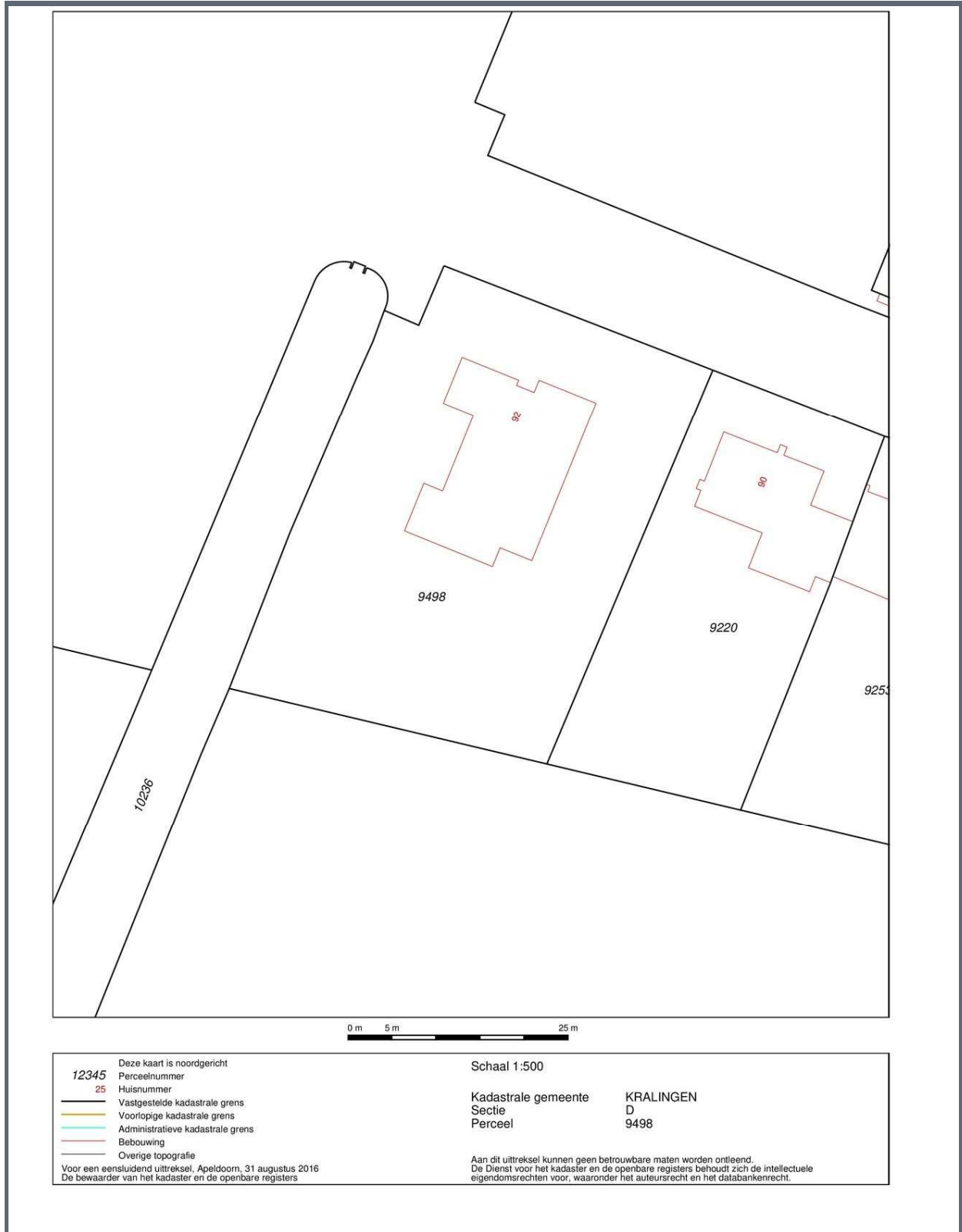
Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.650.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 (waarvan 7 slaapkamers)
Inhoud	: 1.497 m ³
Perceeloppervlakte	: 1.883 m ²
Woonoppervlakte	: 394 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas

Locatie



Kadastrale kaart






DE LAIRESSELAAN 92, ROTTERDAM



HUISINBEELD

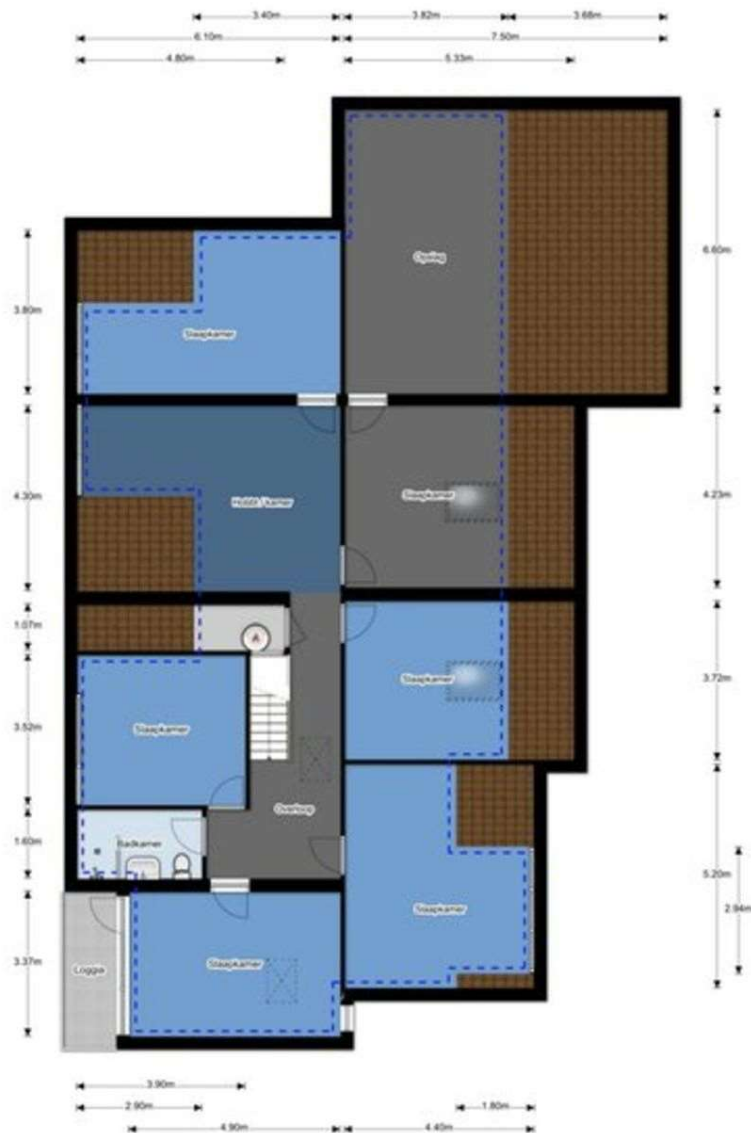
INTERIEURFOTOGRAFIE / MAKELAARSDIENSTEN & ADVIS

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	Gebruiksoppervlakte wonen	393.95 m ²
	Overig inpandige ruimte	43.69 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	89.15 m ²
	Externe bergruimte	0.0 m ²

TOTAAL Oppervlakte	526.79 m²
TOTAAL Inhoud	1496.80 m³


DE LAIRESSELAAN 92, ROTTERDAM



HUISINBEELD

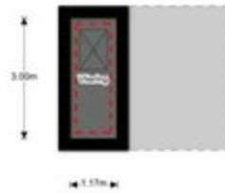
INTERIEURFOTOGRAFIE / MAKELAARSDIENSTEN & ADVIS

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

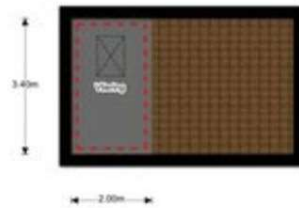
	Gebruiksoppervlakte wonen	393.95 m ²
	Overig inpandige ruimte	43.69 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	89.15 m ²
	Externe bergruimte	0.0 m ²

TOTAAL Oppervlakte	526.79 m²
TOTAAL Inhoud	1496.80 m³

DE LAIRESSELAAN 92, ROTTERDAM



5.53m



HUISINBEELD

INTERIEURFOTOGRAFIE / MAKELAARSDIENSTEN & ADVIES

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.



Gebruiksoppervlakte wonen	393.95 m ²
Overig inpandige ruimte	43.69 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	89.15 m ²
Externe bergruimte	0.0 m ²

TOTAAL Oppervlakte	526.79 m²
TOTAAL Inhoud	1496.80 m³

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voor deur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 4 pits kookplaat/electrisch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- inbouwoven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
- ijskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verlichting, te weten:				
- tl balken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- ingebouwde lichtpunten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

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

De RVM is een initiatief van tien 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.

Naast toegenomen transparantie van het beschikbare woningaanbod, hebben deze ontwikkelingen ook gezorgd voor verlies aan kwaliteit in de makelaardij. Er is onder andere bij deze "nieuwe makelaars" regelmatig sprake van een voor de consument nadelige belangenverstrengeling. Vaak is dan het belang van eigen omzet groter dan het belang van het beste advies voor de opdrachtgever.

Reden genoeg voor de deelnemende kantoren om zich ook op internet gezamenlijk kwalitatief te onderscheiden. 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 keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor:

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

Kijk voor meer informatie op www.rvm.nl

