



**Laan van Woudestein 27
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

“Villa Oosthove”

Wonen in een architectonisch begrip!

Deze zeer bijzondere en ruime villa van de hand van de beroemde Rotterdamse architect Hugh Maaskant is one of a kind. Maaskant, bekend van onder meer projecten als de Euromast, het Groothandelsgebouw en het Industriegebouw, ontwierp gedurende zijn indrukwekkende carrière slechts enkele woonhuizen waarvan “Villa Oosthove” er één is. Uniciteit ten top!

Dit buitengewoon royale en stijlvolle object, gebouwd van unieke geglazuurde bakstenen, heeft een gebruiksoppervlak van maar liefst 834 m², 10 slaapkamers, 3 badkamers, grote inpandige garage en een schitterende tuin rondom met meerdere terrassen. Privacy en veiligheid zijn optimaal gewaarborgd. Het geheel is gelegen in oud-Kralingen op een royaal perceel van maar liefst 1.330 m² eigen grond nabij Trompenburg, het Arboretum, de Erasmus Universiteit, Golfclub Kralingen, Hockeyclub Victoria, de Rotterdamsche Manège, het Kralingse bos en de Kralingse plas. Ook winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.

Begane grond:

Overdekt entree, vestibule/tochtportal, zeer royale en statige ontvangsthal met het trappenhuis, toilet en de garderobe, living met open haard, halfronde erker en toegang tot het terras en de tuin, eetkamer met erker, werkkamer met vaste kasten en erker, woonkeuken met toegang tot de tuin.

Souterrain:

Overloop met vaste kast en toilet, inpandige garage, wijnkelder, installatieruimte, wasruimte, diverse berg ruimten en een slaap/kantoorkamer/familyroom.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kasten, slaapkamer (I) aan de achterzijde van huis met vaste kasten, badkamer (I) met ligbad, douche, toilet, bidet en wastafelmeubel, slaapkamer (II) en suite aan de voorzijde van het huis met vaste kasten en een balkon, tweede hal/kleedkamer met toegang tot de hoofdslaapkamer, extra slaapkamer en hoofd badkamer, hoofdslaapkamer (III) met toegang tot het dakterras aan de voorzijde van het huis, slaapkamer (IV) met vaste kasten aan de achterzijde van huis, hoofdbadkamer (II) met ligbad, douche, toilet, bidet en dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met toilet, slaapkamer (V) en suite met wastafel en vaste kasten aan de achterzijde van huis, badkamer (III) met ligbad, douche en wastafelmeubel, slaapkamer (VI) aan de voorzijde van het huis met vaste kast, berging, slaapkamer (VII) met vaste kasten aan de voorzijde van het huis, slaapkamer (VIII) met vaste kast aan de zijkant van het huis, slaapkamer (IX) aan de voorzijde van het huis.

Zolderverdieping

Bergzolder van 75 m² met de mogelijkheid tot het creëren van extra kamers, te bereiken via een vaste trap.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1940
- Onder architectuur ontworpen door architect Hugh Maaskant
- 1.330 m² eigen grond
- Gebruiksoppervlak wonen 834 m² inclusief souterrain
- Inhoud 2.720 m³
- 10 slaapkamers
- 3 badkamers
- Garage voor 2 auto's
- Beschermd stadsgezicht
- Zeer goed onderhouden
- Oplevering in overleg

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

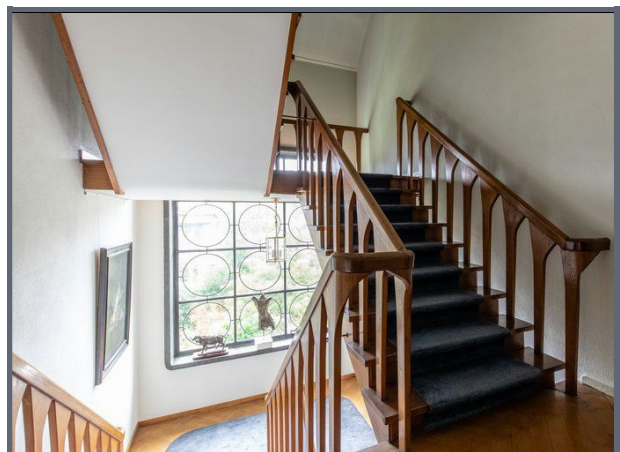
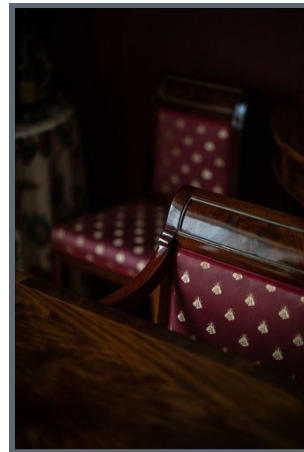
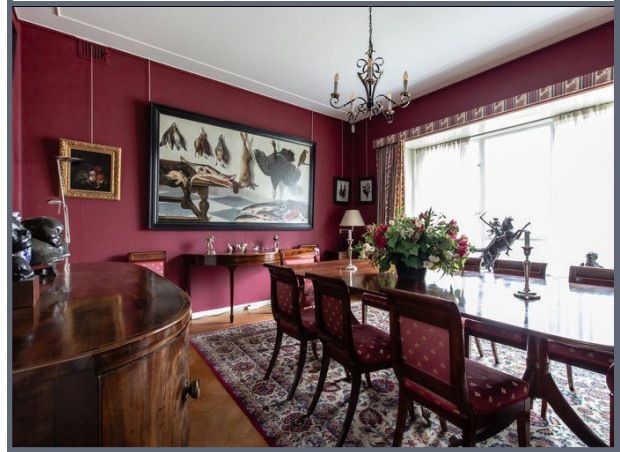
Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 2.950.000,-- kosten koper

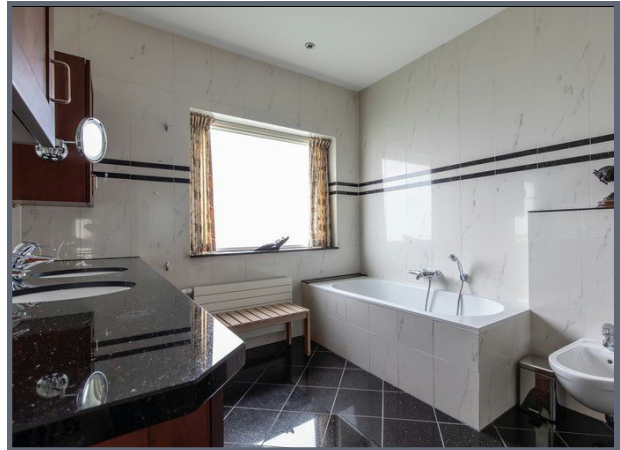
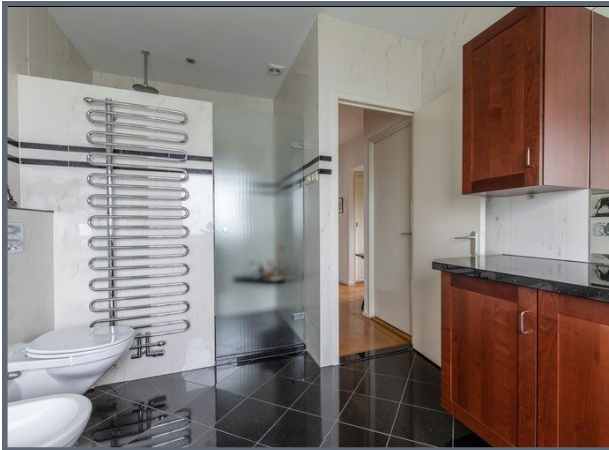
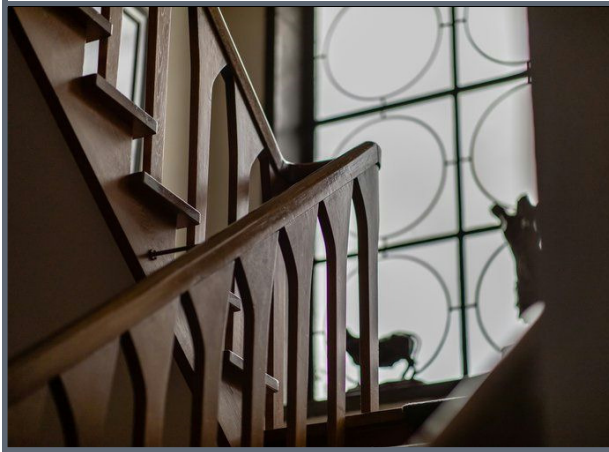
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	: € 2.950.000,-- kosten koper
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 14 (waarvan 9 slaapkamers)
Inhoud	: 2.720 m ³
Perceeloppervlakte	: 1.330 m ²
Woonoppervlakte	: 834 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1940
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig, parkeerkelder, souterrain
Isolatie	: Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	: C.v.-ketel

Locatie

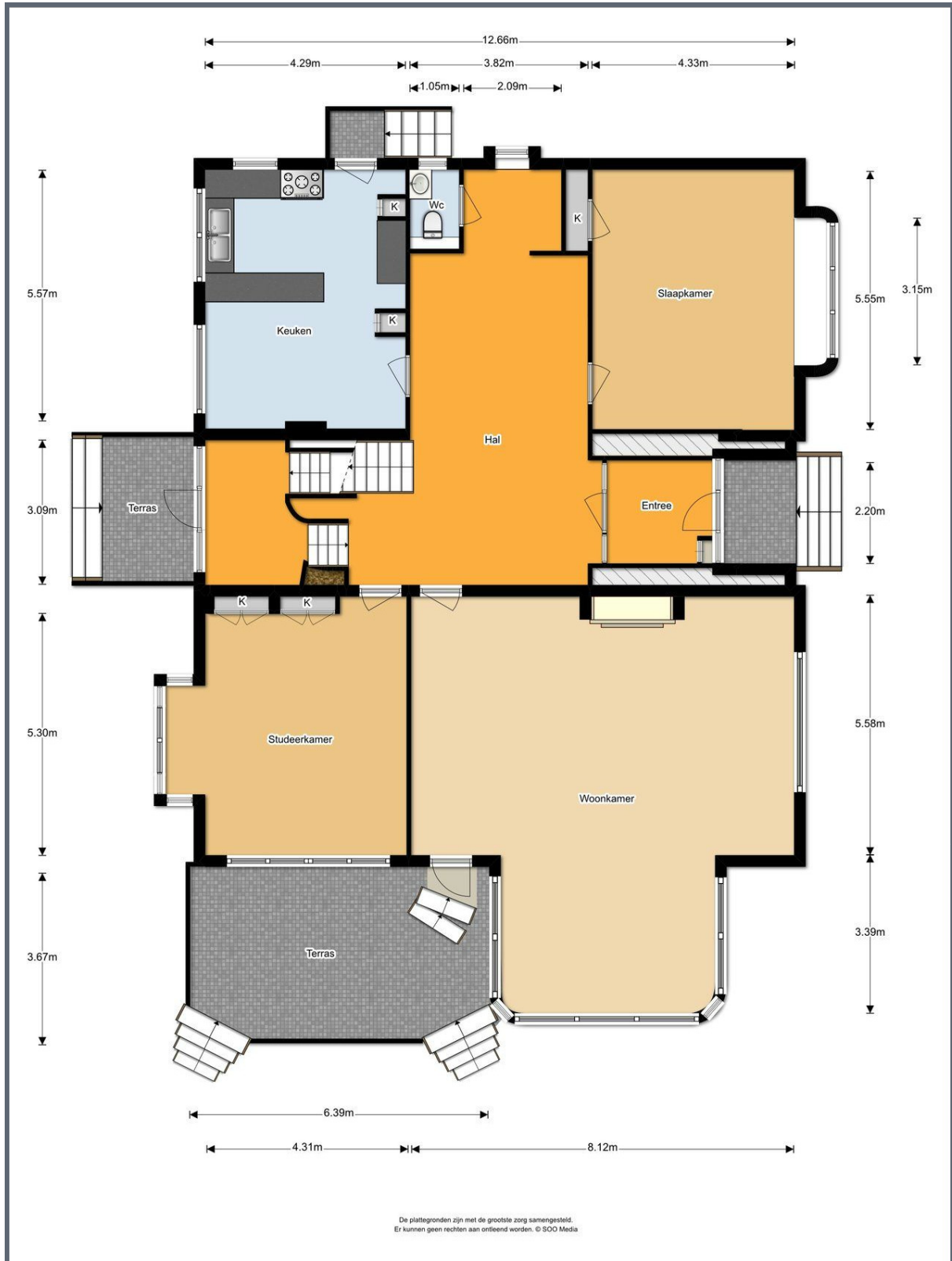


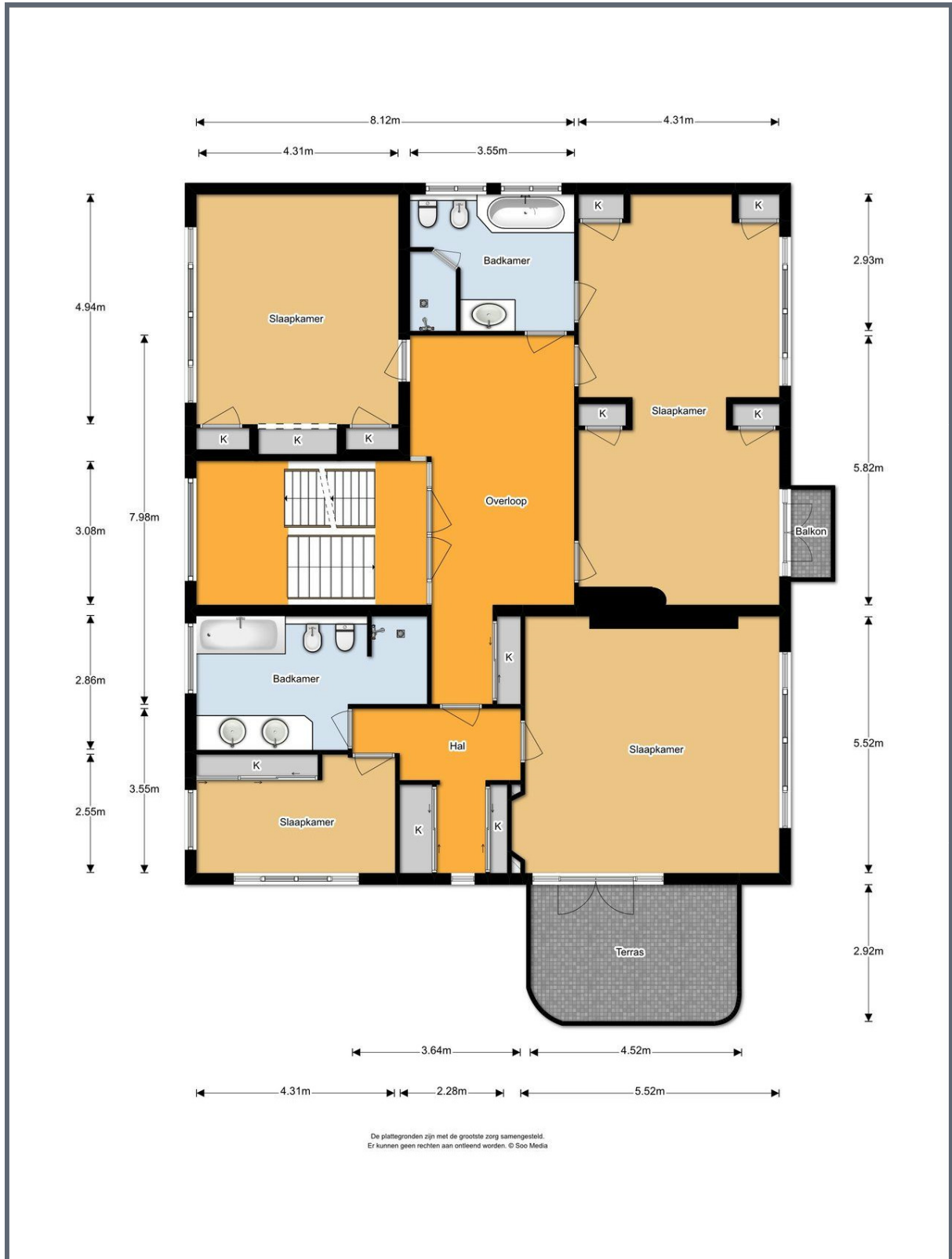
Kadastrale kaart



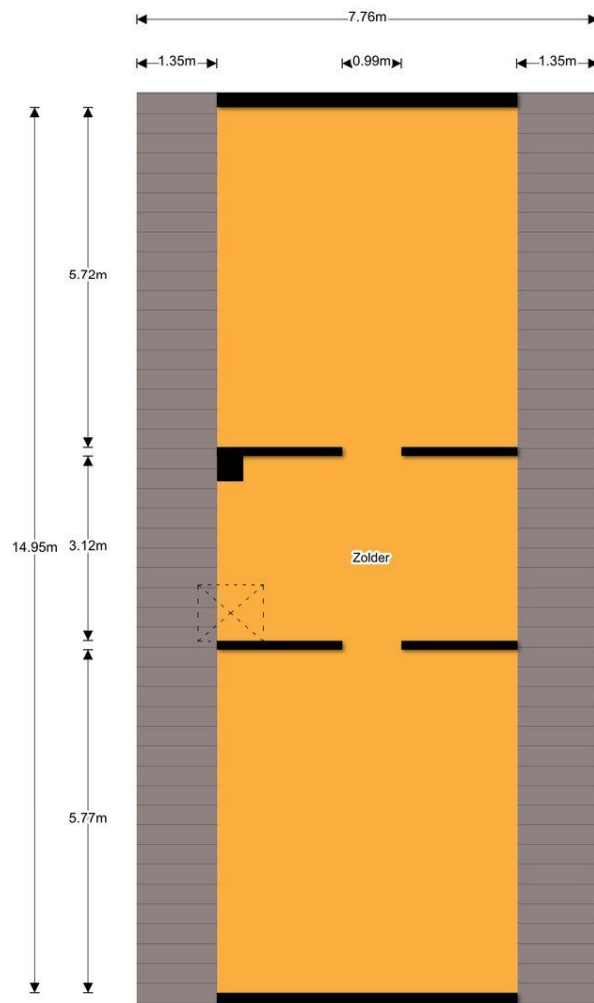


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media









De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soc Media



MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksovervlakten en inhoud
meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

SOOMEDIA

Datum Meetopname 18-08-2017 Meetbedrijf SooMedia SooMedia stelt meetcertificaten op conform de door de NEN
Datum Meetcertificaat 21-08-2017 Opsteller A. Koeling uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd Status Definitief volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"

Object type Woning Opdrachtgever Baljon & Mora Makelaars Verklaring Meetcertificaat A:
Adres Laan van Woudestein 27 B.V. Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en
Postcode/Plaats 3062 PD Rotterdam ingemeten

Object opgesplitst per bouwlaag	GBO		Gebruiksovervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto) Circa m³	GBO Externe bergruimte
	Gebruiksovervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwbonden buitenruimte			
Souterrain	172,8	130,5	42,3	0,0	475	0,0	
Woon-/werkruimte	130,8	130,8					
Begane grond	235,3	199,3	0,0	36,0	860	0,0	
Woon-/werkruimte	199,3	199,3					
1e verdieping	184,3	169,6	0,0	14,7	570	0,0	
Woon-/werkruimte	169,6	169,6					
2e verdieping	166,3	166,3	0,0	0,0	545	0,0	
Woon-/werkruimte	166,3	166,3					
Vliering	75,6	0,0	75,6	0,0	270	0,0	
Woon-/werkruimte	0,0	0,0					
Totalen	834,3	665,7	117,9	50,7	2.720	0,0	

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SooMedia. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

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

